

Surfers op de woningmarkt

Een toekomstverkenning over starters en wonen

Tussen souterrain en dakterras:

Wonen als motor voor maatschappelijke kansen

Distributiecode 23323/212

De auteur van dit essay, dat is geschreven in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, is:

© **Frank Köster** ICS-Advies bv Leiden,
in samenwerking met Rob Bos , Psychosynthese Adviesgroep bv te Utrecht
www.ics-advies.nl

Illustraties: Marian Vlasiç (pag. 5) en Sandra Bos, VROM (pag. 16, 24)

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de daaronder ressorterende afdelingen, diensten en personen aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde onderzoeksresultaten en het toepassen van de daarin beschreven gegevens, methodieken en constructies. Een ieder is en blijft derhalve te dien aanzien volledig zelf aansprakelijk.

Uitgave november 2002

Voorwoord

In de Nota Mensen, Wensen, Wonen wordt aandacht besteed aan de sociale aspecten van het woonbeleid voor de komende jaren. Wonen is immers meer dan huizen bouwen alleen, het gaat om een bredere benadering waarin de kwaliteit van woning en woonomgeving centraal staan.

Deze invalshoek vraagt om een nieuwe kijk op de relatie sociale en gebouwde omgeving met bijzondere aandacht voor bewoners die vanwege hun kwetsbare positie niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien, en voor wijken die in een neerwaartse spiraal dreigen te raken. Deze geïntegreerde sociaal-fysieke benadering is uitgewerkt in de verkennende studie “Tussen souterrain en dakterras” geheten.

In het kader van deze verkenning zijn diverse studies verricht, in de vorm van zes thematische essays en een rapport over de aanpak in het Verenigd Koninkrijk van de sociaal-fysieke wijkaanpak. Daarnaast is er een studie geschreven over belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen en hun effect op kwetsbare groepen binnen onze samenleving. De titels van deze studies staan achterin deze publicatie vermeld.

Voor u ligt het essay “Surfers op de Woningmarkt”, waarin de auteur een korte schets geeft van de huidige situatie, knelpunten en kansen met betrekking tot starters op zoek naar een woning.

Ir. C. Lever
Directeur Strategie
Directoraat-Generaal Wonen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Op weg naar zelfstandigheid	5
3. Surfen op de woningmarkt	13
4. Deals sluiten	23
5. Aandacht voor de buitenbenen	37
6. Starters en "Meer dan dat "	41
Literatuur	45
Lijst met titels van publicaties	47

1. Inleiding

De positie van starters op de woningmarkt gaat over veel meer dan kansberekeningen over vraag- en aanbodverhoudingen. De Nota Mensen Wensen Wonen wil dat er, meer dan in het verleden, uit wordt gegaan van de behoeften van de klant. Als we dat serieus nemen zullen we in de eerste plaats de klant moeten zien als consument met wensen en behoeften. Een consument die op veel verschillende markten met huisjes, boompjes en beestjes tegelijkertijd opereert. Maar zien we de verschillende markten wel voldoende als we naar de positie van de starters op de woningmarkt kijken? En weten we eigenlijk wie de starters zijn en wat hun wensen zijn?

In dit essay schetsen we het vraagstuk van de starters op de woningmarkt allereerst in dat brede perspectief: hoe staat het er voor met de jongeren op weg naar zelfstandigheid? Wat beweegt hen, wat stimuleert en wat bruuskeert die beweging? Vanuit dat perspectief kijken we naar het huidige functioneren van de woningmarkt en de dilemma's die zich daarbinnen voordoen, om vervolgens weer terug te gaan naar de verschillende groepen starters op de woningmarkt om een nader onderscheid te maken. Specifiek zullen we aandacht schenken aan de starters die het naar verwachting niet op eigen kracht redden. We sluiten af met een aantal voorstellen om kansen te vergroten voor starters en de beleidsconsequenties daarvan.

We verkennen de grenzen, we verleggen de grenzen en presenteren nieuwe kansen.

De wereld ligt open.

“Hoe jonger hoe gelukkiger. Vooral; de jeugd van 15 tot 18 jaar geeft te kennen gelukkig en (zeer) tevreden met het leven te zijn. Ze noemen zichzelf zelden ongelukkig. Een beperkte groep - zeven procent - maakt kenbaar niet zo tevreden te zijn met het leven dat men leidt. Het meest gelukkig en tevreden zijn de jongens: 97 procent is gelukkig en 96 procent is tevreden. Van de meisjes is 91 procent gelukkig en tevreden. Bij de jong volwassenen verschillen mannen en vrouwen nauwelijks: 92 procent is gelukkig en 88 procent tevreden”¹.

Het gaat erg goed met het overgrote deel van de jeugd in Nederland. Dat blijkt niet alleen uit bovenstaand citaat van het CBS, maar ook uit andere bronnen, zoals de *Rapportage Jeugd 2000* van het SCP en *Internetgeneratie, De broncode ontcijferd* van het SMO. Daar ligt een aantal belangrijke maatschappelijke tendensen en ontwikkelingen aan ten grondslag.

De meest essentiële daarvan is wellicht, dat onze Nederlandse internet en gsm-generatie is opgegroeid in een tijdperk zonder angst. Er is sprake geweest van een ongekende economische groei die deze generatie volop kansen op de arbeidsmarkt en in de samenleving lijkt te bieden.

¹ Jeugd, feiten en cijfers 2001, CBS

“De internetgeneratie toont zich zeer autonoom en individualistisch, maar zoekt tegelijk naar wegen om collectieve verbanden weer een centrale plaats te geven in het eigen leven. Het ideaal van het autonome individu is vanuit hun optiek het resultaat van een doorgeschoten nadruk op zelfredzaamheid.

Zingeving blijft van belang en komt in het post-postmoderne tijdperk op rekening van sociale verbanden.

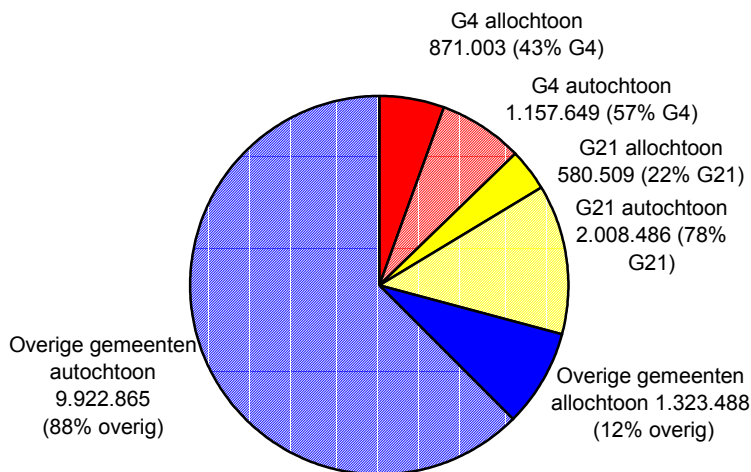
De internetters zijn uitstekend in staat om een balans tussen collectief en individu te vinden, en zullen van andere sectoren in de samenleving verwachten dat het behouden van die balans gefaciliteerd wordt.

Het resultaat van deze ontwikkelingen is een samenleving waarin “oude” waarden een nieuw jasje krijgen en in die vorm in ere worden hersteld. Tegelijk biedt die samenleving het individu ruime kansen voor ontplooiing en wordt ongewenste invloed op die ontplooiing afgestraft door de nieuwe maatschappelijke groepen die zich vormen. Onze samenleving staat aan de vooravond van een nieuwe sociale beweging.”

Conclusie *Internetgeneratie, De broncode ontcijferd*, SMO 2000-7

SPREIDING ETNICITEIT BEVOLKING OVER GEMEENTEN

Bron: ISEO Rotterdam, januari 2001



Er zijn geen grote politieke bedreigingen en de zorg over het milieu is geen thema meer. Of het tijdperk zonder angst ten einde loopt, is een open vraag. Er is in elk geval wel een aantal signalen dat er zich een verandering aan het voltrekken is, getuige de impact van de aanslagen in Amerika, de toegenomen onzekerheid over het economisch perspectief, de politieke aardverschuivingen die gaande zijn en de toegenomen aandacht voor criminaliteit en veiligheid.

In het kader van dit essay gaat het te ver om uitvoerig in te gaan op deze maatschappelijke ontwikkelingen. Wij veronderstellen, dat de recente ontwikkelingen die inspelen op angst c.q. veiligheid vooral hen aanspreken die iets te verliezen hebben en dat dit slechts in geringe mate gevolgen heeft voor het ontwikkelingsperspectief voor het merendeel van de jongeren. Die ontwikkelingen zijn naar onze mening belangrijk om de waarde van het wonen voor starters in dit essay in een perspectief te plaatsen

Teveel en te vaak hebben we de vraag naar wonen door jongeren vertaald in kwantitatieve cijfers en daar beleid op geformuleerd: bouwen en beheren. Te weinig is naar onze overtuiging gekeken naar de trends en leefstijlen van jongeren en wat hen beweegt op materieel en immaterieel vlak. De uitdaging van het faciliteren.

Nieuwe verhoudingen tussen ik en ons.

Jongeren hechten belang aan sociale netwerken die hun zelfontplooiing ondersteunen. Dat heeft gevolgen voor de houding waarmee ze bestaande instellingen en organisaties benaderen. Ongeïnspireerde leraren, die geen oog hebben voor de relatie tussen les en individu hebben afgedaan, net als (grote) bedrijven die hun eigen ontwikkeling boven die van hun werknemers stellen. Instituties die hun eigen belangen en regels boven die van menselijke waardigheid en contact stellen krijgen het zwaar te verduren. Saaie, niet pakkende sites gaan naar de prullenbak. De internetgeneratie neemt zichzelf serieus en eist dat ze ook serieus wordt genomen.

Ruimte en tijd om je plek te vinden

Jongeren nemen de ruimte en de tijd om hun plek op hun markten te vinden en in te nemen.

De plek, dat is de plaats waar contacten gemaakt kunnen worden en waar het leuk en spannend is om te zijn. Dat kan overal zijn; afstand en reizen speelt steeds minder een rol en zal in de toekomst nog minder spelen. *Fly easy, travel easy, contact easy, stay easy.* Dit is onder meer af te leiden uit een aantal ontwikkelingen, dat beschreven wordt in de *Rapportage Jeugd 2000* van het Sociaal Cultureel Planbureau. Verreweg het grootste deel van de jongeren is daar ook succesvol in.

Dit neemt niet weg, dat een deel van de jongeren deze ontwikkelingen niet bij kan benen en tussen wal en schip valt of dreigt te vallen. Verschillende mondelinge en schriftelijke bronnen schatten het percentage jongeren, dat moeite heeft om in deze tijd hun plaats in de maatschappij te vinden en in te nemen, op 5 tot 10% van het totaal. Het gaat dan ruwweg om een groep van 75.000 tot 150.000 jonge

mensen. Daarbij moet worden aangetekend, dat deze groep zich met name concentreert in de grote steden. Over 20 jaar, zo is de verwachting, bestaat de helft van de bevolking in de grote steden uit allochtonen en is 1/3 daarvan niet ingeburgerd.

Voor zowel jongens als meisjes geldt dat de deelname aan het voltijdsonderwijs vanaf 1970 is toegenomen. Zo nam bijvoorbeeld in 1970 12% van de 19-jarige vrouwen en 28% van de 19-jarige mannen deel aan voltijdsonderwijs en was dit in 1997 gestegen tot 60% van de vrouwen en 56% van de mannen in die leeftijdsgroep.

Maar terwijl in de tweede helft van de jaren negentig de stijgende lijn bij mannen vrijwel over alle leeftijdsjaren afvlakte, zetten die bij vrouwen verder door. De participatiegraad van meisjes heeft lange tijd lager gelegen dan die van jongens, maar inmiddels overstijgt het deelnamepercentage van meisjes in de leeftijd van 16 tot 21 jaar dat van jongens en benaderen bij andere leeftijdsjaren beide geslachten elkaar steeds meer.

Hoger opleidingsniveau schoolverlaters

In 1985 verliet 18% van de jongens het voltijdsonderwijs met een diploma op hbo- of vwo-niveau. In 1997 was dat opgelopen tot meer dan 23 %.

Bij de meisjes is de niveaustijging nog veel groter: in 1997 verlaat bijna 27% het onderwijs met een hbo- of wo-diploma tegenover nog geen 14% in 1985.

Rapportage Jeugd 2000, SCP

Jongeren gaan steeds langer naar school en behalen in het onderwijs dan ook een hoger opleidingsniveau dan vijftien jaar geleden. Sinds de jaren zeventig voltrekt zich in feite een continue onderwijswedloop, waarbij jongeren, op jacht naar een aantrekkelijke positie op de arbeidsmarkt, proberen een zo goed mogelijke uitgangspositie te bereiken. Een keuze voor doorleren is daardoor, net zo min als vroeger, een “vrije” keuze.

De keerzijde van de onderwijswedloop manifesteert zich bij de groep jongeren die de wedloop naar hogere onderwijsniveaus niet kunnen bijhouden en tussentijds afhaken. Een toenemend percentage jongeren heeft in het onderwijs extra zorg nodig in de vorm van individuele begeleiding of een speciale voorziening. Een aanzienlijk deel komt niet toe aan de minimale startkwalificatie. De meest kwetsbare groep onder hen is die van de drop-outs, de scholieren die de school al tijdens de eerste fase van het voortgezet onderwijs zonder diploma de rug toekeren. De omvang van deze groep – in 1997 naar schatting zo'n 14% van de uitstroom uit het voltijdsonderwijs - hetgeen in dat jaar overeenkomt met circa 34.000 schoolverlaters – lijkt niet verder af te nemen.

Gevreesd wordt dat het percentage drop-outs de komende jaren verder zal toenemen als gevolg van de invoering van het vmbo. Van de gediplomeerden uit vbo en mavo, die doorstromen naar het secundair beroepsonderwijs, weet een aanzienlijk deel – geschat wordt zo'n 40% (voltijdsonderwijs) à 50% (deeltijdsonderwijs)- in dat vervolgonderwijs *geen* diploma te behalen.

Rapportage Jeugd 2000, SCP

2. Op weg naar zelfstandigheid

De weg naar zelfstandigheid kent vele facetten. In dit essay belichten we drie daarvan: *onderwijs*, *werk* en het proces van *uit-huis-gaan*.

Onderwijs

Toename onderwijsparticipatie

De tijd dat het normaal was dat je op je 18^e al bij een baas aan het werk was en dat studeren maar voor een enkeling was weggelegd ligt ver achter ons. Doorleren en een goed diploma halen is de trend geworden. Niet alleen voor jongens maar juist ook voor meisjes. Die ontwikkeling is overigens nog volop gaande.

Zo steeg het percentage leerlingen op havo/vwo tussen 1985 en 1998 van 27 tot 36%. In diezelfde periode steeg het percentage jongens dat aansluitend ging studeren aan een hbo- of wo-instelling van 86 % tot 96%. Bij de meisjes was die stijging nog sterker: van 74 % tot 89%.

Dat er ook grenzen zijn aan de individuele capaciteiten om een voldoende startkwalificatie te halen, blijkt uit het SCP rapport “Voortgezet hoger onderwijs in de jaren negentig”. Hieruit blijkt, dat het aantal middelbare scholieren dat een stapje terug moet doen, sinds begin jaren negentig bijna is verdubbeld (van 11 naar 19 procent). Volgens het SCP komt dat doordat 50 procent van de basisschoolkinderen een Havo-advies of hoger krijgt, zonder dat de CITO scores dit ondersteunen. Uit het SCP rapport blijkt ook dat, in tegenstelling tot de jaren tachtig, het nu vooral de autochtone leerlingen zijn die te hoog grijpen. Het negatieve effect, in de zin van wat zijn de kansen voor deze jongeren in de samenleving én op de woningmarkt, zal met name in de steden voelbaar en merkbaar zijn. Het zijn immers de middelgrote en grote steden waar de migranten jongeren wonen. Hun *place to be*; ook in de toekomst; ook op de woningmarkt.



De toekomstige starters op de woningmarkt

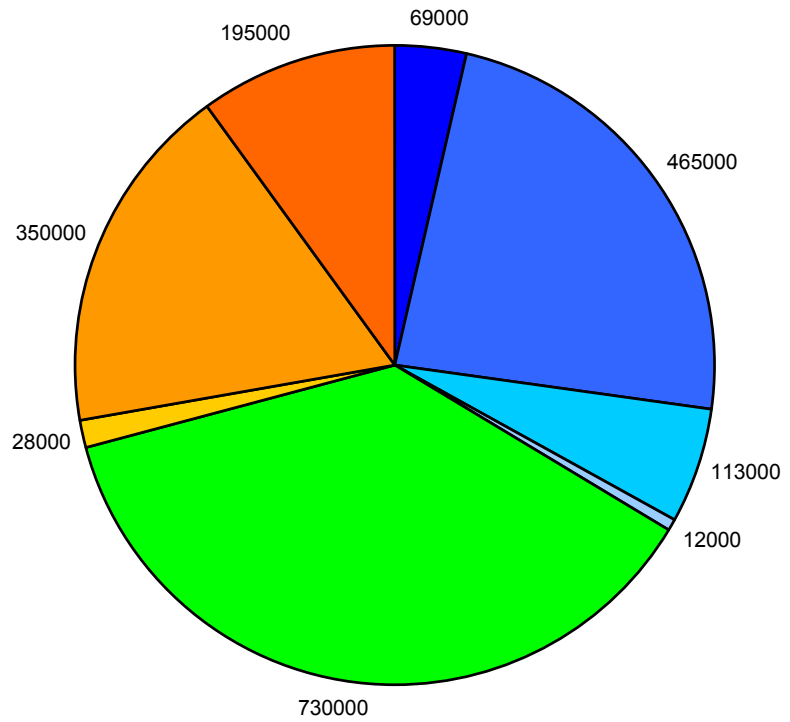
Flexibilisering van het onderwijs

Niet alleen de onderwijsparticipatiegraad is toegenomen, ook de manier waarop het onderwijs wordt gevolgd is sterk in ontwikkeling. Mede door het vanzelfsprekend gebruik van ICT is het vergaren van kennis op de achtergrond geraakt en is de creatieve toepassing van gedeelde inzichten meer op de voorgrond getreden.

De aanstaande invoering van een “Strippenkaart” waarmee gebruikmakend van het aanbod van verschillende onderwijsaanbieders op verschillende niveaus, zélf een onderwijsprogramma kan worden samengesteld, zal de mobiliteit op de onderwijsmarkt nog verder vergroten. Hierbij komt de toenemende vanzelfsprekendheid en het statusverhogend effect voor het volgen van opleidingsmodules of stages in het buitenland. Over de Nederlandse stadsgrenzen kijken en contacten leggen. Daar draait het nu en in de toekomst om.

Maar dit werkt ook omgekeerd. De Nederlandse universiteiten en de universiteitssteden spannen zich sterk in om hun aantrekkelijkheid voor buitenlandse studenten te promoten. Dit vereist wel een goed woonverblijf in Nederland om hier te komen studeren. Een flexibel wisselwoningen-bestand met wisselende gasten. Dit heeft zonder meer consequenties voor de aard en toenemende druk op de woningvraag in Nederland.

Werken en leren van 1,9 mln jongeren van 15-24 jaar in 1998
Bewerking CBS, jeugd 2001, cijfers en feiten



werkloos	werkend vast contract
werkend flexibel contract	werkend zelfstandige
alleen lerend	lerend en werkend zelfstandige
lerend en werkend flexibel contract	lerend en werkend vast contract

De gunstige economische ontwikkelingen hebben hun effect op de arbeidsparticipatie niet gemist: de jeugdwerkloosheid halveerde tussen 1994 (13%) en 2000 (7%). Overigens hebben niet alle jongeren in gelijke mate geprofiteerd van de gunstige arbeidsmarkt. Jongeren die zonder diploma het onderwijs verlaten hebben het relatief moeilijk op de arbeidsmarkt. Van de jongeren in de beroepsbevolking zonder diploma is 18% werkloos. Dit is ongeveer twee keer zo hoog als de werkloosheid onder jongeren met een mavo- of vbo-diploma. De werkloosheid onder mbo-ers van 15-24 jaar is met 4% het laagst. Ook allochtone jongeren profiteerden van de gunstige arbeidsmarkt. De werkloosheid onder allochtone jongeren is de laatste jaren sneller gedaald dan onder autochtonen jongeren. Van 1998 tot 1999 is er zelfs een daling te zien van 18 naar 12%. Hiermee bleef de werkloosheid wel twee keer zo hoog als onder hun autochtone leeftijdsgenoten.

Jeugd 2001, cijfers en feiten, CBS

Een markt met Drop-outs

Tegelijkertijd neemt het aandeel jongeren, dat de ontwikkelingen *niet* kan bijbenen toe. Het aandeel jongeren dat een vso/ivbo/Lwoo opleiding volgde, steeg tussen 1985 en 1998 van 8 tot 12%. In combinatie met een prestatiegerichte ontwikkeling in het basisonderwijs; stijgende opleidingseisen en schaalvergroting in het voortgezet onderwijs wordt verwacht, dat een toename van de vraag naar extra ondersteuning onvermijdelijk is.

Geschat wordt dat ongeveer de helft van de leerlingen met een VBO of mavo diploma op zak het *niet redt* op een secundaire beroepsopleiding en deze opleiding vroegtijdig verlaat.

Uit de Tweede Voortgangsrapportage voortijdig schoolverlaten, die minister Hermans van OCW in april 2002 naar de Tweede Kamer verzond, blijkt dat op basis van de cijfers van de RMC's (Regionale Meld en Coördinatie) het aantal vroegtijdige schoolverlaters in 2001, 4700 leerlingen betrof. Daarvan werden er ruim 2200 herplaatst, zodat de netto uitval ruim 24.000 leerlingen betrof. Hierbij wordt aangetekend, dat de Algemene Rekenkamer in december 2001 in een rapportage constateerde, dat er nog geen sprake is van een sluitende aanpak van melding, registratie en doorverwijzing van voortijdig schoolverlaters die niet meer leerplichtig zijn.

Dit terwijl de RMC's juist in het leven zijn geroepen met het oog op niet meer leerplichtige leerlingen tot 23 jaar!

Werk

In *Internetgeneratie, de broncode ontcijferd* wordt een beeld geschetst van een generatie, die zichzelf ziet als realisten met een terecht vertrouwen in het eigen kunnen en in de stabiliteit van de Nederlandse welvaart. Bij het zoeken naar werk is hun belangrijkste vraag of de baan past bij henzelf en of zij zich erbinnen op hun eigen voorwaarden kunnen ontplooiën.

De kwaliteit van *het* wonen en *de* woonplaats is een andere beleving. Voor de hoger opgeleide starters op de woningmarkt is reizen en afstand een acceptabele beweging en zal dat ook blijven. Het is een onderdeel van het werk. Voor de laag opgeleiden geldt de omgeving meer en wordt er gekozen voor werk in de omgeving van het sociale leefmilieu. Dit blijkt uit de reactie van MKB Nederland

op de vraag of de woonplek voor jongeren een belangrijk onderhandelingsaspect met de toekomstige werkgevers zal worden. Als de woning of leefplaats op een andere plaats is dan waar het kantoor gevestigd is, dan is dit zeker geen breekpunt! Werken en wonen zijn nu en in de toekomst voor jongeren niet aan elkaar gekoppeld. Wonen, zeker in de leeftijd tot circa. 26 jaar heeft niet een dominante plek in de persoonlijke ontwikkeling. Er zal in de komende jaren wel meer aan telewerken (thuiswerken) gedaan worden, maar dit zal, naar de mening van het MKB, toch maar een beperkt percentage jongeren betreffen, die hun woon en werkplek integreren.

De grote groep zal ook in de toekomst gewoon naar het werk gaan: mobiliteit.

De gemiddelde leeftijd waarop jongeren voor het eerst gaan werken is, vooral onder invloed van de verlenging van de opleidingsduur, in de afgelopen decennia behoorlijk gestegen.

Van de 1,9 miljoen jongeren tussen de 15 en 25 jaar behoort 1/3 tot de beroepsbevolking, 1/3 combineert werken en leren en 1/3 volgt een opleiding en werkt daar minder dan 12 uur per week naast. Uiteraard wijzigen deze verhoudingen naarmate men binnen deze groep ouder is: van de 15-19 jarigen behoort 20% tot de werkzame beroepsbevolking², van de 20-24 jarigen ruim 60%.

² Een baan van minstens 12 uur per week

Het verlaten van het ouderlijk huis was lange tijd het belangrijkste (symbolische) moment van voltooiing van een traject naar zelfstandigheid. Zoals eerder vermeld valt dit moment al lang niet meer per definitie samen met andere vormen van verzelfstandiging zoals duurzame relatievorming, trouwen of het betreden van de arbeidsmarkt. Uit huis gaan is een relatief “ongemotiveerde” gebeurtenis geworden die plaats vindt op een vrij willekeurig tijdstip. Dat tijdstip, zo is de tendens, komt overigens wel steeds later te liggen.

Voor jongeren tussen de 18 en 24 jaar die nog thuis wonen, maar denken binnen een jaar te gaan verhuizen, gold in 1997 “op eigen benen staan” of “zelfstandig worden” als belangrijkste overweging om te gaan verhuizen. Tussen 1979 en 1997 nam het percentage jongens dat die reden noemt toe van 30 naar 44%, onder meisjes van 31 naar 41%. In 1979 was “trouwen, samenwonen” nog het belangrijkste motief om binnen een jaar te verhuizen (43% tegen 12% in 1997)

Rapportage jeugd 2000, SCP

Op 19 jarige leeftijd woont de helft van de eerste generatie Turkse vrouwen (meestal gehuwd) samen met een partner. Van de Marokkaanse vrouwen woont een kwart (gehuwd) samen als ze 19 zijn. De meeste autochtone vrouwen wonen dan nog bij hun ouders.

Turkse mannen van de eerste generatie zijn beduidend ouder als ze aan een relatie beginnen, gemiddeld ruim 22 jaar. Ze wonen desondanks veel eerder samen dan autochtone mannen, die pas aan een samenwoonrelatie beginnen als ze gemiddeld 27 jaar zijn. Turkse mannen van de tweede generatie zijn overigens aanzienlijk ouder als ze aan een relatie beginnen dan de eerste generatie.

CBS-index No. 9 – november 2001

Bijna alle jongeren (92%) hebben een eigen kamer. Gecombineerd met de materiele verzorging en de goede verstandhouding met de ouders lijken er weinig redenen om “hotel mama” op jonge leeftijd te verlaten.

Voor veel allochtone jongeren gaan bovenstaande argumenten niet op. Ze hebben thuis vaak minder vrijheid en ook de letterlijke ruimte die ze tot hun beschikking hebben is gemiddeld kleiner dan die van autochtone jongeren. Tegenover 8% van de autochtone jongeren die in 1992 geen eigen kamer had stond 22% van de Surinaamse en Antilliaanse jongeren, 26% van de Turkse en 41% van de Marokkaanse jongeren. Bovendien is de gemiddelde kwaliteit van de huisvesting van allochtone jongeren minder dan die van hun autochtone leeftijdgenoten.

Rapportage Jeugd 2000, SCP

Het percentage werknemers met een flexibele arbeidsovereenkomst is onder de jongeren met 27% ruim drie maal zo hoog als bij de totale beroepsbevolking. De gunstige ontwikkelingen op de arbeidsmarkt hebben hun effect op de jeugdwerkloosheid niet gemist. Deze halveerde in de tweede helft van de jaren negentig van 13 tot 7%. Deze daling deed zich ook voor bij de werkloosheid onder allochtone jongeren. Onder deze groep bleef de werkloosheid echter wel twee maal zo hoog.

Uit huis gaan

Het tijdstip waarop jongeren het ouderlijk huis verlaten is in de afgelopen decennia steeds later komen te liggen. Ook de motieven daarvoor zijn verschoven.

Trouwen en/of samenwonen hebben sterk aan belang ingeboet en “op eigen benen staan, zelfstandig worden” is belangrijker geworden. Overigens blijkt dat jongeren in Nederland over het algemeen “thuis” letterlijk en figuurlijk meer de ruimte hebben gekregen om de weg naar zelfstandigheid ook in het ouderlijk huis af te leggen. De kwaliteit van de eigen woonruimte in het ouderlijk huis is gemiddeld genomen aanzienlijk beter, dan menig kamer buitenshuis te bieden heeft. De verzorging (service) is door de economische ontwikkeling luxueus en de verhouding met de ouders is ten opzichte van vorige generaties radicaal veranderd. Thuis blijven geeft ook mogelijkheden tot sparen. Niet altijd voor de “eigen woning”, maar ook om middelen te hebben voor reizen en contacten maken.

Maar er bestaat ook een keerzijde. Het is een feit, dat de situatie voor veel allochtone jongeren aanzienlijk minder luxueus is: zij hebben vijf maal zo vaak *geen* eigen kamer als hun autochtone leeftijdgenoten en ze wonen zeven keer zo vaak in (een flat) in de naoorlogse buitenwijken van de steden. De verhoudingen met de ouders zijn doorgaans van een andere orde en er wordt veel vaker en eerder “uit huis” getrouwd. Met name de migrantenjongens, zo stelt het Centrum Integratie Bevordering te Dordrecht, verlaten juist eerder de ouderlijke woning. Een trend die zich sterk zal doorzetten en waarmee onvoldoende rekening gehouden wordt. Voor meisjes die op de gebieden opleiding en werk steeds succesvoller worden lijkt het dilemma groter te worden: jong trouwen met iemand uit het moederland is steeds minder een optie, en zelfstandig gaan wonen kan een fors dilemma opleveren met de traditionele aspecten van cultuur en opvoeding.

Voor veel jongeren is het ouderlijk huis, wat daar ook in 2002 precies onder verstaan moet worden, het vertrekpunt om uit te vliegen naar de woningmarkt. Naar buiten. Op eigen benen gaan staan en je eigen onderdak regelen. Al jaren geleden ten tijde van Schaefer (welke jongere kent deze politicus nog) was het recht op eigen woonruimte met je 18^e jaar een verworven goed. Althans op papier bestond dit “woon en droombeeld”. De praktijk was vaak anders. De woningmarkt is altijd al een markt geweest met imperfecties. Wensen; zoeken en wachten. Of kopen of kraken. Altijd loven en bieden.

Sinds Schaefer heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan, die “het vraagstuk van de jongerenhuisvesting” nu in een ander licht hebben geplaatst.

De laatste tijd worden medewerkers van WonenBreda steeds vaker geconfronteerd met schrijnende gevallen van woningzoekenden, die dringend om een woning verlegen zitten.

Op de Bredase huurmarkt zien we echter in toenemende mate een schaarste ontstaan in alle categorieën woningen. Dat betekent langere wachttijden voor woningzoekenden. De minimale wachttijd is dan ook opgelopen naar ongeveer 24 maanden. Voor veel woningzoekenden is dit een teleurstelling als ze zich aan de balie van WonenBreda komen inschrijven.

Het aantal woningzoekenden in Breda is het laatste jaar toegenomen met 8,7%. Een groeiende groep is op zoek naar een betere woning, maar ook starters kiezen vaak noodgedwongen voor een huurwoning, door de hoge prijzen op de koopmarkt.

Tegenover deze gegevens staat een sterke daling van het aantal nieuwbouwwoningen en een stagnering van de doorstroming vanuit de goedkope huurmarkt naar de koopmarkt en duurdere huurmarkt. Bovendien is gestart met herstructurering in de Bernard de Wildestraat en heuvel Zuidwest, waardoor ruim honderd woningen minder in de reguliere verhuur komen. Ook het verkopen van huurwoningen maakt de voorraad kleiner.

Nieuwspagina www.wonenbreda.nl

De omvang van het aanbod in de krant is voor het tweede opeenvolgende jaar kleiner geworden. In 2000 zijn ongeveer 2100 woningen minder geadverteerd dan in 1999, wat een afname van 18% betekent.

De afname was het grootst in de distributiesector met ruim 1700 advertenties minder. Het aanbod in de distributiesector nam daarmee af van bijna 9300 naar 7540 advertenties. In de vrije sector zijn bijna 400 woningen (15%) minder aangeboden, in totaal 2175.

Monitor aanbodmodel Rotterdam 2000, COS

3. Surfen op de woningmarkt

Het binnenstappen in de huidige samenleving en een plaats zoeken (eisen?) op de woningmarkt gaat niet meer volgens de geëigende traditionele patronen. De informatietechnologie heeft veel van veraf dichtbij gehaald en spannend gemaakt. Voor veel jongeren is de GSM wereld de wereld geworden. Het is een lifestyle die de voetbalplaatsjes heeft verdrongen.

Bijna elke jongere, ongeacht de maatschappelijke positie, staat met 06 in verbinding en wil invloed hebben op zijn mobiliteit en op de plek om te zijn. De vraag die in dit essay over het starten op de woningmarkt gaat is, *wat de waarde is die de jongere aan het wonen toedicht in relatie tot andere materiële en immateriële zaken*. Wordt het wonen de echte hoofdzaak en zijn mobiliteit, of spannende contacten en uitdagende ervaringen, een bijzaak of ligt alles andersom? En kunnen alle jongeren wel in voldoende mate meesurfen op die woonmarkt of ontstaan er nieuwe uitvallers. In een wereld vol beweging is het wonen voor jongeren maar één van de thema's die om aandacht vraagt. Vanuit de optiek van het door de ANWB georganiseerde jongeren project A-Way, wordt de woonplek gedefinieerd als: *“De plek waar de mensen zijn en waar het leuk en spannend is”*.

Over de wereld surfen

Afstand lijkt geen rol meer te spelen als je jong bent en starter op alle concurrerende markten, waar de woningmarkt er één van is.

De OV jaarkaart is een prima “surfinstrument” binnen de Nederlandse grenzen. Het wereldse surfen voor jongeren gaat via het world-wide-web; de andere wereld die voor steeds meer jongeren de gewone wereld is geworden. Het onderwijs laat jongeren op verschillende niveaus steeds meer in het buitenland een stageplaats lopen. Internationale contacten en daarmee over de grens kijken is meer dan vanzelfsprekend aan het worden voor een grote groep jongeren in de samenleving. *De internet-woonplaats* is het nieuwe tijdelijke / mobiele onderdak. Een andere waarde die staat naast de traditionele wooneenheid of kamer. De jongeren leven meer in een netwerk economie, waarin volgens Jeremy Rifkin (*Het tijdperk van de Toegang*) het niet meer gaat om het bezitten, maar het kunnen gebruiken van producten en diensten.

Je koopt de toegang tot deze producten en diensten in plaats van ze aan te schaffen. Dit kan ook betekenen het leasen van de woning en alles wat er op en aan vast zit: de *prepaid-woning*. Utopie of werkelijkheid? Het lijkt voor veel jongeren de ideale start en toegang tot het eigen woondomein.

In dit deel van het essay gaan we in op het aanbod aan woningen, de vraag van starters en de wijze waarop vraag en aanbod bij elkaar komen... of niet komen.

Centrada in Lelystad had in 1998 te kampen met een structurele leegstand van 1200 woningen. In het kader van het saneringsplan zijn de afgelopen jaren 4000 van de 12000 woningen verkocht en worden ruim 700 woningen in Schouw-Oost gesloopt. Van leegstand is geen sprake meer, nu is er een wachtlijst.

Naast algemene marktontwikkelingen noemt Centrada verder de forse daling van het aanbod door verkoop, de prijsstijgingen in de koopsector en de demografische ontwikkelingen van “gezinsstad Lelystad” waardoor in bepaalde periodes grote groepen starters tegelijk op de markt verschijnen.

Het aantal met instellingen afgesloten huurcontracten voor specifieke doelgroepen, waaronder jongeren die uit de boot gevallen zijn, is de afgelopen jaren ook fors gestegen.

Ook hier stagneert de doorstroming wegens gebrek aan aanbod voor (jonge) starters.

Mondelinge informatie Centrada, mei 2002

Afhankelijk van de gewenste omvang en het tempo van de kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad zal er in het KAN (Knooppunt Arnhem - Nijmegen) voor de periode 2000-2025 ruimte moeten worden gevonden voor de (vervangende) nieuwbouw van circa 79.000 woningen, bijna 25.000 meer dan oorspronkelijk was aangenomen.

Deze ruimtebehoefte is het resultaat van onderling samenhangende factoren:

Opvang huishoudensgroei	54.500
Reductie spanning woningmarkt	11.000
Kwaliteitsslag Arnhem en Nijmegen	4.500
Kwaliteitsslag regio	1.000
Extramuralisering zorg	5.000
Buffervoorraad herstructurering	3.000
Totaal	79.000

Woonvisie KAN, februari 2002

Vier jaar geleden bedroeg de gemiddelde wachttijd bij de SSHU (Stichting Sociale Huisvesting Utrecht) een jaar. Ondanks de oplevering van 600 woningen op het terrein van de Universiteit Utrecht is de wachttijd inmiddels verdubbeld tot gemiddeld twee jaar.

Aan de aanbodkant is sprake van een daling door:

- een afname van de particuliere kamermarkt,
- een afname van het aanbod van commerciële verhuurders door de gestegen waarde van het onroerend goed in combinatie met de aangescherpte brandveiligheidseisen
- een afname in het aanbod op de not-for-profit particuliere markt (door ouders gekochte woningen, verenigingshuizen), het afschaffen renteaftrek voor 2^e woningen

Daar staat tegenover:

- Laatste fase verhuur in herstructureringsgebieden: met de collega corporaties zijn afspraken gemaakt over 1200 woningen
- Huisvestingsbeleid universiteit: door gebrek aan locaties en mogelijkheden in de stad en de toegenomen spanning op de woningmarkt heeft de universiteit grond ter beschikking gesteld voor de ontwikkeling van een “Campus”.

Aan de vraagkant is sprake van een toename door:

- Internationalisering
- Verbreding doelgroep
- Toename studenten hbo/mbo

Wat ligt er op de schappen?

De positie van de starters op de woningmarkt heeft *niet* alles te maken met vraag- en aanbodverhoudingen. Vanuit het bovengeschetste perspectief van mobiliteit, flexibiliteit en *places to be* kan de woningmarkt voor starters niet meer begrepen worden uit het optellen, aftrekken en salderen van cijfers. Ook de cijfers van de traditionele woningmarktonderzoeken trekken wij in twijfel, vanwege het eendimensionale karakter én het gebrek aan oog voor dynamiek en beweging. Bovendien is in het afwegingsproces meer sprake van verkiezen dan kiezen.

Dit neemt niet weg dat de vraag of er iets te kiezen valt wel degelijk een relatie heeft met de vraag- en aanbodverhoudingen op deelsegmenten van de woningmarkt. Maar dit essay is niet de plaats om uitvoerig in te gaan op alle kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt.

Onze stelling is wél, dat de vraag- en aanbodverhoudingen op de woningmarkt sterk onder druk staan en dat er in kwantitatieve zin sprake is van tekorten. Daarvoor hebben wij een aantal aanwijzingen en zien we een aantal ontwikkelingen, die in hun onderlinge relatie moeten worden gezien:

- De ontwikkelingen op de koopmarkt, waarbij de huidige prijs- en kwaliteitsverhoudingen voor een daling in dynamiek zorgen, zowel binnen de koopmarkt als tussen de koop- en huurmarkt.
- Een toenemend aantal ouderen “casht” de waarde van de eigen koopwoning en gaat huren.
- Het aantal woningen van woningcorporaties dat daadwerkelijk “te huur” wordt aangeboden is in de afgelopen twee à drie jaar sterk verminderd en in sommige gevallen zelfs gehalveerd.
- De structurele leegstand bij woningcorporaties is sterk afgenomen of zelfs verdwenen.
- De nieuwbouwproductie loopt sterk achter bij de plannings.
- Herstructurering van de bestaande woningvoorraad zorgt voor een additionele herhuisvestingvraag en neemt tegelijkertijd aanbod uit de (reguliere) woningmarkt.

Voor de komende tien jaar verwachten wij dat de spanning tussen vraag en aanbod verder toe zal nemen, met als belangrijkste motieven:

- Een ruimtelijk beleid, dat sterk inzet op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied zal, door het complexe karakter ongetwijfeld voor procesvertragingen zorgen.
- In de prognoses voor de woningbehoefte is naar onze ervaring onvoldoende rekening gehouden met een (tijdelijke) vermindering van het aanbod door herstructurering van zowel woningen als van de verpleeg- en verzorgingshuizen.
- In de prognoses voor de woningbehoefte is onvoldoende rekening gehouden met de extra ruimtebehoefte door het gemiddeld vloeroppervlak per woning *na* de herstructurering.
- In het veld gelooft niemand dat de afspraken uit de “Task Force” zullen leiden tot het inlopen van de opgelopen achterstand in de nieuwbouw.

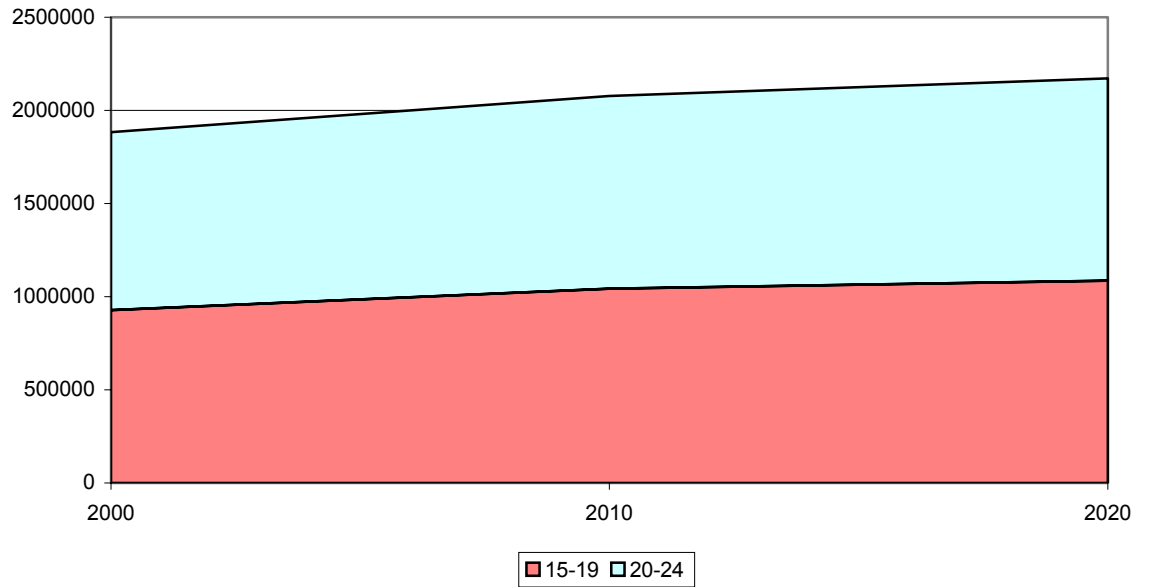
Ten aanzien van de verschillende marktsegmenten zien wij het volgende:

- De doorstroming in de koopmarkt stagneert door de gestegen prijzen en achterblijvende nieuwbouwproductie.
- De druk (jongeren/ouderen) op de huurmarkt neemt toe: de stap naar de koopmarkt is voor velen te groot. Zeker voor de starters. De doorstroming stagneert. Het gaat niet alleen om starters, maar ook om senioren die hun woning verkopen en gaan huren en de effecten van de extramuralisatie.
- Uit oogpunt van waardeontwikkeling en het op gang brengen van het herhuisvestingsproces zullen corporaties eerder seniorenwoningen dan specifieke jongerenhuisvesting bouwen.
- In de aantrekkelijke stedelijke *places to be* vindt een proces van verdringen plaats, met als gevolg stijging van (grond)prijzen.
- De markt van tijdelijke verhuurwoningen neemt toe door het aanbod van laatste-fase verhuur van potentiële sloopwoningen.

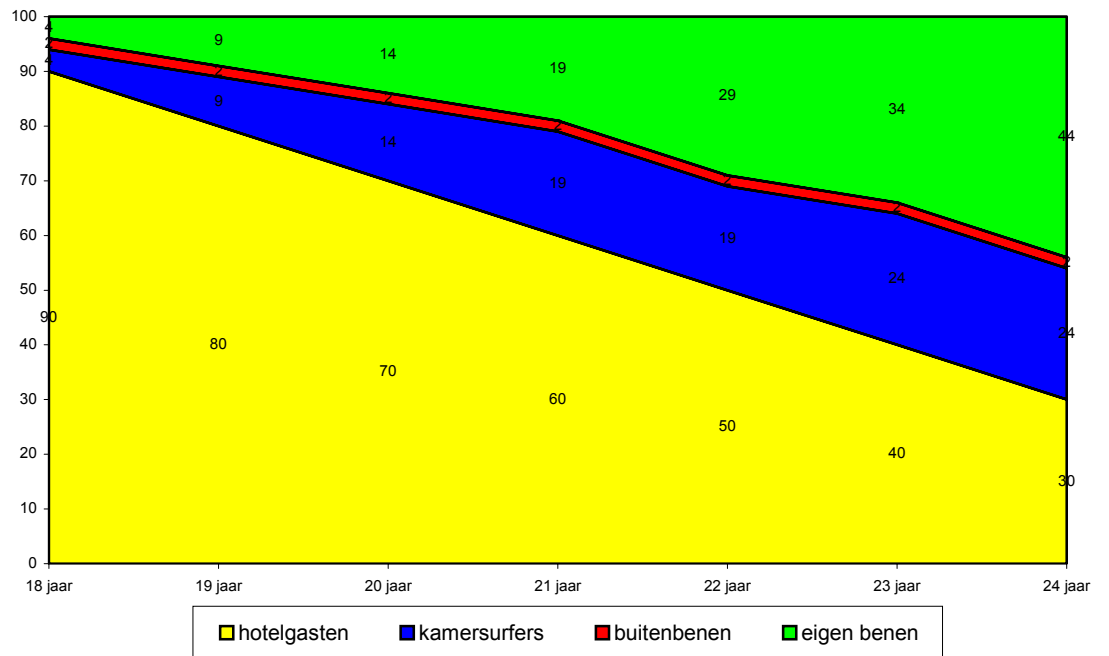


Aanbod van woningen toespitsen op de leefwijze van jongeren

**Prognose bevolking 15-24 jarigen
CBS**



woonontwikkeling jongeren



Welke jongeren komen er in de winkel?

In hoofdzaak jongeren op weg naar zelfstandigheid. Die weg loopt anders dan in het verre verleden, toen uit huis trouwen nog de gewoonste zaak van de wereld was en op kamers gaan alleen voor een beperkte groep studenten was weggelegd. Die weg naar (woon)zelfstandigheid duurt tegenwoordig langer. Het tijdstip waarop jongeren het huis uit gaan is daarmee verder in de tijd komen te liggen én de periode waarin flexibel op de (onzelfstandige) woningmarkt wordt gesurfd duurt langer. Meer dan het hebben van een “eigen huis” telt de *place to be*, waarbij stadsgrenzen er steeds minder toe doen.

In de bevolkingsprognoses wordt veel gesproken over de “ontgroening” (en vergrijzing) van de samenleving. Daarbij is het van belang aandacht te houden voor het gegeven dat het daarbij gaat om de relatieve verhoudingen. Absoluut, zo is de verwachting van het CPB, groeit het aantal jongeren tussen de 15 en 25 jaar de komende 30 jaar van 1.9 mln. tot 2,1 mln.

Door op een creatieve manier een aantal gegevens bij elkaar te voegen, hebben we het bijgaande beeld voor de woonontwikkeling van jongeren van 18 tot 25 jaar samengesteld.

Hotelgasten

Op 18 jarige leeftijd woont circa 90% van de jongeren nog thuis bij “hotel mama”. Dit percentage neemt jaarlijks met zo’n 10% af. Op 24 jarige leeftijd woont nog 30% thuis. Belangrijkste motieven: de goede verhoudingen tussen ouders en kinderen, de beschikbare ruimte en het comfort, de mobiliteit door de OV jaarkaart en het sterk gestegen aantal jongeren dat na hun 18^e nog een opleiding volgt. Maar deze algemene trend geldt echter niet voor iedereen.

In de eerste plaats is de luxe van het wonen bij hotel mama zeker niet voor iedereen weggelegd. Allochtone jongeren beschikken aanzienlijk minder vaak over een eigen kamer dan autochtone jongeren, en ze wonen zeven keer zo vaak als gemiddeld in Nederland in de buitenwijken van de steden. Van de autochtone huishoudens met kinderen woont acht procent in een flat. Bij allochtone gezinnen is dat de helft.

Ook de verhouding tussen ouders en kinderen verschilt. Het percentage allochtonen dat in “hotel mama” verblijft is dan ook lager dan gemiddeld.

Kamersurfers

Het percentage 18-jarigen op kamers bedraagt circa 4% en stijgt in de loop van de jaren naar circa 24 %. We beschikken niet over actuele cijfers over de markt van onzelfstandige woonruimte.

Wel staat vast dat er een enorme verscheidenheid aan prijs/kwaliteit, locaties, beschikbaarheid en toegankelijkheid is. Uiteenlopend van ruime studentenkamers in monumentale panden tot illegale verhuur van kamers in panden, rijp voor de sloop. Van inschrijvingen bij studentenhuysvestingen, jongerenhuysvesting, woningcorporaties en particuliere bemiddelingsbureaus tot transacties via persoonlijke of digitale netwerken.

We veronderstellen dat in de behoefte aan veiligheid, waarin eerst door het ouderlijk huis werd voorzien, op verschillende manieren kan worden voorzien. Naast de traditionele “huiskamers” als studentenflats of -verenigingen zijn er nu ook de virtuele “MSN” huiskamers.

Opvang zwerfjongeren

Conclusies

De informatie uit de systemen die zwerfjongeren moet registreren, is onbetrouwbaar en niet actueel. Daarom is het precieze aantal zwerfjongeren onbekend. De Algemene Rekenkamer schat dat er 2.700 tot 4.700 zwerfjongeren tussen de 15 en 25 jaar in Nederland zijn. Door het verlagen van de leeftijdsgrens van 23 jaar naar 18 jaar zijn jongeren vanaf 18 jaar met ernstige problemen aangewezen op de maatschappelijke opvang. Die is hier niet goed op toegerust. De hulpvraag is onvoldoende in beeld gebracht. Daarom is niet bekend welke capaciteit voor opvang en begeleidingstrajecten nodig is.

Duidelijk is wel dat de huidige capaciteit onvoldoende is en dat de hulpverleningsketen (preventie-signalering-opvang-begeleiding-bemoezorg-nazorg) niet sluitend is. Van de 43 zogenaamde centrumgemeenten vervullen er slechts tien een duidelijke regierol. Zes provincies of stadsregio's hebben de coördinerende rol op zich genomen. Hieruit blijkt dat de verantwoordelijkheidsverdeling tussen de overheden niet helder is. Bovendien wordt er onvoldoende samengewerkt.

Aanbevelingen

De Algemene Rekenkamer vindt het van belang dat er goed inzicht bestaat in de hulpvraag. Daarom is een goede registratie noodzakelijk. De Algemene Rekenkamer beveelt aan een toetsbaar, concreet plan van aanpak op te stellen om de situatie te verbeteren. Op korte termijn dienen knelpunten in de opvangcapaciteit te worden opgelost. Ook moet de hulpverleningsketen sluitend worden gemaakt.

www.rekenkamer.nl -zorg - opvang zwerfjongeren -

Vier jaar geleden startte het Leger des Heils activiteiten in Flevoland. Op dit moment is er het volgende aanbod:

Woonbegeleiding

Convenant met corporaties. Leger des Heils sluit voor een jaar een huurcontract. Verhuurt de woning dan door aan een jongere met (door de gemeente gefinancierde) intensieve woonbegeleiding. Als het een jaar “goed” gaat mag de jongere het huurcontract overnemen. Twee knelpunten:

1. Enorme bureaucratische rompslomp om IHS voor elkaar te krijgen in het 1e jaar
2. Capaciteitsgebrek woningen: er is begeleiding voor circa dertig jongeren, er zijn er tien beschikbaar

Tiernermoeders

Opvang: 4 plaatsen, 6 op de wachtlijst. Naast emotionele achtergrond van gelijktijdig kind en volwassen zijn, bestaat het probleem dat ze zich pas met achttien kunnen inschrijven voor een woning. Dankzij medewerking van de gemeente is het gelukt een uitkering voor een 21 jarige plus babytoeslag te regelen.

Enkeltje zelfstandig

Doel: jongeren die uit de boot zijn gevallen op weg helpen naar zelfstandigheid. Project bestaat uit fasen met verschillende vormen van wonen met groeiende mate van zelfstandigheid. In totaal 30 jongeren. Grote probleem: wachtlijsten voor gewone woningen waardoor doorstroming in het project stagneert.

Gesprek met Marcel Kooijmans, Leger des Heils Lelystad

Buitenbenen

Is er eigenlijk wel een begrip waaronder we die bonte verzameling van jongeren die *niet* surfend door de wereld gaat onder kunnen brengen? En wat kunnen we

zeggen van de vraag in welke mate het wonen een belangrijk thema in hun leven is en hoe zij hun woonsituatie regelen?

We weten niet eens hoeveel het er zijn en hoe we ze zouden moeten definiëren. We weten niet hoeveel zwerfjongeren dakloos zijn, hoeveel divansurfers vroegtijdige schoolverlaters zijn, hoeveel kamersbewoners crimineel zijn, hoeveel internaatbewoners briljante leerlingen zijn, hoeveel jongeren niet succesvol op de woningmarkt zijn.

Wat we wél weten is, dat het aantal jongeren, dat een vorm van ondersteuning nodig heeft op weg naar zelfstandigheid en volwassenheid, geschat wordt op 5 tot 10%. Het gaat dan om 75.000 tot 150.000 jongeren. Die wonen soms nog thuis, soms op kamers, soms in een "bijzondere woonvorm" en soms zelfstandig.

En we weten³ dat in 1999 10.500 jongeren in de leeftijd van 18-24 in instellingen waren gehuisvest:

- 3.700 in instellingen voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten,
- 4.000 in gezinsvervangende tehuizen en opvangcentra,
- 1.400 in een opleidingsinternaat
- 500 in een penitentiaire inrichting.

Daarnaast zijn er ook nog tal van andere opvanginstellingen, voorzieningen en projecten.

Als we naar de toekomst kijken zal, in het kader van de extramuralisering/vermaatschappelijking van de (geestelijke) gezondheidszorg en de introductie van persoonsgebonden budgetten de vraag naar specifieke woon-/verblijfvoorzieningen toenemen.

Het aantal zwerfjongeren is al toegenomen, hoewel niemand weet hoeveel er precies zijn.

Er zijn specifieke projecten voor jongeren zoals pension Maaszicht, de verschillende Foyers en de WerkHotels. Projecten met verschillende doelstellingen, waarbij het wonen/onderdak en het maatschappelijk perspectief een belangrijke basisvoorwaarde vormen. Maar ook aspecten zoals het terugdringen van overlast van jongeren in wijken en arbeidstoeleiding spelen een zeer grote rol. Het Leger des Heils heeft in de afgelopen jaren meer jongeren over de vloer gekregen.

Een veel gehoord probleem is dat een krappe woningmarkt in combinatie met "computers die de woonruimteverdeling regelen" de doorstroming uit de specifieke voorzieningen vastloopt.

Dus blijven menselijk langer zitten dan nodig is; moet de capaciteit worden uitgebreid of een nieuw project verzonnen om weer wat armslag te organiseren. Aan de andere kant is het ook in het belang van de instituten om het blijven zitten te stimuleren; meer druk op die markt is meer beleidsmatige en bestuurlijke druk, als titel, om te kunnen groeien.

³ CBS, Jeugd, cijfers en feiten 2001

Rond 1950 verlieten jongeren het ouderlijk huis als ze gingen trouwen. Van de vrouwen die voor hun eenendertigste levensjaar het huis uitgingen, trouwden zes van de tien meteen. Samenwonen met een partner zonder een huwelijk kwam in die tijd weinig voor. Dit was voorbehouden aan een selectieve groep vooruitstrevende vrouwen die veelal hoogopgeleid en niet gelovig waren. In de loop van de tijd is dit patroon veranderd. Steeds meer mensen kiezen ervoor om (eerst) ongehuwd te gaan samenwonen nadat ze het ouderlijk huis hebben verlaten. Van de vrouwen geboren tussen 1955 en 1964 is het aandeel dat direct in het huwelijk trad bijna gehalveerd ten opzichte van het geboortecohort 1945-1954. Rond 1970 is de balans de andere kant doorgeslagen. Slechts een op de tien vrouwen kiest ervoor om meteen in het huwelijk te treden. Daar staat tegenover dat bijna vier van de tien vrouwen na het verlaten van het ouderlijk huis gaan samenwonen met hun partner.

CBS-Index No. 6 – juli 2001

Volgens de CBS-registertelling van 1996 vond circa 80% van de zgn. ‘anderhalve’ of tussengeneratie Turken en Marokkanen de levenspartner in het land van herkomst. Bij de tweede generatie, met nog weinig gehuwden en vooral jonggehuwden, kiest circa 70% een partner uit het herkomstland. Bij de Marokkaanse vrouwen uit de tweede generatie geldt dit voor zo’n 60%. Hooghiemstra en Manting (1997) wijzen op het specifieke karakter van de jonggehuwden tweede generatie en menen daarom dat aan de zojuist genoemde cijfers geen voorspellende waarde kan worden toegekend

Voetnoot 5 hoofdstuk 2 van *De toekomst in meervoud*.

Niet alleen wij concluderen, dat de organisatie van de zorg voor de groep jongeren die het *niet op eigen houtje redt* nog veel te wensen overlaat. We hebben wel gesignaleerd, dat dit komt door o.a. decentralisatie van beleid, gebrek aan samenwerking op lokaal, regionaal en landelijk niveau. Dat er misschien wel teveel goede en te weinig kundige wil is, maar natuurlijk ook de verschillende politieke en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Dat de verlaging van de meerderjarige leeftijd naar 18 jaar zich op deze groep wrekt. Dat woningcorporaties wel zouden willen, maar geen inzicht hebben op de ontwikkeling van de omvang van de groep op korte en middellange termijn. Maar ook de uitdaging om het vraagstuk echt aan te pakken ontbreekt vaak.

Zelfstandig wonen

Het percentage jongeren dat zelfstandig woont, neemt volgens de laatst bekende cijfers toe van 4% bij de achttien-jarigen tot 44% bij de 24-jarigen. Ook daar zijn verschillen te constateren.

We weten bijvoorbeeld dat het percentage allochtonen, dat zelfstandig woont, hoger ligt dan gemiddeld. Met name Turkse en Marokkaanse vrouwen van de eerste generatie zijn relatief jong het huis uitgegaan om te trouwen. Bij jongeren van de tweede generatie is dat moment overigens al later komen te liggen. Verder veronderstellen we, dat werkende jongeren percentagegewijs vaker over een zelfstandige woonruimte beschikken dan jongeren die nog een opleiding volgen.

4. Deals sluiten

Bliep bliep, tring tring: “Hoi, waar ben jij.....Waar ga je naar toe.....Wie gaat daar nog meer heen.....Wat is daar te doen.....Wat kost het..... Nee ik bel nog.”

Internet en de mobiele telefoon hebben een enorme impact op de wijze waarop de internetgeneratie afspraken regelt. Het verkennen van de mogelijkheden en kansen binnen een netwerk van informatie en contacten wordt zo lang als maar mogelijk gerekt om de beste *deal* te kunnen sluiten.

Dat staat in schril contrast met het functioneren van de woningmarkt, waar ondanks de introductie van aanbodmodellen en internetpresentaties de bottomline nog steeds alle kenmerken van een distributiesysteem kent: inschrijven en wachten tot je voldoende punten – nu jaren – hebt opgebouwd. En dan is het vanzelfsprekend dat wanneer je kans begint te maken op een woning je die kans maximaal probeert uit te buiten. Deze woning nemen of nog even wachten tot zich iets beters voordoet?

Hoe starten starters

Veel jongeren beginnen als “starter” onderaan de wooncarrière ladder. Een van oudsher ingeburgerd begrip, maar wel onbepaald. Starter van wat? Zonder wat wordt het niet herkend.

Van thuis naar kamers en dan naar de zelfstandige woonruimte. Als het kan toch graag naar de koopsector. Er wordt volop gecalculeerd en gespeculeerd op die markt. Imago, status haalbaarheid en onbereikbaarheid. Alles speelt voor hen een rol. Hoe uit zich dit en wat kunnen we verwachten.

Vraag: Voor wie, welke groepen jongeren (starters) zijn er volop kansen om te slagen op de woningmarkt? Maar voor wie zijn er geen of onvoldoende kansen of dreigt zelfs uitsluiting? Kan iedereen de komende jaren wel meesurfen en wie heeft welke basisondersteuning nodig?

Feitelijk draait het steeds meer om het faciliteren van de verschillende bewegingen op de woningmarkt. Een woningmarkt waarop de jongeren; de starters, niet allemaal eenzelfde beweging maken. Dat is de realiteit.

Starters: over 1 of 100 kammen

Voor we verder ingaan op positie van starters op de woningmarkt willen we allereerst aandacht voor het begrip *starters*. Want daar wordt nog wel eens verschillend over gedacht.

Aanbieders van woningen definiëren starters op basis van de systemen die ze hebben ontwikkeld. *Starters zijn dan gedefinieerd als “mensen die geen zelfstandige woning achterlaten”*. Met een beetje geluk worden in de jaarverslagen en rapporten de volgende startersgroepen teruggevonden:

- A. *de jongeren*: die bij verhuizen geen zelfstandige woonruimte achterlaten (nu thuis wonen, op kamers wonen, divanslapers, inwonend zijn e.d.). Hierbij gaat het om de werkenden; de studerenden, de werkloze jongeren.
- B. *de bijzondere groepen starters*: (specifieke maatschappelijke omstandigheden) die geen zelfstandige woonruimte hebben en zonder extra aandacht/begeleiding niet kunnen starten. Vaak onvoldoende persoonlijke bagage: ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten, ex-ama's e.d.
- C. *de ouderen*: die door scheiding/verbreking samenwonen geen zelfstandige woonruimte bij verhuizen achter laten (opnieuw starten).
- D. *de urgente starters*: voorrang op de woningmarkt vanwege sociale en/of medische omstandigheden, waaronder vaak problemen door huiselijke omstandigheden.

Dit onderscheid is gemaakt om te kunnen vaststellen of de jongeren die tot één van deze groepen behoren, wel in voldoende mate aan woonruimte kunnen komen. In “voldoende mate” wordt meestal lokaal of regionaal getoetst en gemeten aan de volkshuisvestelijke doelstellingen. Feitelijk zijn deze groepen elkaars concurrenten op de woningmarkt. Het maakt de markt minder transparant en flexibel als er een toename van bijzondere groepen is (B/ C/ D). Er zijn immers niet meer woningen beschikbaar. Het geven van uitzonderingsposities (“voorrang”) werkt verstorend en moedigt de klanten bijna aan om zo'n uitzonderingspositie te krijgen.

Voor starters moet een zeer restrictief uitzonderingsbeleid gevoerd worden, waarbij de plaatsing in groep A de hoogste aandacht moet krijgen.

Beleidsmatig moet er duidelijkheid gegeven worden naar de starters wat hun kansen zijn. Als er politiek/bestuurlijk geroepen wordt: “meer woningen beschikbaar voor de jonge starters”, dan kan dit door, of met het sturen met de voorwaarden (de jongste starter eerst) of meer kamers toevoegen. Zeggen dat er geen zelfstandige wooneenheden zijn voor beneden de circa 21 jaar is ook een duidelijke boodschap! Om die duidelijkheid gaat het.



Waterzuiveringsinstallatie in Rotterdam omgebouwd tot studentenwoningen

De verdeling

Al voor en tijdens de “oude” punten en distributiesystemen werkten we met indelingen, gebaseerd op de “huidige” woonomstandigheid, als rangorde om de “nood” op de woningmarkt vast te stellen. Dat hiervoor gekozen werd, zeker ten tijde van de invoering van het aanbodmodel, was niet vreemd. De inschrijving in het oude distributiesysteem liep vaak parallel met de leeftijdsopbouw. Dus voor de jongeren van achttien jaar; allemaal inschrijven en wachten op een toewijzing. Deze systematiek is niet anders met de criteria van het aanbodmodel, waarbij geselecteerd wordt op leeftijd: de oudste heeft de meeste kansen; de oudste wordt de eerste.

Een wachttijd en volgordebepaling, die in “tijd en leeftijd” in welke vorm dan ook, een objectief meetbaar en te rechtvaardigen rangordebepaling ziet. Lang thuis wonen, of lang ingeschreven staan, of lang geen eigen zelfstandige woonplek hebben, wordt allemaal bij elkaar geveegd en per definitie gezien als een onaangename, ongewenste situatie die een beoordeling vraagt voor de plaats op de woonmarkt.

In de particuliere sector gelden overigens vaak andere criteria: betrouwbaarheid, inkomen/ koopkracht en etniciteit.

Betrokkenen zelf hoor je zelden over zichzelf spreken als “starter”. Ze willen of moeten het (ouderlijk) huis uit en zoeken een kamer of een flatje het liefst in de stad waar ze werken of studeren. Of ze zijn in hun ontwikkelingsproces ergens vastgelopen en zoeken een plek om de draad weer op te kunnen pakken, omdat ze niet altijd bij familie of vrienden op de bank kunnen slapen. Ze zijn –opeens meerderjarige asielzoekers die ergens moeten wonen. Ze zijn gescheiden en zoeken (tijdelijk) woonruimte tot de boel weer op orde is. Ze zijn jong moeder geworden en willen een plek waar ze voor hun kind kunnen zorgen. Ze hebben een tijd in een bijzondere woonvoorziening gewoond en willen weer een plek voor zichzelf.

Wat laat de markt zien en wat zien we niet

Kijken we naar de resultaten en de gebruikte omschrijving van diverse aanbodsysteem, dan zien we het volgende. Het valt op, dat er op *macro niveau* geen beleidsinformatie is over de resultaten van de werking van de verschillende aanbod- en verdeelmodellen in Nederland. Wel informatie uit het WBO (1998), maar dat geeft absoluut geen actueel beeld van de ontwikkeling op de woningmarkt. De trends en ontwikkeling van de geslaagde starters op de woningmarkt, de kansen én de bedankjes voor de aanbiedingen van starters is niet gevonden. Verschillen in systematiek, schotten, labeling en accenten in de presentatie van jaarcijfers van de verschillende providers maken het schier onmogelijk een landelijk beeld te onderbouwen.

Evenmin zijn er cijfers over de kamerbewoners. Over de woonkansen voor specifieke groepen, zoals de studenten is wel een beeld te geven, maar een overall beeld hoe de starters en de te onderscheiden groepen er voor staan hebben we niet gevonden.

Wel zijn er verschillende rapportages van met name de grote steden en de stedelijke gebieden, over de woningmarktontwikkelingen. Voor dit essay is o.a. gebruik gemaakt van informatie van het Stadsgewest Haaglanden en de Stadsregio Rotterdam. Wat blijkt is, dat de groep starters pas op een latere leeftijd (gemiddeld circa dertig jaar) een zelfstandige huurwoning kan betrekken. Ook voor de steden Utrecht en Amsterdam is dit het geval. Dit zijn nadrukkelijk gemiddelden van de verzamelgroep: starters. Een uitsplitsing naar de kansen en onmogelijkheden voor de verschillende deelgroepen is niet gevonden.

“Ja de oudste heeft meer kans dan de jongere op de woningmarkt via de corporaties” staat in de rapportage van Haaglanden te lezen. Niet verbazingwekkend als geselecteerd wordt op het criterium: leeftijd.

In Rotterdam wordt ook nog eens duidelijk gemaakt, dat het weliswaar lang duurt eer men een woning heeft, maar daar staat tegenover dat alle groepen woonconsumenten (jong en oud, starters en doorstromers) vaak voor de woning bedanken. Zo'n 73 % van de kandidaten neemt de woning niet. In Rotterdam werd tweederde van het aantal woningen vier tot vijf keer aangeboden voordat er een contract werd afgesloten. Ook in Amsterdam (ROA gebied) doet zich een vergelijkbare situatie voor. Maar tegelijkertijd wordt vastgesteld dat de “vraagdruk” enorm is toegenomen gezien het grote aantal respondenten en dat de woningzoekenden steeds langer moeten wachten. Maar met name de slaagkans voor de starters neemt af.

Paradox

Toch is er een wat paradoxale situatie. Een feitelijke toename van het aantal bedankjes in een reeks van jaren en de constatering dat de vraag enorm stijgt, gezien het grote aantal aanmeldingen. Ook in andere grote steden en regionale samenwerkingsverbanden is dit een bekend verschijnsel. Veel respons op het aanbod maar ook veel bedankjes, waarbij wél de doorstromers het meeste bedanken. Maar daar is niets vreemd gezien hun sterke positie op de woningmarkt. Zijn de nieuwe klanten op de woningmarkt verwend en stellen ze te hoge eisen?

Kijken we wat dieper naar de klantenpatronen, dan is het logisch en verklaarbaar waarom ook de jongeren niet alle woningen accepteren. De starter verliest namelijk alles (je leeftijd en daarmee opgebouwde jaren) als hij/zij een woning accepteert. Ook als je “urgent” bent en een woning accepteert. Geen uitzondering. Die “mentale boekhoudkundige “ schade wordt doorberekend bij de afweging wel/niet accepteren. Je houdt immers niets over als je verhuist en opnieuw op zoek gaat naar een andere woning. Het is altijd weer met 0 beginnen. Nagenoeg alle modellen hanteren deze methodiek Deze achterstand geldt niet als er woningen voor *direct te huur* op de markt komen. Dan mag in de regel iedereen meedoen zonder dat er criteria worden gesteld.

Verdringen & Concurrentie

De groep gewone starters heeft op de woonmarkt niet alleen last van elkaar, maar ook van andere groepen. De senioren, de nieuwe stedelijk bewuste generatie bewoners. Vaak koopkrachtig en gericht op de aantrekkelijke woonplekken met kwaliteit in de stad. Ook andere “verdringers” melden zich op de startersmarkt. Bijvoorbeeld de gescheiden en de alleenstaande mensen.

De studentenhuisvesting, vaak met veel woningen in de binnensteden, merkt het aantrekken van de binnenstad als woonplaats door het langer blijven “hangen” van de afgestudeerden. Er is onvoldoende wooncarrière-aanbod in de stad voor deze doelgroep. En tot op heden nog steeds geen instrumenten om de huur na de bul te beëindigen.

Maar er is ook verdringing aan de onderkant van de woningmarkt. Was er lange tijd een groot reservoir aan goedkope flat- en portiekwoningen en kamers in de oude stadsdelen (niet verbeterde woningen met lage huurprijzen); dit reservoir is steeds meer droog komen te staan. De stadsvernieuwingsgolf en de herstructurering hebben deze tweedehands wooneenheden van de markt gehaald. Ook al loopt de uitvoering van de herstructurering achter bij de planning, zo blijkt uit het rapport van ABF Research uit Delft, toch zal de herstructurering zijn effect hebben en minder huurwoningen opleveren.

Zeker de “marginale woningmarkt” met de goedkope woningen waar juist starters een start maken, zal voor een deel van de markt verdwijnen. Dit zal de komende jaren nog sterker voelbaar worden en de druk vergroten.

Er moest en moet in de stad Nederland een nieuw aanbod met kwaliteitswoningen komen met een scala aan kwaliteitseisen. Dat waren o.a. de politieke en bestuurlijke condities voor de herstructurering van de steden. Maar in dit concept passen niet meer de goedkope woningen, kamers en etages met een minimale basiskwaliteit. Een gemiste kans voor de woningmarkt, die waar mogelijk gestopt moet worden. Ook een derde of vierdehands woning heeft klanten, maar dat is wél een andere klantengroep, waar op een andere manier mee omgegaan moet worden. De wensen en behoeften van de starters staan niet in de Jaarverslagen, beleidsprogramma’s en de collegeprogramma’s. Dat wordt hen ook niet gevraagd. Het kunnen “verblijven” met een lage prijs en minimaal comfort is voor veel jongeren een prima start. Dan is er meer geld over om aan de echte dingen te besteden op jonge leeftijd. De kwaliteitslat is voor de startersmarkt soms te hoog gelegd.

Wat willen de jongeren

Het lijkt alsof de jongeren alles op de woonmarkt nemen, maar eerder hebben we toegelicht dat er ook veel bedankt wordt. Ook jongeren zijn kritische consumenten die niet alles nemen. Maar dit geldt niet voor elke jongere. Daar komen we op het punt dat *de traditionele indeling naar de genoemde startersgroepen verlaten moet worden.*

Deze indeling zegt niets meer over de wensen en meer eigentijdse trends en leefstijl gevoelige elementen. Zeker in de wijze van benaderen van de klanten

moeten we een andere koers varen. Aanspreken en aanbieden wat verwacht wordt en de juiste andere producten aanbieden.

Ieder zijn/haar lifestyle. Van trendy, extravagant tot een lekker super “gezellig” woonsfeertje en alles wat daar tussenin zit. Betrouwbaarheid en zekerheid is voor jongeren iets oubolligs en daar willen ze niet mee geïdentificeerd worden. Dat signaleerde ook de ANWB in een speciaal project met en voor jongeren op het gebied van mobiliteit en vakanties.

Als we kijken naar de lange termijn ontwikkeling op het gebied van wonen, dan is de verwachting dat de ICT wereld - telewerken, thuiswerken - invloed zullen hebben op het wonen. Sommigen kiezen voor een vaste woonplek en settelen al direct vanaf de ouderlijke woning in een koop- of zelfstandige huurwoning. Anderen hebben een flexibele en niet stad /dorp gebonden lifestyle. Dan is meer de plaats bepalend en minder het aanbod. En bovenal “het er zijn”, zoals ook de ANWB signaleert, in plaats van het bezitten. Dat geldt ook voor de woonplek. Dat kunnen alle denkbare en ondenkbare varianten op de traditionele woningen en wooneenheden zijn. Feitelijk alles wat “denkbaar & woonbaar” is heeft een waarde op de woningmarkt.

De uitdaging ligt er in om de woonmarkt zo in te richten, dat de verschillende startersgroepen kunnen surfen op die markt en iets kunnen kiezen wat hen past. *Er mag geen uitsluiting zijn; voor de kansrijken noch voor de minder kansrijken !*

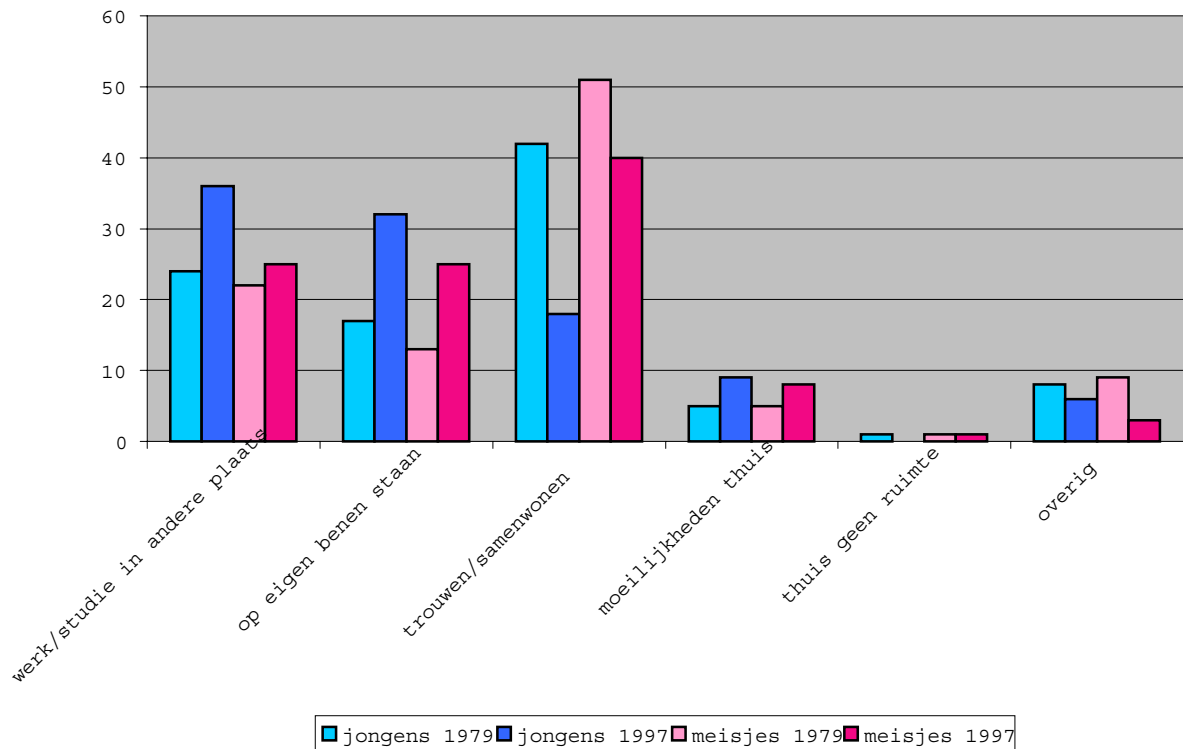
Bij de kapper

“Ik woon nu in Lunetten, een zelfstandige kleine woning, voor mij is het niets om met anderen de keuken te delen, ik ben erg gesteld op mijn vrijheid. Ik had me al ingeschreven, anders kom je helemaal nooit aan de bak.

Nee het bevalt me daar helemaal niet. Ik had het thuis prima naar mijn zin, de hele zolder met twee dakkapellen voor mezelf en ik kon daar doen en laten wat ik wilde. Maar mijn ouders gingen verhuizen naar IJsselstein, en dat is zo saai, dat trok me helemaal niet. Hier in Lunetten is niets te beleven, ik had van tevoren gezegd dat ik er nooit zou willen wonen, maar ja, ik kon niets anders krijgen. 's Avonds zie je hier na negenen al geen kip meer op straat. Als het me lukt zou ik het liefst in Lombok wonen, of in de buurt van de Amsterdamse straatweg. Daar is nog leven op straat, moet je uitkijken dat je niet tegen het openslaande portier van een auto knalt met je fiets, is er van alles te zien en te beleven. Mijn ouders willen we wel helpen met iets te kopen door garant te staan. Huren vind ik niets, die mensen van de woningbouw vinden dat zij altijd gelijk hebben, er valt nooit iets met ze te regelen en af te spreken, je hebt gewoon niets te vertellen. Als ik zo met mijn klanten hier in de zaak om zou gaan kon ik snel mijn boeltje pakken, maar daar kan dat allemaal maar, voor elke woning zijn er zoveel wachtenden.”

Motieven van 18-24 jarigen om uit huis te

Bron: Rapportage jeugd 2000



Alles over de instrumenten en alles buiten de instrumenten om

Aan een huurwoning komen. Dat is meestal een weg langs veel instrumenten en regelgeving.

We willen de rechtvaardigheid hoog houden voor schaarse producten. Nog steeds is een huurwoning een schaars product, ook al kunnen we niet zeggen dat elke woning of woningtype op elke plaats in Nederland een “maatschappelijk schaars” product is. Maar het is anno 2002 een worsteling om met elkaar vast te stellen wat dan wel nog tot de maatschappelijk schaarse woningen gerekend moet worden. Veel vraag (“wel 150 bonnen of interactieve aanmeldingen binnen”) zegt absoluut nog niets als daar tegenover veel bedankjes of helemaal geen reacties staan. De onzichtbare en onbenaderbare klant op de woningmarkt. .

Feitelijk is er een verkeerd beeld van de exacte vraag. Iedereen die “wacht” wordt meegeteld. Alleen de respondenten moeten geteld worden. Als de koopprijs aantrekt, stijgt het overbieden. Als de huursector aantrekt, wat ook gebeurt, neemt ook het aantal bedankjes toe. Je wilt de waardeverzilvering van de wachttijd uitstellen tot het juiste product voorbij komt, terwijl bij kopen gevoelsmatig geldt: nu kopen en morgen doorgaan met het verhogen van mijn vermogen. Bij de huursector werkt dat precies omgekeerd.

Ook voor de starters geldt dit fenomeen. Er moeten verschillende modellen geïntroduceerd worden voor het aanbod van de huurwoningen. Daarbij komt dat het imago van huren onder jongeren verschillende stadia kent. Het huren van een woning onder een “biertje?” gevoel leeft niet echt. Zo zijn de scholen niet de voorbeeldplaatsen voor promotie van het huren. En de overheid doet daar ook zelf een schepje bovenop. De promotie ligt op het kopen en het bezitten. De fiscale voordelen worden nog steeds stevig neergezet. De politiek brandt zich niet aan huurpromoties, maar meer aan druk op de ontwikkeling van de huurprijsstijgingen. Dat is al bijzonder vreemd: het spreken over stijgingen van huurprijzen. De wereld van de hypotheek heeft het daar niet over maar rekent voor wat de voordelen van kopen zijn. De klanten en ook de jongeren snappen heel goed dat huren hoe dan ook nog steeds een dure investering is.

De woonlijn in stappen

Starten op de woningmarkt kent verschillende wegen:

- Van “hotel mama” naar een zwervend bestaan, een plek in een bijzondere woonvoorziening, een kamer bij een particulier, een kamer bij studenten- en jongerenhuisvesting of getrouwd in een zelfstandige woning
- Van een zwervend bestaan naar een plek in een bijzondere woonvoorziening of een kamer bij een particulier
- Van de ene kamer naar de andere divan in de ene stad of de andere
- Van een bijzondere woonvoorziening naar een tussenwoonvorm, naar een mooie wachtlijst, naar een kamer, naar een zelfstandige woonruimte, naar.....;

In de loop van de jaren zijn de motieven om uit huis te gaan veranderd. Eerder hebben we dit toegelicht. Van de jongeren die nu zelfstandig wonen of willen gaan wonen noemen veel meer jongeren het hebben van werk/studie in een andere

plaats en op eigen benen staan als belangrijke reden en veel minder het trouwen of samenwonen. En opvallend: twee keer zoveel jongeren noemen moeilijkheden thuis. Daarnaast speelt geld ook een rol.

Waar moet het met de instrumenten naar toe

Voor de hand ligt de vraag welke instrumenten zijn er nu eigenlijk voor de starters die een woning zoeken. Maar belangrijker is het vertrekpunt *hoe je als starter beter kunt surfen op de woningmarkt en wat hebben de woonproviders te bieden!* Het gaat in dit surfproces voor de starters niet altijd om direct een “eigen” woning te hebben, maar om het organiseren van een “woononderdak” ergens in of buiten Nederland. De woongrenzen vervagen. Dit zijn duidelijk verschillende stadia in het surfen over en het gebruik maken van de woningmarkt.

Deze trend moet meer onderkend worden door de aanbieders van woonruimte en daar moet op geanticipeerd worden. Easyjet en de andere aanbieders van mobiliteit hebben ontdekt, dat het faciliteren van de surfers een van de belangrijkste succes factoren is. *Zekerheid over de plaats, het vertrek, de aankomst en een scherpe prijs.* Calculeren in optima forma. De jongeren weten feilloos de weg van reizen en mobiliteit te vinden.

Voor het wonen en het aanbod betekent het niet, dat er weer met regels geprobeerd moet worden om hierin te voorzien. Ook voor de jongeren geldt, dat hun 24 uren schaars en kostbaar zijn, en dat ook zij graag gebruik maken van de enorme mogelijkheden van de diensteneconomie. Dat is niet wachten, maar zelf organiseren, of direct geholpen worden. Het is zeker niet te verwachten, dat deze trend teruggedraaid wordt en dat starters het inschrijf- en wachtmodel weer omarmen.

Als we deze ontwikkeling willen volgen én voor zijn, dan voldoen de huidige verdelingsinstrumenten voor de toekomst niet meer. Voor de klantengroep “starters & wonen” zal een andere klantbenadering moeten komen.

Eigen initiatief aan bod: het aanbodmodel

Na de Tweede Wereldoorlog was er sprake van schaarste op de Nederlandse woningmarkt.

In grote delen van Nederland werden met name de huurwoningen onder een verdelingsinstrument geplaatst. De toewijzing ging lange tijd via distributiesystemen (inschrijven en wachten) en werd uitgevoerd door de gemeenten, samen met de woningcorporaties. Een allesomvattend stelsel van inschrijfprocedures en vergunningcriteria trof de woningzoekende op weg naar een woning.

Met de invoering van het aanbodmodel (1990) transformeerde de woningzoekende naar een woonconsument en werd de huurwoningenmarkt opengelegd. In die zin, dat het vrijkomende woningaanbod via advertentiemodellen zichtbaar is voor de nieuwsgierige klanten.

Een bevrijding waaraan het denken vanuit *customer satisfaction* ten grondslag ligt.

Waar het aanbodmodel startte met als media de huis-aan-huis kranten, advertentiebladen, speciale magazines, heeft de ICT de informatieoverdracht sterk vergroot. Bijna geheel Nederland is één portal geworden waarop je kunt kijken naar het woningaanbod. Surfen over de woningmarkt kan in optima forma over deze IT snelweg.

Maar het surfen kent wel spelregels en keuzebeperking. Zeker géén vrije markt. De “oude” sturingsregels zijn ook in het aanbodmodel voor een belangrijk deel blijven bestaan.

De volgordebepaling van de surfers op basis van *woonduur, leeftijd of duur van inschrijving* is nog altijd populair. Dat deze indeling, die in 1989 in Delft bedacht werd als antwoord op de vraag: hoe verdelen we de schaarste, nu nog volop gehanteerd wordt, geeft te denken.

Zeker de huidige generatie “wereld-starters” heeft een andere perceptie over flexibiliteit en mobiliteit in de samenleving. Starters Wensen, Starters Wonen; maar voor hen zijn de spelregels over het wonen nog betuttelend. Meedoen op de woningmarkt van de huurwoningen betekent bij de volgordebepaling geselecteerd worden op leeftijd en/of duur van inschrijving. En daar waar de spanning uit de woningmarkt is weggestroomd, is het “direct huren” de snelste manier om aan een woning te komen. Regelloos mee mogen doen. Dit geldt nog maar voor een te beperkt deel van de markt.

Welke ontwikkelingen zijn er?

Het KAN model

In het KAN gebied (Knooppunt Arnhem - Nijmegen) is een succesvol experiment uitgevoerd in 2001, waarbij de woningen werden aangeboden zonder de collectieve voorwaarden zoals huur -inkomensverhouding en huishoudengrootte - aantal kamers.

Een experiment, dat aantoont dat zowel de starters als de doorstromers volop gebruik maken van de mogelijkheden en ruimer konden kiezen. Juist deze verruimde keuzemogelijkheid werd bijzonder gewaardeerd door de klanten, terwijl er per saldo niet meer aanbod beschikbaar was. De enige selectie vond plaats op woonduur c.q. inschrijfduur en leeftijd voor starters.

Het toonbankmodel

In een aantal steden zoals in IJmuiden, Velsen en Enschede is de discussie volop gaande om een deel van de voorraad direct te verhuren aan de belangstellende klant die zich in de winkel meldt. Meer persoonlijk contact en geen volgordecriteria meer; boter bij de vis. Bestandsbeheer denken en handelen maakt plaats voor gewoon contact met de eerst komende klant (zie artikel AEDES Köster/De Jong d.d. 5/2002: Zonder voorwaarden op de toonbank). Voor starters een prima model. Flexibel, een echte winkel met aandacht voor de persoonlijke omstandigheden. Kijken en ook kunnen kopen. Een model dat ook virtueel moet kunnen werken. Via het web een woning uitzoeken en direct het contract afsluiten.

Het optiemodel

De klant kan in onder meer Heemskerk, Breda, Beverwijk en Smallingerland een of meerdere opties op een gewenste huurwoning (type) of een combinatie van woning/woondienst nemen. Voor elke optie wordt een volgnummer verstrekt. Een volgnummer (wachtijd) bepaalt wanneer een woning wordt aangeboden. Met name een model dat voor doorstromers die specifiek voor kwaliteit gaan, goed kan werken. Kijken en wachten. Voor starters ligt dit naar onze mening anders. De dynamiek en snelheid ontbreken; de wachtlijstachtige constructie kan deze klanten ontmoedigen.

Verder is in ontwikkeling het Coöptatiemodel (Den Haag) waarbij specifiek voor studentencomplexen, groepswoningen en onzelfstandige wooneenheden op buurt- en wijkniveau gekeken wordt naar keuze en voordracht van kandidaten met instemming van de burens en buurt.

Welkom bij Students for Students

Sinds 1995 legt Students for Students zich toe op de bemiddeling in werk en woonruimte voor zowel Nederlandse als buitenlandse studenten. Na onze goede ervaring in Amsterdam en Utrecht hebben wij dit jaar ook een vestiging in Leiden geopend. Door de combinatie van wonen en werken, heeft Students for Students een grote aantrekkingskracht op met name HBO & WO studenten. Ook vinden steeds meer afgestudeerden de weg naar Students for Students. De kracht van Students for Students is dat wij zelf allemaal student zijn of in ieder geval student zijn geweest. Mede door onze goede contacten op universiteiten en hoge scholen zijn wij in staat om iedereen optimaal te bedienen. Op onze Internetsite vind je zowel ons woningaanbod als de verschillende vacatures die wij kunnen aanbieden. Ook bestaat de mogelijkheid je in te schrijven voor een interessante (bij)baan. Stap eens binnen in een van onze vestigingen of maak gebruik van onze diensten via deze site. Wij weten zeker dat ook jij zal vinden wat je zoekt!

www.studentsforstudents.nl

In de kern gaat het om een ontwikkeling van modellen, waarbij de keuzevrijheid én mogelijkheden meer bij de klant gelegd worden. Minder regelgeving moet de markt transparant maken en de reële verhoudingen in vraag en aanbod inzichtelijk maken. Hierbij is het willen werken met “slaagkansberekeningen” zeker voor de starters een veel te cijfermatige benadering. Het gaat om duidelijkheid bieden: *Wat* ligt er in de winkel; *Wat* is er helaas niet is; *Wat kan* er besteld worden!

Het aanbodmodel van de toekomst: de marktplaats voor starters

Het totale aanbod van vrijkomende woningen wordt bijna voor geheel Nederland op het web gezet door daarvoor speciaal opgerichte samenwerkingsverbanden. Gezamenlijke aanbieders van woningen zoals bijvoorbeeld verzorgd door Woningnet (regio BRU, regio Zuid Oost Utrecht en regio Amsterdam); de gemeenten en corporaties in het Stadsgewest Haaglanden met Woonservice Haaglanden incl. het Westland; het KAN gebied, Woonselect Rotterdam voor Rotterdam en de regio Rijnmond en BV Woonnetwerk Noord met een groot aantal woonproduct en dienstenaanbieders in Groningen.

Voor de starters die kiezen voor zelfstandige woonruimte (huur/koop), is het aanbod divers en moet men in de regel lang wachten. Gemeten naar de leeftijd

soms wel vele jaren. Maar in die periode verblijven de jongeren wél ergens. De toegang tot de woningmarkt en het aanbodproces moet naar onze mening zeker voor de starters gemoderniseerd worden. Er is nu een (schijn) verstopping (de bestanden) en stagnatie op de woningmarkt.

Starters leven en bewegen niet in de kunstmatig gecreëerde wereld van aanbodmodellen. De sturende verdelingswijze verstoort juist hun echte marktbeleving. Zij kennen alleen *een marktplaats met vraag en aanbod*. In een nieuw model zou voor starters veel meer ruimte voor eigen initiatief moeten zijn. Ook al is er een vorm van schaarste dan moet daar op een andere, meer dynamische manier mee omgegaan worden. Hierbij geldt, dat beleidsmatige doelstellingen achter het willen sturen op de markt zoals "rechtvaardig, zorgvuldig en kwaliteit" niet door de jongeren gewaardeerd wordt. Zij hebben hierbij meer een associatie met "oubollig en traditioneel" en minder met aandacht voor hun woonwensen.

Wat moet er gebeuren voor starters

- ❖ *alle woningen en diensten aanbieden via de Marktplaats*. De fysieke en virtuele woonwereld voor jongeren. Veel meer de Toegang en Transactie organiseren, faciliteren en stimuleren.
- ❖ *géén selectie op basis van leeftijd of inschrijfduur*. De verschillende levensfasen van de jongeren bepalen wanneer men actief wordt op de woningmarkt en waarvoor men dan belangstelling heeft (zie het overzicht met de Klassieke en de Nieuwe producten). Volgorde in de winkel: wie het eerst komt,!
- ❖ *meer experimenteren met "speciale aanbiedingen"*. Op de woningmarkt willen ook jongeren iets speciaals en op een spannende plaats wonen. Creëer hiervoor kansen.
- ❖ *alleen wooneenheden reserveren voor de bijzondere klantengroepen*, die extra ondersteuning nodig hebben inclusief garanties voor doorstroming op de woningmarkt.
- ❖ *meer het wonen aanbieden met aanvullende premiums en diensten*. Wonen met een Servicepas, alleen voor jongeren een Woondomein, Wonen en reizen e.d..
- ❖ *de aanmelding en informatie over de beschikbare wooneenheden via de interactieve ICT mogelijkheden organiseren* (gsm /sms/ I mode,). Info over de levertijd (Wonen *on demand*) en niet over de wachttijd. Organiseren met direct mail campagnes.
- ❖

Nieuw in de schappen

Als het instrument aangepakt wordt dan moet ook naar het aanbod gekeken worden. Voor de starters is de woningmarkt op de klassieke wijze in grof weg vier marktsegmenten ingedeeld:

- ❖ de huurwoningen
- ❖ de koopwoningen
- ❖ de onzelfstandige wooneenheden (kamers, etages, thuis wonen e.d.)
- ❖ de wooneenheden met begeleiding

Voor de huidige en toekomstige generatie jongeren is deze indeling niet toereikend en sluit niet aan bij hun woon- en belevingswereld. Er moet veel meer aandacht zijn voor en geïnvesteerd worden in nieuwe woon- en verblijfconcepten. Een vrije gedachte over *een nieuwe productassortiment* voor starters:

- ❖ *de kamer met ******; wonen met of zonder sterren en een bijpassende prijsstelling;
- ❖ *de huurappartementen* met flexibele huurcontracten en een aanvullend dienstenpakket, wonen *on demand*;
- ❖ *de koopwoning*; het klassieke concept;
- ❖ *de lease woonplek*: geen bezit maar het gebruik maken financieren;
- ❖ *de financiering op-maat-woning*: de jongere betaalt een huur of koopprijs. Eigen keus, flexibel;
- ❖ *het OV Hotel*: een reis & woonplek per nacht/week/maand boeken;
- ❖ *de Casco Kamer*: lage kosten, zelf inrichten, zelf weer doorverhuren;
- ❖ *de Kamers met Kansen*: alle woonvormen waarbij de jongeren die het niet zelf redden een vorm van begeleiding of ondersteuning krijgen.

Een eigenlijke onuitputtelijke opsomming aan woonmogelijkheden, die telkens aangepast moet worden. Enerzijds aan de consumentenwensen én aan de andere kant aan de mogelijkheden die private en publieke partijen hebben om vraagstukken voor jongeren, die het niet op eigen kracht redden, op te lossen (beschermd, begeleid wonen, tussen woonvormen e.d.). Preventie staat hierbij voorop. Hierbij moeten we ook veel meer kijken naar andere sectoren en branches die zich met de woonwereld en de jongeren bezighouden. Zo heeft Philips de woning van de toekomst ontwikkeld (La casa prossima futura) en een duidelijke visie op hoe de woningen er in de toekomst uitzien en wat de bewoners die woningen in- en uitslepen. Zeker de jongeren zullen hun woning anders gaan inrichten. Philips: “the home of the future will look more like the home of the past than the home of the present.”

Gezinnen met minderjarige kinderen wonen over het algemeen in een eengezinswoning. Van de eenoudergezinnen woont echter een kwart in een flat of etagewoning, vooral in de buitenwijken van de steden.

Negen van de tien jongeren van achttien jaar wonen nog bij hun ouders. Van de 24-jarigen heeft bijna driekwart het ouderlijk huis verlaten. Van de zelfstandig wonende 18-24 jarigen woont 40% alleen en 60% samen. Een groot deel van de alleenstaande jongeren woont op een kamer of in een wooneenheid in de steden. Van de samenwonend jongeren woont het overgrote deel in een eengezinswoning of flat.

In flats in de buitenwijken van steden wonen naar verhouding veel huishoudens met kinderen van buitenlandse afkomst. Ruim eenderde van de huishoudens met minderjarige kinderen is van Marokkaanse, Turkse, Surinaamse of Antilliaanse herkomst. Dat is meer dan zeven keer zoveel als gemiddeld over alle huishoudens in Nederland. Van de autochtone huishoudens met minderjarige kinderen woont 8% in een flat, terwijl van de bovengenoemde groep allochtonen de helft in een flat woont.

Jeugd, feiten en cijfers 2001, CBS

Het aantal gemelde en geregistreerde voortijdige schoolverlaters is in 2001 toegenomen. Schommelde dit aantal sinds 1998 rond de 40.000, in 2001 betreft het 47.000 leerlingen. De groep prioritaire voortijdig schoolverlaters – zonder mavo- of vmbo diploma- steeg meer dan evenredig van 12.327 (31%) naar 16.240 (35%). Herplaatsingen onder deze groep lijken met 7410 enigszins achter te blijven, als de opvallend hoge score van 7410 in 2001 als uitgangspunt wordt genomen.

De doelstelling van het beleid is in de afgelopen jaren aanzienlijk bijgesteld. In het plan van aanpak (1999) ging het nog om een ‘substantiële reductie’ van het aantal voortijdig schoolverlaters. Zoals bekend is deze doelstelling al in 2000, tijdens de Europese Top in Lissabon, aangescherpt tot een vermindering met 50% in 2020, te bereiken via een vermindering met 30% in 2006 (landelijk beleidskader Gemeentelijk Onderwijs Achterstandenbeleid).

Tweede voortgangsrapportage voortijdig schoolverlaten
Brief van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen aan de Tweede Kamer
15 april 2002

5. Aandacht voor de buitenbenen

Niet elke starter kan meesurfen op de woningmarkt. Het is een vaardigheid die je moet leren. Deze groep wordt vaak aangeduid met "bijzondere aandachtsgroep", waar speciale ondersteuning van gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties aan geleverd wordt. Het Regie-Team van Rotterdam is zo'n voorbeeld.

Het gaat hierbij om jongeren zoals: de ex gedetineerden, de ex psychiatrische patiënten, de ex-ama's, de dak- en thuisloze jongeren, de jongeren in probleemsituaties die via begeleid wonen projecten ondersteund worden, de jongeren die het op eigen kracht niet redden!

Hier moeten ook toe gerekend worden de verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, die de capaciteit hebben om met begeleiding in een gewone woning in een gewone wijk te wonen.

Bij deze jongeren gaat het vaak niet om alleen een woonprobleem, maar om een combinatie van problemen. Voor een deel individueel bepaald zoals leerachterstanden, onvoldoende sociale vaardigheden, medische problemen, werkloosheid, maar ook veroorzaakt door de omgeving.

Ook externe factoren die te maken hebben met een instabiele huiselijke situatie, of door het woon- en leefmilieu, die de jongere niet stimuleert om kansen te zoeken en te pakken, speelt een rol.

Het voortijdig schoolverlaten (eerder toegelicht), de ex-ama's die onderdak en een plaats zoeken in de samenleving; de dak- en thuisloosheid onder jongeren die nog steeds een stijgende lijn vertoont.

Wat biedt de woningmarkt deze jongeren?

Voor een groep jongeren die intensieve begeleiding nodig heeft, zijn er speciale projecten zoals pension Maaszicht in Rotterdam, de diverse begeleid wonen projecten, de sociale pensions, de opvang projecten van het Leger des Heils e.d. We zijn hier zeker niet uitpuittend in de opsomming. Het gaat naar onze mening om projecten, die naar de functie gerekend moeten worden tot voorzieningen in het kader van het souterrain van de woningmarkt. Dat zijn projecten die met name de primaire opvangfunctie vervullen en zorg bieden in de sfeer van dagbesteding.

In dit essay gaan wij hier niet op in, maar richten wij ons op de projecten voor jongeren die wonen, leren en werken als samenhangende ontwikkelingsmogelijkheden hebben. De noodzakelijke integrale benadering.

Onderscheid in ondersteuning

Hoe moeten we ondersteuning zien en hoe zien de starters de ondersteuning. Belangrijk is dat de toegang tot het wonen makkelijk en laagdrempelig is. Het is moeilijk om te definiëren welke groepen als starters nu en in de toekomst extra aandacht of hulp nodig hebben op de woonmarkt. Extra in de zin dat de overheid hier in beleidsmatige zin maatregelen voor moet nemen. De aandacht moet zich

richten op de jongeren, die zowel *problemen hebben met de woonsituatie*, als met het *op eigen kracht verkrijgen van een plek in de samenleving* (educatie, werkloosheid, werktoeleiding, sociale vaardigheden, woonvaardigheden e.d.). Zowel voor de autochtone als de allochtone jongeren. Een aantal publiek private initiatieven moet verder ontwikkeld worden.. Het zijn “tussenvoorzieningen” voor jongeren op weg naar een zelfstandige woonomgeving.

De term ‘drop outs’ verwijst naar degenen die wel (in Nederland) aan het voortgezet onderwijs hebben deelgenomen, maar dit zonder diploma hebben verlaten. Het is een verschijnsel dat onder allochtone jongeren, en vooral onder Turken en Marokkanen, vrij veel voorkomt. In hoofdstuk 4 zijn de percentages genoemd: circa 25% bij de Mediterrane groepen en circa 12% bij de Caribische groepen (versus 6% bij de autochtone jongeren).

We verwachten dat de onderwijsprestaties van de tweede-generatie allochtonen in het voortgezet onderwijs in de periode tot 2015 stapsgewijs zullen verbeteren ten opzichte van allochtone leerlingen uit de jaren '90. Dit betekent wel dat zij over de gehele linie van de prestatie-indicatoren zullen achterblijven bij de autochtone leerlingen; de Turkse en Marokkaanse leerlingen het meest.

De gevolgen zullen niet beperkt blijven tot de arbeidsmarkt. Door de economische marginalisering zal de ingroei van allochtonen in de Nederlandse samenleving veel geringer zijn, mede doordat het contact met autochtone Nederlanders beperkter is en de ontmoeting met hun cultuur vluchtiger en vrijblijvender. De toekomst in meervoud, Perspectief op multicultureel Nederland.

J. Veenman ISEO Rotterdam

Het Experiment

Kamers met kansen

Woon-werk-leerprojecten bieden jongeren een samenhangend programma van huisvesting en opleiding. Het zijn kamers met kansen voor school drop-outs, jonge vluchtelingen en jeugdige delinquenten.

Tussen ruziënde familieleden is het moeilijk huiswerk maken. En logeren bij foute vriendjes is niet bevorderlijk voor het werkritme. Een combinatie van slechte huisvesting en weinig opleiding blijkt een behoorlijk risico voor jongeren in te houden. Een aantal jaren geleden bracht de SEV daarom het concept van Foyer-de-Jeunesse in Nederland onder de aandacht: een internaatachtige woonvorm uit Frankrijk, waar jongeren onder begeleiding wonen. Geen zware probleemgevallen, maar jongeren die gebaat zijn bij structuur en enkele duidelijke regels, en die zonder extra aandacht wel eens af kunnen glijden van kwaad tot erger. Beroemdste Franse ex-foyerbewoner: voetballer Zinadine Zidane. Het foyer-concept vond in Nederland enthousiast onthaal en is in verschillende gemeenten opgepakt. De eerste projecten kenden tegenslagen. Het foyer Leiden kampte met organisatorische en financiële problemen. Bovendien huisvestte het vrijwel uitsluitend (ex-)ama's – jonge asielzoekers. Terwijl de oorspronkelijke gedachte van de foyer steunde op een mix van verschillende jongeren: goed voor de sfeer en wederzijdse ondersteuning. Andere projecten liepen vast in bezwaarprocedures van de buurt of gebrek aan geschikte panden.

Maar, toevallige samenloop of niet, de laatste maanden is er van vele kanten goed nieuws te melden over woon-werk-leerprojecten. In Leiden en Den Haag werkt men hard aan de oprichting van het WerkHotel. Een concept dat lijkt op het foyer, maar met nog meer nadruk op werk en opleiding. In het brede palet van betrokken organisaties speelt het Midden- en Kleinbedrijf (MKB) een belangrijke rol. De jongeren in Leiden hebben garantie op een woning via de woningcorporatie SLS en een baan via het MKB. Vereist is de motivatie om het afgesproken woon-werk-leer traject van één à twee jaar af te ronden. Een locatie met plek voor tachtig jongeren is al gevonden, en naar verwachting opent het WerkHotel Leiden eind dit najaar haar deuren.

www.sev.nl

Kamers met Kansen

De laatste jaren is er veel aandacht voor projecten die gerekend worden tot het Kamers met Kansen concept. Het blijkt dat jongeren (allochtoon en autochtoon) die niet kunnen meesurfen op de woningmarkt geholpen zijn met integrale woon-, leer- en werkprojecten.

Kenmerkend is, dat deze jongeren niet gebaat zijn met alleen een kamer of woning, of alleen een begeleiding in het opleidingstraject. Er moet een breder perspectief en structuur geboden worden gericht op een succesvolle start in de samenleving.

Kamers met Kansen biedt *structuur, ontwikkeling en perspectief* aan jongeren in de leeftijdsgroep van circa 17– 27 jaar. Uit de in Nederland lopende en in voorbereiding zijnde projecten zoals het *WerkHotel* in Leiden en Den Haag (voorbereiding) en *de Foyer projecten* onder andere Vlissingen, Dordrecht en Amsterdam blijkt, dat juist het bieden van dit integrale programma voor de jongeren heel belangrijk is. Dat biedt hen een startkwalificatie en sociale vaardigheden, maar wel door eigen individuele keuzemogelijkheden. De genoemde woonprojecten leggen een verschillend accent, zowel op de doelgroep jongeren als naar de te leveren begeleiding (coaching en zorg). Variërend van puur onderdak en lichte begeleiding tot projecten die sterk gericht zijn op arbeidsparticipatie en maatschappelijk integratie. Garanties op wonen en garanties op werk.

Voor publieke en private partijen is de samenwerking in dit soort projecten noodzakelijk om de problemen aan te pakken. Hierin ligt een groot deel van de oplossing van het vraagstuk. Wie is de probleemhouder en verantwoordelijk voor de oplossing ? In feite zijn veel partijen en sectoren de maatschappelijke probleemhouder. Waar de arbeidsmarkt handen tekort komt zijn de werkgevers belangrijke vragende partijen, Zo ook voor de onderwijssector en de bestrijding van vroegtijdig schooluitval en de aanpak en het voorkomen van criminaliteit. Naar onze mening zullen dit soort woon & zorg projecten die sector overstijgend zijn, veel meer vanuit een integrale en preventieve visie opgepakt moeten worden. Het wonen is maar een beperkt onderdeel in het succes of falen van het ontwikkelingsproces van de jongeren. Maar wel belangrijk. Ook andere aspecten en beleidsterreinen zoals onderwijs, zorg en welzijn en mobiliteit spelen eveneens een belangrijke rol. Maar sector overstijgend werken is helaas geen natuurlijk proces.

Groot-Brittannië.

Ervaring uit Groot-Brittannië (the Foyer Federation) laat zien dat de Foyer projecten in Goot-Brittannië, momenteel zo'n 120 voor het overgrote deel succesvol zijn. Het is een belangrijk voorbeeld en leerproces voor Nederlands projecten. Van de jongeren die zonder opleiding en vaak met woonproblemen in het Foyer komen, verlaat 85% na een à twee jaar het Foyer met een baan of gaan een universitaire opleiding volgen. Een beperkt percentage, circa 10-15% haakt voortijdig af. De succesformule van deze projecten ligt in het bieden van onderdak, structuur, opleiding en ontplooiingskansen. De groep jongeren in een

Foyer is een mix van verschillende culturen. Zowel jongens als meisjes met verschillende etnische achtergronden. Ook daarin ligt volgens de Foyer Federation de kracht en het succes van het project. De Foyer Federation stelt dat juist de eindgaranties die het WerkHotel Leiden wil gaan bieden van werk en wonen een belangrijke aanvulling zijn ten opzichte van de Foyer projecten in Groot-Brittannië.

Voor de komende jaren zullen in Nederland meerdere projecten gerealiseerd worden die gebaseerd zijn op deze uitgangspunten en de integrale aanpak. Niet omdat het concept leidend is, maar het is de huiselijke situatie of het ontbreken daarvan waarin de jongeren verkeren, die daar helaas om vraagt.

6. Starters en “Meer dan dat ”

Doelstelling voor de toekomst moet naar onze mening zijn het vergroten van het aanbod van "wooneenheden" voor de starters. Hierbij moet aan wooneenheden wel een veel ruimere betekenis worden toegekend dan tot nu toe gebruikelijk. Meer afgestemd en voldoen aan de vraag naar *de beweging, de mobiliteit, de flexibiliteit, de dynamiek, de spanning & life style, de bescherming en veiligheid en het instap & gebruiksmoment in de levensfase*. Dus geen standaardproduct met veel ingewikkelde procedures. Geen wacht en registratiesysteem meer. Dat past niet in het verwachtingspatroon van de jongeren gereflecteerd aan de producten en diensten die andere aanbieders op de markt leveren. In de kern draait het op de woningmarkt voor de starters om:

Toegang	de toegangsmogelijkheid naar het wonen:	"kan/mag ik meedoen"
Transactie	boter bij de vis: wel/geen woning én een contract	"graag de sleutel"
Perspectief	het individueel ontwikkelingsrendement;	"wat levert het op"

Voor de starters gaat het om toegang tot het woningaanbod (de producten) en de instrumenten om mee te doen. De instrumenten waar regelgeving invloed op kan hebben.

Het product aanbod

Nieuw op de woningmarkt

- ❖ **de Kamers met Sterren:** een veel grotere range aan kamers op de markt brengen met een zeer divers prijs-, kwaliteit- en uitrustingsniveau. Starters hebben een verschillend wensenpakket ten aanzien van de woonplek. De plaats en de uitstraling is vaak belangrijker dan de kwaliteit en staat van onderhoud. Liever goedkoper en op de juist *place to be*, dan allerlei keurmerken aan de voordeur. Meer kamers is in het belang van alle starters op de markt.
- ❖ **de Hotelaccommodatie:** het flexibel wonen voor jongeren veel meer faciliteren. Meer korte termijn woon- en verblijfmogelijkheden realiseren met verschillende kwaliteitsniveaus. Zeker in de studentenwoningen sfeer maar ook voor de andere jongeren.
- ❖ **de WerkHotel en Foyer concepten:** een speciale woonvoorziening -Kamers met Kansen – voor jongeren die een vorm van begeleiding & support nodig hebben. Beleidsmatig moeten de overheden deze projecten stimuleren en haalbaar maken. Deze preventieve aanpak levert uiteindelijk meer maatschappelijk rendement op dan een aanpak pas na de “schade”. Inzetten op preventie en intergraliteit en het uitdagen van maatschappelijke partners. Beloon de succesvolle projecten (maatschappelijk ondernemen / subsidies/ extra locatie e.d.), maar niet met een woud aan regels en voorschriften.
- ❖ **de Keuzewoningen:** huren, leasen kopen of een mengvorm. Stimuleer (fiscaal) de maximale keuzemogelijkheid met daarbij ook de onderhandelbare

huren en een verschillend kwaliteitsniveau. Betrouwbaarheid en kwaliteit is vaak oubollig; meer spanning!

- ❖ **de Bijzonder Panden en Gebouwen:** alles wat afwijkend is heeft een markt. Meer gebouwen en bijzondere panden verbouwen en geschikt maken voor bewoning door jongeren. Spanning en onderscheid telt in hun woonwereld. Aanpak promoten door extra investerings- mogelijkheden via de GSB middelen voor de steden en met name de risicodragende partijen. Jongeren veel meer betrekken en uitdagen voor woon- en woonbelevingsontwerp voor nieuw- en verbouw van gebouwen. Het Rijk looft een speciale prijs uit!
- ❖ **de Herstructureringskamers.** De herstructurering moet meer gefaseerd plaatsvinden. De herstructureringskamers zijn tijdelijke woonmogelijkheden in gebouwen die geherstructureerd worden (sloop en nieuwbouw) gedurende de leegstandperiode.
- ❖ **de nieuwe klantenwoningen en belonen:** het slopen van panden hoeft niet altijd een oplossing te zijn. De onderkant van de woningvoorraad marginaliseert te veel door het onttrekken van deze goedkope woningen. Wie bouwt de goedkope voorraad voor onder andere de starters terug? Wie daarvoor gaat krijgt een maatschappelijke beloning in de vorm van een “*groene belegging*”, waarvoor een ander fiscaal regime telt.

De instrumenten

- ❖ **aanbodmodel: een wereld zonder regels.** De fysieke en virtuele winkel. Kiezen en contracten afsluiten via internet. Wie het eerst komt, Maar ook experimenteren met speciale aanbiedingen. Bijvoorbeeld de "jongste" starter gaat voor.
- ❖ **geen wachtlijsten en inschrijvingssystemen:** de slimme markt via internet met meer spanning en eigen actie van en door starters. Jongeren krijgen een gratis abonnement op de Virtuele woningmarkt. Meer aandacht in het onderwijs voor hét Wonen en de wegen om aan een woonplek te komen en om keuzes te maken.
- ❖ **“Surfers Acces” voor alle jongeren.** Speciale “*Woonsurfer-site*” voor jongeren over het wonen en hoe aan een woning te komen. Met een speciale link naar de sites van de jongeren organisaties en partijen. Autochtoon en allochtoon. Vanaf achttien jaar kunnen jongeren via deze site een woonverblijf regelen. On demand met een zoek opdracht, maar ook via persoonlijke bemiddeling.
- ❖ **flexibel huurcontract:** einde datum huurovereenkomst kunnen afspreken (studenteneenheden). De Tijdelijke Huuropzegging: een contract waarbij de huurder de woning tijdelijk kan verlaten en later weer terugkeren (even naar het buitenland). De service dienst van de corporaties.
- ❖ **IHS: alle jongeren vanaf achttien jaar recht op IHS.** Deze of de studiebeurs fiscaliseren en ophogen. IHS loskoppelen van het type woning.
- ❖ **de OV Jaarkaart voor alle jongeren,** mobiliteit is een wens van alle jongeren. Het maakt Nederland voor jongeren tot de woonstad Nederland.
- ❖ **ontschotten van de regelingen.** *Wonen & Diensten* als stimuleringsprogramma voor alle bijzondere woonconcepten voor jongeren die extra ondersteuning nodig hebben. Belonen van preventieve projecten en

risico's durven nemen. Afrekenen op maatschappelijk rendement (geleverde prestaties) én op te veel risico mijdend gedrag = straf.

En verder

De starters op de woningmarkt moeten aan de ene kant zoveel mogelijk zelf keuzes kunnen maken en hun woonwensen invullen. Zo min mogelijk regelgeving en procedures. Aan de andere kant zijn er jongeren die juist wel ondersteuning nodig hebben. Voor deze jongeren is speciale regelgeving en ondersteuning nodig, maar *alleen* gebaseerd op minimale aanvullende sturing. Vanuit de optiek succesvol aanpakken een overkomelijk dilemma. Alleen regelen wat echt nodig is.

Literatuur

Beleidskader Wet op de jeugdzorg, Ministerie van VWS en Ministerie van Justitie, juni 2000.

De toekomst in meervoud, Instituut voor Sociologisch-Economisch Onderzoek Erasmus Universiteit Rotterdam/van Gorcum.

Jaarboek Wonen 2002, Kluwer/CBS.

Jeugd Feiten en cijfers 2001, CBS /Landelijke Jeugdmonitor CBS – SCP.

Monitor Aanbodmodel, Rotterdam 2000.

Rapportage Jeugd 2000, SCP.

Geraadpleegde internetsites

www.rekenkamer.nl
www.provincie-utrecht.nl
www.iseo-eur.com
www.wonenbreda.nl
www.svh.nl
www.aedes.nl
www.minvrom.nl
www.minocw.nl

www.utrecht.nl
www.statline.cbs.nl
www.kences.nl
www.maaskoepel.nl
www.vgn.org
www.sev.nl
www.minvws.nl
www.werkhotel.nl

Lijst met titels van publicaties

geschreven in het kader van ‘Tussen souterrain en dakterras’

	Distributiecode
1. Surfers op de Woningmarkt. Een toekomstverkenning over starters en wonen <i>Frank Köster</i>	23323/212
2. Wonen in multiculturele steden <i>Gideon Bolt en Ronald van Kempen</i>	23324/212
3. Hart voor de Wijk, zorg voor de straat. Een essay over veiligheid en sociale cohesie <i>Harm Jan Korthals Altes</i>	23325/212
4. Het souterrain, de bijzondere doelgroep en de taken van het Rijk <i>Arjan Spit</i>	23326/212
5. Ondernemerschap en werkgelegenheid in de buurt <i>Jan Rath</i>	23327/212
6. Gezond wonen in gezonde wijken <i>Rene Vos</i>	23328/212
7. Kwetsbaarheid en maatschappelijke dynamiek <i>Martin van de Lindt</i>	23329/212
8. Housing and Regeneration Initiatives in England and Scotland <i>Christine Holman</i>	23330/212

Publicaties zijn vanaf 1 mei a.s. alleen nog

- te bestellen via www.vrom.nl of als PDF te downloaden en
- via de Postbus 51 infolijn (tel. 0800 - 8051).

Voor vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Publieksvoorlichting van VROM: tel. 070 - 339 5050.

Met dank aan de gesprekspartners voor de totstandkoming van dit essay

Dhr. A. van Delft, beleidsmedewerker MKB Nederland

Dhr. T. Jochems, directeur Stichting Sociale Huisvesting Utrecht

Dhr. S. van Duyvenbode, directeur Centrum Integratie bevordering te Dordrecht

Dhr. M. Kooijman projectleider “enkeltje zelfstandig” Leger des Heils/CWZW
Flevoland

Dhr. W. Kuyvenhoven, beleidsmedewerker Directie Jeugdbeleid Ministerie VWS

Dhr. S. Scharf ANWB Den Haag / project A-Way

Namens het Ministerie van VROM, Directoraat Generaal Wonen / directie
Strategie:

Mevr. S. Bos

Dhr. F. van Dugteren

Mevr. T. Potters