

HUISVESTINGSPROBLEMATIEK HAARLEMMERMEER

KANSEN VOOR EEN INCLUSIEVE METROPO(O)LDER



HUISVESTINGSPROBLEMATIEK HAARLEMMERMEER

KANSEN VOOR EEN INCLUSIEVE METROPO(O)LDER

Afstudeeronderzoek in het kader van:

Bachelor in Build Environment

Ruimtelijke Ordening & Planologie, Instituut Gebouwde Omgeving, Hogeschool Rotterdam

Profiel: de woningmarkt

In samenwerking met:

Vincent Smit

Lectoraat Grootstedelijke Ontwikkeling, Haagse Hogeschool

Status:

Definitief

Auteur:

Vincent van Dam

Afstudeerdocent:

Rob te Grotenhuis

Hogeschool Rotterdam

Tweede lezer:

Nienke van der Noordaa

Hogeschool Rotterdam

Bedrijfsbegeleider:

Yvonne Lub

Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol



Voorwoord

Voor u ligt het rapport 'Huisvestingsproblematiek in Haarlemmermeer', een studie naar de kansen voor de gemeente Haarlemmermeer om toe te werken naar een inclusieve Metropo(o)lder. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de opleiding Ruimtelijke Ordening Planologie aan de Hogeschool van Rotterdam in de periode van 1 februari 2017 tot en met 16 juni 2017, in opdracht van Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol.

De 'krapte' op de woningmarkt is de laatste tijd veel in het nieuws geweest, leidt tot tal van 'expertmeetings', columns in vakbladen en veel discussies. Maar de druk op de woningmarkt leidt vooral tot prangende persoonlijke situaties van woningzoekenden. En juist die huurdersproblemen wordt nog gemist in de discussies over de woningmarkt. Op de plekken waar het schuurt, wordt het interessant. Maar ook complex. De complexiteit van de woningmarkt en de verwevenheid met allerlei andere sectoren komen daar naar voren. Hoewel die complexiteit er voor zorgde dat het soms moeizaam was om mijn onderzoek uit te blijven voeren, heb ik bovenal aan leuke en zeer leerzame tijd achter de rug.

Hoewel het soms lastig is geweest om het onderzoek uit te voeren en onderweg de juiste keuzes te maken, stonden mijn begeleiders Yvonne Lub, Vincent Smit en Rob te Grotenhuis altijd voor mij klaar, om te helpen wanneer het nodig was en richting te geven als ik er niet meer uit kwam. Ik wil hen daarom dan ook nadrukkelijk bedanken, voor de goed onderbouwde feedback op de tussenproducten, maar vooral door nèt die vraag te stellen waardoor ze me zelf lieten nadenken over het onderwerp en mijn onderzoek.

Verder wil ik graag mijn medestudenten en medewerkers van Podium bedanken voor de fijne samenwerking. Ik heb vaak kunnen sparren met jullie over mijn onderzoek. Een bijzonder dank gaat uit naar alle geïnterviewde experts en (ex)woningzoekenden voor hun tijd en input. Zonder hen dat deze scriptie niet tot stand kunnen komen. Als laatste, maar zeker niet onbelangrijkste, wil ik graag mijn vrienden en familie bedanken. Als ik het even niet meer zag zitten stonden zij voor mij klaar. Dit geldt in het bijzonder voor mijn ouders, jullie wijze raad heeft mij erg goed gedaan!

Ik wens u veel leesplezier toe!

Vincent van Dam

Haarlemmermeer, 16 juni 2017

Samenvatting

Wereldwijd wonen steeds meer mensen in steden dan daarbuiten en de verwachting is dat de stedelijke groei de komende tijd blijft toenemen. Mede door de transitie naar een creatieve dienstverlenende industrie, is de stad uitgeroeid tot een economisch en aantrekkelijk vestigingsgebied voor huishoudens.

De vraag naar woningen in centrumstedelijke milieus is momenteel zó groot dat minder daadkrachtige huishoudens uitgesloten raken op de woningmarkt en worden verdrongen uit de aantrekkelijke en fel begeerde woonwijken. Hierdoor komen lage inkomens groepen geconcentreerder in aparte delen van de stad of regio te wonen met ruimtelijke segregatie tot gevolg.

Verdringing van huishoudens is één van de symptomen van schaarste aan kwalitatieve woningbouw. De uitdaging van de ruimtelijke segregatie speelt al meer dan dertig jaar. Het is niet verwonderlijk dat al tal van etiketten en daarachter schuilgaande doelstellingen op stedelijk beleid zijn geplakt, zoals 'de vitale stad' of 'de ongedeelde stad' om segregatie te voorkomen. Ze hebben ze gemeen dat het gaat om een streven naar een sociaalrechtvaardige, toegankelijke stad. In dit rapport is er gekozen om toe te werken naar een 'inclusieve Metropo(o)lder'. Een inclusieve stad is een sociaal én economisch sterke en veerkrachtige stad. De inclusieve stad houdt in dat de stedelijke vraagstukken worden gecombineerd met de sociale-, economische- en duurzaamheidsvraagstukken. En de hoofdvraag van dit afstudeeronderzoek is daarom:

"Wat kan de gemeente Haarlemmermeer doen om een inclusieve Metropo(o)lder te worden én te blijven?"

Het onderzoek bestaat uit zeven deelstudies, die samen één casestudie vormen. De deelstudies gaat over zeven verschillende doelgroepen die in de knel zitten op de Haarlemmermeerse woningmarkt. Uit de zeven deelstudies naar de kwalitatieve woningbehoeften van de doelgroepen kwam het volgende naar voren:

Senioren: voor senioren is het belangrijk dat in een straal van maximaal 15 minuten lopen van dagelijkse voorzieningen (supermarkt) wonen, dat er in die straal 'onzichtbare' zorg- en welzijnsvoorzieningen zijn geregeld en anonimiteit wordt voorkomen. Verder is het belangrijk dat er woningen tot €750 per maand beschikbaar komen voor deze groep.

Statushouders: voor statushouders is het belangrijk dat als eerst snel woningen (sociale woningbouw) beschikbaar komen. Daarna is belangrijk het statushouders om statushouders te zien als regulier woningzoekende.

Studenten: voor studenten is het belangrijk dat er betaalbare woningen (sociale woningbouw) beschikbaar komen. Wanneer de gemeente studenten langer aan zich wil binden, moeten er ook meer voorzieningen en 'levendigheid' gecreëerd worden.

Zorgbehoevenden: voor zorgbehoevenden is het belangrijk dat er woningen beschikbaar (sociale woningbouw) komen, waarbij er in de wijk 'onzichtbare' zorg- en welzijnsvoorzieningen worden getroffen en er wordt voorkomen dat ze in de anonimiteit belanden.

Starters: voor starters is het belangrijk dat er meer woningen beschikbaar komen en dat de woningen beter betaalbaar zijn.

Qua betaalbaarheid gaat om de maandelijkse huur (tot €900), maar nog meer om de inkomenseis van verhuurders.

Zzp'ers: voor zzp'ers is het belangrijk dat er meer wordt gelet op de betaalbaarheid. Bij betaalbaarheid gaat het om twee aspecten. Als eerste om een betaalbare maandelijkse huur (tot €900), maar ook om een realistische inkomenseis van verhuurders.

Echtgescheidenen: voor mensen die gescheiden zijn is het belangrijk dat er op zeer korte termijn een (tijdelijke) woning beschikbaar komt. Vervolgens moet er worden gekeken naar een permanente oplossing, waarbij er gelet moet worden op sociale leven van het huishouden (kinderen, werk, etc.)

De hoofdvraag wordt beantwoord met de volgende vijf aanbevelingen:

Monitor jaarlijks de kwalitatieve woningvraag in de gemeente Haarlemmermeer en stem dit af met de lange termijn prognoses én met de omliggende gemeenten

Versnel het proces van de woningbouwproductie door een combinatie van buitenstedelijke en binnenstedelijke locaties

Bepaal de hoogte van de huur niet op basis van het inkomen van de afgelopen twee jaar, maar kies voor een persoonlijke, individuele benadering.

Creëer een hoge mate van toegankelijkheid door gebruik te maken van het 'magic mix concept'.

Verbind woningzoekenden met elkaar en help ze met het opzetten van een wooncoöperatie

Inhoud

	Voorwoord	
	Samenvatting	
1.	Inleiding	13
	1.1. Aanleiding	13
	1.2. Probleemstelling	14
	1.3. Doelstelling	14
	1.4. Onderzoeksofzet	14
	1.5. Leeswijzer	14
2.	Theoretisch kader	17
	2.1. De werking van de woningmarkt	17
	2.2. Gentrificatie	18
	2.3. Ruimtelijke segregatie	20
	2.4. De inclusieve stad	20
	2.5. Conclusie	21
3.	Senioren	26
	3.1. Algemeen	26
4.	Statushouders	32
	4.1. Algemeen	32
5.	Studenten	37
	5.1. Algemeen	37
6.	Zorgbehoevenden	42
	6.1. Algemeen	42
7.	Starter	46
8.	Zelfstandige zonder personeel	50
	8.1. Algemeen	50
9.	Echtgescheidenen	54
10.	Conclusie	58
	10.1. Kwalitatieve doelgroepenbenadering	58
	10.2. Generieke doelgroep benadering	59
11.	Aanbevelingen	62
	11.1. Constante monitoring	62
	11.2. Versnellen van de proces- en wachttijd	62
	11.3. Persoonlijke huurbenadering	63
	11.4. Hoge mate van toegankelijkheid	63
	11.5. Wooncoöperatie	64
	11.6. Specifiek doelgroepenbeleid: senioren	65
12.	Discussie	68
	Bibliografie	

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de achtergrond van het rapport en worden de aanleiding, de doel- en probleemstelling en de daarbij behorende hoofd- en deelvragen beschreven. Ook wordt de methode van onderzoek beschreven.

1.1. Aanleiding

De uitdagingen voor de stad komen voor een groot deel voort uit transities die zich voordoen in de mondiale context (Suurenbroek, 2015). Eén van die uitdagingen ontstaat doordat er sinds enkele jaren wereldwijd meer mensen in steden wonen dan daarbuiten en het is de verwachting dat de stedelijke groei de komende decennia blijft toenemen (Hajer & Dassen, 2014). De verstedelijking leidt tot nieuwe uitdagingen zoals demografisch-klimatologische uitdagingen (denk hierbij aan de opwarming van de aarde of de beschikbaarheid van energie, grondstoffen en voedsel), maar zeker ook sociaaleconomische uitdagingen (Suurenbroek, 2015). Zo ook in Nederland, waar sinds de jaren '90 een transitie naar een creatieve dienstverlenende industrie heeft plaats gevonden (Sassen, 2010). Het industriële is uit de stad verdwenen, de stad is verschoond en biedt nu een aantrekkelijke woon-, werk en verblijfskwaliteit (Sassen, 2010). De stad is nu economisch en sociaal zo aantrekkelijk geworden, dat huishoudens zich verdringen om woningen in een gemengde buurt in of dichtbij het centrum (centrumstedelijke milieus) van de stad te bemachtigen (Gadet, 2015). De grote vraag en het beperkte aanbod stuwt de prijzen op en prijst de minder daadkrachtige huishoudens de markt uit (Gadet, 2015). Het proces van opwaardering van een buurt op economisch, cultureel en sociaal gebied, het aantrekken van meer kapitaalcrachtige bewoners en de daarmee gepaard gaande verdringing van lagere sociaaleconomische klassen uit de wijk wordt aangeduid met het begrip gentrificatie.

Gentrificatie

Stedelijk beleid richt zich op gentrificatie vooral door verhuisstromen via het woningaanbod te beïnvloeden (NRC, 2016). Zo zijn er in Amsterdam de afgelopen jaren bijvoorbeeld veel koopwoningen bijgekomen en zijn veel corporatiewoningen geliberaliseerd of verkocht. Vooral in de opkomende delen van de stad (centrumstedelijke milieus) gebeurt dit. Hoewel dit in eerste instantie leidt tot een betere verdeling van de lage inkomens over de stad, leidt dit op lange termijn juist tot ruimtelijke segregatie (Musterd, 2016). Gentrificatie is namelijk een langetermijnproces: ergens halverwege het proces is er een sociaaleconomische mix van bewoners, maar het gevaar is vooral dat de ongelijkheid en segregatie op lange termijn in de stad juist toeneemt (Musterd, 2016). Grote delen van de stad zijn dan niet meer toegankelijk voor bepaalde groepen mensen (Musterd, 2016). In Amsterdam worden de lage inkomens door dit proces van gentrificatie al verdrongen en uitgesloten op de woningmarkt (Hochstenbach, 2017). Ze moeten daarvoor uitwijken naar randgemeenten zoals Almere of ze komen steeds geconcentreerder terecht in de sociale huisvesting: *pockets of poverty* (Majoor, 2017).

Ruimtelijke segregatie

Gentrificatie en verdringing zijn symptomen van schaarste aan kwalitatieve woningbouw (Florida, 2015). Terwijl de maatschappij op veel terreinen steeds dynamischer en meer divers wordt: economisch (zzp'ers), sociaal-cultureel (statushouders) en demografisch (meer alleenstaanden) (Platform 31, 2015).

Maar ook in de zorg (senioren die langer zelfstandig thuis wonen) en in de relationele sfeer (meer echtscheidingen) verandert er veel (Platform 31, 2015). Het echte probleem is dan ook niet wie in de gegentrificeerde omgeving woont (of komt te wonen), maar wie uit de mix wordt gelaten (Sorkin, 2009). Bij gentrificatie komt dat probleem vaak naar voren op het moment dat een huishouden moet verhuizen, bijvoorbeeld als starter of omdat een gezin meer kinderen krijgt of doordat iemand zijn baan verliest (Hochstenbach, 2017). Nu verhuizen die lage inkomensgroepen in toenemende mate naar randgemeenten zoals Almere en Purmerend (Hochstenbach, 2017). En er ontstaan binnen de gemeentegrenzen sterkere concentraties van lage inkomens in buurten aan de rand van de stad (Hochstenbach, 2017). Dat is een belangrijk punt: gentrificatie verhelpt armoede niet, maar verschuift haar (Hochstenbach, 2017). Het verschuift de lage inkomens naar andere delen van de stad of de regio in plaats van dat de lage inkomens meeliften met de hogere inkomens. Het idee dat lage inkomens meeliften met de hogere inkomens, is verbonden aan de socialisatietheorie die stelt dat individuen worden gesocialiseerd door hun omgevingen (Merton, 1957). Maar door de verschuiving van de lage inkomens, komen de lage inkomensgroepen geconcentreerder in aparte delen van de stad of regio te wonen: ruimtelijke segregatie.

De inclusieve stad

De uitdaging van de ruimtelijke segregatie is niet iets van deze tijd. In 1993 komt het thema segregatie al hoog op de beleidsagenda te staan (Priemus & Philipsen, 1998). Naast segregatie speelden ook toen al veel andere complexe problemen waarmee steden geconfronteerd werden (Tommel, 1998). Tal van etiketten en daarachter schuilende doelstellingen werden toen op stedelijkbeleid geplakt: 'de (on)gedeelde stad', 'de gedifferentieerde stad', 'de leefbare stad', 'de vitale stad' en 'de multiculturele of interculturele stad' (Tommel, 1998). Tegenwoordig wordt er ook vaak gesproken over 'de (on)eerlijke stad', 'de (on)rechtvaardige stad', 'de verankerde stad', 'de veerkrachtige stad' of 'de inclusieve stad'. Al deze planologische containerbegrippen hebben het volgende gemeen; het gaat om een sociaalrechtvaardige stad, een toegankelijke stad. Maar het is meer een stip op de horizon (iets waar naar toe gewerkt kan worden) dan echt een concrete oplossing. In dit onderzoek staat de inclusieve stad centraal. Meer over dit begrip volgt in het theoretisch kader.

Kwalitatieve mismatch in de gemeente Haarlemmermeer

Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol (de opdrachtgever van dit afstudeeronderzoek) signaleerde de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt ook in Haarlemmermeer. Podium organiseerde naar aanleiding van de instroom van het grote aantal vluchtelingen in 2015 een reeks bijeenkomsten, waarin werd gefocust op het beschikbaar krijgen van woningen voor statushouders in de gemeente. De uitkomst uit de reeks bijeenkomsten was helder: er zijn niet alleen te weinig woningen voor statushouders, maar voor meer groepen die zich op de woningmarkt bevinden (Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol, 2016). Daarnaast is het nodig om de focus op statushouders en vluchtelingen 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 (Platform 31, 2015)

1.2. Probleemstelling

Ook in Haarlemmermeer is er in zekere zin sprake van gentrificatie en verdringing door schaarste aan kwalitatieve woningbouw. Om Haarlemmermeer toegankelijk te houden voor iedereen en segregatie te voorkomen, is het belangrijk om uit te zoeken wie er uit 'de Haarlemmermeerse mix' wordt gelaten en mogelijke oplossingen te geven, om dit te voorkomen.

1.3. Doelstelling

Het onderzoek heeft twee doelstellingen. Het eerste doel van dit onderzoek is om de kwalitatieve woningvraag van Haarlemmermeerse woningzoekenden die in de knel zitten in beeld te brengen en te laten zien dat ze ook in Haarlemmermeer bestaan. Om vervolgens in beeld te brengen wat hun woon- en woningbehoefte is, wat de obstakels zijn om in die behoefte te voorzien en wat mogelijke oplossingen kunnen zijn. Ten tweede beoogt dit rapport een handvat te leveren om het meerjarenprogramma op dit onderwerp van Podium voort te zetten.

1.4. Onderzoekopzet

Om de problematiek van de woningmarkt duidelijk te maken en hiervoor een passende oplossing te bieden, wordt in dit onderzoeksrapport de volgende onderzoeksvraag beantwoord:

“Wat kan de gemeente Haarlemmermeer doen om een inclusieve Metro(p)lder te worden én te blijven?”

Om deze hoofdvraag te beantwoorden zijn er een aantal deelvragen geformuleerd. Bij elke deelvraag is beschreven welke onderzoeksmethode is toegepast.

1. Hoe leidt de woningmarkt en het gentrificatieproces tot ruimtelijke segregatie?

De eerste deelvraag wordt beantwoord aan de hand van interviews met woningmarktexperts en literatuuronderzoek. Daarnaast wordt er onderzocht wat het begrip ruimtelijke segregatie inhoudt en of dit een goede of slechte ontwikkeling voor de stad is.

2. Wat zijn de kenmerken van een inclusieve stad?

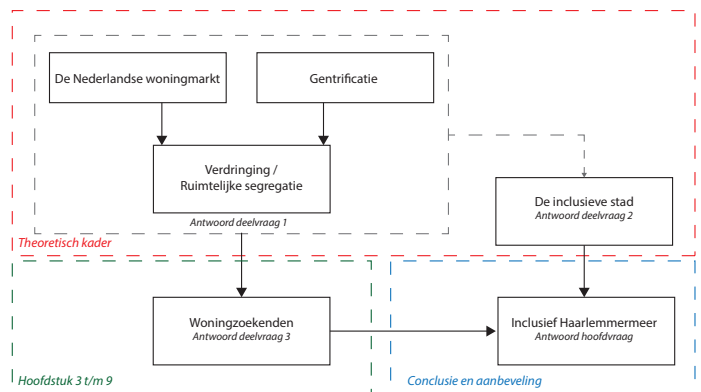
Deze deelvraag wordt beantwoord aan de hand van literatuuronderzoek en één interview. Er zijn veel verschillende planologische containerbegrippen, maar wat hebben ze gemeen als het gaat om sociaalrechtvaardige stad? Welke kenmerken van een sociaalrechtvaardige stad moeten er mee worden genomen in het onderzoek?

3. Hoe ziet de kwalitatieve woningvraag van woningzoekenden in Haarlemmermeer eruit?

Voorafgaand aan dit onderzoek zijn er in overleg met de opdrachtgever zeven doelgroepen bepaald: senioren, statushouders, studenten, zorgbehoevenden, starters, zzp'ers, studenten en echtgescheidenen. Per doelgroep is geprobeerd om via een expert de algemene situatie te schetsen. Vervolgens zijn er per doelgroep twee tot vier interviews gehouden met woningzoekenden die in die doelgroep vallen. De respondenten zijn op verschillende manieren gevonden: via een facebookoproep, een oproep in de Podiumniewsbrief of via het Podiumnetwerk.

Onderzoeksmodel

In onderstaande afbeelding staat weergegeven hoe de verschillende deelvragen tot het antwoord op de hoofdvraag leiden.



Afbeelding 1.1. Schematische weergave van het onderzoek

1.5. Leeswijzer

De opzet van dit afstudeeronderzoek is als volgt. Na het inleidende hoofdstop 1 waarin de aanleiding voor het onderzoek en de centrale probleemstelling is beschreven. In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader beschreven waarbinnen het onderzoek wordt uitgevoerd. De voor dit onderzoek belangrijkste (theoretische) begrippen komen daarin aan de orde. In de daarop volgende hoofdstukken 3 t/m 9 worden de doelgroepen in beeld gebracht die in verband met het onderzoek in de Haarlemmermeer te onderscheiden zijn; elk hoofdstuk is in feite een kleine casus. Achtereenvolgens komen aan de orde: senioren, statushouders, studenten, zorgbehoevenden, starters, zelfstandigen zonder personeel en tenslotte echtgescheidenen. In deze hoofdstukken 3 t/m 9 worden per doelgroep enkele profielen geschetst om de situatie zo helder en concreet mogelijk te maken (met voor de snelle lezer per profiel een korte samenvatting door middel van een enkel citaat). Aan de hand van zowel de theorie als de analyse van de doelgroepen worden dan conclusies geformuleerd die antwoord geven op de hoofdvraag. De aanbevelingen in hoofdstuk 11 ten slotte beantwoorden de hoofdvraag wat er in de gemeente Haarlemmermeer moet gebeuren om toe te werken naar een inclusieve Metro(p)lder.

2. Theoretisch kader

In dit theoretisch kader wordt de relevante bestaande kennis over de belangrijkste begrippen en theorieën behandeld. Om het probleem en de achterliggende uitsluitings- en verdrijvingsprocessen te doorgronden is het belangrijk om eerst te begrijpen hoe de Nederlandse woningmarkt in het algemeen werkt en het gentrificatieproces werkt. Gentrificatie zou logischerwijs leiden, zo wordt wel verondersteld, tot ruimtelijke segregatie. En dat wordt dan weer gezien als puur negatief. Om te zien of dit al dan niet waar is en om te zien of en hoe deze processen zich in de gemeente Haarlemmermeer voordoen, is het belangrijk deze beide begrippen kort te behandelen. Vervolgens is wordt er vanuit verschillende theorieën één kader gesteld waarin de huidige woningmarkt en het gentrificatieproces, niet leiden tot (negatieve) ruimtelijke segregatie.

2.1. De werking van de woningmarkt

De woningmarkt kent twee belangrijke mechanismen. Als eerste is er de marktwerking in puur economische zin. De prijs van een woning zou in deze economische theorie voortkomen uit de verhouding tussen vraag en aanbod. Dat betekent dat wanneer de vraag naar woningen groter is dan het aantal woningen die te koop staan, de woningprijzen stijgen. Het wordt dan financieel aantrekkelijk om woningen te ontwikkelen (voor bijvoorbeeld ontwikkelaars en gemeenten) of bezit te verkopen (voor bijvoorbeeld corporaties). Als vraag en aanbod vervolgens meer in evenwicht komen, leidt dit tot een prijsevenwicht. Zulke aanpassingstrajecten naar een marktevenwicht op de woningmarkt duren lang. Dat komt doordat het woningproductieproces een complex en tijdrovend proces is. Mede door het grote aantal actoren is een processtijd (vanaf de start van de planvorming tot de feitelijke realisatie van de woningen) van ongeveer zeven tot vijftien jaar niet ongebruikelijk (Tijdelijke commissie Huizenprijzen, 2012). De daadwerkelijke realisatietijd verschilt van ongeveer acht maanden tot ongeveer twee jaar (Tijdelijke commissie Huizenprijzen, 2012). De vernieuwing van de woningvoorraad verloopt (zeer) langzaam doordat het aanbod traag reageert op de veranderingen in de vraag (Rli, 2015). Het aanbod loopt daardoor feitelijk altijd achter op de daadwerkelijke consumentenbehoefte (Bakker, 2017). Op dit moment neemt het verschil tussen vraag en aanbod in de Randstad extreme vormen aan. Zo verwacht de provinciale woningbouwmonitor in Noord-Holland op korte termijn (tot 2025) een tekort van 25.000 woningen en op lange termijn (tot 2040) een tekort van 45.000 woningen (Feijtel, 2017).

Het tweede mechanisme op de woningmarkt is de verhouding tussen de huurmarkt en de koopmarkt. Dit houdt in dat wanneer de huizenprijzen stijgen er meer vraag naar huurwoningen ontstaat doordat steeds meer mensen niet de financiële mogelijkheid hebben om een eigen woning te kopen (Tijdelijke commissie Huizenprijzen, 2012). Andersom geldt dat wanneer de huurprijzen stijgen en in de buurt komen van de kooplasten, huurders eerder geneigd zijn om een woning te kopen (Tijdelijke commissie Huizenprijzen, 2012). Dit geldt niet voor de sociale huurmarkt. In dat segment is de prijsontwikkeling namelijk niet de drijfveer, maar het sociaal beleid (Bakker, 2017). In de praktijk leidt dit bijvoorbeeld tot scheefwonen of tot een *value gap* (een kloof tussen de woonlasten van de verschillende sectoren waardoor doorstromen minder aantrekkelijk wordt) (Tijdelijke commissie Huizenprijzen, 2012). Naast de wederzijdse doorstroming van huishoudens is er een

wederzijdse doorstroming van woningen. Prijsstijgingen in de koopsector leiden namelijk tot een toename van de verkoop van (in dit geval ook sociale) huurwoningen (Tijdelijke commissie Huizenprijzen, 2012). Het gaat namelijk om de aantrekkelijkheid van koop- en de huurmarkt ten opzichte van elkaar (Bakker, 2017). Puur het bijbouwen van één bepaalde sector zal dan ook leiden tot een herverdeling van de totale bestaande voorraad (Bakker, 2017). In een goedwerkende woningmarkt zouden deze markten in elkaar overvloeien (Tijdelijke commissie Huizenprijzen, 2012). Maar de Nederlandse praktijk blijkt veel complexer. De woningmarkt is geen 'perfecte' markt in economische zin (Rli, 2015).

Verstorende eigenschappen

In een 'perfecte' markt zouden vraag- en aanbodreacties leiden tot een prijsevenwicht (Tijdelijke commissie Huizenprijzen, 2012). Dat dit niet het geval is komt enerzijds doordat de vernieuwing van de woningvoorraad uiterst langzaam verloopt (Rli, 2015). Anderzijds komt het doordat woningen locatie- en ruimtegebonden (woonomgeving) zijn en de woonomgeving een belangrijk onderdeel van de woningwaarde is (Rli, 2015). Dit tweede punt leidt er toe dat er niet over dé Nederlandse woningmarkt gesproken kan worden. Dé Nederlandse woningmarkt bestaat simpelweg niet (Rli, 2015). Mensen kiezen namelijk voor de locatie van de woning en laten dit afhangen van factoren zoals waar ze werken en waar hun familie woont. Het gevolg van deze kenmerken is dat de prijs van nieuwe woningen in sterke mate wordt bepaald door de prijs van de bestaande woningvoorraad en dat er sterke regionale verschillen zijn die lastig zijn te beïnvloeden (Rli, 2015). Naast verstorende eigenschappen die een 'perfecte markt' in de weg zitten, is er veel overheidsbemoeyenis op de woningmarkt.

Overheidsbemoeyenis op de woningmarkt

Het is voor de overheid ingewikkeld om te sturen op de woningmarkt. De woningmarkt kent immers veel actoren en grote economische en maatschappelijke belangen (Rli, 2015). Daarbij heeft woningmarkt beleid effect op andere sectoren en beleid dat gevoerd wordt op andere sectoren heeft invloed op de woningmarkt. Op de woningmarkt zijn namelijk veel fundamentele publieke waarden in het geding zoals infrastructuur, milieu, energieverbruik, zorg en welzijn. In het woonbeleid wordt de verwevenheid met de andere beleidsvelden zichtbaar en wordt het duidelijk hoe complex de vragen over wonen zijn of zijn geworden (Rli, 2015). Overheidsbemoeyenis vindt plaats op zowel de aanbodzijde als de vraagzijde en op zowel de huurmarkt als de koopmarkt:

- a) Aan de aanbodzijde creëert de overheid schaarste door de focus op binnenstedelijk bouwen te leggen (Feijtel, 2017). De focus op binnenstedelijk bouwen heeft positieve effecten zoals dat leegstaand vastgoed moet worden hergebruikt (Rli, 2015). Ook heeft het nadelen zoals een lange(re) processtijd en zijn binnenstedelijke locaties vaak duurder (Feijtel, 2017). Onderzoek wijst uit dat maximaal slechts een derde deel van de totale woningvraag tot 2030 binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en dat dat een subsidiebedrag van ongeveer 3,5 miljard vergt (De Zeeuw, 2017). Dat komt neer op een subsidie van €25.000 tot €30.000 per woning (De Zeeuw, 2017).
- b) Aan de vraagzijde beperkt de overheid bijvoorbeeld de leenmogelijkheden van huishoudens beperkt (CPB, 2007).

Los van de discussie of dit goed is of niet en of dit een taak is van de overheid of niet, heeft het de vraaguitval ten tijde van de financieel-economische crisis alleen maar versterkt en heeft het indirect de inhaalvraag van dit moment versterkt (EIB, 2017).

c) Op de koopmarkt bemoeit de overheid zich met de markt door middel van belastingen en fiscale regelingen (PBL, 2013). Ook het gemeentelijk grondbeleid heeft indirect effect op de hoogte van de woningprijs (PBL, 2013). De laatste decennia is het eigen woningbezit gestimuleerd (bijvoorbeeld door de hypotheekrenteaftrek), waardoor het particulier woningbezit is toegenomen en de voorraad huurwoningen kleiner is geworden (Tijdelijke commissie Huizenprijzen, 2012). Opvallend is dat de woningwaarde (mede door overheidsingrepen zoals de hypotheekrenteaftrek) is gestegen (De Rijk, 2017).

d) Overheidsbemoeienis op de huurmarkt uit zich vooral op de sociale huurmarkt. Daar vindt namelijk een huurprijsregulering plaats. Een sociale huurwoning in Amsterdam van 50m² is ongeveer net zo duur als een sociale huurwoning in Leeuwarden van 50m². Terwijl op de vrije huurmarkt het verschil in prijs tussen deze twee appartementen een stuk groter zou zijn. Gevolg is dat regio's met een gespannen woningmarkt vaak kampen met lange wachtlijsten, relatief veel scheefwoningers en onderverhuurders (PBL, 2013).

Het is duidelijk dat de vraag het aanbod ruimschoots overstijgt. Het woningtekort zorgt er voor dat de betaalbaarheid van het wonen in het gedrang komt, groepen mensen worden uitgesloten, huizenprijzen tot recordhoogte stijgen en het lang duurt voordat er in de sociale huursector een passende woning beschikbaar komt (Wonen 4.0, 2012). Daarnaast zorgt de huidige opzet van de woningmarkt er voor dat er een kwalitatieve mismatch is ontstaan (Wonen 4.0, 2012). De maatschappij wordt op veel terreinen steeds dynamischer en divers: economisch (zzp'ers), sociaal-cultureel (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 (Platform 31, 2015). Daardoor kunnen huishoudens niet wonen zoals zij graag zouden willen of zoals noodzakelijk is in verband met hun inkomen, persoonlijke omstandigheden of werk (Rli, 2015). Maar bovenal leidt schaarste aan kwalitatieve woningbouw tot gentrificatie, verdringing en ruimtelijke segregatie (Florida, 2015).

2.2. Gentrificatie

Het gentrificatieproces leidt tot twee veranderingen. Als eerst verandert de samenstelling van de bewoners, waarbij de nieuwe bewoners een hogere sociaaleconomische status innemen dan de oude bewoners (Clark, 2005). Als tweede verandert de bebouwde omgeving door een herinvestering in onroerend goed in samenhang met de demografische verandering (Clark, 2005). Sociale wetenschappers onderscheiden verschillende fasen in het gentrificatieproces: de artistieke fase, de gemengde fase en de chique fase (zie afbeelding 2.1.). De fasen worden meestal in een bepaalde richting overgedreven om de ontwikkelingen effectief te kunnen schetsen (Metaal, 2007).

De drie fasen van gentrificatie

In de eerste fase komen de alternatieve jongeren, kunstenaars en creatieve professionals die zich willen distantiëren van de statuswedijver en uitsluitingsprocessen (Metaal, 2007). Hoewel de rol van kunstenaars en galleries in de literatuur sterk wordt aangezet, is vaak de aanwezigheid van een universiteit minstens zo belangrijk als bron van pioniers (studenten, wetenschappelijk personeel en vooral jonge afgestudeerden) die de stad niet kunnen of willen verruilen voor de buitenwijken (Franzén, 2005). Verwaarloosde appartementengebouwen en leegstaande panden bieden de nieuwkomers relatief goedkope (woon)ruimte (Metaal, 2007). Door het lage prijsniveau van zowel de grond als het vastgoed is informeel gebruik mogelijk; woon- en fabrieksruimte wordt gekraakt of voor een lage huur onderverhuurd (Metaal, 2007). In de tweede fase komt de meer sociaal en cultureel bewuste middenklasse in de wijk (Metaal, 2007). Appartementen worden in deze fase op grote schaal opgekocht en ingrijpend gerenoveerd en het straatbeeld veranderd langzaam maar zeker (Metaal, 2007). In de tweede fase zijn er voldoende klanten om winkels en restaurants te openen (Gale, 1980). In deze fase krijgt de oorspronkelijke bevolking al te maken met stijgende huren en zijn daardoor kwetsbaar voor geleidelijke uitsluiting (Metaal, 2007). In de derde fase verschijnt een nieuwe groep welgestelden die niet om het gemengde karakter van de buurt geeft, maar is geïnteresseerd in de hoge status van de buurt (Metaal, 2007). Vastgoed wordt in deze fase te duur voor het alternatieve gebruik van de eerdere fasen, maar zelfs de winkels en voorzieningen die de wijk een eigen karakter gaven verdwijnen (Metaal, 2007). Het straatbeeld wordt bepaald door exclusieve commerciële functies zoals advocatenkantoren (Metaal, 2007).

	<i>Artistieke fase</i>	<i>Gemengde fase</i>	<i>Chique fase</i>
Staat van bebouwing	Improvisatie in vervallen arbeiderswoningen, lofts in oude fabrieken	Gedeeltelijk gerenoveerd, stadsvernieuwing, kleurrijke gevels	Overrestauratie, historiserende nieuwbouw, penthouses
Voorzieningen	Actiecomités en galleries tussen afgeleden horeca en detailhandel	Nieuwe horeca, galleries, kleine podia, nieuwe winkels, koffie- en afhaalzaken	Neemt af: dure delicatessenwinkels, modehuizen, advocaten
Kenmerken zittende bevolking	Arbeidsklasse, gemengd kansarm 100%	Coalitie van oorspronkelijke en nieuwe stedelingen	Culturele en economische elite
Kenmerken van de instroom	Alternatieve jongeren, creatieve professionals, studenten	Culturele middenklasse, immigranten	Weinig instroom, woonduur gaat omhoog
Voorbeelden	Ottensen, Hamburg / New Town, Sydney / Belleville, Parijs	Westerpark, Amsterdam / Prenzlauer Berg, Berlijn / Södermalm, Stockholm	Soho, New York / Clapham North, Londen / Balmain, Sydney

Afbeelding 2.1. Een overzicht van de verschillende gentrificatietheorieën (Metaal, 2007)

<i>Theorie</i>	<i>Drijvende kracht</i>	<i>Varianten</i>	<i>Positieve gevolgen</i>	<i>Negatieve gevolgen</i>
Aanbodzijde	Omslag in grondprijs en woningmarkt	Rent gap (Smith)	-	Verdringing, kapitaalacumulatie
		Value gap (Hamnett)	Financiële basis voor stadsvernieuwing	Ongelijke kansen in stadsvernieuwing
Vraagzijde	Opkomst nieuwe groepen in de stad	Emancipatie (Fava)	Vrijheid voor alternatieve groepen	Vervlakking met chique fase
		Culturele middenklasse (Ley)	Verlevendiging van de stad	Verlies gemengde karakter
		Kleine huishoudens (Musterd)	Nieuwe bestemming oude wijken	Eenzijdigheid in stad, eenzijdigheid in suburb
Productiemilieu	Opkomst nieuwe economische sector	Financiële centra (Sassen)	-	Polarisatie
		Creatieve stad (Florida)	Groei culturele sector	Verdringing oude stadscultuur
Consumptiemilieu	Culturele omslag met focus op vermaakt	Groei van vrij consumptiemilieu	Groei van vrij consumptiemilieu	'Disneyficatie'

Afbeelding 2.2. Een overzicht van de verschillende gentrificatietheorieën (Metaal, 2007)

Gentrificatie wordt snel geassocieerd met een totale transformatie van creatieve tot en met chique fase, maar wijken doorlopen zelden het complete traject (Metaal, 2007). Een goed voorbeeld daarvan is Beukenhorst-West in Hoofddorp (kader 1).

Om een leegstaand kantoren gebied in Hoofddorp te transformeren tot aantrekkelijk en levendig woon- en werkgebied, heeft de gemeente Haarlemmermeer gekozen voor een open proces, in plaats van voor de 'klassieke' plannemakerij. In het openproces dat van start ging in 2013, gaan inwoners, ondernemers, ontwikkelaar en vele andere betrokkenen en belanghebbenden regelmatig met elkaar in gesprek. Dit heeft geleid tot een vastgesteld inrichtingsplan en ontwikkelstrategie in de zomer van 2017. De bedoeling was om langzaamaan het gebied te transformeren. Maar in mei 2017 werd bekend dat een grote projectontwikkelaar meer dan 100.000 m² grond in bezit heeft en niet van plan is om de leegstaande kantoren gaandeweg te verbouwen tot appartementen. De ontwikkelaar kiest er voor om alle leegstaande kantoren te slopen en nieuwe, hoogwaardige gebouwen te ontwikkelen. Zodoende was het project eigenlijk niet eens in de artistieke fase en is het gebied naar verwachting al in 2018 in de chique fase.

Kader 1

Gentrificatie: een waardering

Er zijn vier theorieën die het gentrificatieproces verklaren: de aanbodzijde, de vraagzijde, het productiemilieu en het consumptiemilieu. In figuur 2.2. staat hier een overzicht van. Vaak wordt gentrificatie vanuit één enkele theorie bekeken, maar de verschillende theoretische invalshoeken grijpen in de praktijk juist op elkaar in. Zo kan de theorie over gentrificatie vanuit de aanbodzijde, niet los worden gezien van de vraagzijde. Dit maakt een juiste inschatting van en afweging tussen voor- en nadelen dan ook erg lastig.

Positief is bijvoorbeeld dat leegstaande gebouwen worden hergebruikt. Daarnaast biedt gentrificatie extra investeringen in de stad, creëert het banen, stijgt de WOZ-waarden waardoor de OZB-inkomsten voor de stad toeneemt en wordt draakvlak voor voorzieningen verruimd (Gadet, 2015). Toch wordt gentrificatie vaak bestempeld als een negatieve ontwikkeling omdat de nieuwe hoogopgeleide jongere de oorspronkelijke bewoners verdringen uit de stad (Gadet, 2015). Deze waarneming is echter onjuist; mensen blijven namelijk in de stad in plaats van dat ze de stad uittrekken (Gadet, 2015). Door voorstanders van gentrificatie wordt vaak gezegd dat er geen alternatief is voor een gentrificatieproces. Maar dat lijkt een valse tegenstelling te zijn: het is niet óf gentrificatie óf neergang (Hochstenbach, 2017). Gentrificatie en achteruitgang simpelweg tegenover elkaar te zetten, belemmert de zoektocht naar manieren om stedelijke ontwikkeling juist wel op een sociaalrechtvaardige wijze vorm te geven, zoals het realiseren van een werkelijke betaalbare huurvoorraad en toegankelijk voor een breed publiek (Hochstenbach, 2017).

Daarnaast zit in deze tegenstelling de aanname dat opwaardering positief is voor de stad en voor de middenklassen. Maar door de prijsopdrijvende effecten worden op lange termijn de middeninkomens, net afgestudeerden en andere groepen die naar de stad komen om carrière te maken ook geraakt (Hochstenbach, 2017).

Gentrificatie heeft verschillende ruimtelijke effecten. Gentrificatie kan bijvoorbeeld aan eigen succes ten onder gaan doordat 'veryupping' de gemengde stadswijken plaats zouden maken voor chique wijken (Metaal, 2007) Daardoor stopt dan de gentrificatie. Daarnaast zou vervlaking optreden in de vorm van 'Disneyficatie' en 'musealisering' (Zukin, 1991). Een ander aspect betreft het gegeven dat ook de mensen die weliswaar in de stad blijven, gaan verhuizen naar buurten aan de randen van de stad met hogere concentraties lage inkomens (Hochstenbach, 2017). Opvallend is dat dat voor voorstanders juist weer een argument voor gentrificatie biedt; het aanpakken van de zichtbare concentraties van armoede (Van Gent, 2015). Toch blijkt uit onderzoek dat de grote vraag naar woningen en de privatiseringen op de woningmarkt (onderdeel van het gentrificatieproces) de inkomensongelijkheid en de ruimtelijke segregatie tussen bevolkingsgroepen langzaam vergroten (Van Gent, 2015). Met andere woorden, lagere inkomensgroepen worden steeds meer uit de aantrekkelijke woonmilieus verdreven. Voor- en tegenstanders van gentrificatie zijn het er dan ook wel over eens dat de ruimtelijke concentratie van armoede (ruimtelijke segregatie) het échte probleem is.

2.3. Ruimtelijke segregatie

Ruimtelijke segregatie wordt op verschillende manieren gedefinieerd, maar het is in beginsel een neutrale aanduiding (Musterd, 1998). Het gaat om de mate waarin verschillende bevolkingscategorieën ruimtelijk gescheiden van elkaar leven, onafhankelijk van de oorzaken of implicaties daarvan (Praag, 1981). 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 (Blauw & Pastor, 1980). De term segregatie is dan ook in feite bruikbaar voor elke indeling van de bevolking, onafhankelijk van het kenmerk of wanneer er gekeken wordt (Musterd, 1998). Segregatie is op zichzelf dan ook geen probleem (Radema, Smit & Verhoef, 1993). Het is simpelweg de aanwezigheid in een bepaalde buurt of gebied van een meer dan gemiddeld aantal bewoners met bepaalde kenmerken zoals leeftijd, huishoudenstype, inkomen en etniciteit (Radema, Smit & Verhoef, 1993).

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 (Musterd, 1998). 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 namelijk niet problematisch als dat het resultaat is van natuurlijke selectieprocessen aan zowel de vraag- als aanbodzijde (Priemus & Wassenberg, 1995). Ruimtelijke segregatie is wél een probleem als de concentratie van een bepaalde groep mensen niet voortgekomen is 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 (Priemus & Wassenberg, 1995). Wat dan ontbreekt is een positieve keuze voor een betreffende wijk (Radema, Smit & Verhoef, 1993). De latere nota 'Samen wonen in de stadsregio Rotterdam' zegt hetzelfde in iets andere bewoording. In elke wijk zijn "zowel aan de vraagzijde als aan de aanbodzijde selectieprocessen te herkennen. Bepaalde woningen worden door de ene groep wel en door de andere niet gewaardeerd. De overheid kan dit proces niet sturen, laat staan beheersen. Het is dus ook niet nodig om concentratie en segregatie altijd tot een probleem te benoemen. Als de concentratie echter voortkomt uit de belemmeringen op de woningmarkt, er geen positieve keuze voor de wijk is bij gebrek aan iets anders, dan kan er wel een probleem zijn. Dan kunnen dergelijke gebieden afglijden en kan de woon- en leef-situatie onder druk komen" (Radema, Smit & Verhoef, 1993).

2.4. De inclusieve stad

De uitdaging van de ruimtelijke segregatie is niet iets van deze tijd. In 1993 komt het thema segregatie al hoog op de beleidsagenda te staan (Priemus & Philipsen, 1998). Naast segregatie speelden ook toen al veel andere complexe problemen waarmee steden geconfronteerd werden (Tommel, 1998). Tal van etiketten en daarachter schuilende doelstellingen werden toen op stedelijk beleid geplakt: 'de (on)gedeelde stad', 'de gedifferentieerde stad', 'de leefbare stad', 'de vitale stad' en 'de multiculturele of interculturele stad' (Tommel, 1998). Tegenwoordig wordt er ook vaak gesproken over 'de (on)eerlijke stad', 'de (on)rechtvaardige stad', 'de verankerde stad', 'de veerkrachtige stad' of 'de inclusieve stad'. Al deze planologische containerbegrippen hebben het volgende gemeen; het gaat om een sociaalrechtvaardige stad, een toegankelijke stad.

De '(on)gedeelde stad'

De ongedeelde stad wordt beschreven als een stad waar verschillen niet leiden tot een tweedeling en waarin integratie het sleutelwoord is (Gemeente Rotterdam, 1988). De ongedeelde stad is een stad die is opgebouwd uit heterogene wijken met een ongedwongen menging van allerlei verschillende groepen mensen (Gemeente Rotterdam, 1988). Hugo Priemus voegt daar aan toe dat een ongedeelde stad een stad is waarbij op buurt- en wijkniveau geen concentraties (meer dan vijftig procent) voorkomen van uitkeringsgerechten, minimuminkomens of etnische minderheden (Priemus & Wassenberg, 1995). De Rli voegt daar aan toe dat segregatie op het niveau van de stad onaanvaardbaar is (Rli, 1999). Uitgangspunt voor het beleid zou moeten zijn om kansen en toegankelijkheid voor alle groepen te creëren op de stedelijke en regionale woningmarkt (Rli, 1999). Daarvoor moet het aansluiten op de kwalitatieve woningbehoeften van de huishoudens (Rli, 1999). Dan gaat het niet alleen om de huishoudens die nu al in de stad wonen, maar ook voor wie in de toekomst een plek in de stad belangrijk is (Rli, 1999). Hierbij mag geen sprake zijn van verdringing van huishoudens (Rli, 1999). De Raad waarschuwt wel voor een opvallend groot maakbaarheidsoptimisme en beveelt dan ook aan dat de ongedeelde stad zich niet moet toeleggen op het wegwerken van alle verschillen tussen wijken, maar juist heel specifiek uitsluiting en harde sorteermecanismen tegen moet gaan (Rli, 1999).

Voormalig staatsecretaris Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer dhr. Tommel sluit zich hierbij aan. Volgens hem zal een andere verdeling van de inkomensgroepen wellicht tot gevolg hebben dat de problemen op een aantal plaatsen iets verdunnen of minder compact zichtbaar zijn, maar zij verdwijnen daarmee niet uit de stad (Tommel, 1998). Een andere verdeling biedt evenmin meer garanties op meer kansen op hoger inkomen, werk of een opleiding (Tommel, 1998). Politiek socioloog Emily Miltenburg bevestigt dit in haar recent verschenen proefschrift, waarin ze bewijst dat de sociaaleconomische positie van de buurtbewoners niet verbetert als de buurt wordt verbeterd (Miltenburg, 2017).

De 'eerlijke stad'

De eerlijke stad bevat volgens Susan Fainstein (professor Urban Planning aan Harvard en schrijfster van het boek 'the Just City') drie kernwaarden: gelijkheid, diversiteit en democratie (Niekus, 2015). Gelijkheid gaat over een billijke verdeling, beginnend met huisvesting (Niekus, 2015). Diversiteit gaat om de mate waarin een stad open staat voor culturele en economische verschillen, maar ook over de toegankelijkheid van cultureel en economisch diverse buurten (Niekus, 2015). Democratie gaat over de mate waarin de gemeenschap hun directe eisen (zoals bepaalde voorzieningen) een weg weten te vinden in het overheidsbeleid (Niekus, 2015). Opvallend is dat Fainstein Amsterdam ziet als een belangrijk voorbeeld voor de eerlijke stad. Ze baseert dat mede op de grote aanwezigheid van sociale huurwoning, maar daarbij gaat ze voorbij aan het feit dat die woningen geconcentreerd zijn en aan de randen van de stad zijn gesitueerd.

De 'verankerde stad'

Een nieuwere term is de 'verankerde stad', die (net zoals de Rli dat bepleit) staat voor synergie en tegen concurrentie tussen steden, wijken en buurten (Engelen, 2014). De 'verankerde stad' is een vervolg op de theorie van Fainstein en gaat dan ook uit van de 'eerlijke stad' als ideaal beeld. Maar het probleem zit in de onmogelijkheid om dat ideaal in de huidige wereld (via inkomenshervdeling) te verwezenlijken (Engelen, 2014). Daarom pleit de theorie om radicaal anders te denken en steden geen concurrentiestrijd met elkaar te laten voeren, maar uit te gaan van de eigen activiteiten en krachten (Engelen, 2014). Om zich vervolgens op lokaal relevante verbeteringen te richten (Engelen, 2014). De 'verankerde stad' is volgens deze theorie nodig, omdat de huidige beleidsmaatregelen om de ongelijkheid (binnen en tussen steden) aan te pakken, niet zijn berekend op de omvang van de problemen en de daar achter schuilgaande oorzaken (Engelen, 2014).

De 'inclusieve stad'

Een inclusieve stad is een pleidooi voor een sociaal en economisch sterke en veerkrachtige stad is. Kort gezegd houdt de inclusieve stad in dat de stedelijke vraagstukken worden gecombineerd met de sociale vraagstukken en met economische- en duurzaamheidsvraagstukken (Majoor (1), 2017). Met zulke grote onderwerpen en vraagstukken is er behoefte aan een stip aan de horizon of in ieder geval iets waar naar toegewerkt kan worden: de inclusieve stad.

Steden die niet sociaal rechtvaardig zijn, gaan uiteindelijk ten onder doordat mensen zich daar onveilig voelen en de economie uiteindelijk in elkaar zakt (Majoor (1), 2017). De best

functionerende steden (qua wonen en economisch opzicht) zijn de meest sociaalrechtvaardige steden, waar ook plek is voor starters (Majoor (2), 2017). En niet alleen uit moreel oogpunt, maar omdat juist de jonge nieuwkomers met ambities en ideeën noodzakelijk zijn voor de stedelijke dynamiek, het karakter en het innovatieve vermogen van de stad (Milikowski, 2017). Wanneer er voor deze groep(en) geen ruimte meer is, wordt de stad een stad voor de gevestigde bovenlaag en verdwijnt de middenklasse (Milikowski, 2017). Daar waar de middenklasse verdwijnt, wordt de sociale structuur uitgehouden en neemt polarisatie binnen steden toe (Milikowski, 2017). Het gaat om de stad als 'common': een gemeenschappelijk goed wat enerzijds heel sterk is, maar anderzijds heel fragiel is en snel uit balans kan raken (Majoor (2), 2017).

2.5. Conclusie

De kwantitatieve vraag naar woningen overstijgt het aantal aangeboden woningen ruimschoots en het ziet er niet naar uit dat dit (op korte termijn) gaat veranderen. Die schaarste op de woningmarkt leidt er toe dat er aanbodgericht ontwikkeld wordt, wat weer leidt tot een te kort aan kwalitatieve woningbouw. Juist dit tekort aan kwalitatieve woningbouw leidt tot het gentrificatieproces. In het gentrificatieproces verandert de bewonerssamenstelling van een buurt of wijk van inwoners met een lage sociaaleconomische status naar inwoners met een hogere sociaaleconomische status. Vervolgens past de bebouwde omgeving zich aan op de nieuwe inwoners. Hoewel gentrificatie veel voordelen heeft, leidt het er ook toe dat bepaalde groepen mensen worden uitgesloten, verdrongen, 'de mix' in woonwijken verdwijnt en met ruimtelijke segregatie tot gevolg.

Ruimtelijke segregatie is in beginsel een neutrale aanduiding om een indeling te maken van de bevolking, onafhankelijk van het kenmerk of tijdstip. Er is altijd een bepaalde mate van ruimtelijke segregatie nodig om een wijk- of buurteconomie in stand te houden of om genoeg draagvlak te creëren voor bepaalde voorzieningen. Dit kan gezien worden als positieve segregatie. Ruimtelijke segregatie is negatief als dit het gevolg is van een gebrek aan keuzemogelijkheden voor sommige personen of groepen in de samenleving. Ruimtelijke segregatie is dan ook niet alleen iets van (grote) steden zoals Amsterdam of Londen, maar vindt ook plaats in kleinere dorpen. Dit onderzoek analyseert de situatie in de gemeente Haarlemmermeer.

Om verdringing, uitsluiting en negatieve ruimtelijke segregatie te voorkomen, is het belangrijk om een toegankelijke stad te creëren en te behouden. Dit betekent dat er voor elke groep woningzoekenden mogelijkheden moeten zijn om in Haarlemmermeer te kunnen wonen. Maar of het nu gaat om mensen die worden verdrongen, mensen die worden uitgesloten of om 'nieuwe' woningzoekenden de vraag blijft: wie? Wie wordt er uit de mix gelaten? Wie zijn die nieuwe woningzoekenden? Wie wordt er nu uitgesloten of staan aan de rand van uitsluiting? De volgende zeven hoofdstukken laten zeven verschillende doelgroepen zien in Haarlemmermeer die uit 'de mix' worden gelaten of dreigen buitengesloten te worden. Op de volgende pagina staat in afbeelding 2.3. een overzicht van alle respondenten die voor de volgende hoofdstukken zijn geïnterviewd.

Theoretisch kader

In het tweede hoofdstuk is met verschillende woningmarktexperts gesproken om de werking van de woningmarkt, dilemma's en de complexiteit enigszins te doorgronden. Als het gaat om experts is er voor gekozen om een breed palet aan smaken aan bod te laten komen. Zo zijn er twee onderzoeksbureaus geïnterviewd (ABF Research en Economisch Instituut voor de Bouw). Ook is er met experts gesproken die verstand hebben van de specifieke Haarlemmermeerse woningmarkt (de ontwikkelaars, Ymere, de gemeente). Toen kwam al naar voren dat het persoonlijke verhaal van woningzoekende ontbrak. Er is daarom gekozen om een interview te houden met de regisseur van het tv-programma De Monitor. Zij hebben verschillende uitzendingen gemaakt genaamd 'huurdersproblemen'. Er is geprobeerd om in contact te komen met andere onderzoeksbureaus zoals het OTB en Platform 31, helaas is dit niet gelukt. Het zelfde geldt voor de gemeentelijke afdeling 'Wonen'. Na herhaaldelijk mailen, bellen en aandringen is het niet gelukt om met hen in contact te komen.

Doelgroepen

Voor de doelgroepen is telkens geprobeerd eerst een algemeen beeld te schetsen. Bij senioren, statushouders, zorgbehoevenden en studenten is dit gelukt. Voor de andere doelgroepen helaas niet. Op zich is dit niet verwonderlijk omdat zzp'ers bijvoorbeeld niet trots zijn om te vertellen dat ze 'falen', er voor mensen in echtscheiding niet een platform is en voor starters idem dito. Hier volgt een korte toelichting per doelgroep. Voorafgaand aan de profielen in de hoofdstukken staat een schematische weergave van het netwerk.

Senioren

Als eerste is er een interview gehouden met een medewerker van de PCSOH (ouderenzorg en ouderenhuisvesting). Hieruit is een algemeen verhaal naar voren gekomen die is bevestigd en aangevuld door een medewerker van R.K. Stichting Zorgcentra Meerlanden. Beide organisaties zijn actief in Haarlemmermeer. Daarnaast is het nog aangevuld met de delen van de woningmarkt experts. Drie van de vier profielen zijn tot stand gekomen via de Huurders Vereniging Haarlemmermeer. Eén profiel is tot stand gekomen via een ander seniorenprofiel.

Statushouders

Voor dit hoofdstuk is er een interview gehouden met twee medewerkers van Vluchtelingenwerk. Omdat na dit gesprek al de grote lijnen en obstakels duidelijk zichtbaar waren, is er voor gekozen het daarbij te laten. Twee van de drie profielen zijn tot stand gekomen via de contactpersonen bij Vluchtelingenwerk. Het derde profiel is tot stand gekomen door middel van een facebookoproep op de facebookpagina van Podium.

Studenten

Het eerste deel van dit hoofdstuk is tot stand gekomen door een interview met een medewerker van DUWO. DUWO is een corporatie voor studenten met woningen in Hoofddorp. Er is voor gekozen om het hierbij te laten, omdat na dit gesprek de grote lijnen duidelijk zichtbaar waren. Vervolgens is er op verschillende manieren geprobeerd om studenten te vinden om de profielen te schetsen. Zo is er een facebook oproep op de facebookpagina van Campus Uilenstede geplaatst, maar is hier niet op gereageerd. Uiteindelijk is er via een medewerker van het Cultuurgebouw contact gelegd met een student die in één van de DUWO woningen in Hoofddorp woont. Via haar

is ook de tweede student gevonden. De laatste student is min of meer per toeval gevonden met hulp van een docent aan de Haagse Hogeschool. Hoewel hij net buiten de gemeentegrenzen van Haarlemmermeer woont, heeft dit geen betekenis voor het in beeld brengen van zijn behoeftes of obstakels.

Zorgbehoevenden

Als eerste is voor dit hoofdstuk contact gezocht met Ons Tweede Thuis, een organisatie die actief is in Haarlemmermeer. Uit dit gesprek kwam naar voren dat de groep zorgbehoevenden groter is dan alleen hun cliënten. Zij richten zich namelijk op mensen met een verstandelijke beperking. Daarom is er voor gekozen om ook contact op te nemen met de ggz-instelling, die onder andere een locatie in Hoofddorp heeft. Daarna is er geprobeerd om in contact te komen met organisaties die te maken hebben met mensen met een lichamelijke beperking, maar helaas is dit niet gelukt. Via de Vereniging Huurders Haarlemmermeer is er contact gelegd met een huurder die een lichamelijke beperking heeft, dus op die manier is die groep wel 'vertegenwoordigd' in het onderzoek. Het tweede profiel is tot stand gekomen via de contact persoon bij de ggz-instelling. Door tijdgebrek (vakanties en feestdagen) is het niet gelukt om ook een derde profiel te schetsen van iemand met een verstandelijke beperking.

Starters

Er zijn voor starters geen specifieke organisaties zoals voor de voorgaande doelgroepen wel het geval is. Er is geprobeerd om via de gemeente en via makelaars in de gemeente Haarlemmermeer meer te weten te komen over de starters in Haarlemmermeer. Maar dit is niet gelukt. Het eerste profiel dat is geschetst in dit hoofdstuk is een starter die al vaker bij bijeenkomsten over wonen van Podium en Hoofddorp-Centraal aanwezig is geweest. Er zijn ook andere deelnemers van deze bijeenkomsten benaderd. Helaas wilden zij niet meewerken. Via de Vereniging Huurders Haarlemmermeer is er contact gelegd met een andere starter. Helaas is het bij twee profielen gebleven. Dit komt vooral doordat deze groep ok erg druk is met werk en het contact vakantie- en feestdagen soms traag verliep.

Zzp'ers

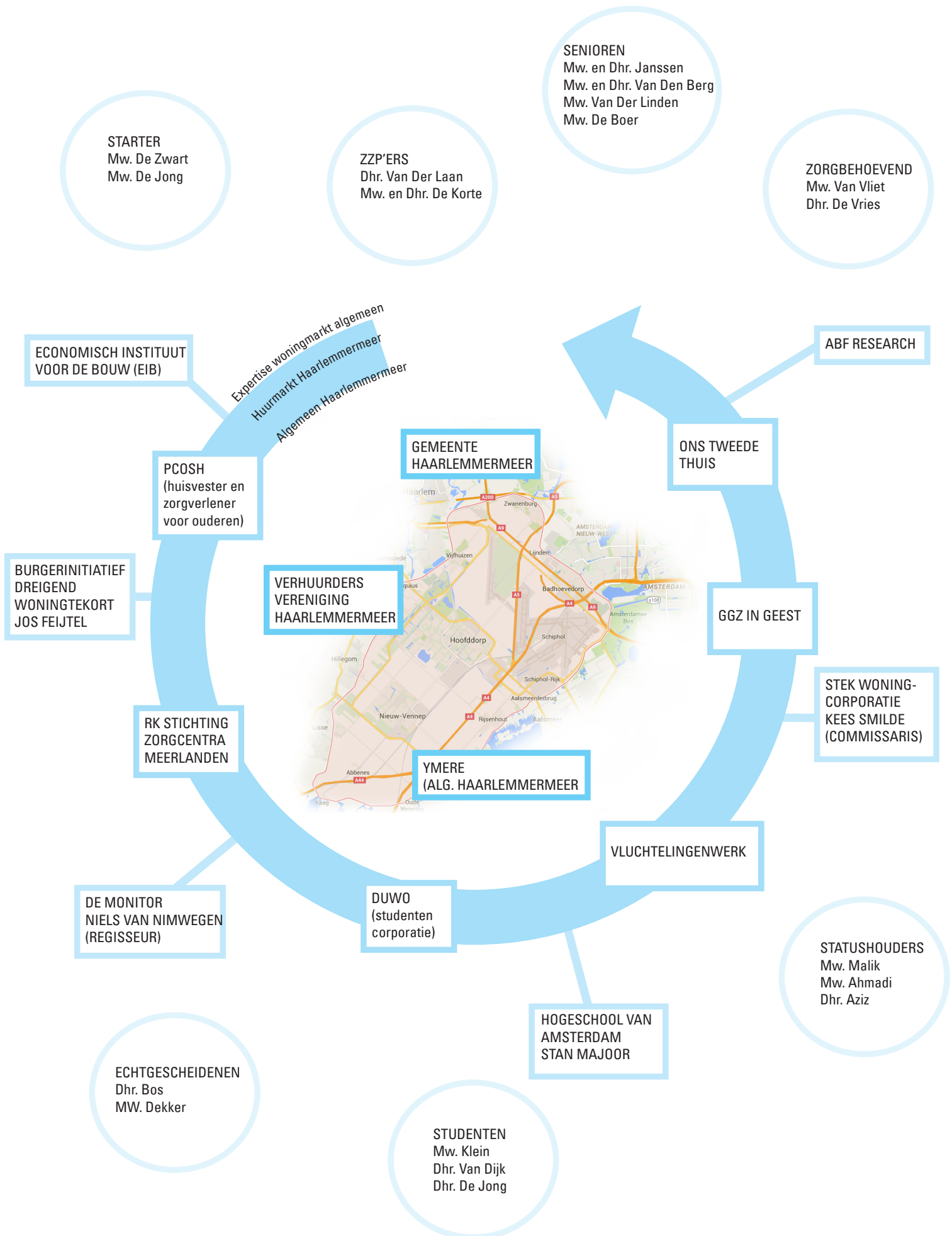
Voor zzp'ers zijn er wel platforms en organisaties waar zij zich verenigen, zoals de FNV. Maar ook op een lager schaalniveau zijn er zzp-organisaties zoals Meerbusiness. Al de organisaties zijn dan ook benaderd, maar stonden niet welwillend tegenover een interview. Gelukkig is er via de Podiumnieuwsbrief en via de Vereniging Huurders Haarlemmermeer wel contact gelegd met twee zzp'ers in Haarlemmermeer.

Echtgescheidenen

Ook voor mensen in echtscheiding zijn geen platforms zoals bij andere doelgroepen wel het geval is. Er is voor gekozen om in contact proberen te komen met zogenaamde scheidingsmakelaars in Haarlemmermeer en met het urgentieloket van de gemeente. Beide is helaas niet gelukt en een algemeen beeld mist dan ook in dit hoofdstuk. De profielen zijn als volgt tot stand gekomen. Een medewerker van het Cultuurgebouw (waar Podium onder valt) gaf aan dat hij in een urgente situatie zit en hier met mij over wilde praten. Het tweede profiel is wederom via de Vereniging Huurders Haarlemmermeer tot stand gekomen.

HUISVESTINGSPROBLEMATIEK HAARLEMMERMEER

KANSEN VOOR EEN INCLUSIEVE METROPO(0)LDER



3. Senioren

Het aandeel ouderen ouder dan 64 jaar zal in Haarlemmermeer toenemen van 15% (2015) tot ruim 22% (2035) (Gemeente Haarlemmermeer, 2015). Dat is nog steeds minder dan het Nederlands gemiddelde (18% in 2015 en 26% in 2035) (Gemeente Haarlemmermeer, 2015). Maar uitgaande van de huidige demografische situatie zullen die ooit jonge Vinex-ouders tegelijkertijd en massaal de senioriteit bereiken (Gemeente Haarlemmermeer, 2015). Haarlemmermeer zal hierdoor in de verdere toekomst (na 2035) sterker vergrijzen dan Nederland (Gemeente Haarlemmermeer, 2015). De vergrijzing krijgt een extra impuls door de hogere levensverwachting van Haarlemmermeerse 70-plussers (Gemeente Haarlemmermeer, 2015).

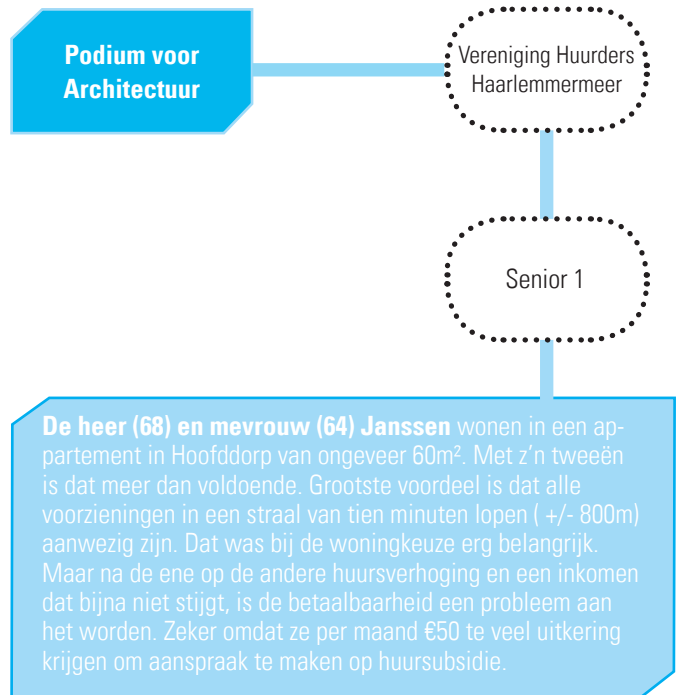
3.1. Algemeen

Als eerste is de verbinding met een woonkern bij ouderen sterker dan bij andere doelgroepen. Daarnaast neemt de zorgzwaarte in de thuiszorg toe. Een groot deel van de dementerende, chronisch zieken en mindervalide ouderen woont thuis en dat aandeel neemt in de toekomst alleen maar toe. Dit betekent voor woningen dat ze gelijkvloers en rolstoeltoegankelijk moeten zijn en dat er in de badkamer voorzieningen moeten zijn (of eenvoudig aangebracht kunnen worden) om vallen te voorkomen. Maar dit betekent ook dat hun woning vaak tijdelijk leeg komt te staan, doordat ze vaker in het ziekenhuis, verzorgingsflat of revalidatiecentrum te vinden zijn. Dit kan voorkomen worden door de wijk op de juiste manier in te richten.

De grootste uitdaging die daarnaast voortkomt uit het langer zelfstandig thuis wonen, betreft het voorzieningenniveau, de infrastructuur en de netwerken in een wijk. Hoe blijven ouderen betrokken in een wijk? Waar is de huisartsenpost, de wijkverpleging en andere zorg- en welzijnsvoorzieningen? Zijn die toegankelijk en in de wijk? Maar senioren zullen niet zo snel geneigd zijn naar zorg- en welzijnsvoorzieningen te stappen als daar de stempel 'senioren' op staat. Dus hoe kunnen die voorzieningen laagdrempelig gemaakt worden? Ook 'algemene' voorzieningen zoals een supermarkt moeten makkelijk toegankelijk zijn voor deze groep. Een andere uitdaging is om ouderen zoveel mogelijk deel uit laten blijven maken van hun sociale omgeving.

Dit onderzoek richt zich op ouderen die zelfstandig, in de wijk kunnen wonen. Hierbinnen zijn allerlei verschillende groepen te onderscheiden. Zo is er een vrij vermogende groep ouderen. Een groot deel van de ouderen die nu of binnenkort op de markt komt is vermogend: de babyboomgeneratie die vaak een goed pensioen heeft opgebouwd, verschillende spaarpotjes heeft en vaak een koopwoning heeft die (bijna) volledig hypotheekvrij is (Blijje, 2017). Maar er is ook een groep die minder vermogend is. Deze mensen hebben geen of nauwelijks pensioen opgebouwd en die bezitten geen koopwoning (Blijje, 2017). Weer een andere groep senioren is de groep senioren die gedurende hun werkzame leven hebben gespaard om eerder met pensioen te gaan. Maar doordat de AOW-leeftijd is verhoogd, ontstaat er een gat in hun inkomen gedurende enkele jaren. Om te voorkomen dat ze moeten intren op eventueel eigen vermogen (wat ook weer een appeltje voor de dorst is voor bijvoorbeeld extra zorg) wil deze groep vaak eerder naar een beter betaalbare woning (Van Nimwegen, 2017).

Profiel 1



Wij woonden tot 2010 in een ruime sociale huurwoning met een tuin in Amsterdam. We zouden als mijn man 65 werd en met pensioen zou gaan, verhuizen naar een kleinere sociale huurwoning. Maar toen raakte ik arbeidsongeschikt en kwam onze verhuiscwens in een stroomversnelling. Toen zijn we op zoek gegaan naar een woning in Hoofddorp, omdat onze zoon hier ook woont. Met het oog op langer zelfstandig thuis wonen leek ons dat erg handig. Andere zaken die dan belangrijk worden is dat allerlei voorzieningen in de buurt zijn. Dat houdt in dat de bus, de winkels, een supermarkt en de zorgvoorzieningen in een straal van tien minuten lopen van de woning moeten zijn. Qua woning zochten we een gelijkvloerse woning van 50m² à 60m² met twee slaapkamers. Belangrijk is dat een lift in het gebouw aanwezig is. Verder wilden we in seniorencomplex wonen. De sociale controle die je met gelijkgestemden hebt is erg fijn. Je houdt de buurt toch een beetje in de gaten en als er iets opvalt, ga je toch even een kijkje nemen.

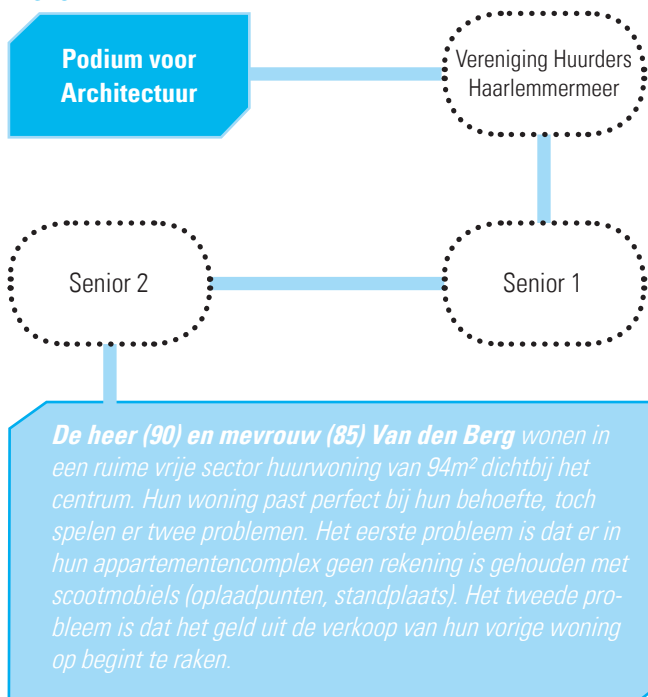
"Vorig jaar ben ik drie keer aan mijn knie geopereerd. Toen ben ik (ondanks dat het centrum vijftien minuten lopen is) niet in m'n eentje in het winkel centrum geweest"

We hebben deze woning vrij snel gekregen, maar we hebben enorm veel geluk gehad. We zijn in december 2010 in deze woning komen wonen. In januari 2011 werden de inkomenseisen veranderd. Dan zouden we niet meer in een sociale huurwoning mogen wonen. Terwijl mijn man ruim een jaar later met pensioen zou gaan en ik afgekeurd werd, dus ons inkomen is het jaar daarna met €10.000 gekelderd. Dan kan je natuurlijk niet in een vrije sector huurwoning wonen! Zelfs in de sociale huursector is de betaalbaarheid een probleem. Dat komt door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Met de inkomensafhankelijke huurverhoging verhogen ze de huren op basis van het inkomen van de laatste twee jaar. Op zich is dat een

goede regeling, want als je meer verdient is het niet gek dat je wat meer huur betaald. Maar bij ons werd de huur verhoogd op basis van een inkomen dat we niet meer hadden! Nú zijn de jaarlijkse huurverhogingen weliswaar niet meer zo hoog, maar die veel te hoge huurverhogingen van weleer worden niet verrekend. Met zes huurverhogingen is onze huur met €100 omhoog gegaan.

“Voor een student is het ook niet leuk om tussen zeurende oude mensen te wonen.”

Profiel 2



De heer (90) en mevrouw (85) Van den Berg wonen in een ruime vrije sector huurwoning van 94m² dichtbij het centrum. Hun woning past perfect bij hun behoefte, toch spelen er twee problemen. Het eerste probleem is dat er in hun appartementencomplex geen rekening is gehouden met scootmobiel (oplaadpunten, standplaats). Het tweede probleem is dat het geld uit de verkoop van hun vorige woning op begint te raken.

Mijn man (90) en ik (85) woonden tot vijftien jaar geleden in een eengezinswoning in Kudelstaart. Die woning had een voor- en achtertuin en drie verdiepingen. We kwamen er steeds vaker achter dat we niet meer in de woning paste. Daarnaast waren we toen nog op een leeftijd waarop we konden en wilden verhuizen. Toen kwam deze woning voorbij en waren we meteen om. Deze woning is perfect! Het is 94m², heeft drie slaapkamers. We hebben supermarkten om de hoek, de Hema en een groenteboer om de hoek. Tegenwoordig hebben we zelfs de fysio, onze huisarts en een oogarts op vijf minuten lopen. Dat is erg fijn. Toen we hier kwamen wonen was het een seniorenflat (de woningen hebben brede deuren, geen drempels etc.), maar eigenlijk wonen er vanaf het eerste jaar al jongere gezinnen. Ik vind dat geen probleem. Ik denk zelfs dat het gunstig kan uitpakken als je bijvoorbeeld hulp nodig hebt. Verder woont onze zoon ook nog eens in de buurt. Dat is wel belangrijk hoor. We hoeven niet op elkaars lip te zitten, maar het is een fijne gedachte dat als er wat is, ik hem kan bellen en dat hij dan niet aan de andere kant van Nederland woont.

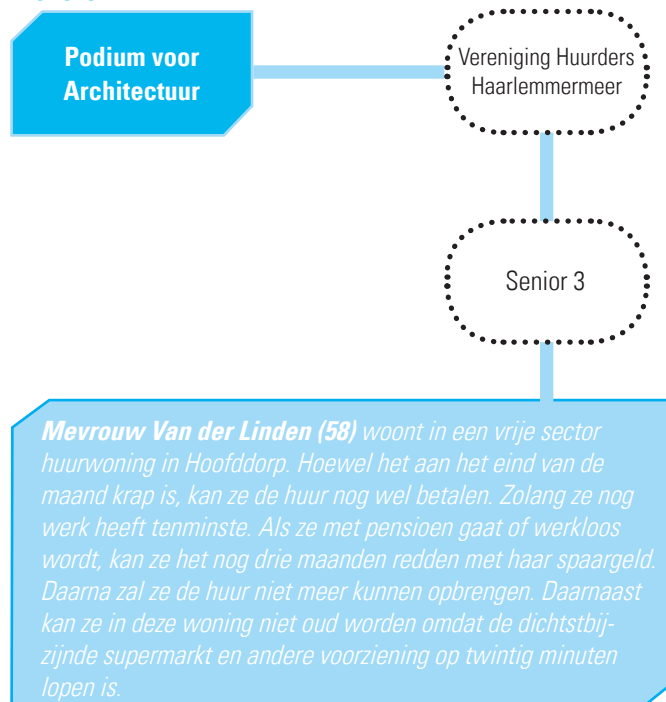
“Je bent dan nog flexibel genoeg om te verhuizen en iets te ondernemen. Als je langer wacht moet je op een gegeven moment niet meer aan verhuizen denken.”

Toen we hier kwamen wonen hebben we wel wat aan moeten passen. Zo hebben we er een nieuwe keuken in laten zetten. Verder heeft mijn man beugels opgehangen in de wc en in de badkamer. Dat was wel echt nodig. Verder hebben we van de corporatie een verhoogd toilet gekregen. Toen waren ze daar nog heel makkelijk over. Nu heeft mijn man bijvoorbeeld een scootmobiel nodig, maar het gebouw is ook nog niet scootmobielproof. Zo kan de scootmobiel niet in de box staan, mag de scootmobiel niet in de galerij en bovendien is daar geen mogelijkheid om hem op te laden. De corporatie heeft wel plannen om dat mogelijk te maken, maar of wij dat nog gaan meemaken is de vraag. Verder zijn er buiten veel losse en scheve tegels. Dat is toch lastig voor oudere mensen, zeker met een rollator.

Een ander probleem is de betaalbaarheid. We betalen nu €893 kale huur per maand. Met andere lasten erbij is dat €1.100 per maand. Op zich is die huur nog wel te doen, maar ik hoop niet dat we nog veel huurstijgingen krijgen. We hebben een AOW en een klein pensioen en we teren nu al behoorlijk in op ons spaargeld uit de verkoop van onze vorige woning. Kijk, als de huur niet veel hoger wordt, kunnen we het wel uitzingen. Maar moeten we de broekriem wel aanhalen. Zeker als we straks ook nog zaken zoals een scootmobiel moeten aanschaffen.

“De situatie kan op lange termijn echt zorgelijk worden. En ik zie het niet meer zitten om te verhuizen op deze leeftijd. Tenzij het naar een zorginstelling is.”

Profiel 3



Mevrouw Van der Linden (58) woont in een vrije sector huurwoning in Hoofddorp. Hoewel het aan het eind van de maand krap is, kan ze de huur nog wel betalen. Zolang ze nog werk heeft tenminste. Als ze met pensioen gaat of werkloos wordt, kan ze het nog drie maanden redden met haar spaargeld. Daarna zal ze de huur niet meer kunnen opbrengen. Daarnaast kan ze in deze woning niet oud worden omdat de dichtstbijzijnde supermarkt en andere voorziening op twintig minuten lopen is.

Ik (58) woon sinds 2012 samen met mijn dochter (23) in een vrije sector huurwoning in Hoofddorp. De woning is eigenlijk net iets te duur voor mij. Ik werk 36 uur in Amsterdam en heb een normaal salaris. Dat wil zeggen, niet bijzonder veel maar nèt te veel om in aanmerking te komen voor een sociale

huurwoning. Ik kan de woning nu nog wel betalen, maar er blijft aan het einde van de maand niet zo veel meer over. Zeker niet omdat ik wat hogere kosten voor zorg en medicijnen heb. Zo moet ik bijvoorbeeld elk jaar wel mijn eigen risico betalen. Maar ik heb ook een hond die veel medicijnen nodig heeft. Dan kan ik mijn hond wel weg doen (iets wat me is aangeraden), maar het is wel een van de weinige dingen die ik in het leven heb.

“Als mijn inkomen naar beneden gaat door pensioen of doordat ik werkloos raak, dan kan ik deze huur gewoon niet meer betalen. En ik zou echt niet de enige in de vrije huursector zijn die met dit dilemma kampt.”

Mijn dilemma is dat ik zo meteen als ik geen werk meer heb wel nog een te dure woning woon. Dan kan ik het met mijn spaargeld misschien nog wel twee of drie maanden uitzingen, maar dan houdt het wel op. Dat ondervond ik in 2013, toen ik plotseling werkloos werd. Toen kreeg ik een WW-uitkering van ongeveer €1.100 per maand en de huur was toen €785 (kale huur). Inmiddels is de huur zelfs €840 kale huur per maand. Met gas, water en licht is dat dus bijna €1.000 per maand en dan moet je al je andere vaste lasten zoals internet, telefonie en boodschappen er nog bij optellen. Gelukkig was ik maar drie maanden werkloos, maar dat weet je van te voren natuurlijk niet. Ik ben toentertijd dan ook naar de gemeentegegaan met de vraag of ze me konden helpen. Toen hielpen ze me met het advies om te verhuizen naar de provincie. Met de provincie bedoelden ze niet een paar dorpen voorbij Aalsmeer, maar meer ergens in Drenthe of Overijssel. En dan gaan ze dus volledig voorbij aan het feit dat je hier je sociale netwerk hebt, je sociale vangnet.

Ideaal zou voor mij zijn om een woning te hebben met twee slaapkamers en een huur tussen de €700 en €750 per maand (kale huur) zou mij wat meer lucht geven. Nog wat lager zou helemaal perfect zijn natuurlijk. Zeker met het oog op huursubsidie zou dat fijn zijn. Het zou natuurlijk enorm schelen als je huursubsidie kan ontvangen op het moment dat je inkomen naar beneden zakt. Want nu zou ik qua inkomen (als ik geen werk meer heb) wel aanspraken maken op huursubsidie, maar doordat ik in een vrije sector huurwoning woon niet meer.

“Als ik het huis had kunnen kopen, had ik dat zeker gedaan. Dan waren mijn maandelijkse lasten veel lager dan de huur die ik nu betaal. Maar ik krijg geen hypotheek meer. Daar ben ik te oud voor en heb ik te weinig vermogen voor.”

Profiel 4

Podium voor Architectuur

Vereniging Huurders Haarlemmermeer

Senior 4

Mevrouw De Boer (76) woont zeven jaar in een vrije sector huurwoning in Rijsenhout. Voor haar spelen twee problemen. Ten eerste zijn er geen voorzieningen in de buurt. Nu is dat nog niet écht een probleem, maar naarmate ze ouder en minder mobiel wordt gaat dat wel een probleem opleveren. Daarnaast zijn de huren de laatste jaren flink verhoogd. Nu is de huur zo hoog dat ze aan het eind van de maand geen geld meer overhoudt om iets 'leuks te gaan doen'.

Ongeveer twaalf jaar geleden woonde ik in Zwolle met mijn toenmalige partner. Maar dat liep stuk en ik wilde dolgraag weer naar deze regio. Ik vond het maar niks in Zwolle, ik kon daar niet aarden. De laatste twee jaar in Zwolle ben ik dan ook weer op zoek gegaan naar een sociale huurwoning in Haarlemmermeer en omgeving. Helaas kon ik er geen een vinden. Daarom ben ik in de vrije huursector gaan huren. Ymere bood toen een woning van €715 per maand (kale huur) aan in Rijsenhout. Inmiddels is de huur opgelopen naar €830 euro per maand (kale huur), dus per maand ben ik bijna €1.000 kwijt aan wonen. Dat wordt gewoon te gortig.

“Ik krijg ongeveer €30.000 bruto per jaar. De inkomensgrens voor een sociale huurwoning ligt bijna op €36.000, dus ik verdien eigenlijk €6.000 per jaar te weinig voor een vrijesectorwoning. Uit armoede heb ik die woning destijds maar aangenomen. Eigenlijk is het hartstikke scheef, maar dan de verkeerde kant op...!”

Ik woon hier nu zeven jaar waarvan ik de laatste twee jaar weer op zoek ben naar een sociale huurwoning. Al met al sta ik al gauw negentien jaar ingeschreven, maar het is voor mij onmogelijk om een (goedkopere) sociale huurwoning te vinden. De betaalbaarheid is een flink probleem. Zeker nu alles om mij heen steeds duurder wordt terwijl mijn pensioen niet geïndexeerd wordt. Die staat nog wel een tijdje vast. Met de kosten voor gas, water en licht betaal ik dus rond de €1.000 per maand aan woonlasten en dan wordt het wel krap aan het eind van de maand. Ik haal het wel, maar de lol van het leven gaat er wel een beetje van af. Alle leuke dingen, zoals een keer een theater- of musicalvoorstelling bezoeken, kan ik niet meer. En dat komt doordat ik zoveel per maand kwijt ben aan

wonen. Ik wil niet zielig doen hoor, maar een uitje op zijn tijd maakt het leven wel leuker natuurlijk!

Daarnaast heb je dus het feit dat deze woning veel te groot is voor mij. Maar het grootste probleem is toch wel dat Rijsenhout een heel klein dorpje is met maar twee of drie winkels. Ik vind het dorpsleven heel leuk, maar als er geen winkels zijn dan houdt het voor mij al vrij snel op. Ik ben nu 76 en kan alles nog wel alleen. Maar als je ouder wordt, wordt je toch minder mobiel. Dan is het wel fijn als alles in de buurt is natuurlijk. Het liefst verhuis ik dan ook naar een grotere kern zoals Nieuw-Vennep of Hoofddorp. Daar zijn veel meer voorzieningen of er moeten hier in Rijsenhout meer voorzieningen bij komen, maar dat zie ik helaas niet gebeuren. Als ik een woning van ongeveer €700 per maand (kale huur) zoek, met twee slaapkamers, het liefst met een tuin (want ik vind tuinieren erg leuk maar dat hoeft niet eens perse), in de buurt van een winkelcentrum, kom ik nog lang niet aan de beurt. Zo heeft een vriendin van mij onlangs pas een woning gekregen en die stond sinds 1982 al ingeschreven. En wij zijn echt niet de enige ouderen in deze situatie hoor!

“Twee jaar geleden kreeg ik een tweede nieuwe knie. Toen was ik weken lang afhankelijk van anderen. Ik wil niet de rest van mijn leven zo afhankelijk zijn dat ik steeds aan iedereen moet vragen om boodschappen voor mij te doen.”

4. Statushouders

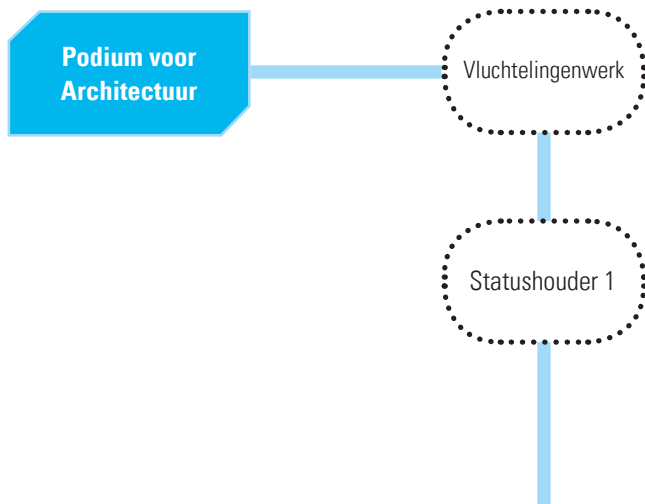
Gemeenten hebben de wettelijke taak om statushouders te huisvesten. Een statushouder heeft de hele asielpcedure doorlopen en heeft vervolgens een verblijfsvergunning gekregen voor vijf jaar. Elke gemeente in Nederland moet verplicht jaarlijks een aantal statushouders huisvesten: de taakstelling. De taakstelling die een gemeente krijgt opgelegd staat in verhouding met het totaal aantal inwoners van een gemeente. In Haarlemmermeer moeten er in 2017 374 statushouders worden gehuisvest, waarvan er nu 143 gerealiseerd zijn (Platform opnieuw thuis, 2017)

4.1. Algemeen

De taakstelling betekent niet dat al die vluchtelingen al in Nederland zijn, laat staan dat ze een verblijfsvergunning hebben. Het gaat om het beschikbaar hebben van woonruimte, zodat als de statushouder is gekoppeld aan de gemeente hij of zij ook een woning toegewezen kan krijgen. Op het moment dat ze in Nederland zijn én een verblijfsvergunning hebben, worden ze gekoppeld aan een gemeente. Zodra de koppeling met Haarlemmermeer er is, wordt dat bij Ymere gemeld en gaat Ymere op zoek naar een beschikbare woning. Totdat er een woning gevonden is, verblijft de statushouder in een AZC. Wanneer iemand gezinshereniging aanvraagt (binnen drie maanden na binnenkomst) is de kans groot dat diegene langer in het AZC verblijft, omdat er dan eerst wordt gewacht op gezinshereniging voordat er tot huisvesting wordt overgegaan. De instroom van statushouders kan door de jaren heen sterk fluctueren. Zowel in aantallen als in nationaliteit.

Wanneer een statushouder een woning krijgt toegewezen, moet de woning worden geaccepteerd (tenzij er door fysieke beperking een mismatch is). Specifieke woonwensen van statushouders spelen geen rol in het toewijzen van een woning. Vrijwel elke statushouder wil namelijk zo snel mogelijk beginnen met een nieuw leven. Huisvesting is daarin het startpunt. Het maakt vervolgens niet uit of de woning die ze krijgen toegewezen, precies voldoet aan hun eisen. Verder sluiten ze qua voorzieningen aan op de reguliere voorzieningen. Soms hebben ze wel andere voorzieningen nodig zoals geloofshuizen. Maar het volume van (verschillende groepen) statushouders zal in Haarlemmermeer nooit zo groot worden dat er op wijkniveau speciale voorzieningen geregeld moeten worden.

Profiel 1



Mevrouw Malik (32) is hier acht jaar geleden vanuit Somalië naar toe gevlucht. Ze heeft ongeveer één jaar in een AZC gewoond. Dat had te maken met het al dan niet verkrijgen van een verblijfsvergunning. Toen ze die eenmaal had ging het snel. Toen ze de woning kreeg was ze heel erg blij, ze kon eindelijk opnieuw in Nederland beginnen. Maar door een ongeluk kon ze heel lang geen trap meer lopen. Toen heeft Vluchtelingenwerk samen met de gemeente een nieuwe woning voor haar gevonden.

Ik (32) woon nu al acht jaar in Haarlemmermeer. In Hoofddorp om precies te zijn. Ik kom oorspronkelijk uit Somalië. Het heeft nog zes maanden geduurd voordat ik alle gesprekken had afgerond. Daarna ging het heel snel. Twee maanden na het laatste gesprek kreeg ik mijn verblijfsvergunning en één maand daarna had ik al een woning in Hoofddorp. Ik kreeg toen een vrij kleine studio aangewezen. Ik vond hem eigenlijk een beetje te klein, maar ik was héél blij dat ik een woning had. Maar na ongeveer een jaar heb ik mijn voet en mijn enkel gebroken. Daardoor kon ik niet meer traplopen. Toen ben ik samen met Vluchtelingenwerk naar de gemeente gegaan. Via de gemeente kon ik toen snel een nieuwe woning krijgen. Dit was ook een studio (die gelukkig wel iets groter was), maar in het gebouw was gelukkig ook een lift. Als ik geen hulp van de gemeente had gehad, dan had ik me gewoon moeten inschrijven bij Woningnet. Dan zou het al gauw acht jaar kunnen duren voordat ik een nieuwe woning had. Dat was veel te lang geweest, omdat ik niet in mijn eentje de trap op kon en er niemand was om me te helpen. Ik ben nu echt heel erg blij met mijn woning.

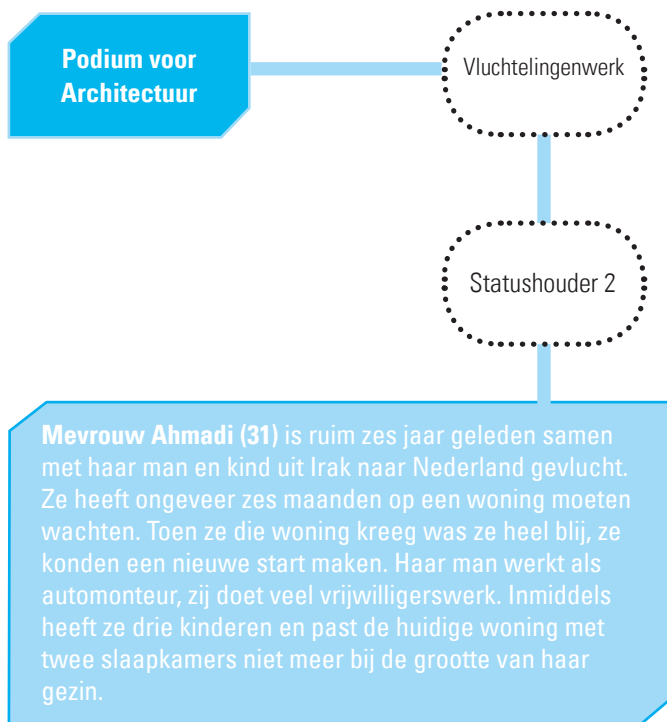
“In het begin keken buurtbewoners wel raar naar mij en zeiden ze eigenlijk niks. Gelukkig is daar de laatste twee jaar wel verandering in gekomen. Nu heb ik wel een beetje contact met mijn burens. Daar ben ik heel erg blij mee. Zo kan ik een beter de taal en de cultuur leren.”

Net na de verhuizing kreeg ik veel problemen met de IND. Ik kreeg opeens geen zorgtoeslag meer en geen huurtoeslag. Daardoor kreeg ik heel veel stress want ik was echt bang dat ik mijn woning uit moest, omdat ik die niet meer kon betalen. Gelukkig heeft Vluchtelingenwerk me toen heel erg geholpen. Doordat zij mij toentertijd zo goed hebben geholpen, wilde ik andere vluchtelingen ook graag helpen. Ik werk sinds drie maanden bij Vluchtelingenwerk als vrijwilliger. Ik ben vooral bezig met sociaal-culturele projecten. Wat we bijvoorbeeld wel missen is computerles. Wij zijn niet gewend om met computers te werken, die hebben wij in ons land niet. Terwijl we hebben die wel nodig om Nederlands te leren. Naast vrijwilligerswerk bij Vluchtelingenwerk, werk ik elke dag (maandag t/m vrijdag) in de avond als schoonmaker. Dan maak ik twee uur schoon in een bedrijfsgebouw. Dus ik ben elke dag van negen uur 's ochtends tot negen uur 's avonds bezig. Dat vind ik erg fijn. Ik hou niet zo van stil zitten.

Door de weeks heb ik niet veel tijd meer om wat te doen. Maar

in het weekend ga ik vaak naar vrienden. Ik heb hier geen familie wonen, maar gelukkig wel vrienden die bijna familie zijn. Ik heb één vriend in Hoofddorp, één in Haarlem en twee in Amsterdam. Je hebt veel steun aan vrienden. Als je ergens niet uitkomt kan je elkaar bellen en om hulp vragen of vragen hoe zij dat zouden aanpakken. Dat is erg fijn. Verder vind ik het ook heel leuk om naar Amsterdam te gaan. Ik vind Hoofddorp eigenlijk iets te rustig. In Amsterdam is het lekker rumoerig, dat vind ik leuk. Ik zou dan ook graag in Amsterdam willen wonen. Het liefst in Amsterdam-West. In Hoofddorp mis ik (naast levendigheid) eigenlijk niks. Ik fiets ongeveer tien minuten naar het centrum en daar zijn alle winkels die ik nodig heb.

Profiel 2



Ik (31) woon nu 6,5 jaar in Haarlemmermeer. In Hoofddorp om precies te zijn. Ik kom oorspronkelijk uit Irak. Ik ben samen met mijn man en kind gevlucht. Ik heb maar zes maanden in een AZC gezeten. Bij ons duurde het gelukkig niet zo lang. Ik had ook niet verwacht dat het veel korter zou duren. Bij ons zat er één maand tussen het moment dat we een verblijfsvergunning kregen en dat we een woning kregen. Wij kregen toen een eengezinswoning met twee slaapkamers, omdat we ook een kind hadden. Inmiddels hebben we drie kinderen en nog steeds maar twee slaapkamers. Dus er is één slaapkamer voor mij en mijn man en mijn drie kinderen moeten één slaapkamer delen. Toen we hier net kwamen wonen waren we echt super blij met deze woning. Hoewel we nu nog steeds heel blij zijn dat we een woning hebben, wordt het toch wel krap met z'n vijven. Ik ben daarvoor ook naar de gemeente en naar Ymere gegaan. Maar zij geven aan dat ik me dan gewoon moet inschrijven bij Woningnet. Of ik moet mazzel hebben dat ik met iemand een woning kan ruilen. Ik heb me nu dus ingeschreven en ze zeggen dat het ongeveer acht jaar duurt voordat je een nieuwe woning hebt. Het is wel heel moeilijk om aan een nieuwe woning te komen

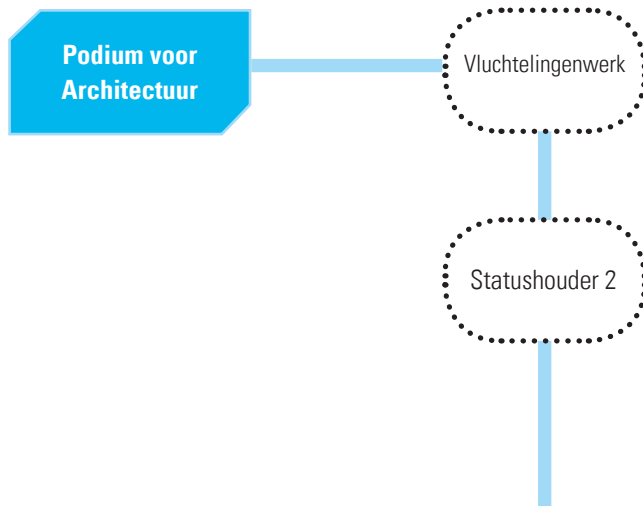
Nu werk ik nog niet. Althans, ik ben heel druk met het op-

voeden van mijn kinderen en ik doe veel vrijwilligerswerk. Zo werk ik nu vijf maanden als vrijwilliger bij Vluchtelingenwerk. Ik werk daar als front office medewerker. Daarvoor ben ik vrijwilliger geweest bij de kringloopwinkel en de Speel-o-theek. Door aan de slag te gaan kom je veel in contact met Nederlanders. Dat is erg belangrijk. Zo kan ik de taal beter leren, leer ik de Nederlandse cultuur leren en leer ik mensen kennen. Dat wil ik graag en vind ik ook belangrijk om te doen. Het zelfde geldt voor contact met de bureaus. Wij hebben altijd al contact gehad met onze bureaus. Dat we kinderen hebben maakt het natuurlijk ook wat makkelijker. Dan kom je sneller in contact met andere ouders. Kinderen hebben trouwens nog wel meer voordelen, zo leer ik ook Nederlands van mijn kinderen en van de boekjes waaruit ik hen voorlees.

“Op het moment dat je voor het eerst een woning krijgt, krijg je allerlei brieven van de belastingdienst en de gemeente bijvoorbeeld. Maar dat begrijp je in het begin niet. Daarom is een organisatie als Vluchtelingenwerk ongelofelijk belangrijk. Ze helpen en begeleiden je totdat je het zelf kan regelen.”

Ik heb gelukkig familie in de buurt wonen. Mijn moeder, zus en schoonzus wonen in Hoofddorp. Zij zijn hier na ons komen wonen. Ik ben daar heel blij mee. We hebben ook familie in Hoogeveen wonen, maar hen zie ik maar een of twee keer per jaar. Dat komt omdat dat dat veel te ver is. Dat vind ik wel jammer. Ik zou het natuurlijk fijner vinden als zij meer in de buurt zouden wonen. Helaas kan dat niet. Verder mis ik eigenlijk niks in de buurt. Mijn kinderen gaan naar een christelijke school in Hoofddorp. Wij vinden het erg belangrijk dat ze de christelijke liedjes leren en de christelijke feestdagen kennen. We gaan ook elke zondag naar een christelijke kerk in Amsterdam. Daar is namelijk een Armeense kerk. Die is er niet in Hoofddorp. Maar dat is niet erg. Deze kerk is ongeveer een half uurtje rijden met de auto, dat is prima. Ik ben dan ook helemaal gelukkig hier. Ik zou het liefst de rest van mijn leven hier blijven wonen. Ik vind het heerlijk. Het is rustig, winkels in de buurt, familie in de buurt, werk in de buurt etc. Nu alleen nog twee extra slaapkamers.

Profiel 3



De heer Aziz (27) is in 2014 vanuit Syrië gevlucht naar Nederland. Hij heeft ongeveer zes maanden op een woning moeten wachten. Toen hij die kreeg was hij heel blij, het voelde als een nieuw begin. Al snel wilde hij naar Delft verhuizen omdat hij daar wilde studeren. In Delft woont hij tussen allerlei andere nationaliteiten, wat hij erg jammer vindt. Hij wil graag Nederlander worden en de Nederlandse taal en cultuur (zo vindt hij) dat leer je het beste als je midden in de Nederlandse samenleving woont.

“Syrische mensen koken met heel veel specerijen en die geur blijft heel lang in huis hangen. Ik kook nu geen Syrische gerechten, want dan stinkt mijn hele huis en mijn slaapkamer naar eten.”

Ik (27) ben in 2014 uit Syrië gevlucht. Ik woonde in Damascus en studeerde daar architectuur. Dat is een studie van vijf jaar. Toen ik vier en een half jaar van mijn studie erop had zitten, ben ik opgepakt door de Syrische regering. Ik uitte mijn onvrede over de situatie in het land op Facebook. Ik vind namelijk dat we meer met woorden moeten oplossen, dan met vechten. Dat is ook wat er in mijn posts stond. Daarvoor heb ik vier maanden vastgezet. Toen ik vrij kwam, ging ik terug naar de universiteit om mijn laatste project af te ronden en mijn diploma te behalen. De universiteit in Damascus vertelde mij dat ik was geschorst van de universiteit en van alle andere universiteiten in het land. Toen had ik twee keuzes. Ik kon vluchten naar een ander land of ik kon in het leger gaan vechten. Ik heb besloten om te vluchten en op 1 september 2014 ben ik in Nederland aangekomen. Toen ik weg ging wist ik dat ik alles zou verliezen; mijn vrienden, mijn familie.

Nu kan ik geen Syrische gerechten koken. Ik vind het wel fijn dat er in Delft een Marokkaanse moskee is waar ik naar toe kan gaan als ik dat wil. Ik ga er soms op vrijdagmiddag naar toe, als het me lukt om op tijd te zijn. Dat miste ik dan ook erg toen ik in Kampen woonde. Ik vond het echt lastig dat ik niet mijn geloof kon uiten. Ik denk ook dat het voor statushouders goed is om dat op een goede manier te regelen. Geloof is écht belangrijk voor mensen. Verder mis ik hier helemaal niks. Alleen een échte halalslager. Sinds ik in Nederland woon eet ik geen vlees meer, alleen nog maar vis.

Ik krijg van de gemeente een uitkering van €933 per maand. Als ik de huur en andere vasten lasten er van af haal, dan houd ik ongeveer €300 per maand over om van te leven. Soms is dat wel moeilijk. De ene maand lukt het beter dan de andere maand. Maar ik heb helaas geen tijd om een bijbaan te nemen. Ik zit namelijk elke dag van negen tot vijf op school en in het weekend ben ik de hele dag bezig om de opdrachten, projecten en ander huiswerk te maken.

Toen ik in 2011 begon aan de opleiding architectuur, was het mijn droom om na de opleiding een master aan de TU Delft te gaan doen. Daarom heb ik gekozen om naar Nederland te komen. Op 26 december 2014 kreeg ik mijn verblijfsvergunning. Toen ben ik verhuisd naar een AZC vlakbij Enschede. Daar heb ik ongeveer zes maanden gewacht tot er een woning beschikbaar kwam. Ik was toen heel erg blij. Ik woonde in een best grote woning, ik leerde de Nederlandse taal en cultuur kennen, ik was lid van een voetbalclub én ik liep stage bij een architectenbureau. Hij bood mij zelfs een vaste baan bij hem aan, maar ik gaf aan dat ik mijn droom wilde verwezenlijken. Ik wil een master aan de TU Delft doen! Drie dagen later had hij een kamer in Delft voor mij geregeld.

“Je wilt gewoon iets hebben om te beginnen, dus als de woning niet helemaal aan je eisen of wensen voldoet is dat helemaal niet erg. Je wilt gewoon opnieuw beginnen. Nu wil ik bijvoorbeeld eerst mijn diploma halen!”

Sindsdien woon ik dus in Delft. Ik woon in een studio, maar met een aparte badkamer en een aparte keuken. Totaal is het ongeveer 40m². In Kampen woonde ik tussen allemaal Nederlanders. In Delft woon ik tussen allemaal verschillende nationaliteiten, maar bijna geen Nederlanders. Dat vind ik erg jammer. Ik wil gewoon Nederlands leren en daarvoor wil ik gewoon tussen de Nederlanders wonen. Na mijn studie wil ik erg graag naar Zwolle. Ik vond dat zo'n leuke en gezellige stad. Verder vind ik het vreemd dat de keuken geen deur heeft.

5. Studenten

De vraag naar studentenwoningen concentreert zich vooral in de steden waar de onderwijsinstellingen gevestigd zijn. In Haarlemmermeer zijn weinig onderwijsinstellingen en de meeste onderwijsinstellingen in Amsterdam zijn op veertig á vijftig minuten reizen. Met het oog op het groeiend aantal studenten in het algemeen en het daarmee gepaard gaande groeiend aantal studenten in Amsterdam en Leiden, kan Haarlemmermeer (met haar gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam) een belangrijke rol spelen om die groeiende vraag op te vangen.

5.1. Algemeen

De woonwensen van studenten zijn zeer divers, maar groter en luxer is niet altijd beter (wat vaak wel wordt gedacht). Als er een goede sfeer heerst en als er goede gemeenschappelijke ruimtes zijn, dan kan de woning zelf kleiner of minder luxe zijn. Veel studenten hebben namelijk behoefte aan een eigen ruimte (hoe klein dan ook) met eigen voorzieningen. De behoefte aan een gemeenschappelijke ruimte speelt zowel in een gebouw (de *common room*) als in de omgeving: een campus. Dan kunnen er ook voorzieningen zoals een studenten kroeg, sportschool, Albert Heijn en zoiets als een Subway worden aangelegd. Vaak is het duur om zulke voorzieningen aan te leggen of gaat het ten koste van kamers, dat maakt het financieel enigszins lastig. En het is belangrijk om functies te creëren zodat er wat te doen is, ook in de avond en in het weekend. Verder wil niet elke student in het centrum van de stad wonen (in tegendeel zelfs). Belangrijk is dat de onderwijsinstelling bereikbaar is. Daarnaast geldt dat over het algemeen de vraag naar betaalbaarheid de laatste jaren een stuk belangrijker is geworden (vooral door het invoeren van het leenstelsel). Studenten die gebruik moeten maken van het leenstelsel zijn geneigd langer thuis te blijven wonen, terwijl onderwijs en studenten belangrijk zijn voor de vitaliteit van een stad. Op zelfstandige woningen kan een student huurtoeslag ontvangen, wat de betaalbaarheid ten goede komt.

Profiel 1



Mevrouw klein (21) studeert in Amsterdam en woont op een DUWO-campus in Hoofddorp. Ze is erg blij met haar woning, maar een stuk minder met de omgeving. Om iets leuks te doen moet ze naar Amsterdam, Leiden of Haarlem en leert Hoofddorp op die manier niet kennen. Daarnaast weet ze dat ze over uiterlijk één jaar haar woning uit moet, maar kan (na twee jaar zoeken) nog steeds niks vinden. Omdat ze geen sociaal vangnet heeft, maakt ze zich daar veel zorgen om.

Omdat mijn moeder ging hertrouwen en verhuisde naar Drenthe, moest ik (21) op mezelf wonen. Aangezien ik in Amsterdam studeer wilde ik een kamer in de omgeving van Amsterdam. Eerst heb ik het geprobeerd in Amsterdam. Daar had ik een woning kunnen delen. Maar dat is verschrikkelijk duur en aangezien ik alles zelf moet betalen, kan me geen hoge huur veroorloven. Zeker niet als ik geen huursubsidie kan ontvangen. Daarnaast wil ik een eigen badkamer en een kamer die groter is dan 10m². Dan is Amsterdam (behalve op de campus) eigenlijk geen optie. Toen ben ik op Campus Uilenstede gaan zoeken, maar het is moeilijk om daar aan een kamer te komen. Het is namelijk een erg gewilde campus. Uiteindelijk bleek Uilenstede ook geen optie. Toen ben ik uit wanhoop langs DUWO gegaan en zij gaven aan dat ik zonder probleem een kamer in Hoofddorp kon uitzoeken.

Nu heb ik een kamer van ongeveer 24m², een eigen badkamer en we delen een keuken. Dat vind ik erg gezellig, het is echt onze ontmoetingsplek waar we elkaar elke dag tegenkomen. De huursubsidie maakt het betaalbaar. De huur is namelijk €500 per maand en dat zou wel moeilijk zijn om te betalen. Ik ben ongeveer vijftig minuten aan het reizen voordat ik op school kom. Dat vind ik een prima reistijd. Ik heb het geluk dat ik een hele leuke en gezellige verdieping heb. Dat is niet overal zo. Helaas gaan ze de keuken ombouwen tot een kamer en iedereen krijgt een kleine keuken in z'n kamer. Naast dat het jammer is dat de keuken weggaan, wordt de facto je kamer kleiner. Wat ik ook raar vind is dat ik veel servicekosten betaal. Zo betaal ik €9 per maand om mijn vuilnis weg te gooien en betaal ik €16,60 per maand voor de aansluiting van mijn tv waar ik alleen Nederland 1, 2 en 3 op kan ontvangen. Ook is het jammer dat er op de campus geen voorzieningen zijn. De dichtstbijzijnde supermarkt zit op twintig minuten lopen. Dus wat meer voorzieningen op de campus zou ik wel fijn vinden. Verder wordt de openbare ruimte op de campus vrijwel niet onderhouden. Dat vind ik wel zonde. Kortom, over mijn kamer en de verdieping waar ik woon ben ik heel erg tevreden, maar over de campus en DUWO toch wel wat minder.

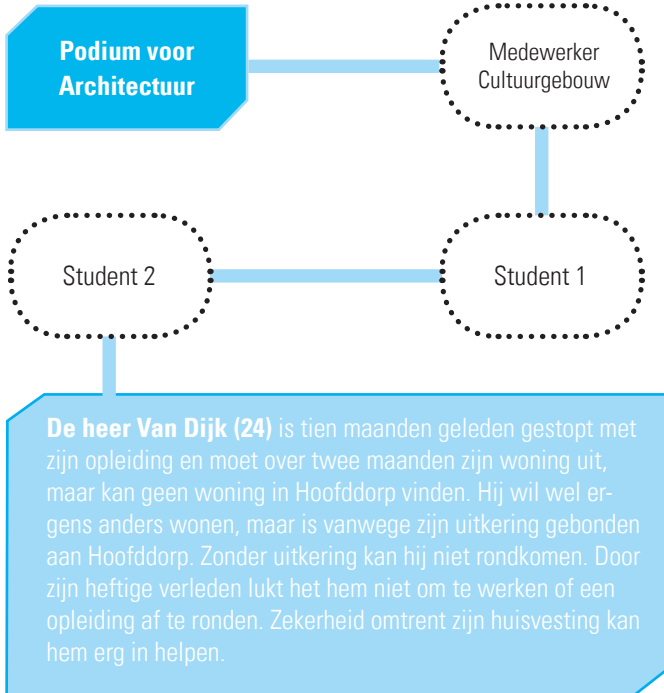
“Er is in Hoofddorp niet veel te doen, dus als je wat leuks wilt doen dan moet je naar Amsterdam, Leiden of Haarlem. Ik denk dat veel studenten Hoofddorp dan ook niet leren kennen en na het studeren weer zo snel mogelijk weg willen uit Haarlemmermeer.”

Als het goed is ben ik over ongeveer een half jaar klaar met studeren. Dat betekent ook dat ik over ongeveer een half jaar mijn kamer uit moet. Hoewel, als ik het een beetje slim regel kan ik hier nog ruim een jaar blijven. Maar goed, ik moet er wel uit op korte termijn. Daar maak ik me best zorgen om. Daarom sta ik nu al twee jaar ingeschreven op Woningnet en ben ik al een beetje op zoek naar jongere woningen. Vaak sta ik dan op plek veertig. Als het me niet lukt om binnen een jaar iets te vinden heb ik een heel groot probleem. Ik heb namelijk niet een vangnet waar ik op terug kan vangen. Als ik op zoek ga naar een woning zoek ik wel in deze omgeving. Mijn vrienden wonen in Aalsmeer, dus dat moet bereikbaar zijn. Wat

dat betreft is Hoofddorp prima. Hoewel ik eerlijk moet zeggen dat ik na twee jaar alleen de weg naar het centrum en mijn huisarts ken.

“Als ik binnen een jaar niet een nieuwe woning heb, dan is dat gewoon een drama. Dan weet ik niet wat ik moet doen...”

Profiel 2



De heer Van Dijk (24) is tien maanden geleden gestopt met zijn opleiding en moet over twee maanden zijn woning uit, maar kan geen woning in Hoofddorp vinden. Hij wil wel ergens anders wonen, maar is vanwege zijn uitkering gebonden aan Hoofddorp. Zonder uitkering kan hij niet rondkomen. Door zijn heftige verleden lukt het hem niet om te werken of een opleiding af te ronden. Zekerheid omtrent zijn huisvesting kan hem erg in helpen.

Doordat ik (25) thuis veel ruzie had, woon ik al sinds mijn 17^e niet meer thuis. Eerst logeerde ik bij vrienden, maar op mijn 18^e ben ik op mezelf gaan wonen. Ik heb door heel Nederland gewoond. Uiteindelijk ben ik geëindigd in Krommenie, maar ook daar kon ik niet aarden dus ben ik terug gegaan naar deze regio. Toen heb ik op de campus in Amsterdam voor tien maanden een kamer kunnen onderhuren. Daarna kon ik Hoofddorp terecht. Ik zag dat destijds als een tijdelijke oplossing omdat ik terug wilde naar Amsterdam. Maar ik leerde hier mijn vriend kennen en er zijn hier grotere kamers en lagere huren. Toen heb ik besloten om hier te blijven wonen. Toen ben ik ook een opleiding gaan volgen op het Nova college in Hoofddorp. Maar daar ging het al vrij snel fout. Door problemen en ruzies met mijn begeleider ben ik van school gestuurd en ben ik van school uitgeschreven. Daardoor verloopt mijn huurcontract op 30 september 2017. En ik kan nergens naar toe. Ik ben vanaf sinds augustus opzoek naar een nieuwe woning, maar er is gewoon helemaal niks beschikbaar in Hoofddorp. Ik moet Hoofddorp zoeken, omdat ik hier een uitkering krijg

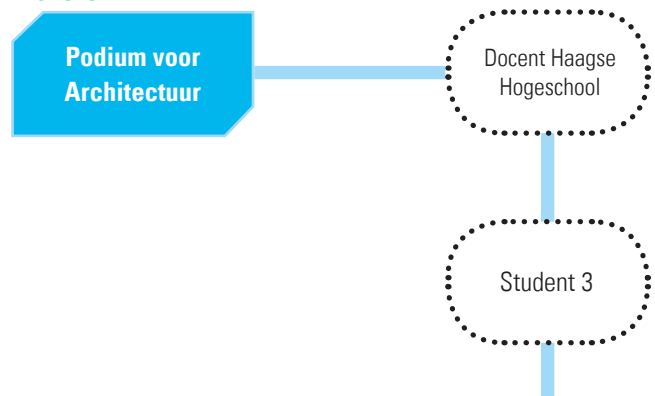
“Er is niks betaalbaars te vinden in deze regio. Dus als ik geen urgentieverklaring krijg, sta ik met al mijn spullen en mijn katten op straat. Dan moet ik waarschijnlijk naar een crisisopvang en dan raak ik alles wat ik heb kwijt!”

Omdat ik nergens naar toe kan ben ik bezig met een urgentieaanvraag in Hoofddorp. Hoewel ik over zes weken definitief weet of ik een urgentieverklaring krijg, ziet het er niet naar uit dat ik die ga krijgen. Zo zeggen ze bijvoorbeeld dat ik een kleine (zolder)kamer moet huren en mijn spullen in een opslag box moet plaatsen en dat ik mijn twee katten naar een opvang moet brengen. Maar hoe moet ik dat betalen van een uitkering? Ik kan net aan rond komen; ik moet mijn lesgeld afbetalen, ik moet mijn zorgverzekering betalen, de verzekering van mijn scooter en ga zo maar door. De betaalbaarheid is dus wel een probleem als je al die kosten er bij optelt. Daarnaast zijn kamers in Hoofddorp al gauw €500 tot €600 per maand én krijg je geen huursubsidie. Ze hebben me ook aangeraden om mijn katten weg te doen, maar ik heb zo'n band met ze. Ik kan ze natuurlijk niet weg doen! Ik zou een nieuwe opleiding kunnen volgen zodat woning kan blijven wonen, dan stopt mijn uitkering direct. Door mijn situatie is dat nog niet verstandig.

“Voor de urgentieaanvraag moest ik €50 betalen. Ik kon het missen, maar er zijn ook mensen die het niet kunnen betalen. Hoe moeten zij dat doen? Hebben zij geen recht op urgentie omdat ze het niet kunnen betalen?”

Ik heb de afgelopen tien jaar namelijk veel heftige dingen meegemaakt waardoor ik behoorlijk van slag ben. Ik functioneer niet zo goed meer als vroeger. Er is niet echt een diagnose te stellen, maar mijn huisarts denkt dat het komt door mijn verleden en m'n depressie. Mijn psycholoog zegt ook dat het in deze situatie niet veel beter gaat worden, omdat ik niet weet waar ik aan toe ben. Ik wil gewoon een eigen plek hebben, waar ik aan mezelf kan werken en waar ik weer wat fitter kan worden. Van daaruit kan ik weer een opleiding gaan doen en een baan vinden. Ik wil heel graag werken en ik heb het geprobeerd, maar het lukt me nu gewoon nog niet. Zekerheid van een woning zou daar heel erg bij helpen. Ik woon nu in een woning van 32m² en dat heb ik minimaal wel nodig en ik wil een eigen badkamer. Voor de rest maakt het mij niet uit, ik wil gewoon een dak boven mijn hoofd! Ik betaal nu €350 per maand als ik de huursubsidie er van af haal. Het liefst blijf ik op zo'n bedrag. Mijn maximale huur zou tegen de €600 per maand zijn, dan moet ik wel heel zuinig doen maar het zou kunnen.

Profiel 3



De heer De Jong (24) wilde graag op zich zelf wonen, een niet te hoge huur betalen en een reistijd naar school hebben van maximaal veertig minuten. Verder had hij geen eisen aan zijn woning. Toch kon hij geen woning vinden. Uiteindelijk heeft hij geluk gehad en woont hij in een woning die hem goed bevalt. Zijn huur van €500 per maand is niet te betalen met alleen het bijbaantje dat hij heeft. Hij moet sinds het wegvallen van zijn studiefinanciering dan ook elke maand bij lenen, om zijn huur te kunnen betalen.

Een ander gelukje was dat ik een flinke spaarpot had. Het zit namelijk zo. Bij zo'n makelaar moet je een vergoeding betalen als je een bepaalde woning kiest. In mijn geval was dat één keer de maand huur. Daar komt dan nog btw boven op. Verder moet je de eerste maandhuur aan de verhuurder betalen en moet je een borg aan de verhuurder betalen. Al met al kwam dat neer op €1.700 euro in één keer betalen. Als ik dat niet had kunnen betalen, dan hadden ze gewoon iemand anders gezocht die het wél had kunnen betalen.

Ik (24) vond het op een gegeven moment wel tijd om uit huis te gaan en een plekje voor mezelf te zoeken. Toen ben ik gaan zoeken naar een kamer in Haarlem omdat een kamer in Amsterdam vinden helemaal onmogelijk is. Haarlem is nog enigszins te doen en vanuit Haarlem was Amsterdam een stuk beter te bereiken dan vanuit Hillegom. Vanaf Hillegom kostte me het bijna anderhalf uur.

Het duurde niet lang voordat ik een woning. Al moet ik wel

"Ik sta nu zes jaar ingeschreven, maar heb nog nooit onder de 100 gestaan. Ze zeggen dat je in deze regio ongeveer zeven jaar op een woning moet wachten. Dat is dus onzin. Ik sta na zes jaar vaak genoeg nog op nummer 180."

zeggen dat ik toen ook geen enkele eis aan de woning had. Ik wilde gewoon een plekje voor mezelf in de buurt van Haarlem en die goed te betalen was. Dan kom je al vrij snel uit in Schalkwijk. Vanuit Schalkwijk was ik toen nog maar veertig minuten aan het reizen naar school, dat vind ik een prima reistijd. Ik betaalde daar €325 per maand aan huur en had een kamer van 25m². Dat was prima te betalen met de studiefinanciering en een bijbaantje. En qua formaat was het meer dan genoeg. Ik moest wel de badkamer en de keuken delen met z'n zessen. Echt ideaal was het qua voorzieningen dan ook niet, omdat je alles moest delen. Uiteindelijk heb ik daar bijna vier jaar gewoond, maar op een gegeven moment was het geen leuke situatie meer en ben ik op zoek gegaan naar een nieuwe kamer.

Wederom had ik niet veel eisen, toch was het moeilijk om een kamer te vinden omdat er simpelweg weinig kamers beschikbaar zijn. Via reguliere woningsite kon ik nooit wat vinden. Kamers die vaak aangeboden worden zijn zolderkamertjes bij iemand thuis, kamers van 12m² voor €400 per maand of ze hebben belachelijke eisen zoals dat je in het weekend stil moet zijn of dat ze alleen een vrouwelijke huurder zoeken. Inmiddels heb ik een kamer gevonden in Heemstede en heb het daar een stuk beter dan in Schalkwijk. Ik heb nu ook alles voor mezelf behalve een wc. Mijn kamer is ongeveer 35m², ik heb een eigen douche en een eigen keuken. Alleen de toilet moet ik met mijn huisgenoten delen. Dit is wel echt veel beter. Hoewel je je huisgenoten vrijwel niet spreekt, omdat je niks deelt. Maar ik vind dat niet zo erg. Ik betaal nu €500 (inclusief) per maand en hoewel dat dus een flink stuk hoger is dan eerst, vind ik het meer dan waard. Ik moet wel extra bij lenen, om het te kunnen betalen. Dat komt ook omdat mijn studiefinanciering is gestopt. Met enkel een bijbaantje zou het me niet meer lukken om dit te betalen.

6. Zorgbehoevenden

Zorg is een breed en complex onderwerp. Naast ouderenzorg (hoofdstuk 3) zijn er veel andere zorgbehoevenden. Sinds januari 2015 is er een flinke (beleids)hervorming op gang gezet om wonen en zorg te scheiden en hulpbehoevenden 'terug de wijk in te laten stromen'. Dit wordt ook wel aangeduid met de bewonersgroep van het Begeleid of Beschermd wonen. De bewonersgroep van het Begeleid of Beschermd Wonen kent veel verschillende psychische aandoeningen (Kooistra, de Ruiter & van Triest, 2016). Door de RIBW-Alliantie zijn er negen verschillende bewonersgroepen onderscheiden (RIBW-Alliantie, 2013). Daaronder vallen ook zaken zoals verslaving, een dubbele diagnose of een onbekende diagnose. Voor dit rapport is er gekozen om te focussen op drie hoofddiagnoses die samen meer dan de helft van de totale populatie omvat (RIBW-Alliantie, 2013). Deze drie groepen zijn min of meer de enige groepen die zelfstandig kunnen, moeten en willen wonen. De drie groepen zijn: mensen met een lichamelijke beperking, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychische stoornis.

6.1. Algemeen

Iemand met een lichamelijke handicap is iemand die door een probleem aan een of meerdere lichaamsdelen gehinderd wordt in zijn of haar dagelijkse handelingen en bewegingen. Een handicap kan ontstaan in de loop van het leven zoals een dwarslaesie of aangeboren zijn zoals een spieraandoening.

In de gehandicaptenzorg zijn er op woongebied grofweg twee groepen te onderscheiden. In de ene groep vallen de cliënten die niet zelfstandig kunnen wonen (hoewel hier nog wel gradaties in zitten) en in de andere groep vallen de cliënten die wél zelfstandig kunnen wonen. De groep die zelfstandig kan wonen is niet een hele grote groep. Voor deze groep cliënten (waar dit rapport tenslotte over gaat) hoeft de woning niet zozeer worden aangepast. Ook in de omgeving van de woning zijn er vrijwel geen aanpassingen nodig. Wel is het belangrijk dat er welzijnsvoorzieningen in de omgeving zijn. Dit is niet noodzakelijk, maar maakt het zelfstandig wonen voor deze groep cliënten wel makkelijker en beter. Andere veranderingen die betrekking hebben op het zelfstandig wonen van de cliënt zijn maatschappelijk (vrijwilligers) en organisatorisch (financiële haalbaarheid van de kleinschalige welzijnsvoorziening) van aard.

De derde groep is de groep mensen met een psychische stoornis. Dit is iets wat in de hersenen is aangeboren, maar pas tot uiting komt door een bepaalde gebeurtenis of reeks gebeurtenissen in het leven. Omdat het veelal gaat om mensen die dus 'normaal' in het leven staan, is het vaak niet nodig om huisvesting te regelen. Toch zijn er twee groepen waar dit wel voor nodig is. Ten eerste is er een groep die voor de behandeling al op straat leefde en geen woning heeft. Om herhaling te voorkomen moet er geschikte huisvesting worden gevonden. Ten tweede kan het zo zijn dat de patiënt vooraf wel een woning had, maar dat de behandeling zo lang heeft geduurd dat de woning niet meer in bezit is. In beide gevallen gaat het om mensen die leven van uitkeringen en eigenlijk niet meer terug in het arbeidsproces kunnen komen; zij moeten dus in een sociale huurwoning worden gehuisvest. Daarnaast is er een opgave om in de wijk kleinschalige en laagdrempelige zorg- en welzijnsvoorzieningen te regelen, waar niet de stempel 'ggz' op staat, maar wel zorg verleend kan worden.

Profiel 1

Podium voor
Architectuur

Vereniging Huurders
Haarlemmermeer

Zorgbehoevende 1

Mevrouw Van Vliet (52) woont samen met haar dochter (24) in een aangepaste woning in Hoofddorp. De huur is €732 per maand, maar ze krijgt €695 aan toeslagen per maand. Ze kan de huur dan ook niet meer zelfstandig betalen. Haar dochter moet dan ook bijspringen om de woonlasten te kunnen betalen. Omdat moeder en dochter worden gezien als twee alleenstaanden en hun gezamenlijke inkomen boven de huurtoeslaggrens ligt, krijgen ze geen huursubsidie. Doordat mevrouw Van Vliet geen geld overhoudt, kan ze geen zorg 'inkopen' die ze wél nodig heeft.

Ik heb (door allerlei gebeurtenissen) een inkomen van €695 per maand. Mijn huur is €732 per maand. Dus ik kan niet eens mijn huur betalen. Zeker niet als daar ook nog gas, water en licht bij komt van ongeveer €150 per maand. Gelukkig kan zij enigszins bijspringen. Zij heeft een 24-uurs contract bij de supermarkt in de buurt en verdient daar ruim €18.000 bruto per jaar. Doordat we samen €31.000 bruto per jaar verdienen en dat boven de inkomensgrens voor huurtoeslag uitkomt, hebben wij geen recht op huurtoeslag (€314 per maand). Dat komt doordat ze mijn dochter en mij zien als twee alleenstaanden in één woning in plaats van als een gezin. Maar mijn dochter woont nog bij mij omdat zij ook geen woning kan vinden. Zij is 29 en moet daarom reageren op starterswoningen en die zijn er vrijwel niet. Zelfs met zes jaar wachttijd zijn er soms 900(!) wachtenden voor haar.

"Ik woon nu in een aangepaste woning en de gemeente stelt dat ik niet in een aangepaste woning mag die goedkoper is, omdat het dan zou ik verhuizen om economische redenen. En dat mag niet. Dat ik de woning niet meer kan betalen, doet er niet toe. Dat is mijn probleem vinden ze. Ik moet maar onder een brug gaan slapen."

Omdat het allemaal niet te betalen is, ben ik op zoek naar een meer betaalbare woning. We wonen nu in een woning van meer dan 90m² en een tuin van 80m². Dat is dus veel te groot! Ik kijk ook naar Uithoorn en Amstelveen, maar de inwoners daar krijgen voorrang en ik maak daarom geen schijn van kans daar. Qua woning heb ik niet zoveel nodig; 55m² tot 60m², twee slaapkamers voor mij en voor mijn dochter of een slaapkamer als hobbykamer. De huidige woning is een benedenwoning

die volledig aangepast is voor mij en mijn broer (met wie ik het huis deelde): aangepaste keuken, aangepaste badkamer, allerlei voorzieningen die aangepast zijn, gelijkvloers, rolstoel-toegankelijk, een aangepaste badkamer (rolstoeltoegankelijk en met aangepaste kranen omdat ik het verschil tussen heet en warm niet voel). Dat zijn zaken die in een nieuwe woning ook van belang zijn, het zou eventueel met minder kunnen. Hoewel een aangepaste badkamer wel erg belangrijk is, is betaalbaarheid het allerbelangrijkst. Ik moet gewoon goedkoper wonen! Daarnaast ben ik hypermobiel en lig ik vaak op de grond. Dan moet ik naar buiten kruipen om een hoge stoep te vinden om omhoog te kunnen komen. Binnen lukt dat niet en iemand oproepen kost geld en dat heb ik niet. Het liefst vind ik dus een woning op de begane grond.

De gemeente gaf me het advies om mijn gas, water en licht af te sluiten dan houd ik €150 per maand over die ik dan kan besteden aan de huur. Ik hoef er verder ook niet op te rekenen dat ik naar de gezinsopvang van de gemeente mag, want wij zijn volgens de regels geen gezin. Mijn dochter en ik zijn twee alleenstaanden. Door mijn huurachterstand mag ik ook geen woning ruilen. Dus als er iemand is die een grotere aangepaste woning nodig heeft en die in een kleinere aangepaste woning woont, zouden we kunnen ruilen. Maar door mijn huurachterstand mag ik van Ymere niet ruilen.

“Ik heb ook wel eens gevraagd of mijn huur wat naar beneden kan, in plaats van elke keer een verhoging. Maar dan geven ze het aan dat ze het erg spijtig vinden dat ik op straat kom te staan, maar ze kunnen absoluut niks voor mij betekenen. Dat moet ‘sociaal’ zijn.”

Profiel 2



In maart zit (47) ik drie jaar in de ggz-instelling van ggz inGeest. Ongeveer een jaar geleden ben ik samen met de ggz-instelling aan het traject begonnen om zelfstandig te wonen. We hebben toen twee lijnen uit gezet. De eerste optie is om in een Regionale Instelling Beschermd Wonen (RIBW) te wonen, maar dat doe ik liever niet. Een RIBW is namelijk een intramurale opvang, dus dat is in feite gewoon een opname en ik wil en kan gewoon écht zelfstandig wonen. Gelukkig heb ik een urgentieverklaring gekregen en mag daarom in één van de 62 contigentwoningen in Haarlem wonen. Als ik niet in een contigentwoning mocht wonen, dan had ik me moeten inschrijven bij Woningnet en dan duurt het al gauw meer dan acht jaar voordat ik een woning in Haarlem zou hebben. Dan had ik misschien nog langer hier moeten blijven wonen, alleen omdat er geen woningen beschikbaar zijn.

De 62 contigentwoningen zijn naar ratio verdeeld over de vijf corporaties die actief zijn in Haarlem. Ik ben toegewezen aan Ymere, dus ik huur gewoon een woning van Ymere. Het liefst zou ik bij Elan Wonen zijn ingedeeld, omdat zij veel woningen hebben in de buurt waar ik wil wonen, maar met hen heb ik een conflict gehad in het verleden. Dus dat kan helaas niet. Ik huur de woning zonder tussenpersoon, maar ik moet wel met Ymere en ggz inGeest een driehoekscontract aangaan. Daarin sta ik als huurder, Ymere als verhuurder (zoals normaal is) en ggz inGeest als behandelaar. In het contract staat ook dat ggz inGeest na twee jaar gaat evalueren of zij uit het contract kunnen en dat ik en Ymere overblijven, zoals in een normale situatie. Dus ik zie de aankomende twee jaar ook meer als proeftijd. Verder blijf ik wel gewoon een ambulante behandelaar spreken, ook na die twee jaar. Dat is een stukje nazorg, totdat ik het echt niet meer nodig heb.

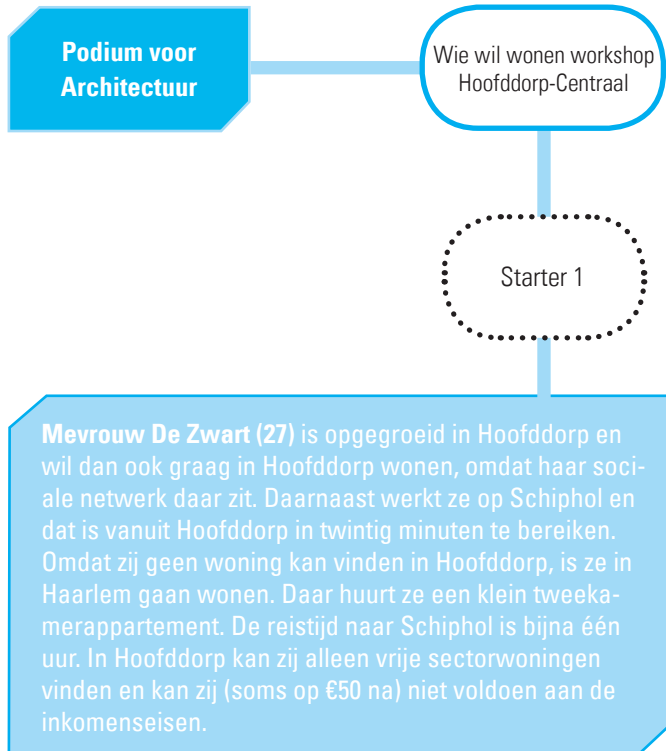
Het liefst zou ik in de Slachthuisbuurt of in de Amsterdamse buurt wonen. Daar woont veel familie. Als ik mocht kiezen zou ik het liefst bij mijn moeder in de straat wonen. Helaas kan dat niet, want ik heb niks te kiezen. De woning die ik krijg, wordt gewoon door Ymere toegewezen. Ik heb dan ook niet veel te eisen. Het liefst zou ik in een kleine eengezinswoning met een kleine tuin in de Amsterdamse buurt wonen, zoals vroeger. Vroeger had ik ook een kleine woning, weliswaar met drie slaapkamers, maar die waren piepklein. Het belangrijkste voor mij is dat ik in Haarlem woon. Dan kan ik met de fiets overal wel komen waar ik wil komen. Ik maak het huis uiteindelijk toch wel zodat ik er tevreden mee ben. Ik wil als ik straks in Haarlem woon wel graag aan de slag. Ik graag iets gaan doen, zodat ik structuur in mijn leven heb en bezig ben. Zo kan ik op een zorgboerderij werken of in de plantsoendienst of als appeltaartenbakker. Met alleen thuis op de bank zitten ga je alleen maar zitten malen.

“Ik hoop dat de ambulante behandelaar die ik nu spreek, mij kan blijven begeleiden. Tuurlijk hangt het er van af hoeveel contacturen ik nodig heb, maar ik ken hem al goed en aan hem hoef ik niet meer te wennen.”

7. Starter

Wat onder starters wordt verstaan verschilt sterk. Het slaat in ieder geval op iedereen die voor het eerst een woning betreft. Vaak zijn dat jonge gezinnen waarbij er vanuit gegaan wordt dat zij zich voor het eerst iets wil kopen. In dit rapport wordt de starter breder gezien. Een starter kan namelijk ook voor het eerst zelfstandig een (sociale) huurwoning betrekken. Maar het kan ook iemand zijn die tijdens de studie samen met vrienden heeft gewoond en nu alleen ergens wil wonen. Omdat er geen sluitende definitie van een starter is, wordt de groep op basis van leeftijd afgebakend: 25 (na de studie) en 35 (een gemiddelde leeftijd om een gezin te stichten).

Profiel 1



Ik woonde al een tijd op mezelf, maar ik deelde een woning met een aantal huisgenoten. Op een gegeven moment vond ik het tijd om écht op mezelf te wonen. Ik ben al meer dan één jaar actief op zoek naar een woning in Hoofddorp, maar het is me nog niet gelukt om een woning daar te huren. Daarom ben ik nu naar Haarlem uitgeweken. Daar huur ik een klein tweekamerappartement, maar het is in ruim genoeg voor mij alleen. Ik woon nu vlak bij het station en het centrum van Haarlem. Toch ga ik het liefst zo snel mogelijk terug naar Hoofddorp. Ik zie deze oplossing ook echt als iets tijdelijks en ik hoop in Hoofddorp iets voor een langere periode te vinden. Ik heb altijd in Hoofddorp gewoond, mijn ouders en al mijn vrienden wonen daar ook nog steeds. Dat is voor mij een belangrijke reden waarom ik in Hoofddorp wil wonen, mijn sociale leven. Daarnaast werk ik op Schiphol. Vanaf Hoofddorp moet ik ongeveer twintig minuten reizen, vanuit Haarlem reis ik bijna één uur. Dat vind ik gewoon veel te lang.

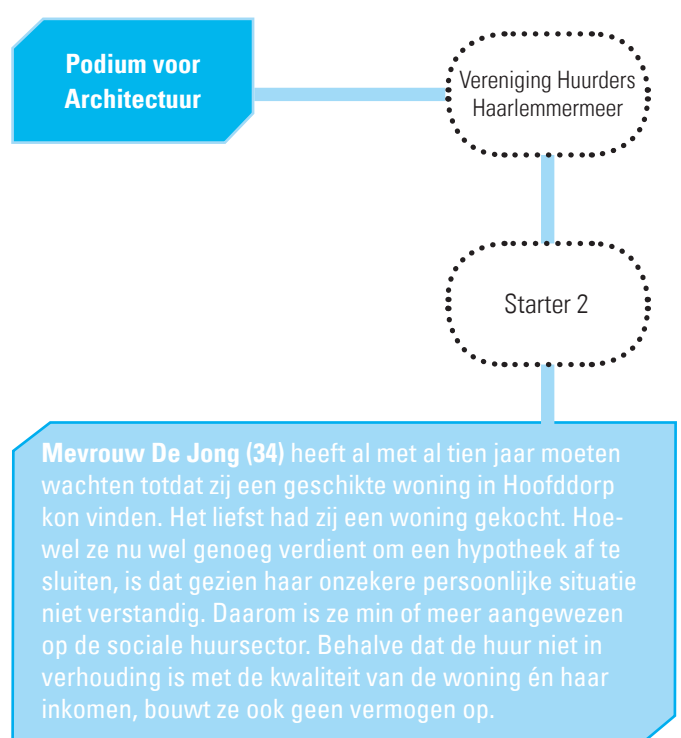
Als ik opzoek ben naar woningen in Hoofddorp, dan zoek ik in naar woningen met een maximale huurprijs van €700 per maand (kale huur). Daarvoor wil ik dan minimaal een tweekamerappartement. Ik wil echt niet in een studio wonen. Het liefst zou ik zelfs een tuin willen, maar ik weet dat dat wel wat

veel gevraagd is. Toch zou ik graag een buitenruimte willen hebben, een balkon of een (gedeelde) tuin. Verder vind ik het belangrijk dat er voorzieningen in de buurt zijn. Als ik spontaan uit eten wil, dan heb ik geen zin om eerst de auto te moeten pakken.

Voor een sociale huur kom ik nog lang niet in aanmerking. De wachttijden zijn daar veel te lang. Bij de vrijhuurwoningen loop ik steeds tegen bizarre eisen aan, waar ik niet aan kan voldoen. Ze stellen dat ik vier keer de maandhuur moet verdienen. Ik heb een gewone baan en een prima salaris waarmee ik makkelijk €800 per maand kan betalen, maar ik verdien geen €3.200 per maand. Het lukt ze om die woningen te verhuren, ook met die eisen. Blijkbaar zijn het reële eisen, maar het is niet reëel voor mensen zoals ik: alleenstaand, starter en een 'normaal' salaris. Ik heb tot nu toe veel gereageerd en telkens loop ik tegen deze eis aan. Ik heb wel eens gehad dat ik net een paar tientjes te weinig verdiende volgens die eis. Toen ben ik gewoon geweigerd, terwijl ik een vast en stabiel inkomen heb en de maandelijkse huur gewoon kon betalen. Ik hoef maar één verhuurder tegen te komen die wel wat soepeler met hun inkomenseis omgaat. Tot nu toe heb ik die helaas nog niet gevonden. Maar het komt er uiteindelijk op neer dat ik afhankelijk ben of een verhuurder mij een woning gunt of niet.

“Als die inkomenseis niet zo belachelijk streng zou zijn, had ik allang een geschikte woning in Hoofddorp gevonden!”

Profiel 2



Toen ik achttien werd, heb ik me gelijk ingeschreven bij de woningcorporatie (en Woningnet). In het begin zat ik nog prima bij mijn ouders, dus toen was ik nog niet actief op zoek naar een woning. Maar op een gegeven moment wil je toch wel echt wat voor je zelf. Dat kwam bij mij toen ik ongeveer 25

was. Vanaf toen ben ik actief op zoek gegaan naar een woning in Hoofddorp. Ik wilde absoluut een woning in Hoofddorp. Ik ben hier opgegroeid, mijn sociale leven is hier, mijn structuur is hier en ik ken hier alles. En hoewel Hoofddorp heel veel dingen niet heeft (zoals een uitgaansgelegenheid) is Hoofddorp gewoon dé plek waar ik wil wonen. Ik zocht naar een woning in een groene, oudere wijk, want dat vind ik erg belangrijk.

“Het is een bepaald gevoel dat niet uit te leggen is, maar ik zou bijvoorbeeld nooit van mijn leven in Nieuw-Vennep willen wonen.”

Hoofddorp kent veel nieuwe wijken, daar lijkt het alsof het nog niet af is. Dat trekt mij gewoon niet.

In het begin was ik vaak nummer 120 op de lijst en dat werkt niet echt motiverend. Maar goed, je blijft natuurlijk toch doorgaan met zoeken. Na drie jaar had ik nog steeds geen woning gevonden. Op een gegeven moment kwam er een woning in Floriande vrij en hoewel ik eigenlijk in een groenere dorpskern wilde wonen heb ik daar toch op gereageerd. Daar ben ik toen wéér uitgeloot. Toen heb ik besloten om maar samen te gaan wonen met mijn toenmalige vriend in Amsterdam. Helaas is dat niet goed gegaan en moest ik weer terug naar Hoofddorp. Door de lange inschrijftijd die ik inmiddels had opgebouwd, duurde het niet lang meer om een woning te krijgen. Maar wel vier maanden langer dan nodig was!

Het zat namelijk als volgt: in de periode dat ik die woning toegewezen kreeg, werd ik ook ontslagen. Doordat ik een vast contract had, kreeg ik wat extra maanden aan salaris plus een leuke vergoeding mee. Als je dat bij elkaar op telde, verdiende ik te veel om aanspraken te maken op een sociale huurwoning. Alleen was dat bedrag niet een goede indicatie van wat ik werkelijk verdiende. Uiteindelijk heeft Ymere er vier maanden over gedaan om daar achter te komen. In de tussentijd mocht ik nog niet in die woning wonen en leefde ik in onzekerheid of ik in die woning mocht wonen of niet. In de tussentijd stond die woning gewoon vier maanden leeg!

Inmiddels woon ik gelukkig in Hoofddorp en ben ik erg blij met deze woning en met de buurt. Het is een lekkere groene buurt en heb veel contact met de burens. Dat is erg fijn en belangrijk. De woning is ongeveer 70m² en heeft een kleine tuin. Al met al is deze woning perfect en ik zou het dan ook graag willen kopen. Helaas kan dat niet. Met het oog op mijn persoonlijke toekomst is het namelijk niet verstandig om een hypotheek af te sluiten. Ik ben mentaal beperkt en dat houdt in dat prikkels bij mij veel intenser binnen komen. Daarom is het voor mij onzeker of ik mijn huidige baan over bijvoorbeeld vijf jaar nog heb of dat ik dan misschien minder uren kan werken. Mijn huur bedraagt nu €700 en dat is best aan de hoge kant. Zeker als je dat vergelijkt met de hypotheek die ik voor een zelfde soort woning had moeten betalen. Dat zou ongeveer €600 zijn

“Ik voel me een beetje vastzitten. Ik kan namelijk niet kopen van wegen mijn situatie. Maar door zo’n hoge huur wordt ik dubbel gestraft, want ik betaal me scheel én ik bouw niks op.”

geweest. Maar als mijn inkomen straks achteruit gaat, heb ik recht op huursubsidie. Zo’n sociaal vangnet is er niet als je in een koopwoning woont.

8. Zelfstandige zonder personeel

Tussen 1996 en 2010 steeg het aandeel zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) binnen de Nederlandse werkzame beroepsbevolking van zes naar tien procent (CPB, 2012). In Haarlemmermeer was de groei tussen 2003 en 2014 van het aandeel zzp'ers met negen procent iets minder sterk, maar groeide wel flink van 5.000 naar 9.000 zzp'ers in Haarlemmermeer (Gemeente Haarlemmermeer, 2015).

8.1. Algemeen

De zzp'er laat zich moeilijk in woorden vangen en bestaat empirisch niet; hij kent vele gezichten (Gemeente Haarlemmermeer, 2015). Het is daarom uitermate belangrijk om deze verschillende vormen van zzp'erschap te onderkennen, omdat ze hele andere beleidsmatige duidingen en benaderingen vergen als het gaat om werken, leven en wonen (Gemeente Haarlemmermeer, 2015). Ook in Haarlemmermeer is de zzp'er een niet eenvoudig te duiden beroep; de zzp'er neemt verschillende gedaantes en werkrelaties aan (Gemeente Haarlemmermeer, 2015). Zo kan de zzp'er een ondernemer zijn of worden, maar de meesten blijven toch flexwerkers. De een verkrijgt in de nieuwe werkrelatie met dezelfde 'werknemer' meer vrijheid, meer inkomsten en grotere winsten, de ander kan maar net rondkomen (Gemeente Haarlemmermeer, 2015). De ene zzp'er is dat omdat bij laagconjunctuur niet werkeloos te raken, maar voor weer een ander is het structureel (Gemeente Haarlemmermeer, 2015).

Profiel 1



Ik sta op het punt om samen te wonen met mijn vriendin. Wij wonen nu allebei nog thuis bij onze ouders in Hoofddorp. Ik werk nu één jaar als personal trainer. Ik geef vooral les in Amsterdam en soms in Nieuw-Vennep. Mijn vriendin heeft sinds vier maanden een vast contract en werkt ook in Amsterdam. Omdat wij niet in de drukte van Amsterdam willen wonen en we de prijzen daar te hoog vinden voor wat je er voor terug krijgt, zoeken we een woning in Hoofddorp of Nieuw-Vennep. Daar komt ook bij dat we in Hoofddorp zijn opgegroeid en

Amsterdam goed te bereiken is vanuit Hoofddorp en Nieuw-Vennep. We zitten niet vast op Hoofddorp of Nieuw-Vennep, maar zo'n kern vinden we wel leuk vanwege de stedelijke uitstraling, de sfeer en een hoog voorzieningsniveau. We vinden het belangrijk (naast dat Amsterdam op maximaal dertig tot veertig minuten rijden moet zijn) dat er voorzieningen zoals een bioscoop, (kleding)winkels, restaurantjes, supermarkten en dergelijke in de buurt zijn. Wat woning betreft gaat onze voorkeur uit naar een wat ruimere woning (60m² tot 80m²) met twee slaapkamers. Het zou fijn zijn als er een tuin bij zit, maar dat is lastig. Een balkon volstaat al. Al met al hebben we een budget van €800 tot €1.200 per maand (kale huur).

We hebben er niet aan gedacht om in de sociale huurwoningmarkt op zoek te gaan naar een woning. De wachttijden zijn daar overigens ook veel te lang, maar we verdienen samen genoeg om in de vrije huursector te huren. We vinden het ook nog te vroeg om samen iets te kopen. Vandaar onze zoektocht in de vrije huursector. Tot nu toe hebben we wel woningen gezien in Hoofddorp en Nieuw-Vennep die aan onze eisen voldoen, maar we lopen steeds tegen de zelfde obstakels aan. We moeten namelijk bewijzen dat we voldoen aan de inkomenseis. Voor mij als zzp'er vragen ze daarvoor twee jaar aan administratie, terwijl ik pas één jaar zzp'er ben en dus maar één jaar aan administratie heb. Daarnaast kijken ze bij mij naar mijn netto winst en bij niet zzp'ers kijken ze naar het bruto inkomen. Ik vind dat nogal raar. Ik kan makkelijk aantonen dat ik het afgelopen jaar elke maand rond de €2.500 bruto heb verdiend. Samen kunnen we aantonen dat we meer dan €4.000 bruto per maand verdienen. Dat zou genoeg moeten zijn om te voldoen aan de inkomstenstoets. Maar ik kan dus maar één jaar aan informatie verstrekken in plaats de geëiste twee jaar aan informatie. Als ik ze benader en ik mijn persoonlijke situatie toelicht, dan krijg ik daar geen persoonlijk antwoord op, maar wordt ik doorverwezen naar de algemene voorwaarden.

De makkelijkste optie zou zijn dat ik nu nog een jaar wacht, zodat ik twee jaar aan informatie kan verstrekken. Maar ik wil helemaal geen jaar wachten, ik wil nú samenwonen en die woningen zijn ook gewoon beschikbaar! Het zou fijn zijn als er verhuurders zijn die minder strenge eisen stellen voor zzp'ers of naar een persoonlijke situatie van de potentiële huurders kijken. Ik snap dat ze dat niet doen, omdat hun woning toch wel wordt verhuurd. Ze hoeven dus geen energie te steken in mensen die niet voldoen aan de voorwaarden, er zijn namelijk toch genoeg andere potentiële huurders die wél voldoen aan hun eisen. Verder ben ik eigenlijk afhankelijk of een verhuurder naar mijn persoonlijke situatie wil kijken en ons die woning gunt.

“Er zijn hypotheekverstrekkers die genoeg nemen met zzp'ers die één jaar aan documentatie inleveren. Waarom wilt een verhuurder dan twee jaar aan documentatie hebben?”

Profiel 2

Podium voor Architectuur

Vereniging Huurders
Haarlemmermeer

Zzp'er 2

De heer (63) en mevrouw (56) De Korte zijn beide zzp'ers en wonen sinds 2000 in een vrije sector huurwoning in Badhoevedorp. Omdat ze daar al zo lang wonen, willen ze liever niet weg. Maar de huur is inmiddels zo hoog opgelopen dat ze die niet meer kunnen betalen. Ze verdienen samen namelijk ongeveer €15.000 per jaar. Ze teren nu in op hun spaargeld om toch in deze woning te kunnen blijven wonen. Daarnaast belemmert dit spaargeld hen in het krijgen van een uitkering en komen ze door het spaargeld niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Ik (56) woon samen met mijn partner (62) al zeventien jaar in een vrije huursectorwoning in Badhoevedorp. We huren die woning van een particuliere belegger, in dit geval van Delta Lloyd. Het is een eengezinswoning waar we op dit moment €935 kale huur voor betalen. Daar komt dan nog eens circa €200 aan vaste lasten bij, dus al met al betalen we meer dan €1.100 per maand aan wonen. Terwijl we jaarlijks ongeveer €15.000 verdienen. We moeten dan ook vrijwel elke maand uit ons spaargeld bijleggen om de vaste lasten te kunnen betalen. Terwijl toen wij hier zeventien jaar geleden kwamen wonen betaalden we omgerekend €600 per maand aan kale huur. Dat was destijds ook al boven de liberalisatiegrens. Hoewel we volgens mij nog wel 'geluk' hebben, want volgens het woningwaarderingssysteem zou de huidige huur zo'n €100 of €200 hoger kunnen zijn. Maar we hebben dus hele hoge maandlasten afgezet tegen ons inkomen, zeker als daar ook nog zaken als verzekeringen etc. bij komen. We hebben weliswaar zelfstandigenaftrek, maar dat maakt het nou niet ineens heel erg betaalbaar.

Ons grootste probleem is de betaalbaarheid. Laten we voorop stellen dat we hier al zeventien jaar met veel plezier wonen en daarom liever ook niet willen verhuizen, maar we hebben geen keus. Mijn partner en ik zijn allebei WO-opgeleid en zzp'er maar ons inkomen is de laatste jaren miniem en uiterst

"Wij zijn genooddaakt om ons appeltje voor de dorst waar we ons hele leven voor hebben gespaard op te maken aan een veel te hoge huur, terwijl dat geld bedoeld is als reserve voor grote en onverwachte uitgaven of voor als ons pensioen te krap is. Dat maakt me érg verdrietig."

onzeker. In 2006 begon mijn werk als trainer goed te lopen en in 2008 besloot ik fulltime voor mezelf te beginnen. Tot die tijd had ik daarnaast voor drie dagen per week een vaste baan bij de gemeente Amsterdam. Toch ontstond er al snel weer druk op mijn inkomen, want mede door de crisis namen de opdrachten af. Had ik toen die baan bij de gemeente er nog maar bij gehad... Sinds 2,5 jaar heb ik naast mijn trainingen wel al een aantal bijbaantjes waardoor ik wat extra verdien. Dat lijkt sinds een half jaar een redelijk stabiele situatie. Mijn partner had tot 2011 een redelijk stabiel inkomen als advocaat. Daarmee is hij gestopt, maar hij heeft pech gehad met het opzetten van een nieuw bedrijf. Dat heeft hem zijn spaargeld gekost. Nu heeft hij een krantenwijk. Hij heeft weliswaar potjes op het vuur staan, maar nieuwe inkomsten heeft dat nog niet opgeleverd. Dus onze financiële balans blijft zwaar en onzeker.

Begin 2016 hebben we bij de gemeente besproken of we recht hadden op (bijzondere) bijstand. We moeten echter eerst mijn spaargeld opmaken tot de ondergrens voordat we daarvoor in aanmerking komen. We hebben nu anno voorjaar 2017 nog ca. €20.000 spaargeld en bij gelijkblijvende omstandigheden kunnen we - als twee zzp'ers - pas beroep doen op bijzondere bijstand over (vermoedelijk) anderhalf tot twee jaar (zie ook hieronder). Iets soortgelijks geldt voor de sociale huurwoning; daarvan zijn er te weinig en daarvoor geldt een wachtlijst en woonduur-opbouw. Ook al hebben wij inmiddels zeventien jaar wachttijd opgebouwd, we staan nog lang niet op nummer één.

"Volgens mij is er in Haarlemmermeer nooit de politieke wil geweest om grote en goede plannen te bedenken om betaalbaar wonen mogelijk te (blijven) maken voor sociale huurwoningen."

Op zich blijven we hier graag wonen; een sociale huurwoning zou wel twee slaapkamers moeten hebben omdat we die dan ook als werkplek kunnen benutten. Natuurlijk stellen we ook een buitenruimte op prijs, dit kan een tuin of balkon zijn. Locatiewens: Badhoevedorp / Amsterdam-West, maar Hoofddorp zou ook kunnen. In mijn achterhoofd denk ik dan ook aan de reisafstand tot de woonplek van mijn ouders in Buitenveldert, voor wie onze mantelzorg toeneemt. Dat wordt alleen maar meer, vermoeden wij, vandaar.

Mochten we een sociale huurwoning vinden waarvoor we ook nog op nummer één staan, dan zal de verhuurder ons alleen accepteren als we voldoen aan de inkomensstoets. Om te voldoen aan de inkomensstoets zullen we van de gemeente een van garantie (huursubsidie of bijzondere bestand) nodig hebben. Onze leeftijd is echter een nadeel voor het vinden van inkomen in loondienst, werkgevers kiezen niet meer voor 50-plussers, laat staan 55-/60-plussers zoals wij, waardoor we aangewezen zijn op ondernemerschap.

We zitten dus op drie manieren klem. Als eerste hebben we te weinig inkomen gelet op de hoogte van de huur (omgekeerd scheefwonen). Verder hebben we (ondanks onze woonduur-opbouw) geen mogelijkheid te verhuizen want er zijn geen sociale huurwoningen beschikbaar. Als laatste maakt onze leeftijd het niet makkelijk(er) om aangenomen te worden door werkgevers.

9. Echtgescheidenen

In Haarlemmermeer wonen veel gezinnen. Dit levert ook veel scheidingen op. Zo waren er in 2015 623 mensen gescheiden in Haarlemmermeer (Statline, 2017). Soms kan één van de ouders in de woning blijven, maar vaak genoeg kan dit niet. De groep echtgescheidenen is niet in leeftijd te onderscheiden. Bij deze groep gaat het om een gebeurtenis in hun leven waardoor ze op korte een woning zoeken. Daarnaast gaan ze terug in inkomen (van tweeverdieners naar eenverdiener). Verder spelen kinderen, hun school en het sociale netwerk een belangrijke rol. Door de taakverdeling of een co-ouderschap is het belangrijk om in elkaars nabijheid te wonen i.v.m de school. Maar ook dat vader en moeder enigzins in eenzelfde situatie verkeren, zodat er geen voorkeur voor een van de ouders ontstaat op basis van huisvesting.

Profiel 1

Podium voor Architectuur

Gescheide vader

De heer Bos (48) kon na zijn scheiding de hypotheeklasten (volgens de hypotheekverstrekker) niet meer in zijn eentje betalen. Nu heeft hij tot juni onderdak gevonden, maar voor daarna heeft hij nog niks gevonden. In de koopsector is niks te vinden voor zijn budget, in de vrije huursector gelden exorbitante inkomenseisen en in de sociale huursector zijn enorme wachtlijsten. Omdat zijn kinderen bij hun moeder kunnen wonen, krijgt hij geen urgentieverklaring. Zijn kinderen zitten in Hoofddorp op school, daarom zoekt hij naar een woning in Hoofddorp (en omgeving) met minimaal twee slaapkamers, zodat ze niet met z'n drieën in één kamer hoeven te slapen.

Toen ik ging scheiden, hebben we besloten om alles netjes te doen. Voor elkaar, maar vooral voor de kinderen. We hebben dan ook besloten om een co-ouderschap af te sluiten en dat wij in een straal van tien kilometer rondom de school moeten blijven wonen. Onze woning moesten we verkopen, omdat geen van ons volgens de hypotheekverstrekker de maandlasten van €900 konden dragen. Dan moet je allebei op zoek naar een nieuwe woning. Ik ben begonnen op de koopmarkt.

“Met de huidige rentestand kan ik met maandlasten van ongeveer €900 een woning kopen en had ik zelfs in mijn oude woning kunnen wonen. Alleen mag ik dat niet, maar ik mag wél een appartement voor €1.000 per maand huren...”

Ik mag volgens de overheid 101% lenen, wat neer komt op €150.000. Ik kan effectief voor €135.000 een woning kopen, maar in Hoofddorp kan ik dan alleen een studio van 35 m² kopen en dat kan niet! Ik heb twee kinderen dus ik heb minstens een tweede slaapkamer voor hen nodig! Een tweekamer appartementen in de regio beginnen op een prijs van €170.000.

Dan ga je kijken naar de sociale huurmarkt. Ik heb door een regeling een wachttijd van ruim zes jaar opgebouwd. Als ik op zoek ga naar een sociale woning, dan zijn er minstens zestig woningzoekenden voor mij. Dus dan ga je (naast blijven reageren op sociale huurwoningen) op zoek in de vrije huursector. In deze omgeving beginnen de huurprijzen op €900 per maand, maar gaan vaak genoeg richting de €1.100 per maand. Daar komt gas, water en licht nog bij. Maar ik heb geen keus. En ik kan het op zich betalen. Maar zij stellen als inkomenseis dat ik 4,5 keer de maandhuur moet verdienen. Dus ik zou minimaal €4.000 bruto per maand moeten verdienen om in aanmerking te komen voor die huurwoning. Voor één woning waar ik op heb gereageerd verdiende ik €50 te weinig, terwijl ik de maandhuur makkelijk kan betalen.

“Omdat ik de scheiding netjes regel met mijn ex en voor mijn kinderen, maak ik eigenlijk nergens aanspraken op en ben ik over 2,5 maand dakloos...”

Kortom, er zijn weinig tot geen sociale huurwoningen, er zijn exorbitante inkomenseisen in de vrije huursector en er zijn geen mogelijkheden op de koopmarkt. Omdat ik twee minderjarige kinderen heb zou ik in aanmerking moeten komen voor een urgentieverklaring. Maar omdat wij een co-ouderschap hebben afgesloten, vervalt dat. En ook als ik die verklaring zou krijgen duurt het nog vier tot zes maanden voordat er een woning beschikbaar komt én moet je alles aannemen in Stadsregio Amsterdam. Dat zou betekenen dat ik een woning in Ouderkerk aan de Amstel of in Amsterdam Noord zou moeten aannemen. Maar dat kan niet omdat ik mijn hele leven hier in Hoofddorp heb! Mijn werk, mijn kinderen, hun school, mijn ex zijn allemaal in Hoofddorp. Dan kan ik toch niet in Amsterdam Noord gaan wonen? Ik snap dat ik niet de luxe positie heb om te kiezen, maar je kan mij niet wijsmaken dat er geen enkele woning in Hoofddorp of Haarlemmermeer vrij komt!

“Er is nog niemand geweest die met mij meedenkt en met een oplossing komt. Ze vinden allemaal dat ik het maar moet uitzoeken, ik heb tenslotte mijn huis verkocht...”

Profiel 2

Podium voor Architectuur

Vereniging Huurders Haarlemmermeer

Gescheide zoon

Mevrouw Hendriks (76) heeft zeven jaar geleden haar zoon (46) in huis genomen toen hij in scheiding lag. Ze ging er van uit dat hij na een half jaar of een jaar een nieuwe woning zou kunnen vinden. Maar ook nu nog woont haar zoon bij haar. Hij zoekt een sociale huurwoning in de buurt van Vijfhuizen (waar de school van zijn zoontje is) en die komen niet beschikbaar. Nu slaapt hij op een slaapbank in een slaapkamer van 9m² en de helft van de tijd is zijn zoontje (11) er ook.

Mijn zoon (46) is zeven jaar geleden gescheiden. Toen is hij bij mij (76) komen wonen. We dachten vooraf dat het voor een half jaar tot een jaar zou duren voordat hij een eigen woning had gevonden. Maar ondanks dat hij al meer dan twaalf jaar staat ingeschreven en regelmatig reageert op woningen, krijgt hij gewoon geen woning. Hij woont dan ook nog steeds bij mij en zijn zoon van elf is de helft van de tijd bij hem (en dus ook bij mij). Ik woon in een driekamer appartement van 72m² in Hoofddorp en mijn zoon slaapt in een klein kamertje op een slaapbank. Als zijn zoon er is slapen ze samen op die slaapbank. Dat is gewoon geen normale situatie. Nu gaat dat nog goed met zijn zoon. Hij is deze situatie ook al gewend vanaf dat hij drie of vier was. Dus dan groei je in zo'n situatie op. Daarnaast is hij zo gek op zijn vader dat als zij samen onder een brug zouden moeten slapen, dat hij dat nog zou doen. Maar een puberend kind samen met zijn vader op een slaapbank is geen normale situatie natuurlijk. Daarnaast zal hij straks als hij wat ouder wordt gaan denken 'wat moet ik met mijn vader op een slaapbank in een kamertje bij mijn oma'.

"Je bent inwoner van Haarlemmermeer, al zo lang ingeschreven, maar omdat je geen woning achterlaat gewoon niet aan de beurt komt. Dat kan toch niet?!"

Aangezien mijn kleinzoon in Vijfhuizen op school zit, zoekt mijn zoon een woning in die omgeving. Dan kom je al snel in Vijfhuizen, Hoofddorp en Nieuw-Vennep terecht. Hij kreeg laatst een woning in Kudelstaart aangeboden, maar dat kan hij gewoon niet aannemen. Hij is zelfstandig ondernemer en zijn werk is seizoensgebonden. Een woning kopen is dan ook niet haalbaar.

"Zo'n wethouder kletst uit zijn net met een wachttijd van zeven jaar, hij weet gewoon helemaal niet hoe het werkt! Volgens Ymere zijn er veel meer mensen die veel urgenter zijn dan deze situatie. Het is waanzin!"

Er wordt mij door Ymere aangeraden om hem uit huis te zetten. Dán is hij pas urgent. Maar zo lang ik hem onderdak verleen, is er geen urgentie. Het is zelfs zo erg dat als ik kom te overlijden of als er iets met mij gebeurt, dan mag hij niet in deze woning blijven wonen. Terwijl bij huurverhogingen

en andere (vooral financiële) zaken Ymere ons ziet als twee alleenstaanden. Ik heb nu bijvoorbeeld een veel hogere huur dan wanneer ik alleen zou wonen. Maar hij mag niet bij mij op het huurcontract. Als ik hem op mijn huurcontract had kunnen laten zetten, dan was ik allang verhuisd en had hij hier kunnen blijven wonen. Ik heb bijvoorbeeld familie in Limburg wonen en die vragen steeds of ik niet terug kom naar Limburg. Hoewel ik hier veertig jaar woon en hier al mijn sociale contacten heb, had ik het gedaan als mijn zoon hier had kunnen blijven wonen. Hoewel je je moet afvragen of je op mijn leeftijd nog aan zoiets moet beginnen. Maar deze situatie is simpelweg helemaal niet ideaal. Ik woon nu in een soort pakhuis tussen allemaal dozen en een hoop speelgoed. Ik ben een deel van mijn leven kwijt en ik krijg hier lichamelijke klachten door. Verder zijn er wel eens spanningen tussen mijn zoon en mij. En dat zoek je op mijn leeftijd ook niet meer. Ik wil gewoon rust hebben en mijn eigen leven kunnen leiden. Ik kan nu bijvoorbeeld niet eens bezoek ontvangen, omdat ik mijn zoon dan naar zijn kamer moet sturen. Nogmaals, dit is geen normale situatie. Niet voor mij, niet voor mijn zoon én niet voor mijn kleinzoon. Toch vinden de corporatie en de gemeenten dat we het zelf uit moeten zoeken. We moeten tenslotte blij zijn dat we een dak boven ons hoofd hebben.

"Ik weet ook helemaal niet waar ik met zo'n verhaal naar toe moet."

10. Conclusies

In dit hoofdstuk worden conclusies getrokken aan de hand van het uitgevoerde literatuuronderzoek en de afgenomen interviews. Op basis daarvan wordt de hoofdvraag beantwoord. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt als volgt:

“Wat kan de gemeente Haarlemmermeer doen om een inclusieve Metropo(o)lder te worden én te blijven?”

Uit het onderzoek komen zijn twee belangrijke conclusies te trekken:

- a) Elke doelgroep heeft specifieke eisen en woonwensen. De gemeente Haarlemmermeer moet dan ook meer inzetten op een fijnmazig doelgroepen beleid, om aan de kwalitatieve woningbehoefte van de doelgroepen te voldoen. En op die manier iedereen de mogelijkheid en een keuzevrijheid te geven.
- b) Er is een onderliggende behoefte van alle woningzoekenden waaraan de gemeente op dit moment nog niet aan kan voldoen; tijdelijkheid, flexibiliteit en snelheid. Daarvoor moet de gemeente Haarlemmermeer tegelijkertijd meer inzetten op een generiek doelgroepen beleid.

Om een inclusieve Metropo(o)lder te worden en te blijven moet de gemeente Haarlemmermeer inzetten op synergie tussen specifieke, fijnmazig doelgroepenbeleid aan de ene kant en een generiek woonbeleid aan de andere kant.

10.1. Kwalitatieve doelgroepenbenadering

Als het gaat om de doelgroepenbenadering is het belangrijk om de weten wat de kwalitatieve woningvraag van de doelgroepen is. In deze paragraaf wordt op basis van de interviews met (ex) woningzoekenden in Haarlemmermeer conclusies getrokken en per doelgroep (op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit) antwoord gegeven op de vraag: Hoe ziet de kwalitatieve woningvraag van woningzoekenden in Haarlemmermeer eruit? De doelgroepen staan geordend in mate van urgentie, voor zover dit onderzoek daar écht een uitspraak over kan doen

Senioren

Bij deze doelgroep gaat het om alle drie de aspecten; kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Als het gaat om de kwaliteit is dat te verdelen over de omgevingskwaliteit en de kwaliteit van het gebouw en de woning. Senioren worden naarmate ze ouder worden minder mobiel. Ze hebben daarom voorzieningen in de buurt nodig. Dit gaat zowel om zorgvoorzieningen als om welzijnsvoorzieningen en 'dagelijkse' voorzieningen. In 2035 heeft Haarlemmermeer 36.000 65+'ers en 22.500 55+'ers. De behoefte aan voorzieningen is dan ook niet alleen in het centrum op te vangen, maar moet kleinschalig, laagdrempelig, 'onopvallend' als buurtvoorziening. Daarnaast is het belangrijk dat senioren niet vereenzamen en in de anonimiteit belanden. Een bepaalde mate van sociale controle (dorpse sfeer) is dan ook erg belangrijk. Het gebouw moet scootmobiel- en rolatorproof zijn en maximaal vier of vijf verdiepingen hoog zijn (voorkomen anonimiteit). De woning moet gelijkvloers zijn en twee slaapkamers hebben.

Betaalbaarheid is in zowel de vrije sector als de sociale sector in het gedrang gekomen door de huurverhogingen van de afgelopen jaren. Daardoor worden andere uitgaven

uitgesteld zoals een doktersbezoek (ziektes later ontdekt) en sociale activiteiten (vereenzaming tot gevolg). Hoewel dit niet met alleen met het thema wonen te maken hebben levert het wel serieuze maatschappelijke problemen op en is de oorzaak te vinden in het domein wonen: de huur staat nu niet meer in verhouding met het inkomen, zeker als andere vaste lasten zoals zorguitgaven hoger worden en het inkomen niet of nauwelijks omhoog gaat (pensioenen die minimaal vijf jaar niet geïndexeerd worden).

De beperkte beschikbaarheid is een opeenstapeling van de hiervoor genoemde punten. Een woning met voorzieningen in de buurt zijn vooral te vinden in en rondom het centrum, daar waar de vraag al hoog is. Als daar de eisen aan het gebouw, de woning en de betaalbaarheid bijkomen, blijven er weinig tot geen woningen over. Gevolg hiervan is dat zij langer in een onveilige situatie (bijvoorbeeld traplopen) blijven wonen en daardoor zorgkosten omhoog gaan en woningen tijdelijk leeg komen te staan (bij ziekenhuisopname/revalidatieperiode).

Zorgbehoevenden

Bij deze doelgroep gaat het om alle drie de aspecten; kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Als het gaat om de kwaliteit van de omgeving kan een deel van deze doelgroep aansluiten op de behoeftes van de vorige doelgroep. Mensen die uitstromen uit een ggz-instelling of mensen met een verstandelijke beperking hebben behoefte aan welzijnsvoorzieningen voor de dagbesteding. Daarnaast hebben ze in meer of mindere mate (ambulante) zorg nodig, maar is het belangrijk dat dit laagdrempelig is. Dus niet een speciale zorgvoorziening voor ggz-cliënten, maar bijvoorbeeld een ggz-medewerker die in een buurthuis werkt of in de supermarkt. Een 'normale' plek waar zij vanzelf naar toe gaan, maar wel 'in de gaten gehouden' kunnen worden. Hierdoor kan de zorgverlener(s) een brede rol spelen voor de hele buurt (ook voor senioren, gescheiden vaders en moeders, zzp'ers die tegen een burn-out aan zitten etc.). Om problemen vroegtijdig te herkennen is het belangrijk dat dit soort 'voorzieningen' laagdrempelig, kleinschalig en 'onzichtbaar' in de wijk zijn gevestigd. Qua woning hebben mensen die uit een ggz-instelling behoefte aan een reguliere woning (in een bekende omgeving). Voor mensen met een verstandelijke beperking voldoet een reguliere woning ook, maar moeten hier extra (brand) veiligheidsvoorzieningen worden getroffen. Voor mensen met een lichamelijke beperking moet de woning wel aangepast worden aan de desbetreffende beperking.

Omdat deze doelgroep een uitkering ontvangt is het belangrijk dat de woning betaalbaar is. Daarnaast is dit een groep mensen die hogere uitgaven hebben voor zorgvoorzieningen of huishoudelijke hulp. Die kosten worden minder vergoed en daardoor blijft er steeds minder over. Wanneer de huren stijgen dan levert dat problemen met betaalbaarheid op.

Als het gaat om beschikbaarheid, dan gaat het voor mensen met een lichamelijke beperking om de beschikbaarheid van aangepaste woning in combinatie met de omgeving en betaalbaarheid. Voor de cliënten die nu nog in een instelling zitten moeten vaak aansluiten op de reguliere wachtrij, die al gauw kan oplopen tot tien jaar. De plek die zij dan bezet houden gaat ten kosten van mensen die weer op de wachtlijst van de instelling staan.

Echtgescheidenen

Bij deze doelgroep gaat het om de aspecten betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Deze doelgroep is bij uitstek de groep die op korte termijn een woning zoekt en dan ook gebaat is bij een snelle beschikbaarheid. In zowel de koopsector (hypotheek), als de vrije huursector (inkomenseisen) en de sociale huursector (wachtlijsten) lopen zij tegen obstakels aan. Woningen waar zij wel voor in aanmerking voldoen niet aan de omgevings- of woningeisen. Hoewel dit klinkt alsof ze veeleisend zijn, gaat het eigenlijk om de kinderen. Een gescheiden vader of moeder met twee kinderen, kan niet in een studio wonen. Een gescheiden vader of moeder wiens kinderen in Hoofddorp op school zitten, kan niet in Amsterdam Noord gaan wonen.

Studenten

Bij studenten draait het om beschikbaarheid en betaalbaarheid. Als eerste zijn er simpelweg te weinig woningen beschikbaar in de steden waar de onderwijsinstellingen zijn gevestigd. Het is belangrijk dat omliggende gemeenten (dus ook Haarlemmermeer) een deel van die vraag opvangen, omdat niet alle studenten in 'de grote stad' willen wonen. Belangrijk is dat hun onderwijsinstelling goed te bereiken is. Dit komt neer op een reistijd tot vijftig minuten. Als het gaat om betaalbaarheid gaat het erom dat studenten weinig financiële middelen hebben om huisvesting te betalen.

Starters

Bij deze doelgroep gaat vooral het om de twee aspecten beschikbaarheid en betaalbaarheid. Ook starters zoeken woningen in de buurt van voorzieningen en vaak met één of twee slaapkamers. Daar is simpelweg een enorme behoefte aan maar er zijn er te weinig beschikbaar. Als ze beschikbaar zijn dan zijn ze vaak niet betaalbaar. Dat komt omdat het of koopwoningen die zij (ook niet met een hypotheek) kunnen kopen. Of het gaat om vrije sector huurwoningen en die verhuurders stellen als eis dat de huurder vier keer de maand huur per maand moet verdienen. Wat al gauw neer komt op €3.000 of €4.000 bruto per maand. Er zijn maar weinig starters die dat verdienen. Op de sociale huurmarkt maken starters geen kans door de enorme wachttijden. Zelfs met een opgebouwde van tien jaar zijn ze nog lang niet aan de beurt.

Zelfstandigen zonder personeel

Er kan bij zzp'ers onderscheid gemaakt worden tussen twee groepen. De zzp'er in een sector (ICT, personal training) waar veel vraag naar is en die een hoog inkomen hebben. Bij deze groep gaat het vooral om het aspect betaalbaarheid. Veelal vinden zzp'ers wel een woning die voldoet aan hun eisen, maar kunnen ze die niet betalen. Dat komt niet omdat ze te weinig verdienen of omdat ze te dure woningen vinden, maar doordat ze worden behandeld als aparte groep. Met het inkomen dat zij hebben zou een iemand in loondienst wél afspraken maken op de desbetreffende woning of hypotheek.

De andere groep zzp'ers zit in een meer onzekere hoek, zoals de zorg of trainingen. Ook bij deze groep gaat het om het aspect betaalbaarheid. Bij deze groep staat de huur niet in verhouding met het inkomen, zowel in goede als in slechtere tijden.

Statushouders

Bij statushouders gaat het vooral om beschikbaarheid. Een statushouder wilt niets liever dan beginnen met een leven op te bouwen. Dat kan alleen wanneer hij of zij een woning toegewezen krijgt. Als een woning vervolgens niet aansluit op de specifieke wensen en behoeftes, is minder van belang.

10.2. Generieke doelgroep benadering

Het afstudeeronderzoek heeft betrekking op zeven verschillende doelgroepen. Elk van de doelgroepen heeft behoefte aan een specifieke benadering. Maar er zijn ook benaderingen die voor elke doelgroep gelden; er zijn duidelijke overeenkomsten zichtbaar. Juist in de overeenkomsten zit de kans voor de doelgroepen én voor de gemeente Haarlemmermeer: een daadwerkelijke aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het zijn als het ware rode draden die belangrijk zijn voor allerlei groepen woningzoekenden in Haarlemmermeer nú, maar ook voor groepen woningzoekenden die zich nu nog niet als zodanig aandienen (mits zij de genoemde overeenkomsten delen). De rode draad van de behoefte is:

- Door een verandering in het leven op korte termijn een woning nodig heeft.
- Het gaat om een woning met een maximale huur tot €750 per maand.
- De woning wordt gezien als een tijdelijke oplossing, als opstap naar een volgende fase of de woning wordt gezien als laatste woning.
- Hoe lang de tijdelijke oplossing nodig is, kan van te voren niet goed worden ingeschat.

Het bijbouwen van goedkope woningen, betekent niet dat er meer goedkope woningen bij komen. Stel een corporatie bouwt tien goedkope woningen bij, maar verkoopt of liberaliseert twaalf woningen dan levert dat natuurlijk nog niks op. Hoewel dit logisch klinkt, is dat wél wat er gebeurt. En dat is niet gek, want uiteindelijk gaat het om de relatieve aantrekkelijkheid van de sectoren. Simpelweg sturen op het ontwikkelen van meer goedkope woningen is dus niet voldoende.

Daarnaast is het belangrijk om in het achterhoofd te houden dat het proces van verdringing en uitsluiting baat heeft bij goedkope plekken in de stad. Het gentrificatieproces begint namelijk vaak bij goedkope huisvesting. Dus oplossingen die worden bedacht moeten niet alleen nú betaalbaar zijn, maar ook op lange termijn betaalbaar blijven.

11. Aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden aanbevelingen gegeven aan de hand van de conclusies uit het vorige hoofdstuk. De aanbevelingen geven een concrete invulling aan de realisatie van een inclusieve Metropo(o)lder en hebben dan ook betrekking op het oplossen van de huisvestingsproblematiek in Haarlemmermeer. De aanbevelingen borduren voort op de conclusie van dit onderzoek. De conclusie luidt als volgt:

- a) Elke doelgroep heeft specifieke eisen en woonwensen. De gemeente Haarlemmermeer moet dan ook meer inzetten op een fijnmazig doelgroepen beleid, om aan de kwalitatieve woningbehoefte van de doelgroepen te voldoen. En op die manier iedereen de mogelijkheid en een keuzevrijheid te geven.
- b) Er is een onderliggende behoefte van alle woningzoekenden waaraan de gemeente op dit moment nog niet aan kan voldoen; tijdelijkheid, flexibiliteit en snelheid. Daarvoor moet de gemeente Haarlemmermeer meer inzetten op een generiek doelgroepen beleid.

Om een inclusieve Metropo(o)lder te worden en te blijven moet de gemeente Haarlemmermeer inzetten op synergie tussen specifieke, fijnmazig doelgroepenbeleid aan de ene kant en een generiek woonbeleid aan de andere kant.

11.1. Constante monitoring en visievorming

Monitor jaarlijks de kwalitatieve woningvraag in de gemeente Haarlemmermeer en stem dit af met de lange termijn prognoses én met de omliggende gemeenten

De gemeente Haarlemmermeer moet de kwalitatieve woningvraag beter en vooral vaker in beeld gaan brengen. De consumentenbehoefte verandert namelijk erg snel. Zeker in een tijd waarin het persoonlijk leven van een Haarlemmeerder snel verandert. Op dit moment worden er wel (bevolkings) prognoses gemaakt, maar die prognoses lopen tot 2035. Hoewel het erg belangrijk is om lange termijn prognoses te blijven maken, wordt het steeds belangrijker om ook op korte termijn (lieft elk jaar) te monitoren wat de behoefte naar welk soort type woning in Haarlemmermeer is. Maar het is te kortzichtig om dit alleen voor de eigen gemeente te doen. Zeker in een zogenaamde 'roltrapregio' is afstemming met omliggende gemeenten zéér belangrijk.

De grootse winst valt te behalen in de afstemming tussen de korte termijn prognose (elk jaar) en de lange termijn prognose. Als je nu weet dat je volgend jaar 100 studentenwoningen nodig hebt en de verwachting is dat je over 5 jaar nog maar 10 studentenwoningen nodig hebt en over 10 jaar nog maar 5 studentenwoningen, dan kan je beter inspelen op de vraag en loop je niet constant achter de feiten aan. Maar daardoor kan er ook gerichter geïnvesteerd worden en weet je welke speelruimte je hebt. En dit vervolgens af te stemmen met de andere gemeenten in de MRA.

Vervolgens moet de gemeente de resultaten jaarlijks verwerken in de woonvisie. De woonvisies staan aan de basis van de onderhandelingen met corporaties en ontwikkelaars. Als de woonvisie achter de feiten aanloopt, dan onderhandelt de gemeente per definitie vanuit de verkeerde uitgangspunten

en zal de kwalitatieve mismatch er altijd blijven. Een constant geüpdatet woonvisie verkleint de kwalitatieve mismatch

11.2. Versnellen van de proces- en wachttijd

Versnel het proces van de woningbouwproductie door een combinatie van buitenstedelijke en binnenstedelijke locaties

Of het nou gaat om studenten die voor de duur van hun opleiding (ongeveer vier jaar) een kamer zoeken, om de gescheiden vader die moet verhuizen of om de senior die nog op een leeftijd is dat verhuizen nog kan, er is één ding dat al de woningzoekenden in dit rapport gemeen hebben en dat is dat ze geen tijd hebben om een woningontwikkelproces van zeven tot vijftien jaar af te wachten. Er zijn twee voornaamste mogelijkheden om de processtijd te versnellen.

Buitenstedelijke ontwikkelingen mogelijk maken

De gemeente moet buitenstedelijke ontwikkelingen mogelijk maken en tijdens de opstartfase een leidende rol nemen. Buitenstedelijke locaties hebben namelijk een kortere processtijd ten opzichte van binnenstedelijke locaties én ze zijn vaak goedkoper om te ontwikkelen. Daarnaast moet de gemeente in de beginfase in het bestemmingsplan vastleggen hoeveel en wat precies ontwikkeld moet worden (eengezinswoningen, appartementen, sociale huur, vrije huur, koopwoningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen, etc.). Hier komt de geüpdatet woonvisie goed van pas. Vervolgens is het zaak om het over te dragen aan corporaties en ontwikkelaars en als gemeente een actieve faciliterende rol aan te nemen. Bij buitenstedelijke locaties wordt er vaak gedacht aan de Vinex-locaties en grootschalige woningbouw productie in de natuur. Daardoor is er vaak een flinke aversie tegen buitenstedelijke locaties. Maar in Haarlemmermeer zijn veel 'buitenstedelijke' locaties die tegen of in de kernen liggen, zoals de leegstaande kassen in Rijsenhout. Het is niet zo dat alles buitenstedelijk kan worden opgelost, daarom moet een deel ook binnenstedelijk opgelost worden.

Tijdelijke woningen ontwikkelen op binnenstedelijke locaties

Binnenstedelijke locaties kenmerken zich met een lange processtijd. Totdat het proces afgerond is blijft het leegstaand vastgoed of braakliggend terrein onbenut. Dit kan oplopen tot tien of vijftien jaar. Dat is enorm spijtig, omdat er in die tijd wel gebruik gemaakt kan worden van die gebieden of gebouwen in de vorm van tijdelijke woningbouw (en voorzieningen die daarbij horen zoals winkels). Hoewel tijdelijkheid is iets dat haaks staat op wonen (omdat tijdelijkheid gepaard gaat met onzekerheid) is het toch belangrijk om woningen te ontwikkelen die tijdelijk van aard zijn. Om de onzekerheid weg te nemen is het belangrijk om met een andere blik naar tijdelijkheid te kijken (zie kader1). In een gemeente waar vijf procent van de totale vastgoedvoorraad leeg staat, ligt het voor de hand dat dit vastgoed gebruikt kan worden om tijdelijk te gebruiken. Niet elk type vastgoed is geschikt om tijdelijk te transformeren. Het is aan de gemeente om in beeld te brengen welke gebouwen op korte termijn tijdelijk getransformeerd kan worden en daar vervolgens juridisch planologisch kader voor klaar te hebben liggen. Vervolgens is het belangrijk dat ook marktpartijen in de vastgoedsector hun maatschappelijke rol

Tijdelijkheid

Kader 1

Om zo goed mogelijk rekening te houden met de tijdelijkheid van de woningbehoefte, is het dan ook belangrijk om bewust te worden van twee soorten tijdelijke behoeften. De eerste tijdelijke behoefte zijn behoeften die horen bij een van tevoren afgebakende periode, zoals een campingvakantie van drie weken (Rau, 2016). Deze vorm van tijdelijkheid kenmerkt zich door de mogelijkheid om in de voorbereiding nauwkeurig op de tijdsduur te anticiperen, simpelweg omdat die van tevoren al vast staat. De andere soort tijdelijke behoefte is de veranderlijke (Rau, 2016). Deze blijft wel langdurig bestaan, maar verandert hierbij steeds een beetje van aard, zoals een fiets (Rau, 2016). De behoefte aan een fiets blijft, maar de vorm van de fiets is op tweejarige leeftijd anders dan op twintigjarige leeftijd. Wonen valt in de tweede behoefte: de veranderlijke behoefte. Maar 'tijdelijke' oplossingen van nu, passen bij de eerste soort behoefte: de behoefte die hoort bij een van tevoren afgebakende periode.

op gaan pakken en de leegstaande gebouwen daadwerkelijk transformeren. Er zijn genoeg mogelijkheden om de ontwikkeling rendabel te houden (denk hierbij bijvoorbeeld aan de ontwerpwedstrijd van de rijksbouwmeester *'Home Fare away from Home'*). Maar ook op braakliggende stukken grond die 'wachten' op een bestemming. Dit zijn ideale plekken om te experimenteren met geluids- of klimaatadaptief bouwen of met mobiele functies in de vorm van mobiele tiny housing, tiny schooling en tiny farming.

11.3. Persoonlijke huurbenadering

Bepaal de hoogte van de huur niet op basis van het inkomen van de afgelopen twee jaar, maar kies voor een persoonlijke, individuele benadering.

De betaalbaarheid van huurwoningen is de laatste jaren flink onder druk komen te staan, terwijl betaalbaar wonen één van de belangrijkste voorwaarden voor een inclusieve stad is. Wanneer het steeds moeilijker wordt om in de stad betaalbaar te wonen, zijn ze genooddaakt om in gebieden te zoeken waar de woningen goedkoper zijn en komen ze terecht in de *pockets of poverty* of in randgemeenten. Ook daar zal op den duur de betaalbaarheid onder druk komen te staan omdat ook daar de vraag groter zal worden. Het kan niet de bedoeling zijn dat mensen die een betaalbare woning zoeken in Haarlemmermeer, uiteindelijk in krimpgebieden als Limburg of Friesland terecht komen zonder sociaal netwerk of sociaal vangnet. Op die manier gaat er veel menselijk en cultureel kapitaal voor de gemeente Haarlemmermeer verloren.

Om betaalbaarheid te kunnen garanderen zijn er verschillende mogelijkheden, maar uiteindelijk gaat het altijd om maatwerk en is het belangrijk om als verhuurder naar de persoonlijke situatie te kijken van een verhuurder. Er doemen vragen op zoals 'is het realistisch om zzp'ers anders te benaderen, terwijl tien procent van de werkende beroepsbevolking zzp'er is?' 'Als een woningzoekende bereid is om €1.000 per maand aan huur te betalen en hij of zij €2.500 per maand verdient, waarom mag

hij of zij die woning dan niet huren?' 'Als het inkomen om wat voor een reden dan ook (bijvoorbeeld doordat het pensioen niet wordt geïndexeerd of doordat iemand werkeloos raakt), waarom wordt de huur dan wel verhoogd?'

Woningcorporaties zijn bij uitstek de partij die zich hierop aangesproken moeten voelen, omdat corporaties in het leven zijn geroepen om betaalbare huisvesting mogelijk te maken. Maar ook particuliere verhuurders moeten zich meer maatschappelijk betrokken gaan voelen. Wanneer corporaties en verhuurders dat niet doen, is het aan de overheid om hier wet- en regelgeving op aan te passen. De gemeente Haarlemmermeer moet dan in het grondbeleid opnemen hoeveel procent woningen er in een bepaalde categorie ontwikkeld moeten worden.

11.4. Hoge mate van toegankelijkheid

Creëer een hoge mate van toegankelijkheid door gebruik te maken van leegstaand vastgoed

Net zoals betaalbaarheid is toegankelijkheid een belangrijke voorwaarde voor een inclusieve stad. Een hoge mate van toegankelijkheid kan gecreëerd worden door het 'magic mix concept' toe te passen in Haarlemmermeer. Een goed voorbeeld hiervan is te vinden in Eindhoven (zie kader2).

Projectbeschrijving

Kader 2

Genderhof in Eindhoven is een voormalig verzorgingshuis waar het aantal ouderen gestaag daalt en een diverse mix aan doelgroepen toeneemt. Het gaat om 190 zelfstandige woningen van dertig tot zestig m² groot. Het project is als tijdelijke oplossing begonnen vanwege de wijziging in de regelgeving in de zorg. Zorggroep Archipel kon bijna geen nieuwe ouderen meer huisvesten in het complex. Toen het gebouw voor een derde leegstond, besloten eigenaar Wooninc. en Archipel in 2014 om ook andere doelgroepen tijdelijk in het pand toe te laten. Het complex heeft in de plint diverse voorzieningen die door alle bewoners gebruikt kunnen worden, zoals een ontmoetingsruimte en een wasserette. De instroom van nieuwe groepen heeft voor een betere benutting van bestaande voorzieningen geleid. Al de nieuwe bewoners krijgen een tijdelijk huurovereenkomst voor maximaal twee jaar zoals in de Wet doorstroming huurmarkt mogelijk is gemaakt. Er worden voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor een tijdelijk verblijf in de Genderhof. De bewoners moeten op een respectvolle manier met andere bewoners omgaan, bereid zijn zich in te zetten voor anderen, ze mogen geen kinderen hebben en moeten voor een sociale woning in aanmerking komen. Verder mogen er maximaal twee mensen in een woning wonen. De nieuwe invulling van Genderhof werd gepresenteerd als wonen voor iedereen die een tijdelijke woning nodig heeft. "Dit valt veel beter dan een project alleen voor arbeidsmigranten of alleen statushouders", aldus Van Asseldonk.

Bron: Platform 31 – De magic mix, de update (Platform 31, 2017)

De *magic mix* is geen magische oplossing, of een bijzondere mix (zoals de naam wel doet vermoeden), maar het is een concept die naadloos aansluit of flexibiliteit en snelheid. Magic mix projecten worden namelijk veelal gekenmerkt door een hoge mutatiegraad. Een hoge mutatiegraad betekent een snelle doorstroming en dus dat woningen vaker beschikbaar komen. De *magic mix* wordt tot nu toe altijd gezien als een tussenoplossing op weg naar een permanente woning. Er zijn zeker doelgroepen voor wie dit een goede oplossing is, zoals studenten die na een campus contract hun studentenwoning uit moeten. Maar er kan (wellicht moet) gekozen worden voor een variant waar ook een deel van de bewoners permanent in de *magic mix* blijven wonen. Groepen voor wie dit goed zou zijn zorgbehoevenden en senioren. Dit betekent niet dat andere groepen niet permanent in een *magic mix* mag blijven wonen, integendeel. Als huurders zo tevreden zijn over hun situatie, dan moeten zij de mogelijkheid krijgen om van hun tijdelijke situatie een permanente situatie te maken. Naast dat dit voor individuen goed is, kunnen deze projecten (die veelal in leegstaand vastgoed ontwikkeld worden) werken als 'voortrekker' in gebiedsontwikkelingsprocessen.

Dit soort woonprojecten trekken vaak lastige doelgroepen en spoedzoekers aan. Dit maakt het project kwetsbaar. Dit type woonproject kan weliswaar een positieve bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaves zoals het huisvesten van spoedzoekers, maar het kan absoluut niet de bedoeling zijn dat deze woonprojecten misbruikt worden om bepaalde groepen mensen af te schepen met een blijvend onzekere woonsituatie of om alle lastige groepen in zo'n woonproject te huisvesten. Daarnaast is het belangrijk dat het woonproject toegankelijk blijft, ook over tien of twintig jaar. Dat betekent dus dat er na mutatie niet per definitie een huurverhoging plaats vindt op basis van het woningwaarderingssysteem (zoals nu gebeurt), maar dat de hoogte van de huur moet worden afgestemd op de nieuwe huurder. Het is dan ook aan de gemeente om richtlijnen voor de *magic mix* te ontwikkelen en hierin leer- en verbeterpunten uit de huidige *magic mix* projecten te verwerken. Ook moeten er richtlijnen betreffen de huurverhogingen bij mutatie door de gemeente worden ontwikkeld en deze als voorwaarde aan een verhuurder stellen. Verder moet de gemeente Haarlemmermeer in samenwerking met verhuurders de verhuisbewegingen monitoren om te voorkomen dat huurders van flexwoning naar flexwoning (moeten) verhuizen. Als laatste (en misschien meest belangrijke punt) moet de gemeente optreden als matchmaker. Daarvoor moeten ze de potentiële behoefte en potentiële aanbod in kaart brengen en partijen met elkaar verbinden.

11.5. Wooncoöperatie

Verbind woningzoekenden met elkaar en help ze met het opzetten van een wooncoöperatie.

In de Woningwet luidt de definitie van de wooncoöperatie als volgt: *"Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving* (Platform 31, 2016).*"* Bij een wooncoöperatie gaat het erom dat bewoners de verant-

woordelijkheid en zeggenschap over hun woning en omgeving overnemen. Het voordeel van coöperaties is dat ze de winst volledig kunnen herinvesteren in de vereniging, ze investeringen op lange termijn doen, betere voorwaarden kunnen bieden (huurprijs) en zelf nieuwe huurders kunnen kiezen. Het idee voor de collectieve verhuur op coöperatieve basis is dat dit gevoelens voor eigenaarschap, betrokkenheid in de buurt en verantwoordelijkheid creëert bij huurders, iets waarvan ze vaak worden beschuldigd niet te doen. Maar het belangrijkste is dat de deelnemers van een wooncoöperatie veel meer mogelijkheden hebben om in hun eigen behoeften te voorzien. Kortom, dit is een ideale mogelijkheid om de (huidige) woningvoorraad beter aan de laters sluiten op de kwalitatieve woningvraag van Haarlemmermeerse woningzoekenden. Voor Haarlemmermeer zijn er twee varianten waar de grootste mogelijkheden liggen:

- *Kopercoöperatie* (Platform 31, 2016)

Bij een kopercoöperatie verkoopt de woningcorporatie aan zittende huurders. De leden van de coöperatie worden individueel eigenaar van hun eigen woning, maar met de wooncoöperatie regelen zij gezamenlijk het beheer en het onderhoud. Op deze manier zijn in Den Haag 37 woningen overgenomen door huurders (Eerenbeemt, 2017). Hier wordt gekozen voor deze variant omdat de huurders het niet zien zitten om huur aan elkaar te moeten vragen (Eerenbeemt, 2017).

- *Vastgoedcoöperatie* (Platform 31, 2016)

Bij deze variant neemt de wooncoöperatie de woningen over van de woningcorporatie. De wooncoöperatie wordt in deze variant eigenaar van de woningen en verhuurt de woningen aan de leden van de coöperatie. De wooncoöperatie is vrij om zelf de regels te bepalen.

Bij beide varianten gaat het om het overnemen van bestaand vastgoed. Maar er is ook een mogelijkheid om alleen grond te verwerven en hier als coöperatie zelf woningen te ontwikkelen, naar eigen smaak. Hoewel het startpunt anders is (grond in plaats van bestaand vastgoed) is het eindpunt (kopercoöperatie of vastgoedcoöperatie) hetzelfde.

In de praktijk is het tot nu toe erg lastig gebleken voor initiatiefnemers om een wooncoöperatie op te zetten. Om een wooncoöperatie in Haarlemmermeer mogelijk te maken, is er voor de gemeente en/of de woningcorporatie een belangrijke rol weggelegd. De gemeente Haarlemmermeer kan op twee manieren helpen om wooncoöperatie op te zetten:

- De gemeente Haarlemmermeer moet kavels aanwijzen speciaal voor wooncoöperaties met bijkomende sociale voorwaarden. De grondprijs voor die kavels moet vergelijkbaar zijn als de grondprijs voor woningcorporaties. Zo heeft de gemeente Amsterdam drie kavels op die manier aangewezen en in 2017 in de aanbidding doen.

- Wanneer de wooncoöperatie vastgoed wil overnemen van de corporatie, maar geen sluitende exploitatie kan maken is het aan de gemeente om hier financieel bij te springen. De overheid deelt vervolgens ook mee in de voordelen als de waarde van het huis vervolgens toeneemt. Een soortgelijke constructie is er met hypotheek in Engeland (zie kader3).

Ook woningcorporaties spelen een belangrijke rol bij het opzetten van een wooncoöperatie. Een woningcorporatie kan op drie manieren helpen een wooncoöperatie op te zetten:

Zoek onder de huidige huurders en de wachtende woningzoekenden actieve burgers die onderdeel uit willen maken van de coöperatie. Deel de kennis die de woningcorporatie heeft met de woningcoöperatie. Zie hen niet als concurrenten, maar als samenwerkingspartners.

Verkoop het vastgoed ongeacht locatie, type, etc. voor vijftig

Help to buy

In het Verenigd Koninkrijk (VK) is in 2013

Help to Buy van start gegaan, een overheidsprogramma om de huizenmarkt te stimuleren doordat de overheid garant staat. Een *Help to buy equity loan* maakt het voor de consument mogelijk om tot twintig procent van de hypotheek waarde te lenen tegen nul procent rente voor vijf jaar. Onder *Help to buy shared ownership* koopt de consument slechts 25 tot 75 procent van de woning. Over de rest van de waarde wordt er huur betaald en de consument heeft een optie tot koop op de rest van de woning. Bij een *Help to buy mortgage guarantee*, krijgt de kredietverlener de mogelijkheden hypotheekgarantie van de overheid te kopen. Daardoor is de kredietverlener dus verzekerd als het huis onder water staat en met een verlies verkocht wordt.

Bron: Interview met Charles Goodhart (ESB, 2017)

Kader 3

procent van de marktwaarde aan de coöperatie.

Wanneer de coöperatie zelf woningen moet ontwikkelen (logisch vervolg uit de eerste aanbeveling voor de gemeente), financier het sociale deel van de te ontwikkelen woningen of sta op z'n minst garant.

11.6. Specifiek doelgroepenbeleid: senioren

Zorg voor een goede bereikbaarheid van voorzieningen (zorg, welzijn, dagelijkse voorzieningen) en voorkom anonimiteit en vereenzaming door een juiste inrichting van de woonwijk.

In deze paragraaf wordt een voorbeeld gegeven van specifiek doelgroepenbeleid. De aanbeveling heeft betrekking op senioren. Dit is de doelgroep waarvoor de opgave voor de gemeente Haarlemmermeer op termijn het grootst is. Het is als eerste belangrijk om als gemeente de specifieke behoeften van de senioren goed in beeld te brengen en te houden. Naar aanleiding van dit rapport kan het volgende gezegd worden over de behoeften:

- Een deel van de 'semi senioren' (55+'ers) woont nu in een (veelal vrije sector) huurwoning die ze (zolang ze werkzaam zijn) kunnen betalen. Wanneer ze niet meer werken, moeten ze zo snel mogelijk uit de woning. Betaalbaarheid betekent voor de ene senior een huur van €500 per maand, voor de ander €750 en voor weer een ander €1.000. Een persoonlijke huursombenadering is hier belangrijk. Waarbij ook wordt gelet op andere (zorg) kosten.

- Senioren (65+) hebben een lager inkomen, maar wel hogere (zorg) uitgaven. Kies voor een persoonlijke huurbenadering zoals in de derde aanbeveling wordt toegelicht.

- Senioren worden steeds minder mobiel, dus voorzieningen moeten in de buurt zitten. Dat houdt in dat voorzieningen zoals een supermarkt in de buurt moet zijn, maar ook voorzieningen zoals een snackbar of een broodjeszaak

moeten makkelijk bereikbaar zijn. Bereikbaar houdt een loopafstand van tien tot vijftien minuten in. Naast de dagelijkse voorzieningen is het erg belangrijk dat er zorg- en welzijnsvoorzieningen in de buurt geregeld moeten zijn.

- Lichamelijke en geestelijke klachten blijven onontdekt doordat senioren niet graag 'hulp' zoeken. Het is dus belangrijk dat zorgvoorzieningen laagdrempelig zijn. Dit gaat voor een deel om voorzieningen als een huisarts of een fysiotherapeut, maar ook voor een deel 'onzichtbare' zorg- en welzijnsvoorzieningen, zoals Ambulante behandelaar of een dagactiviteit. Voor veel mensen is het een te hoge drempel om naar zo'n voorziening toe te gaan, terwijl het wel belangrijk is dat ze 'in de gaten gehouden worden'. Dit kan worden gedaan door professionals die in het buurtcentrum of in de supermarkt rondlopen, dit kan gedaan worden door de buurtkroeggeigenaar die een klein netwerk van professionals om zich heen heeft. Maar dit kan ook enigszins 'vanzelf' gebeuren door een dorps sfeer te creëren en door deze groepen mensen uit de anonimiteit te houden. Dit betekent dus dat er juist niet hoogstedelijke woonmilieus (met grote appartementencomplexen) ontwikkeld moeten worden.

- Veel ouderen vereenzamen of belanden in de anonimiteit. Het is dan ook belangrijk om ze 'nut' aan het leven te blijven geven en actief blijven te betrekken bij sociale structuren die ze in hun leven hebben opgebouwd.

- Door onveilige situaties (zoals traplopen) belanden senioren vaak in het ziekenhuis of in een revalidatiecentrum. Hierdoor komt hun woning tijdelijk leeg te staan. Dit kan voorkomen worden door de mogelijkheid te hebben om thuis te kunnen revalideren. Maar ook door senioren op de begane grond en/of in een gelijkvloerse woning te huisvesten.

Er zijn drie mogelijkheden om deze opgaven handen en voeten te geven. De eerste en de beste oplossing is om het in de huidige woonwijk op orde te brengen. Dat houdt dus onder andere in de kleinschalige, laagdrempelige voorzieningen in de huidige Haarlemmermeerse woonwijken te gaan organiseren. Voordeel hiervan is dat zorgkosten door bijvoorbeeld dementie omlaag kunnen worden gebracht (wat weer ten goede komt aan de betaalbaarheid). Tweede mogelijkheid is om een nieuw woonmilieu op een buitenstedelijke locatie (zoals in Badhoevedorp waar door de omlegging van de A9 veel ruimte is) te ontwikkelen. Senioren zijn een uitstekende doelgroep voor bijvoorbeeld een wooncoöperatie. Voordeel hiervan is dat alles 'opnieuw' geregeld en georganiseerd kan worden, maar ook dat bijvoorbeeld zorg collectief ingekocht kan worden (wat weer ten goede komt aan de betaalbaarheid). Derde mogelijkheid is om binnenstedelijk te ontwikkelen. Voordeel hiervan is dat daar al veel voorzieningen zijn geregeld. Nadeel is dat het vaak gaat om (hoogstedelijke woonmilieus, waar weinig sprake is van sociale controle.

12. Discussie

In dit laatste hoofdstuk wordt er gereflecteerd op de belangrijkste beslissingen en uitgangspunten die tijdens dit afstudeeronderzoek aan de orde zijn gekomen. Door de uitgangspunten en beslissingen kritisch te bediscussiëren krijgen buitenstaanders een beter inzicht over de totstandkoming van het onderzoek. Daarnaast kunnen lessen worden getrokken voor toekomstig- en vervolgonderzoek.

De hoofdvraag- en deelvragen

Al vroeg in het afstudeerproces werd duidelijk dat de hoofd- en deelvragen nogal breed gestelde vragen zijn. Ook na een aantal aanpassingen bleef het moeilijk om écht diepgang in de hoofd- en deelvragen te krijgen. Maar om het probleem van de woningmarkt, het proces van gentrificatie, het begrip ruimtelijke segregatie en de kenmerken van inclusiviteit te begrijpen, was het nodig om dit op deze manier te doen. Zonder deze moeilijke begrippen in de hoofd- en deelvragen te gebruiken, zou tijdens het lezen van de profielen constant de vraag 'waarom?' blijven hangen. Waarom is het zo belangrijk om die profielen naar voren te laten komen? Door de hoofd- en deelvragen zijn in het theoretisch kader verbanden en relaties naar voren gekomen, die niet duidelijk waren na drieënhalve jaar Ruimtelijke Ordening en Planologie. Maar ook voor Podium was het interessant om een term als 'Inclusieve stad' nader te doorgronden.

Bij een eventueel nieuw onderzoek is het aan te raden om minder brede hoofd- en deelvragen te stellen en te kiezen voor of het 'waarom?' of het 'wie?'. Dan kan er meer de diepte in worden gegaan en kunnen aanbevelingen innovatiever zijn.

De doelgroepen

In het onderzoek is er voor gekozen om zeven verschillende doelgroepen te definiëren. Dit heeft vooral met de tijd te maken. Er zijn namelijk nog meer doelgroepen te bedenken die problemen ondervinden of op korte termijn problemen gaan ondervinden op de woningmarkt, zoals jongeren. Daarnaast zijn er binnen de doelgroepen weer verschillende subdoelgroepen te definiëren. Niet elke senior is natuurlijk het zelfde. Vervolgens had er per subdoelgroep één of twee profielen geschetst kunnen worden. Dit zou meer de diepgang gegeven hebben aan de complexiteit en de veelheid aan woningzoekenden. Kortom, naast de tijd speelt hier ook de keuze tussen de 'waarom' en de 'wie' vraag (het vorige punt) een belangrijke rol. Als laatste past het doelgroep denken (hokjesdenken) eigenlijk niet meer in deze tijd. Is iemand die gescheiden is en zeven jaar bij zijn moeder woont een gescheiden vader of een starter? Is een zzp'er van 21 een starter of een zzp'er? Is een statushouder die hier studeert een student of een statushouder? Hoewel het nodig is om het behapbaar te maken om in doelgroepen te denken, is het minstens net zo hard nodig om hier weer uit te stappen. De aanbevelingen zijn dan ook niet gericht op één enkele doelgroep.

Relevantie onderzoek

Het idee achter het onderzoek was erg goed. De woningmarkt is een 'hot topic' en onderwerpen als ruimtelijke segregatie spelen al meer dan dertig jaar. Daarnaast wordt er hier en daar wel eens gewezen op huurdersproblemen in kranten of in tv-programma's, maar nog te weinig en te globaal. Door in Haarlemmermeer te zoeken naar huurdersproblemen, wordt

duidelijk dat dit óók in kleinere gemeenten speelt en niet alleen in de grote stad. Maar het wordt ook duidelijk in wat voor schrijnende situaties sommige huishoudens zitten en waar overheden en marktpartijen duidelijk steken laten vallen. Het onderzoek is niet tot opmerkelijke of vernieuwende conclusies en aanbevelingen gekomen, maar het heeft wel zeer opvallende situaties in Haarlemmermeer naar voren gebracht. In de discussies die Podium organiseert, worden beleidsmakers, ontwikkelaars en andere organisaties zich steeds meer bewust van deze situaties.

Voorkennis

Door gebrek aan voorkennis over de woningmarkt is er veel tijd besteed aan literatuurstudie naar de werking van de woningmarkt en de inclusieve stad. Het is niet verwonderlijk dat de opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie niet diep in gaat op de woningmarkt, hoewel dit misschien wel zou moeten. Opmerkelijk is het wel dat een begrip als de 'inclusieve stad' nog nooit naar voren is gekomen tijdens de opleiding. In Rotterdam spreekt men altijd van de 'veerkrachtige stad', maar het zou verstandig zijn om het blikveld te verruimen en de student zelf de keuze te laten maken voor welk begrip hij of zij staat.

Navolgbaarheid

Het onderzoek is in mindere mate navolgbaar, omdat het vrijwel volledig afhankelijk is van de kwalitatieve resultaten. Hoewel de woningmarktexperts het zelfde zullen blijven zeggen, geldt dit in mindere mate voor de (ex)woningzoekenden. De vorm van de dag of de situatie waarin ze zitten, kunnen de toon van het gesprek bepalen.

Bibliografie

- Bakker, J. (2017, april 7). De Nederlandse woningmarkt. (V. v. Dam, Interviewer)
- Blijie, B. (2017, maart 20). Woningmarkt prognoses (V. v. Dam, Interviewer)
- Blauw, P. & Pastor, C. (1980). Soort bij soort; Beshcouwingen over ruimtelijke segregatie als maatschappelijk probleem. Deventer: Van Loghem 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.
- CPB. (2007, september). Woningaanbod reageert niet op ontwikkeling huizenprijzen. Opgeroepen op maart 20, 2017, van www.cpb.nl: <https://www.cpb.nl/persbericht/328967/woningaanbod-reageert-niet-op-ontwikkeling-huizenprijzen>
- CPB. (2012). De huidige en toekomstige groei van het aandeel zzp'ers in de werkzame beroepsbevolking.
- De Rijk, M. (2017, mei 31). 'Het kan niet slechter dan hoe Nederland het doet'. Opgehaald van www.groene.nl: <https://www.groene.nl/artikel/het-kan-niet-slechter-dan-hoe-nederland-het-doet>
- De Zeeuw, F. (2017, maart 23). Hans Klok presenteert: de grote verdichtingstruc. Opgeroepen op mei 8, 2017, van www.stadszaken.nl: <http://www.stadszaken.nl/mensen/wonen/946/hans-klok-presenteert-de-grote-verdichtingstruc>
- Eerenbeemt, M. v. (2017, juli 6). Baas in je eigen huurhuis. *De Volkskrant*, p. 6.
- EIB. (2017). *Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2017*. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- Engelen, E. (2014, november 21). Zo bouwen we een eerlijker stad. Opgehaald van www.decorrespondent.nl.
- ESB. (2017). De overheid moet jonge huishoudens helpen. 10-13.
- ESB. (2017). De overheid moet jonge huishoudens helpen. 10-13.
- Feijtel, J. (2017, februari 20). Dreigend Woningtekort. (V. v. Dam, Interviewer)
- Florida, R. (2015, september 8). The Complicated Link Between Gentrification and Displacement. Opgehaald van www.citylab.nl: <https://www.citylab.com/equity/2015/09/the-complicated-link-between-gentrification-and-displacement/404161/>
- Franzén, M. (2005). 'New social movements and gentrification in Hamburg en Stockholm: a comparative study. *Journal of Housing and the Built Environment*, (pp. 51-77).
- 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/>
- Gale, D. (1980). Neighborhood resettlement. Washington D.C. In S. Laska & D. Spain, *Back to the City. Issues in Neighborhood Renovations* (pp. 95-115). Elmford.
- Gemeente Haarlemmermeer. (2015). *Trendrapport, De Staat van Haarlemmermeer*. Haarlemmermeer: Gemeente Haarlemmermeer.
- Gemeente Rotterdam. (1988). *Vernieuwing van de stadsvernieuwing*.
- Van Gent, W. (2015, juni 18). Gentrification is het einde van de eerlijke stad. Opgehaald van www.stadsleven.nl: <https://www.stadsleven.nl/2015/06/18/gentrification-is-het-einde-van-de-eerlijke-stad-essay-wouter-van-gent/>
- Hajer, M. & Dassen, T. (2014). *Slimme steden. De opgave voor de 21e-eeuwse stedenbouw in beeld*. Rotterdam: Nai010.
- Hochstenbach, C. (2017, maart 23). 'De gentrificatie in Amsterdam is een proces van uitsluiting'. Opgehaald van www.parool.nl: <http://www.parool.nl/opinie/-de-gentrificatie-in-amsterdam-is-een-proces-van-uitsluiting~a4477977/>
- Kooistra, H. & de Ruiten, G. & van Triest, N. (2016). *Doorstromers Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang*. Den Haag: Platform.
- (1) Majoor, S. (2017, maart 23). De inclusieve stad. (V. v. Dam, Interviewer)
- (2) Majoor, S. (2017). *Inclusieve stadsontwikkeling*. Amsterdam.
- Merton, R. K. (1957). *Social stratification: a comparative analysis of structure and process*. New York: Hartcourt, Brace & Co.
- Metaal, S. (2007). *Gentrification, een overzicht*. *OASE Tijdschrift voor Architectuur*, 7-28.
- Milikowski, F. (2017, februari 15). De stille woonrevolutie: Van hippiestad tot pretpark voor hoogopgeleiden . Opgehaald van www.groene.nl: <https://www.groene.nl/artikel/van-hippiestad-tot-pretpark-voor-hoogopgeleiden>
- Miltenburg, E. (2017, maart 23). Een rijke buurman trekt je niet omhoog. (M. Willemsen, 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.
- Musterd, S. (2016, april 19). Straks wonen alleen nog de rijken in de stad. (M. Remie, Interviewer)
- Niekus, M. (2015, juni 28). Amsterdam als dé eerlijke stad? –

- Susan Fainstein. Opgehaald van www.stadsleven.nu: <https://www.stadsleven.nu/2015/06/28/amsterdam-als-de-eerlijke-stad-susan-fainstein/>
- NRC. (2016, april 19). Straks wonen alleen nog de rijken in de stad. Opgehaald van www.nrc.nl: <https://www.nrc.nl/nieuws/2016/04/19/straks-wonen-alleen-nog-de-rijken-in-de-stad-1610078-a1032373>
- PBL. (2013). Woningprijzen: bepalende factoren en actoren. Woningprijzen: bepalende factoren en actoren. Den Haag: Uitgeverij PBL.
- Platform 31. (2015). Zo flexibel als een huis. Oplossingsrichtingen voor meer dynamiek op de woningmarkt. Den Haag: Platform 31.
- Platform 31. (2016). De wooncoöperatie: vijf stappenplan voor woningcorporaties. Den Haag: Platform 31.
- Platform 31. (2017). De Magic Mix - de update. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen. Den Haag: Platform 31.
- Platform opnieuw thuis. (2017, juni 13). Land in beeld. Opgeroepen op juni 13, 2017, van www.opnieuwthuis.nl: <https://www.opnieuwthuis.nl/land-in-beeld?id=g130&type=gemeente&period=null>
- Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol. (2016). Activiteitenprogramma 2017. Haarlemmermeer.
- Praag, C. (1981). Alloctonen: Huisvesting en spreiding. Rijswijk: SCP.
- Priemus, H. & Philipsen, E. (1998). Naar een ongedeelde stad: Volkshuisvestingsbeleid als wapen in de strijd tegen ruimtelijke segregatie. Delft: Delft University Press.
- Priemus, H. & Wassenberg, F. (1995). Mozaiek 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. dS+V.
- Rau, T. & Oberhuber, S. (2016). Material matters. Het alternatief voor onze rooibouwmaatschappij. Bertram + de Leeuw Uitgevers.
- Rli. (1999). Stad en Wijk: verschillen maken kwaliteit.
- Rli. (2015). Wonen in verandering. Over flexibilisering en regionalisering in het woonbeleid. Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.
- RIBW-Alliantie. (2013). Brancherapport RIBW Alliantie.
- Sassen, S. (2010). Urban Economics and Fadin Distances. In S. Buijs, W. Tan, & D. Tunas, Megacities. Exploring a Sustainable Future (Vol. Urban Economics and Fadin Distances, pp. 47-5). Rotterdam: 010.
- Sorkin, M. (2009). Twenty Minutes in Manhattan. Reaktion Books Ltd.
- Statline. (2017, maart 30). Huwen en huwelijksontbinding; geslacht, leeftijd (31 december), regio. Opgeroepen op juni 13, 2017, van <http://statline.cbs.nl>: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37890&D1=0,5-8,43-46,65-68&D2=311&D3=24-27&VW=T>
- Suurenbroek, F. (2015). Catalyzing change. Hoe het ruimtelijk ontwerp kan bijdragen aan de doorontwikkeling naar een sterke, duurzame en veerkrachtige stad. Amsterdam: Hogeschool van Amsterdam.
- Tijdelijke commissie Huizenprijzen. (2012). Kosten Koper - Een reconstructie van 20 jaar stijgende huizenprijzen. Den Haag: Sdu Uitgevers, Dataverwerking.
- Tommel, D. (1998). Volkshuisvestingsbeleid als wapen in de strijd tegen ruimtelijke segregatie: nationaal beleid (in internationale context) nu en straks. Volkshuisvestingsbeleid als wapen in de strijd tegen ruimtelijke segregatie (pp. 3-11). Delft: Delft University Press.
- Van Nimwegen, N (2017, maart 15). Huurdersproblemen. (V. v. Dam, Interviewer)
- Visser, A.-J. (2015, oktober 15). Tijdelijke huisvesting helpt allen. Opgehaald van www.volkskrant.nl: <http://www.volkskrant.nl/opinie/tijdelijke-huisvesting-helpt-allen~a4163316/>
- Wonen 4.0. (2012). Wonen 4.0. Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt.
- Zukin, S. (1991). Landscapes of Power. From Detroit to Disney World. Berkeley CA.

