



## Uitkomsten werkbijeenkomst *Ruimte voor het leven* 2 maart 2023, Woonbron, Rotterdam

### Inleiding

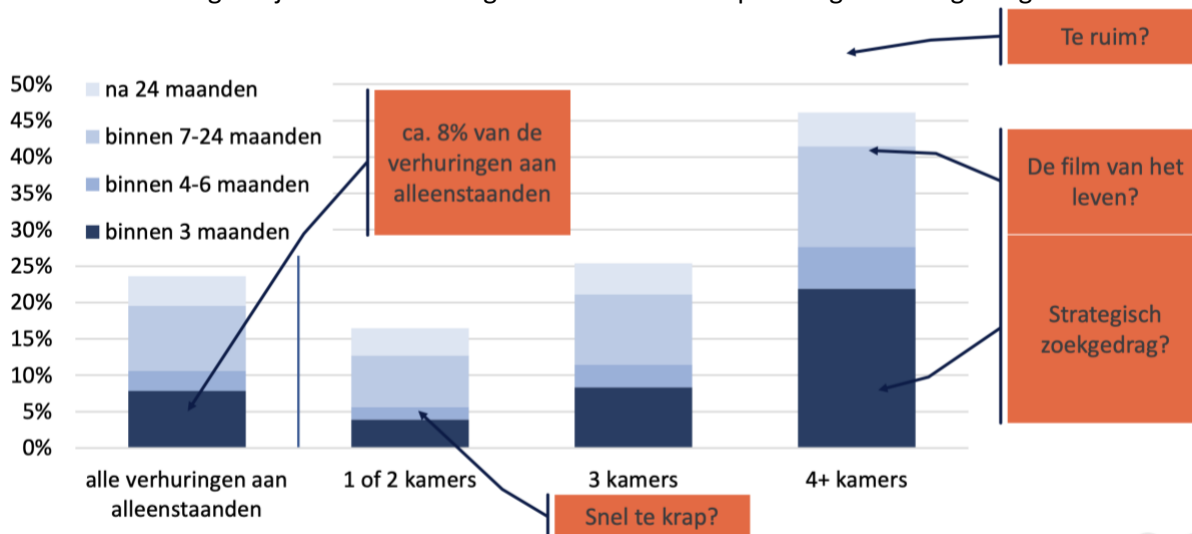
*Een life event, zoals een relatie, de komst van een kind, of een scheiding, kan aanleiding geven tot een verhuizing. Maar lukt dat in de huidige tijd nog? Of moet je tegenwoordig wachten met je life event, totdat je een passende woning hebt gevonden? Belemmert het gebrek aan passende woonruimte het doorlopen van de verschillende levensfasen?*

‘Wat kunnen corporaties doen om hun huurders de woonruimte te bieden die past bij hun levensfase?’ Deze vraag stond centraal tijdens de CorpoVeniSta werkbijeenkomst op 2 maart. Met zo’n 20 deelnemers kwamen we tot mogelijke acties voor corporaties om huurders te faciliteren met een woning die past bij de groei en krimp van hun huishouden. Om ons daarop voor te bereiden nam Perry Hoetjes ons mee langs de belangrijkste conclusies van het onderzoek [‘De sociale huurwoning biedt niet altijd ruimte voor groei’](#) dat Rigo deed in opdracht van CorpoVeniSta. Camiel van Esch presenteerde de plannen voor een ‘haastrij’ in midden Brabant en Jan-Willem Verheij vertelde ons over de dilemma’s rondom gerichte verkoop van sociale huurwoningen.

### De foto en de film

Corporaties zien normaal gesproken enkel de ‘foto’, namelijk hoe een huishouden is samengesteld op het moment van verhuur. Aldus Perry Hoetjes, senior-adviseur bij Rigo. Daarna gaat de film van het leven verder. Bijzonder aan het onderzoek is dat de film zichtbaar is gemaakt: hoe ontwikkelt het huishouden zich ná het verhuurmoment, qua samenstelling en inkomen. Dit zijn de belangrijkste uitkomsten:

- Na het verhuurmoment ontstaan mismatches tussen woning en huishouden. Bij 5% van het totaal aantal verhuringen blijkt er binnen 3 maanden al een partner bij te komen. Dat percentage is een stuk hoger bij vierkamerwoningen. Dit kan duiden op strategisch zoekgedrag.



### Alleenstaanden die geen alleenstaanden blijven

- In kleine woningen blijven mensen vaak alleen, of ze vertrekken. Er wordt gelukkig weinig krap gewoond. De grote vraag is echter hoeveel van deze passend wonende alleenstaanden een



relatie hebben. Hoeveel van hen wil samenwonen maar het lukt niet? Te krap in de huidige woning, te weinig inschrijfduur om te verhuizen, een te hoog gezamenlijk inkomen voor sociale huur, een te laag inkomen voor een koopwoning. En dan is zittenblijven het alternatief. Hoe vaak dit voorkomt valt niet uit de data op te maken, maar het systeem werkt in elk geval niet mee.

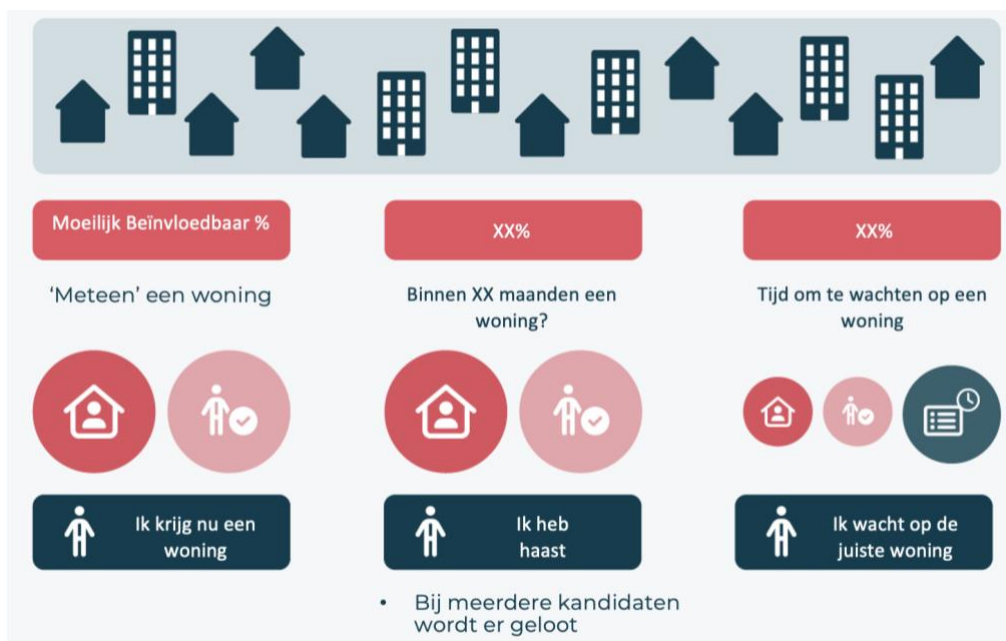
- De reden van uitstroom is steeds vaker overlijden of opname in een instelling, zelfs nu het moeilijker is daar in te stromen. Dit kan verklaard worden door de groeiende vergrijzing.
- Goed nieuws is dat huurders van sociale huurwoningen inkomensontwikkeling blijven doormaken; althans die ontwikkeling is de afgelopen jaren niet (verder) verslechterd. Dit ondanks de berichten over afnemende veerkracht in buurten met veel sociale huurwoningen.
- Huurders van een sociale huurwoning stromen de laatste jaren minder vaak door naar een koopwoning, zowel in de stad als het ommeland. Vermoedelijk door de extreme prijsstijgingen in de koopsector.

### De toekomst van woonruimteverdeling

Camiel van Esch, senior-adviseur strategie bij WonenBreburg, vertelde over de toekomst van de woonruimteverdeling in midden Brabant. Er loopt een project van vijf corporaties om meer ruimte te geven aan de persoonlijke situatie van mensen. Er wordt al best veel rekening gehouden met de persoonlijke situatie. Er is extra inschrijftijd bij een relatiebreuk, een regeling voor uitstroom uit instellingen, een urgentietafel, een grote gezinnen regeling, etc.

Naast de 'rij' met bijzondere (voorrangs)regelingen is er de 'rij' inschrijftijd, waar mensen met een lange inschrijftijd een woning kunnen bemachtigen. Er valt echter een groep tussen wal en schip. Mensen met een korte inschrijftijd die wel in een schrijnende situatie zitten, maar niet in aanmerking komen voor een van de voorrangsregelingen. Mensen die bijvoorbeeld ongewenst nog bij hun ouders wonen of veel te klein wonen. Hun woning past niet bij hun levensfase.

In het project wordt gedacht aan het toevoegen van een derde rij, een 'haastrij'. Er wordt nu bekeken welke 'prijs' mensen willen betalen om in de haastrij te komen. Denk aan verlies van inschrijfduur, en elk woningaanbod moeten accepteren.



Introductie van een 'haastrij' naast de voorrangrij en de inschrijftijdrij



## Gericht verkopen

Jan-Willem Verheij, teamleider strategie en beleid bij Woonbron, ziet mogelijkheden om met gerichte verkoop van sociale huurwoningen de huishoudensontwikkeling te faciliteren. Woonbron verkoopt veel woningen onder voorwaarden, waarbij Woonbron een terugkoopverplichting heeft. Dat geeft een balansverplichting die Woonbron wil afbouwen.

De minister noemt verkoop onder voorwaarden als taak voor de corporaties. Daarom stelt Jan-Willem dat hier middelen voor beschikbaar moeten komen. Bijvoorbeeld in de vorm van een centrale oplossing voor die balansverplichting. Het zou fijn zijn als het Ministerie daarin mee kan denken. De opgave voor woningcorporaties is immers groter dan de middelen, zegt ook de Autoriteit wonen.

## De levensloop van Syl en Mo

We volgen de fictieve Syl en Mo op vier verschillende momenten in hun leven. Momenten waarop zij een life event meemaken dat impact heeft op hun woonwensen. Voor deze vier momenten bedachten we hoe de corporatie Syl en Mo zou kunnen ondersteunen met bemiddeling (woonruimteverdeling) en met een product (portefeuilleontwikkeling).

### 1. Syl en Mo willen samenwonen

*Syl en Mo zijn 25. Syl heeft overwogen in te trekken bij Mo. Zijn appartement is krap maar dat is voor nu te doen. Echter: als ze bij hem intrekt raakt ze haar inschrijfduur kwijt en over een jaar of drie willen ze misschien een kindje. Samen komen ze vanwege hun inkomen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Kopen is onbetaalbaar. Vrije sector huurwoningen zijn er nauwelijks of te duur.*

Wat kan de corporatie doen:

- Bemiddeling: Een middenhuurwoning beschikbaar stellen die wat ruimer is met het oog op hun kinderwens. Introductie van een ouderwensclausule: voorrang een ruimere woning, uitgaande van vertrouwen of bij het overleggen van een zwangerschapsverklaring. Syl behoudt haar inschrijfduur om indien nodig terug in de sociale huursector te kunnen.
- Product: een 'BarbaHugohuis'. Een gebouw met heel veel kamers waarbij je de woning groter of kleiner maakt al naar gelang je fase. Eerder bekend als Barbapappahuis maar nu BarbaHugohuis genoemd om deuren te openen. Vervolgstep is het uitschrijven van een ontwerpopdracht of prijsvraag en langs bij Minister Hugo de Jonge.



Barbapappahuis van Winy Maas



## 2. Syl en Mo krijgen 2e kind

*Syl en Mo wonen in een tweekamerappartement en hun tweede kind is op komst. Dat wordt wel erg krap, maar een koopwoning is nog steeds niet haalbaar. Samen verdienen ze net te veel voor een sociale huurwoning. Dus misschien kan Syl in haar eentje op een drie- of vierkamerwoning reageren en dat Mo er dan weer bij kan? Maar met haar 6 jaar inschrijfduur heeft dat eigenlijk niet zoveel zin.*

Wat kan de corporatie doen:

- Bemiddeling: De corporatie biedt maatwerk omdat het stel geen kans maakt op urgentie. Ze krijgen een vierkamerwoning met middenhuur aangeboden. De huur is op maat, op basis van hun inkomen. De huur beweegt mee met de film. Mooist zou zijn als de huurtoeslag zo wordt ingericht dat huur op maat niet nodig is. Dit bespreken we met Minister de Jonge als we langsgaan om over het BarbaHugo huis te praten.
- Product: een sociale koopwoning met een voorrangregeling. Dit stel krijgt (krapte)voorrang op een koopwoning met Koopgarant. Dit kan een sociale huurwoning zijn, maar de corporatie kan ook nieuwe betaalbare koopwoningen bouwen.

## 3. Mo en Syl gaan uit elkaar

*Samenwonen met twee kinderen in het kleine appartement was niet bevorderlijk voor de relatie. Syl en Mo gaan uit elkaar en één van hen moet snel een andere woning, want het wordt er niet gezelliger op. Syl heeft nog steeds te weinig inschrijfduur en urgentie krijgt ze niet. Mo kan in zijn eentje niets kopen, hij verdient te veel voor een sociale huurwoning en een particuliere huurwoning van rond € 1.000 euro is niet te vinden. Hij moet waarschijnlijk weer een tijdje bij zijn ouders inwonen.*

Wat kan de corporatie doen:

- Bemiddeling: De ouder die de kinderen het meest heeft, blijft in de woning. Voor de andere ouder biedt de corporatie een route (vergelijkbaar met de haastrij waar midden Brabant op studeert) waar je snel maar misschien suboptimaal een oplossing geboden wordt. Maar wel met behoud van inschrijfduur, zodat je perspectief hebt op de 'echte' verhuizing.
- Product: die suboptimale oplossing kan fysiek op allerlei manieren vorm krijgen via een ontwerpopdracht voor gebouw + arrangement. Denk aan een plek in een 'heartbreak hotel' in een oud kantoorpand met een grote speelzaal voor kinderen, woningdelen of een gescheiden mannenhuis. Er wordt een woonplek aangeboden, geen woning. Aandachtspunt: de mogelijkheid om de kinderen te kunnen ontvangen.

## 4. Syl en Mo zijn emptynesters

*Syl en Mo zijn inmiddels 60 jaar. Zij zijn gelukkig weer samen in een ruime eengezinswoning in Zoetermeer, een sociale huurwoning. De kinderen zijn het huis uit en ze wonen er naar hun zin. Mo begint wel steeds meer last van zijn knieën te krijgen, maar Syl zegt dat een traplift t.z.t. wel uitkomst gaat bieden. En zoveel huis voor deze huur krijgen ze nooit meer, dus wie krijgt ons hier weg?*

Wat kan de corporatie doen:

- Bemiddeling: Op zich is er geen actie nodig, hoewel het ideaal zou zijn om de woning vrij te krijgen. Daarom kan een doorstroommakelaar ingezet worden. Die heeft met oog op het verleiden een setje aantrekkelijke instrumenten in de achterzak (woonlastengewenning, voorrang, begeleiding, verhuispremie etc.). Hiermee kan hij maatwerk bieden. Waarbij hij niet te kinderachtig met de regels omgaat.
- Product: een goede driekamerwoning met buitenruimte, dichtbij voorzieningen. Met een algemene ruimte en gezamenlijke tuin. Niet te veel regeltjes. Liefst in de huidige buurt van Syl en Mo. Of anders op een mooie plek, zoals in Hoek van Holland aan het strand. Kunnen daar niet



meer recreatiewoningen 'winterproof' gemaakt worden zodat er permanent gewoond kan worden? Dan kunnen senioren daar het hele jaar wonen en komen er weer woningen vrij. Vervolgactie is om in het gesprek met Hugo de Jonge te pleiten voor zo'n 20.000 tot 30.000 euro objectsubsidie om echt aantrekkelijke woningen te kunnen maken voor ouderen. Zodat de verhuistrein op gang komt.

### **De driekamerwoning als duizenddingendoekje**

Aan het eind van de middag komen we tot de slotsom dat de driekamerwoning met twee ruime slaapkamers telkens terugkomt als oplossing voor meerdere situaties. Je kunt het voor woningdelen gebruiken, er kan een gezin met één of eventueel twee kinderen in, een alleenstaande bewoner kan een kamer verhuren aan een student. Alleen is de driekamerwoning financieel niet het meest aantrekkelijke product om te ontwikkelen. Toch pleiten we voor meer driekamerwoningen, en dat mag best iets extra's kosten!