



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Jongerenwoningen op de Amsterdamse woningmarkt

Analyse van vraag en aanbod



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Jongerenwoningen op de Amsterdamse woningmarkt

Analyse van vraag en aanbod

Opdrachtgever

Stadgenoot, Eigen Haard, Rochdale, Gemeente Amsterdam

Auteurs

André Buys, Jeroen Buitendijk, Steven Kromhout

Rapportnummer

P27550

Uitgave

mei 2014

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	Achtergrond	1
2	Cijfermatige analyses	2
2.1	Het aanbod	3
2.2	De vragers	6
2.3	De zoektocht	8
2.4	De instroom	15
2.5	Slaagkansen	21
3	Conclusies	24
3.1	Effectief	24
3.2	Doorstroming	25

1 Achtergrond

Het experiment met tijdelijke jongerencontracten

In Amsterdam is het voor jongeren moeilijk om aan een woning te komen. Voor een koopwoning ontbreekt vaak het geld en voor sociale huurwoningen bestaan lange wachttijden. Dit terwijl veel jongeren opgroeien in grote gezinnen die krap zijn gehuisvest.

Om aan de behoefte van jongeren tegemoet te komen, is een deel van de corporatievoorraad gelabeld als jongerenwoning. Het gaat om kleine woningen met lage huren. Deze jongerenwoningen worden met voorrang verhuurd aan jongeren tot 26 jaar.

Daarnaast experimenteren drie corporaties, Stadgenoot, Eigen Haard en Rochdale, met tijdelijke jongerencontracten. Tijdelijke jongerencontracten zijn exclusief bedoeld voor jongeren in de leeftijd van 18 tot 23 jaar. Zij mogen een jongerenwoning huren, op voorwaarde dat ze die uiterlijk zes maanden na hun 26^{ste} verjaardag weer verlaten. Doel van deze constructie is om jongeren tot 23 jaar met voorrang aan een woning te helpen en tevens te garanderen dat die woning weer snel beschikbaar komt. Veronderstelling is dat huurders tegen de tijd dat hun contract eindigt voldoende mogelijkheden hebben om alternatieve huisvesting te vinden. Bij aanvang van het tijdelijke jongerencontract behouden ze hun opgebouwde inschrijfduur bij WoningNet.

De jongerenwoningen met een tijdelijk jongerencontract worden in principe verhuurd tegen een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 374 in 2013, € 389 in 2014). Hierdoor hebben jongeren onder de 23 jaar de mogelijkheid een beroep te doen op huurtoeslag. Voltijd studenten en huishoudens met kinderen zijn in principe uitgesloten van het tijdelijke jongerencontract. Voor studenten bestaan andere vormen van huisvesting en voor gezinnen worden kleine woningen en tijdelijke contracten niet geschikt geacht. In regiogemeenten waar geen studentenwoningen staan kunnen ook studenten reageren op jongerenwoningen.

Tussentijdse evaluatie

Omdat het experiment met tijdelijke contracten nog maar kort loopt - de eerste huurder met een tijdelijk contract moet nog 26 jaar worden - is het nog niet mogelijk om vast te stellen wat de structurele woningmarkteffecten zijn. Voor een definitieve evaluatie is het dus nog te vroeg. Wel is inmiddels voldoende ervaring opgedaan om iets te kunnen zeggen over het functioneren van de tijdelijke jongerencontracten. In deze tussentijdse evaluatie worden daartoe enkele relevante feiten en cijfers gepresenteerd, die zijn afgeleid uit de bewerkte bestanden van WoningNet (hoofdstuk 2). Op grond hiervan en van reeds uitgevoerd kwalitatief onderzoek kunnen conclusies ten behoeve van een definitieve evaluatie worden geformuleerd (hoofdstuk 3).

2 Cijfermatige analyses

De afgelopen jaren zijn enkele honderden jongerenwoningen aangeboden en verhuurd, zowel met een tijdelijk jongerencontract (aan jongeren tot 23 jaar) als met een regulier contract (aan jongeren tot 26 jaar) en zowel in Amsterdam als in andere regiogemeenten. In dit hoofdstuk worden enkele relevante feiten en cijfers over deze woningen en hun bewoners en over jonge woningzoekenden gepresenteerd. Daartoe is gebruik gemaakt van selecties uit de bestanden van WoningNet, die op verzoek door WoningNet zijn gemaakt. Gekeken wordt onder meer naar verschillen tussen de contractvormen, teneinde iets te kunnen zeggen over het functioneren van de jongerencontracten.

De cijfermatige analyses hebben betrekking op vraag, aanbod en verhuringen van jongerenwoningen door Stadgenoot, Eigen Haard en Rochdale in de periode van 1 januari 2011 tot 22 november 2013. Stadgenoot en Eigen Haard werkten deze gehele periode met jongerencontracten, Rochdale vanaf mei 2012. In de analyse wordt onderscheid gemaakt tussen aanbod in Amsterdam en aanbod buiten Amsterdam en tussen beide type contracten. Daarbij moet worden aangetekend dat buiten Amsterdam pas in 2013 is gestart met tijdelijke jongerencontracten.

Achtereenvolgens komen aan de orde:

- **Het aanbod:** Wat zijn jongerenwoningen? Waar staan ze, hoe groot en hoe duur zijn ze (paragraaf 2.1)?
- **De vragers:** Hoe veel jongeren zijn op zoek geweest naar een jongerenwoning (paragraaf 2.2)?
- **De zoektocht:** Hoe gewild waren de aangeboden woningen en bij wie? Hiertoe kijken we zowel naar reacties als naar weigeringen (paragraaf 2.3).
- **De instroom:** Wie zijn de huurders van de jongerenwoningen en hoe lang hebben ze op hun woning gewacht (paragraaf 2.4)?
- **De match:** Hoe verhouden zich de kenmerken van huurder tot die van de woning (eveneens paragraaf 2.4)?
- **De kansen:** Wat kan op grond van voorgaande analyse worden gezegd over de kansen van jongeren om een jongerenwoning te bemachtigen (paragraaf 2.5)?

Alle in dit hoofdstuk gepresenteerde gegevens zijn afkomstig van WoningNet, tenzij anders vermeld.

Het onderzoek 'Jongerenhuisvesting in Amsterdam'

De cijfermatige analyses worden in deze rapportage op enkele punten aangevuld met bevindingen uit het onderzoek 'Jongerenhuisvesting in Amsterdam', dat Marijn Sleurink uitvoerde in opdracht van Stadgenoot. Dit betrof dertien diepte-interviews met

jongeren in jongerenwoningen van Stadgenoot.¹ Hoewel deze bevindingen niet pretenderen representatief te zijn, bieden ze wel een inkleuring van de cijfers.

2.1 Het aanbod

Er zijn in de beschouwde periode door de drie corporaties in Amsterdam 254 woningen met jongerencontract aangeboden en 92 met een regulier contract en voorrang voor jongeren (tabel 1). Een groot deel van het aanbod met een tijdelijk contract bevond zich in Nieuw-West, namelijk 81 woningen. In het stadsdeel Centrum was het aanbod gering (slechts 5). Buiten Amsterdam zijn 30 woningen met jongerencontract aangeboden (uitsluitend door Eigen Haard) en 531 met een regulier contract en voorrang voor jongeren (zowel door Eigen Haard als door Rochdale, zie tabel 2).

De meerderheid van het aanbod bestond uit portiekwoningen en op enkele uitzonderingen na hadden alle woningen met een tijdelijk jongerencontract een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Met deze huurprijs kunnen jongeren tot 23 jaar in beginsel in aanmerking komen voor huurtoeslag, mede afhankelijk van hun inkomen. De jongerenwoningen met een regulier contract hadden in ongeveer één op de drie gevallen een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens.

tabel 1 Via WoningNet aangeboden jongerenwoningen, naar ligging²

aangeboden jongerenwoningen			
	tijdelijk jongeren- contract	regulier contract	totaal
binnen Amsterdam			
Stadsdeel Centrum	5	2	7
Stadsdeel Nieuw-West	81	8	89
Stadsdeel Noord	9	8	17
Stadsdeel Oost	56	24	80
Stadsdeel West	40	17	57
Stadsdeel Zuid	14	5	19
Stadsdeel Zuidoost	49	28	77
Totaal binnen Amsterdam	254	92	346
buiten Amsterdam			
Stadsregio Noord	1	133	134
Stadsregio Zuid	29	398	427
Totaal buiten Amsterdam	30	531	561
totaal	284	623	907

¹ Sleurink, M, in opdracht van Stadgenoot (2013) Jongerenhuisvesting in Amsterdam.

² Niet alle via WoningNet aangeboden woningen worden ook via WoningNet verhuurd aan kandidaten met de langste inschrijfduur. In paragraaf 2.4 komt dit nader ter sprake.

tabel 2 Via WoningNet aangeboden jongerenwoningen, naar verhuurder

aangeboden jongerenwoningen			
	tijdelijk jongeren- contract	regulier contract	totaal
binnen Amsterdam			
Eigen Haard	111	57	168
Rochdale	7	26	33
Stadgenoot	136	9	145
Totaal binnen Amsterdam	254	92	346
buiten Amsterdam			
Eigen Haard	30	384	414
Rochdale		147	147
Totaal buiten Amsterdam	30	531	561
totaal	284	623	907

tabel 3 Via WoningNet aangeboden jongerenwoningen, naar oppervlak

aangeboden jongerenwoningen			
	tijdelijk jongeren- contract	regulier contract	totaal
binnen Amsterdam			
1. Tot 30 m2	56	24	80
2. Tussen 30 en 45 m2	157	53	210
3. Groter dan 45 m2	41	15	56
Totaal binnen Amsterdam	254	92	346
buiten Amsterdam			
1. Tot 30 m2	3	55	58
2. Tussen 30 en 45 m2	27	379	406
3. Groter dan 45 m2		97	97
Totaal buiten Amsterdam	30	531	561
totaal	284	623	907

De meeste jongerenwoningen hebben een oppervlakte tussen de dertig en de vijfenveertig vierkante meter, rond een kwart is kleiner en ruim 15% groter. Het aanbod met een tijdelijk contract in Nieuw-West was gemiddeld het grootst (41 m2), het aanbod met een regulier contract in Zuid het kleinst (30 m2).

tabel 4 Via WoningNet aangeboden jongerenwoningen, naar prijsklasse (prijspeil 2013)

aangeboden jongerenwoningen			
	tijdelijk jongeren-contract	regulier contract	totaal
binnen Amsterdam			
1. Tot kwaliteitskortingssgrens (€374)	242	63	305
2. Tot eerste aftoppingsgrens (€536)	12	20	32
3. Tot tweede aftoppingsgrens (€574)		5	5
4. Boven tweede aftoppingsgrens		4	4
Totaal binnen Amsterdam	254	92	346
buiten Amsterdam			
1. Tot kwaliteitskortingssgrens (€374)	24	222	246
2. Tot eerste aftoppingsgrens (€536)	6	253	259
3. Tot tweede aftoppingsgrens (€574)		38	38
4. Boven tweede aftoppingsgrens		18	18
Totaal buiten Amsterdam	30	531	561
totaal	284	623	907

“Een aantal andere woningen zijn een stuk ouder en van mindere kwaliteit. Een aantal jongeren vonden dat ze te veel in de woning moesten investeren, terwijl de woning tijdelijk is. Zij hadden graag gezien dat de woning bewoonbaar verhuurd zou worden, zodat ze alleen kosten hebben aan de inrichting. Ben vertelt bijvoorbeeld:

“Ik moest wel echt veel investeren in deze woning. Het is wel een lage huur, maar je krijgt eigenlijk alleen de ruimte. Het was echt smerig. Ik moest ook het elektra repareren, een paar leidingen, gas, een vloer leggen, schilderen... Dus dat was wel vervelend, want al mijn spaargeld ging er aan op. Dus dan begin je meteen met schulden. Kijk, jongeren hebben niet even €2000 over om daar aan te besteden. Het was wel fijn geweest als de woning meteen bewoonbaar was geweest.”

Toch lijkt de kwaliteit van de woning voor de meeste respondenten niet heel erg belangrijk te zijn. Het feit dat de woning betaalbaar is, is voor de meeste respondenten het belangrijkste gegeven. Het biedt jongeren de mogelijkheid om naast het betalen van de huur nog geld over te houden voor andere dingen.”

(uit: Jongerenhuisvesting in Amsterdam)

2.2 De vragers

Er waren in de beschouwde periode ruim tienduizend jonge Amsterdamse woningzoekenden actief op WoningNet, die in de periode van 1-1-2011 tot 22 november 2013 minimaal één keer op een jongerenwoning (al dan niet met een tijdelijk contract) hebben gereageerd. Hun leeftijden lopen uiteen van 18 tot en met 25, met een accent onder 21- en 22-jarigen en 24- en 25-jarigen. In de jongste leeftijden zijn misschien wel meer ingeschreven, echter zij zoeken (nog) niet actief. In tabel 5 is te zien uit welke stadsdelen de woningzoekenden van verschillende leeftijden afkomstig waren.

De tabel laat ook zien dat buiten Amsterdam ruim 7.500 jonge woningzoekenden woonachtig die op een jongerenwoning hebben gereageerd. Buiten Amsterdam zijn maar weinig woningen aangeboden met een tijdelijk contract; het meeste aanbod daar betrof reguliere woningen met voorrang voor jongeren. Dit kan verklaren waarom de leeftijden buiten de stad meer gelijkmatig verdeeld zijn dan in Amsterdam. Overigens hebben woningzoekenden uit Amsterdam soms ook elders in de regio gezocht, en andersom. Dit komt nog ter sprake bij de analyse van de reacties.

In totaal hebben de jonge woningzoekenden in de beschouwde periode circa 110.000 keer op een jongerenwoning gereageerd. Dat is gemiddeld 6,2 keer per actief woningzoekende. Op de reacties komen we nog terug in paragraaf 2.3.

tabel 5 Aantal actief woningzoekenden, naar leeftijd en huidig woongebied *)

	leeftijd								
huidig woongebied	18	19	20	21	22	23	24	25	totaal
Binnen Amsterdam									
Centrum	15	27	53	95	119	62	80	138	589
Nieuw-West	109	185	298	455	474	250	356	295	2.422
Noord	61	101	140	238	242	140	212	161	1.295
Oost	82	118	192	277	323	184	262	285	1.723
West	75	130	201	279	304	152	240	294	1.675
Zuid	30	59	83	139	175	84	126	170	866
Zuidoost	53	135	146	254	308	182	238	199	1.515
Binnen Amsterdam	425	755	1.113	1.737	1.945	1.054	1.514	1.542	10.085
Buiten Amsterdam									
Stadsregio Noord	88	172	287	427	625	584	535	447	3.165
Stadsregio Zuid	62	178	266	449	539	442	564	427	2.927
Elders	55	121	180	243	344	173	172	184	1.472
Buiten Amsterdam	205	471	733	1.119	1.508	1.199	1.271	1.058	7.564
totaal	630	1.226	1.846	2.856	3.453	2.253	2.785	2.600	17.649

*) Van 26 Amsterdamse woningzoekenden is het stadsdeel onbekend.

“Alle respondenten gaven aan dat het vinden van een woning in Amsterdam onder jongeren als heel lastig wordt ervaren. Volgens de respondenten lopen leeftijdsgenoten tegen dezelfde problemen aan als waar veel respondenten zelf mee te maken hebben gehad. Genoemd worden de

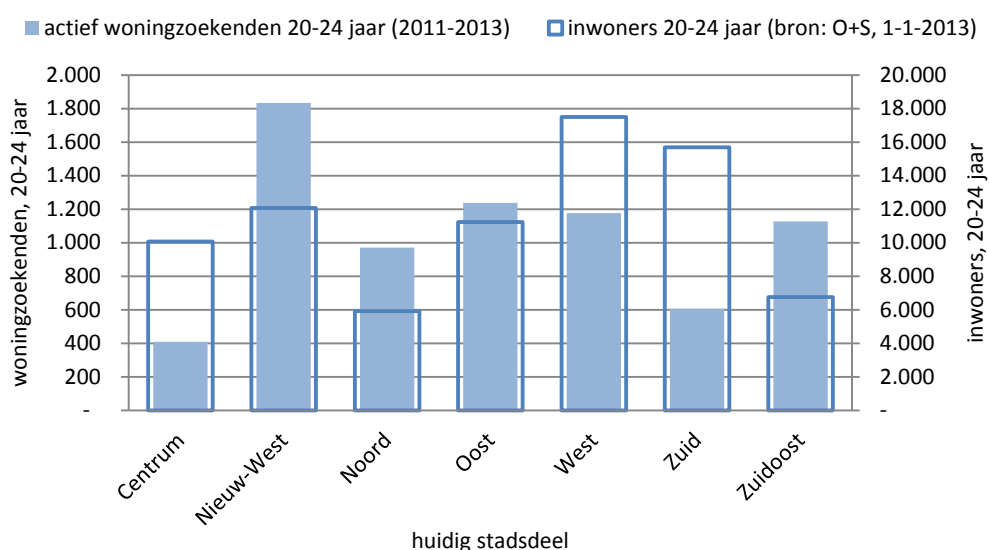
lange wachttijden voor sociale huur, te weinig inschrijfduur, te hoge huren, niet voldoen aan de eisen van verhuurders, fraude, slechte kwaliteit van woningen of kamers en problemen met huurbazen. Opvallend is dat veel respondenten aangaven dat ze slechts een paar of soms zelf geen leeftijdsgenoten kennen die ook een jongerenwoning huren. Verschillende respondenten gaven aan dat veel leeftijdsgenoten er nog minder goed voor staan wat betreft het zoeken van een woning aangezien ze zich vaak niet op hun 18e hebben ingeschreven of niet weten hoe WoningNet werkt.”

(Uit: Jongerenhuisvesting in Amsterdam)

Herkomst van de jonge woningzoekenden

Het Amsterdamse stadsdeel met de meeste jonge woningzoekenden is Nieuw-West. Stadsdeel Centrum levert opvallend weinig jonge woningzoekenden, gelet op het aantal jongeren dat daar woont. Bureau Onderzoek en Statistiek publiceert inwonersaantallen in klassen van vijf jaar. Wanneer het aantal jonge actief woningzoekenden wordt afgezet tegen het aantal inwoners in de leeftijdsklasse van 20-24 jaar (figuur 1), blijkt dat behalve in het Centrum ook in West en Zuid relatief weinig jongeren actief op zoek zijn naar een jongerenwoning. In Nieuw-West, Noord en Zuidoost zijn juist relatief veel jonge inwoners actief op zoek. Stadsdeel Oost neemt een tussenpositie in.

figuur 1 **Aantal actief woningzoekenden naar stadsdeel van herkomst en aantal inwoners van 20-24 jaar in de betreffende stadsdelen³**



³ Leesvoorbeeld: in stadsdeel Centrum waren op 1 januari 2013 ongeveer 10.000 inwoners van 20-24 jaar en waren in de onderzoeksperiode 400 actief woningzoekenden in die leeftijd.

Een voor de hand liggende verklaring voor de verschillen in activiteit per stadsdeel is dat in Centrum en Zuid in de beschouwde periode weinig jongerenwoningen zijn aangeboden. Dat is echter maar een deel van de verklaring, want jongeren zijn niet gebonden aan aanbod in hun eigen stadsdeel en reageren ook veelvuldig in andere stadsdelen of zelfs buiten de stad.

Wat kan meespelen is dat jongeren die in Centrum, Zuid en West wonen naar verhouding vaak van buiten de stad afkomstig zijn. Deze stadsdelen zijn bij uitstek populair onder studenten, expats en pas afgestudeerden, die in groten getale op Amsterdam afkomen. Deze jongeren zijn ofwel reeds onderdak (in studentenhuisvesting, inwonend of anti-kraak), ofwel zijn onbekend met WoningNet, ofwel hebben zich niet op tijd ingeschreven, waardoor ze weinig kans maken en andere wegen zoeken om aan onderdak te komen. In de andere stadsdelen wonen naar verhouding meer jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid, die vanuit het ouderlijk huis starten en die bekend zijn – of zouden moeten zijn - met de noodzaak om je op je achttiende in te schrijven.

Voorts (tabel 6) kan nog worden geconstateerd dat de meest actief woningzoekende jongeren in de laagste inkomenscategorieën vallen en dat het op enkele uitzonderingen na allemaal starters zijn (7% is doorstromer).

tabel 6 Aantal actief woningzoekenden naar huidige woonsituatie en inkomensklasse (prijspeil 2013)

aantal actief woningzoekenden			
	Starter	Doorstromer	totaal
Binnen Amsterdam			
< € 21.025	7.484	470	7.954
€ 21.025-€ 28.725	1.325	124	1.449
€ 28.725-€ 34.230	541	88	629
> € 34.230	64	15	79
Totaal Binnen Amsterdam	9.414	697	10.111
Buiten Amsterdam			
< € 21.025	4.981	316	5.297
€ 21.025-€ 28.725	1.440	138	1.578
€ 28.725-€ 34.230	530	71	601
> € 34.230	74	14	88
Totaal Buiten Amsterdam	7.025	539	7.564
totaal	16.439	1.236	17.675

2.3 De zoektocht

Reacties

Jongeren reageren veelvuldig op aangeboden woningen. Gemiddeld komen er circa 150 reacties per woning binnen op in Amsterdam aangeboden jongerenwoningen. Daarbij is er geen groot verschil tussen beide contractvormen (148 voor tijdelijke

contracten, 158 voor gewone contracten). Dit is te zien in tabel 7.⁴ In dezelfde tabel is ook te zien dat in alle stadsdelen het gemiddelde aantal reacties op beide soorten contracten boven de honderd ligt, met uitschieters boven de tweehonderd.

Op jongerenwoningen buiten Amsterdam wordt minder gereageerd dan op die in Amsterdam, maar nog altijd gemiddeld ruim honderd keer. Ook buiten Amsterdam maakt de contractvorm niet veel uit voor het aantal reacties. Het lijkt er op dat de nood zo hoog is, dat van de tijdelijkheid van het contract geen afschrikwekkend effect uitgaat.

Populariteit van het aanbod

Het aantal reacties verschilt enigszins, afhankelijk van grootte van de woning, ligging en prijsklasse (zie tabel 7, tabel 8 en tabel 9). Kleine woningen, van minder dan dertig vierkante meter, zijn duidelijk minder gewild dan 'grotere'. Dit geldt zowel voor de tijdelijke jongerencontracten als voor de gewone contracten met voorrang voor jongeren. Toch wordt ook op de kleinste woningen met een tijdelijk jongerencontract nog gemiddeld honderd keer gereageerd. Voor woningen met tijdelijk jongerencontract maakt de prijs nogal uit voor het aantal reacties. Op de paar aangeboden woningen met een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens (374 euro in 2013) is duidelijk minder gereageerd dan op woningen met een huur onder deze grens.

tabel 7 Aantal reacties op aangeboden jongerenwoningen, per stadsdeel

tijdelijk jongeren- contract			regulier contract	
aantal woningen		gem. aantal reacties	aantal woningen	gem. aantal reacties
Binnen Amsterdam				
Stadsdeel Centrum	4	204	2	161
Stadsdeel Nieuw-West	79	152	8	111
Stadsdeel Noord	9	139	8	133
Stadsdeel Oost	54	171	24	163
Stadsdeel West	40	168	17	208
Stadsdeel Zuid	14	136	5	184
Stadsdeel Zuidoost	49	102	28	138
Totaal Binnen Amsterdam	249	148	92	158
Buiten Amsterdam				
Buiten Amsterdam	28	104	527	107
Totaal Buiten Amsterdam	28	104	527	107
totaal	277	144	619	114

⁴ Door verschil in peildata zijn de aantallen aangeboden woningen in de tabellen in paragraaf 2.3 iets lager dan de het aanbod in de tabellen in paragraaf 2.1.

tabel 8 Aantal reacties op aangeboden jongerenwoningen per grootte van de woning

tijdelijk jongeren- contract			regulier contract	
aantal woningen	gem. aantal reacties		aantal woningen	gem. aantal reacties
Binnen Amsterdam				
1. Tot 30 m2	55	100	24	111
2. Tussen 30 en 45 m2	154	163	53	175
3. Groter dan 45 m2	40	158	15	171
Totaal Binnen Amsterdam	249	148	92	158
Buiten Amsterdam				
1. Tot 30 m2	3	45	53	81
2. Tussen 30 en 45 m2	25	111	378	107
3. Groter dan 45 m2			96	117
Totaal Buiten Amsterdam	28	104	527	107
totaal	277	144	619	114

tabel 9 Aantal reacties op aangeboden jongerenwoningen per prijsklasse

tijdelijk jongeren- contract			regulier contract	
aantal woningen	m. aantal reacties		aantal woningen	m. aantal reacties
Binnen Amsterdam				
huur < € 374	237	151	63	152
huur € 374-536	12	102	20	174
huur € 536-574			5	178
huur > € 574			4	137
Totaal Binnen Amsterdam	249	148	92	158
Buiten Amsterdam				
huur < € 374	22	118	220	104
huur € 374-536	6	52	251	107
huur € 536-574			38	122
huur > € 574			18	103
Totaal Buiten Amsterdam	28	104	527	107
totaal	277	144	619	114

“Een aantal respondenten zijn meteen vanaf hun 18e gaan reageren op woningen, anderen begonnen pas op latere leeftijd met actief zoeken. De meeste jongeren wisten van te voren niet van het bestaan van de jongerenwoningen. Ze reageerden op verschillende woningen via WoningNet waaronder ook op jongerenwoningen. Het onderscheid was volgens sommigen niet altijd duidelijk of ze wisten op dat moment niet precies

wat een jongerenwoning inhield. Slechts een klein aantal jongeren gaven aan dat ze specifiek op zoek waren naar een jongerenwoning.

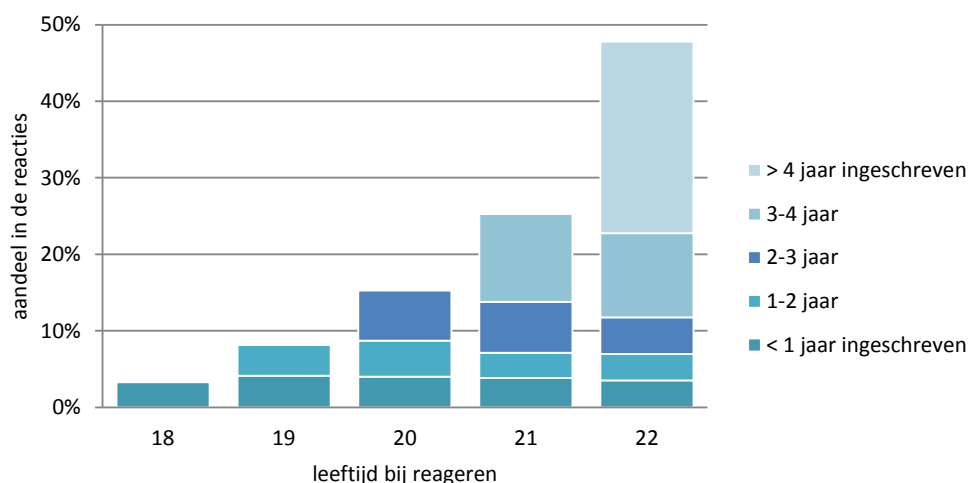
Bijna alle respondenten waren al geruime tijd op zoek naar een zelfstandige woning voordat ze de jongerenwoning konden betrekken. Ongeveer de helft van de respondenten heeft deze periode kunnen overbruggen door elders huisvesting te vinden. Van deze groep geeft een groot deel aan eigenlijk continu op zoek te zijn geweest naar vervangende huisvesting, meestal vanwege het tijdelijke karakter van de woning waarin ze op dat moment zaten.”

(Uit: Jongerenhuisvesting in Amsterdam)

Wie reageren er?

Reacties op woningen met een tijdelijk contract zijn (uiteraard) allemaal afkomstig van jongeren tot en met 22 jaar. Bijna de helft van de reacties betreft 22-jarigen, 18-jarigen zijn goed voor slechts 2% van de reacties. Voor de 22-jarigen is dit het laatste jaar dat ze nog kunnen reageren op de woningen met een tijdelijk contract. De 22-jarigen maken ook de grootste kans, mits ze tevens beschikken over de langste inschrijfduur. Op 22-jarige leeftijd is een inschrijfduur van meer dan vier jaar haalbaar. Bijna de helft van de reagerende 22-jarigen haalt niet de maximaal mogelijke vier jaar of langer (figuur 2).

figuur 2 *Verdeling van de reacties op aangeboden woningen met een tijdelijk jongerencontract naar leeftijd en inschrijftijd (totaal 100%)*

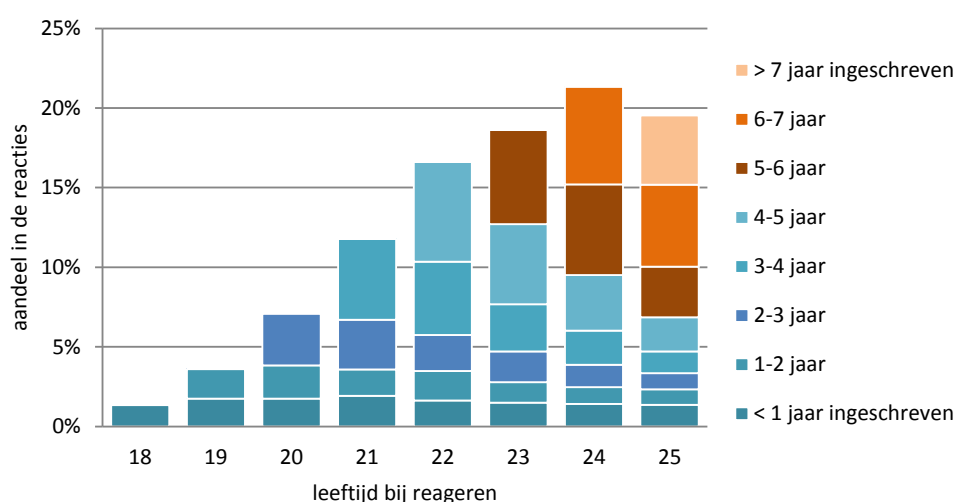


Op jongerenwoningen met een regulier contract kan worden gereageerd door belangstellenden tot en met 25 jaar. Voor 25-jarigen is het hun laatste kans om nog in aanmerking te komen voor woningen met voorrang. Als ze eenmaal 26 zijn is die kans verkeken. Er wordt ook veel gereageerd door jongere woningzoekenden (figuur 3). Jongeren tot 23 kunnen zowel op woningen met een regulier als met een tijdelijk

contract reageren. Aannemelijk is dat ze dat ook doen en daarmee hun kansen vergroten.

Afgezien van leeftijd en, daarmee samenhangend, inschrijfduur is er weinig verschil tussen degenen die reageren op een woning met een tijdelijk jongerencontract en degenen die reageren op jongerenwoningen met een regulier contract. In beide gevallen is de overgrote meerderheid (circa 80%) alleenstaand (niet in een tabel opgenomen). En in vrijwel alle gevallen gaat het om huishoudens met lage inkomens (beneden de inkomensgrens voor de huurtoeslag, zie hierover tabel 6).

figuur 3 *Verdeling van de reacties op aangeboden jongerenwoningen met een regulier contract naar leeftijd en inschrijftijd (totaal 100%)*



Wie reageert op wat?

De jonge woningzoekenden zijn niet bijzonder eenzijdig waar het gaat om de ligging van het aanbod. Bijna een kwart van de reacties op aanbod in Amsterdam komt van buiten de stad. Omgekeerde reageren Amsterdammers ook veelvuldig op aanbod buiten de stad. Amsterdammers zijn goed voor de meerderheid van alle reacties in de regio (tabel 10).

Er wordt wel meer dan evenredig binnen het eigen stadsdeel gereageerd, maar woningzoekenden reageren ook in andere stadsdelen (tabel 11). In Zuidoost en Noord zijn de reacties naar verhouding het meest uit het eigen stadsdeel afkomstig. Andersom zoeken woningzoekenden uit deze stadsdelen het meest in hun eigen stadsdeel. Bij de reguliere contracten met voorrang voor jongeren geldt dit tevens voor Nieuw-West en Zuid.

tabel 10 Reacties op in aangeboden jongerenwoningen naar ligging van het aanbod en herkomst van de reacties binnen en buiten Amsterdam

herkomst reacties ↓	ligging van het aanbod		
	Binnen Amsterdam	Buiten Amsterdam	totaal
tijdelijk jongerencontract			
Binnen Amsterdam	28.522	1.653	30.175
Buiten Amsterdam	8.414	1.253	9.667
Totaal tijdelijk jongerencontract	36.936	2.906	39.842
regulier contract			
Binnen Amsterdam	11.270	22.841	34.111
Buiten Amsterdam	3.250	33.307	36.557
Totaal regulier contract	14.520	56.148	70.668
totaal	51.456	59.054	110.510

tabel 11 Reacties op in Amsterdam aangeboden woningen met een tijdelijk jongerencontract naar ligging van het aanbod en herkomst van de reacties⁵

↓ herkomst reacties	ligging van het aanbod							
	Stadsdeel							
	Stadsdeel Centrum	Stadsdeel West	Nieuw-West	Stadsdeel Oost	Stadsdeel Noord	Stadsdeel Zuid	Stadsdeel Zuidoost	totaal
Stadsdeel Centrum	7,2%	5,2%	3,0%	5,3%	3,9%	6,3%	3,1%	4%
Stadsdeel West	14,6%	17,7%	16,3%	11,8%	12,7%	11,3%	8,1%	14%
Stadsdeel Nieuw-West	17,0%	20,3%	28,5%	14,9%	18,7%	15,1%	15,2%	21%
Stadsdeel Oost	12,3%	10,8%	10,5%	18,5%	12,8%	11,4%	9,9%	13%
Stadsdeel Noord	8,2%	8,5%	8,6%	8,8%	18,8%	7,3%	8,1%	9%
Stadsdeel Zuid	7,8%	7,7%	5,1%	8,1%	4,9%	11,0%	3,4%	6%
Stadsdeel Zuidoost	9,7%	6,8%	8,0%	8,8%	7,8%	8,4%	26,2%	11%
Buiten Amsterdam	23,2%	22,9%	19,9%	23,8%	20,5%	29,2%	26,0%	23%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

 relatief veel
  relatief weinig

⁵ Leesvoorbeeld: Stadsdeel Oost is goed voor 13% van alle reacties (rechter kolom). Op aanbod in Stadsdeel Oost zelf komt 18,5% uit Oost zelf. Dat is relatief veel. Op aanbod in Zuid-oost komt slechts 9,9% van de reacties uit Oost. Dat is relatief weinig.

tabel 12 Reacties op in Amsterdam aangeboden jongerenwoningen met een regulier contract naar ligging van het aanbod en herkomst van de reacties

ligging van het aanbod								
↓ herkomst reacties								
	Stadsdeel							
	Stadsdeel Centrum	Stadsdeel West	Nieuw-West	Stadsdeel Oost	Stadsdeel Noord	Stadsdeel Zuid	Stadsdeel Zuidoost	totaal
Stadsdeel Centrum	8,1%	7,5%	2,8%	8,3%	4,0%	6,0%	2,6%	6%
Stadsdeel West	14,6%	18,2%	16,4%	11,8%	10,7%	13,4%	7,2%	12%
Stadsdeel Nieuw-West	13,4%	17,3%	30,1%	11,1%	16,6%	11,4%	11,8%	14%
Stadsdeel Oost	15,5%	13,1%	10,6%	23,1%	11,9%	16,6%	10,3%	15%
Stadsdeel Noord	4,7%	6,8%	7,8%	7,0%	24,7%	5,4%	7,0%	8%
Stadsdeel Zuid	7,8%	9,2%	4,9%	9,2%	6,0%	15,2%	3,3%	7%
Stadsdeel Zuidoost	9,6%	6,3%	7,3%	7,9%	7,0%	8,0%	33,1%	14%
Buiten Amsterdam	26,4%	21,6%	20,1%	21,6%	19,0%	24,0%	24,7%	22%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

relatief veel relatief weinig

Verder geldt dat op grotere woningen net wat meer wordt gereageerd door meerpersoonshuishoudens dan op kleine; en op duurdere woningen net wat meer door hogere inkomens dan op goedkope. Het gaat hier om kleine accentverschillen, aangezien alleenstaanden en huishoudens met lage inkomens in alle aanbodcategorieën de overgrote meerderheid van de reacties uitmaken. Hier zijn geen tabellen over opgenomen.

Weigeringen

Niet alleen wordt er veelvuldig gereageerd op jongerenwoningen, ze worden ook vaak geweigerd. In Amsterdam werden woningen met een tijdelijk jongerencontract in de afgelopen periode gemiddeld 10,6 keer geweigerd (tabel 13). Woningen met een regulier contract werden gemiddeld 9,4 keer geweigerd. Buiten Amsterdam was het aantal weigeringen zelfs nog iets groter (gemiddeld 13,2 respectievelijk 9,9). Er wordt dus buiten Amsterdam zowel minder gereageerd als vaker geweigerd dan in Amsterdam.

tabel 13 Aantal weigeringen van aangeboden jongerenwoningen

gem. aantal weigeringen		
	tijdelijk jongerencontract	regulier contract
Binnen Amsterdam	10,6	9,4
Buiten Amsterdam	13,2	9,9
totaal	10,7	9,9

De belangrijkste vorm van weigering (62% van de weigeringen) is dat de kandidaat simpelweg niet reageert op een aanbieding. Slechts in 8% van alle gevallen wordt een aanbieding met een tijdelijk jongerencontract expliciet geweigerd omdat de woning niet bevalt. Bij reguliere contracten is de woning vaker reden tot weigeren. De woonomgeving is reden voor 6% à 7% van alle weigeringen (tabel 14).

tabel 14 Reden van weigeringen van aangeboden jongerenwoningen

reden van weigering		
	tijdelijk jongerencontract	regulier contract
kandidaat niet goed	2%	1%
reageert niet/post retour	62%	57%
pers. omstandigheden	6%	8%
woning niet goed	8%	12%
woonomgeving niet goed	7%	6%
overig/onbekend	15%	17%
totaal	100%	100%

2.4 De instroom

Verhuurde woningen en ingestroomde huurders

Er zijn in de onderzoeksperiode in Amsterdam 328 woningen verhuurd met een jongerencontract en 154 met een gewoon contract, maar wel met voorrang voor jongeren (tabel 15). Een gering aantal jongerencontracten (11 stuks) is afgesloten buiten Amsterdam, waar pas in 2013 is begonnen met tijdelijke jongerencontracten. Reguliere verhuringen met voorrang voor jongeren kwamen veel voor buiten Amsterdam.⁶ In Amsterdam is Nieuw-West het stadsdeel waar de meeste tijdelijke jongerencontracten zijn afgesloten (tabel 16).

Verhuringen vonden zowel plaats via advertenties op WoningNet ('WoningNet' in de tabellen) als op andere wijze ('overig'). Voor verhuringen via WoningNet is de inschrijfduur bepalend. Onder verhuringen op overige wijze vallen onder meer actieve bemiddeling (voor bijzondere of urgente gevallen, die voorrang krijgen op 'gewone' woningzoekenden) en verhuringen in 'bulk' bij oplevering van een (ver)nieuwbouwcomplex.

⁶ Het aantal verhuringen in de beschouwde periode is niet exact gelijk aan het aanbod (vergeleijk met paragraaf 2.1). Dit komt onder andere doordat de datum van verhuring niet gelijk is aan de datum van het aanbod; sommige woningen zijn al wel aangeboden, maar nog niet verhuurd en sommige verhuringen hebben betrekking op aanbod in een eerdere periode.

tabel 15 Verhuurde jongerenwoningen naar type verhuring, soort contract en ligging binnen of buiten Amsterdam

Aantal verhuringen			
	WoningNet	Overig	Totaal
tijdelijk jongeren-contract			
binnen Amsterdam	211	117	328
buiten Amsterdam	11		11
Totaal tijdelijk jongeren-contract	222	117	339
regulier contract			
binnen Amsterdam	84	70	154
buiten Amsterdam	467	8	475
Totaal regulier contract	551	78	629
Totaal	773	195	968

tabel 16 Verhuurde jongerenwoning in Amsterdam naar stadsdeel

Aantal verhuringen			
	WoningNet	Overig	Totaal
tijdelijk jongerencontract			
Stadsdeel Centrum	3		3
Stadsdeel Nieuw-West	66	82	148
Stadsdeel Noord	8		8
Stadsdeel Oost	51	1	52
Stadsdeel West	32	32	64
Stadsdeel Zuid	12		12
Stadsdeel Zuidoost	39	2	41
Totaal tijdelijk jongerencontract	211	117	328
regulier contract			
Stadsdeel Centrum			
Stadsdeel Nieuw-West	7		7
Stadsdeel Noord	8		8
Stadsdeel Oost	25	10	35
Stadsdeel West	16	46	62
Stadsdeel Zuid	4	5	9
Stadsdeel Zuidoost	24	9	33
Totaal regulier contract	84	70	154
Totaal	295	187	482

Instroom na lang wachten

Het blijkt dat een inschrijfduur van gemiddeld 4,8 jaar benodigd is om via WoningNet een woning met een tijdelijk jongerencontract te bemachtigen. Voor 'gewone' jongerenwoningen bedroeg de gemiddeld inschrijftijd in de onderzochte periode 6,2 jaar (tabel 17).

tabel 17 Gemiddelde inschrijftijd bij het huren van een jongerenwoning

Gemiddelde van inschrijftijd in jaren			
	WoningNet	Overig	Totaal
tijdelijk jongeren-contract			
binnen Amsterdam	4,8	2,3	3,9
buiten Amsterdam	4,3		4,3
Totaal tijdelijk jongeren-contract	4,8	2,3	3,9
regulier contract			
binnen Amsterdam	5,7	4,0	5,0
buiten Amsterdam	6,2	1,1	6,1
Totaal regulier contract	6,2	3,7	5,8
Totaal	5,7	2,8	5,1

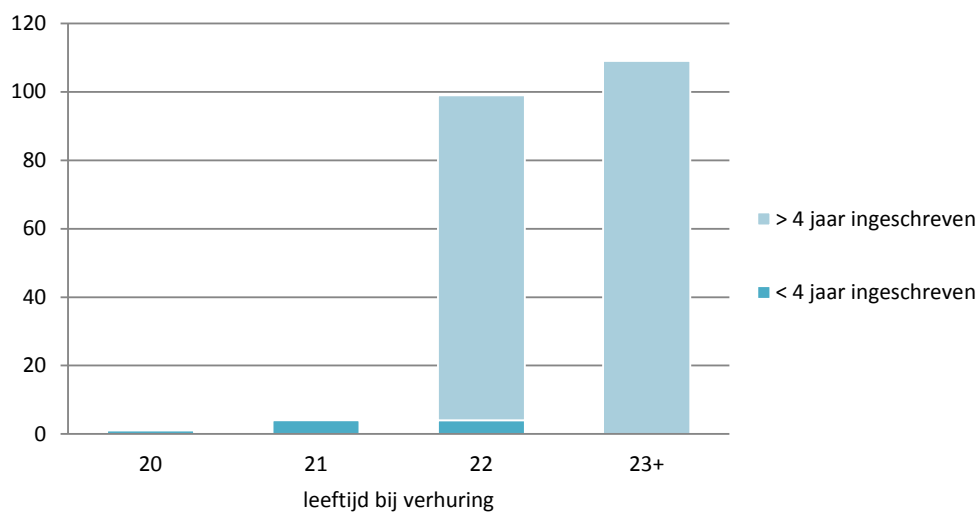
Instroom op 'hoge'leeftijd

Er zijn in de onderzoeksperiode 222 woningen met een tijdelijk jongerencontract verhuurd via WoningNet. De lange benodigde wachttijd betekent automatisch dat op een enkele uitzondering na huurders via WoningNet met een tijdelijk jongerencontract 'oud' zijn. De helft is op het moment van verhuring zelfs al de 23 jaar gepasseerd en de rest is 22 (figuur 4).

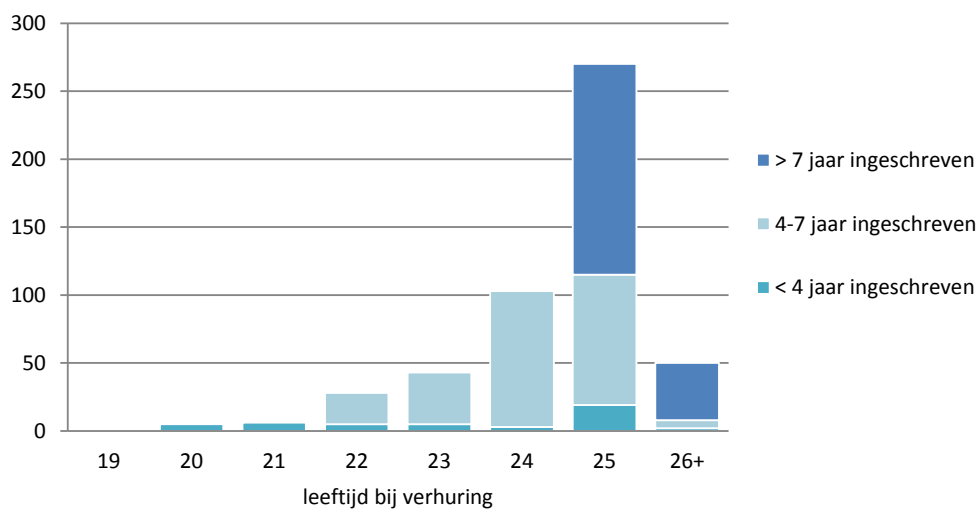
Gezien het enorme aantal reacties (gemiddeld 148 op woningen met een tijdelijk jongerencontract) is het niet vreemd dat alleen een maximale inschrijfduur kans biedt op een woning. Het betekent dat wie zich niet op zijn achttiende heeft ingeschreven bijna kansloos is. Het betekent ook dat iemand die zich wel onmiddellijk op zijn achttiende heeft ingeschreven tegen zijn 23ste verjaardag vrij veel kans maakt. Er zijn immers op het laatst maar weinigen die een nog hogere inschrijfduur *kunnen* hebben.

Voor jongerenwoningen met een regulier contract geldt een vergelijkbaar verhaal (zie figuur 5). Ook bij deze verhuringen zijn nieuwe huurders relatief oud (25 of zelfs al 26 op het moment van verhuren) en hebben ze vaak de maximale inschrijftijd (meer dan zeven jaar in dit geval). De instroom met reguliere contracten is echter minder eenzijdig qua leeftijd en inschrijfduur dan die met tijdelijke contracten.

figuur 4 Via WoningNet verhuurde woningen met een tijdelijk jongerencontract naar leeftijd van de huurder en inschrijfduur (totaal 222 woningen)



figuur 5 Via WoningNet verhuurde jongerenwoningen met een regulier contract naar leeftijd van de huurder en inschrijfduur (totaal 551 woningen)



“Acht van de dertien respondenten zijn in Amsterdam geboren en zeven van hen zijn ook in Amsterdam opgegroeid. De overige respondenten zijn voornamelijk geboren en opgegroeid in de omgeving van Amsterdam, in Almere, Zaandam, Monnickendam en Beverwijk. Eén respondent komt uit Nijmegen. Elf van de dertien geïnterviewde jongeren hebben zich op hun 18e meteen ingeschreven. De meesten werden hier door hun ouders of een oudere broer of zus op geattendeerd.

Opvallend is dat acht van de dertien jongeren pas vlak voordat zij 23 werden een jongerenwoning hebben betrokken. In de meeste gevallen ging het echt om een aantal dagen of enkele weken. Voor een groot aantal jongeren gold dat deze woning ook de eerste woning was die ze kregen aangeboden via WoningNet.”

(Uit: Jongerenhuisvesting in Amsterdam)

Wie krijgt wat?

Herkomst huurders

De verhuurde jongerenwoningen bevinden zich verspreid door de stad en omgeving. Hetzelfde geldt voor de herkomst van de huurders. Gemiddeld bijna één op de drie huurders van een via WoningNet verhuurde jongerenwoning in Amsterdam is afkomstig uit het eigen stadsdeel (het stadsdeel waar de woning is aangeboden), de rest komt uit een ander stadsdeel of, in ongeveer een kwart van de gevallen, van buiten de stad. Aanbod buiten Amsterdam werd dan weer in ongeveer een kwart van de gevallen betrokken door huurders uit Amsterdam.

tabel 18 Ligging van de via WoningNet verhuurde jongerenwoningen en herkomst van de huurders

herkomst van de huurders	ligging van de woning		Totaal
	binnen Amsterdam	buiten Amsterdam	
tijdelijk jongeren-contract			
binnen Amsterdam	155	4	159
buiten Amsterdam	56	7	63
Totaal tijdelijk jongeren-contract	211	11	222
regulier contract			
binnen Amsterdam	70	126	196
buiten Amsterdam	14	341	355
Totaal regulier contract	84	467	551
Totaal	295	478	773

Bijna alle woningen zijn verhuurd aan huishoudens in de laagste inkomensklasse of die daar net boven (zie tabel 19). Er zijn wel wat uitzonderingen, maar dat zijn er heel weinig. Op enkele uitzonderingen na zijn alle jongerenwoningen verhuurd aan alleenstaanden (zie tabel 20). Slechts enkele ‘grotere’ woningen (groter dan 30 m²) zijn terechtgekomen bij meerpersoonshuishoudens.

“Eva, Ed en Tomas wonen alle drie in een relatief ruime woning en geven aan dat zij daar heel graag nog langer zouden willen blijven. Ook andere jongeren die in een wat grotere woning wonen, gaven aan dat ze in principe graag voor langere tijd in de woning zouden willen blijven. De jongeren die een eenkamerappartement huren gaven aan dat de woning voor nu prima is, maar dat ze verwachten binnen enkele jaren wel toe te zijn aan een grotere woning. Wat dat betreft passen de eenkamerappartementen beter bij de tijdelijkheid van het jongerencontract.”

(Uit: Jongerenhuisvesting in Amsterdam)

tabel 19 Via WoningNet verhuurde woningen naar prijsklasse van de woning en inkomen van de huurder

aantal verhuringen			
	tijdelijk jongeren- contract	voorrang jongeren	Totaal
huur < € 374			
< € 21.025	171	165	336
€ 21.025-€ 28.725	25	45	70
€ 28.725-€ 34.230	6	13	19
onbekend	8	15	23
Totaal huur < € 374	210	238	448
huur € 374-536			
< € 21.025	10	150	160
€ 21.025-€ 28.725		60	60
€ 28.725-€ 34.230	1	18	19
onbekend	1	23	24
Totaal huur € 374-536	12	251	263
huur € 536-574			
< € 21.025		19	19
€ 21.025-€ 28.725		16	16
€ 28.725-€ 34.230		2	2
>€ 34.230		1	1
onbekend		5	5
Totaal huur € 536-574		43	43
huur > € 574			
< € 21.025		13	13
€ 21.025-€ 28.725		2	2
€ 28.725-€ 34.230		1	1
>€ 34.230		1	1
onbekend		2	2
Totaal huur > € 574		19	19
Totaal	222	551	773

tabel 20 Via WoningNet verhuurde woningen naar oppervlakte van de woning en samenstelling van het huishouden

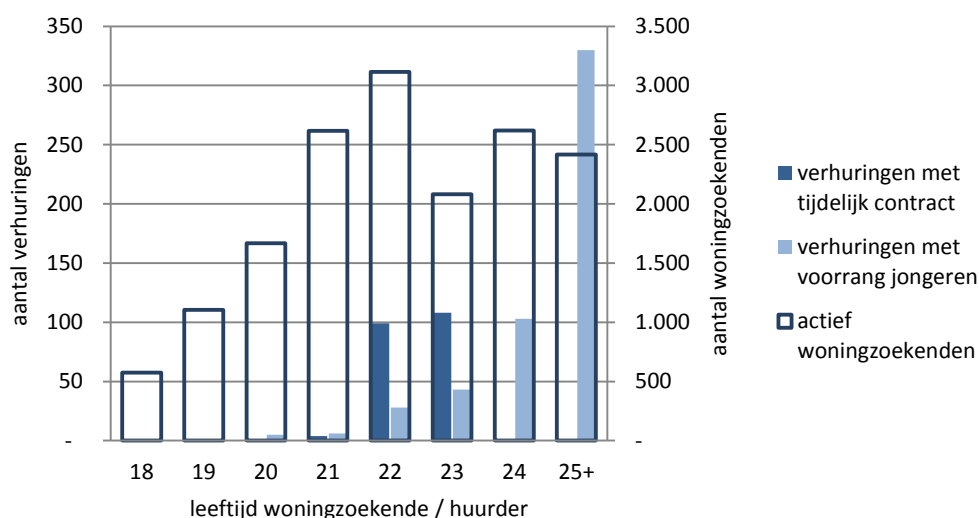
aantal verhuringen			
	tijdelijk jongeren- contract	voorrang jongeren	Totaal
< 30 m2			
alleenstaand	37	58	95
meerpersoons	1	3	4
Totaal < 30 m2	38	61	99
30 tot 45 m2			
alleenstaand	141	326	467
meerpersoons	9	56	65
Totaal 30 tot 45 m2	150	382	532
> 45 m2			
alleenstaand	29	89	118
meerpersoons	5	19	24
Totaal > 45 m2	34	108	142
Totaal	222	551	773

2.5 Slaagkansen

Uit de kenmerken van de huurders in relatie tot de kenmerken van de woningzoekenden kan een indruk worden verkregen van de verschillen in kans van slagen. Met 222 verhuringen met een tijdelijk jongerencontract (via WoningNet) op een totaal van ruim 17.500 actief woningzoekenden in de onderzoeksperiode is die slaagkans in het algemeen niet erg groot te noemen. Dat verschilt echter sterk naar leeftijd. Jongeren die nog geen 22 jaar zijn maken (nog) vrijwel geen kans, hetgeen alleen al blijkt uit figuur 4. Op 22-jarige leeftijd is de slaagkans echter een stuk groter. Voor jongerenwoningen met een regulier contract is de kans op 25-jarige leeftijd het grootst.

Ter illustratie is in figuur 6 de leeftijdsverdeling van actief woningzoekenden (leeftijd op het moment van zoeken) te zien naast de leeftijdsverdeling van nieuwe huurders (leeftijd op het moment van verhuring). De figuur illustreert dat woningzoekenden onder de 22 vrijwel kansloos zijn. Op 22- en 25-jarige leeftijd is nog altijd het aantal verhuringen slechts een fractie van het aantal woningzoekenden, maar is er enige kans op slagen. Aan 22/23 jarigen werden via WoningNet 207 woningen met een tijdelijk jongerencontract verhuurd en 71 woningen met een regulier contract op een totaal aantal van circa 5.200 woningzoekenden in die leeftijd. Aan 25-jarigen werden 330 woningen met een regulier contract verhuurd op een totaal van ruim 2.400 actief woningzoekenden.

figuur 6 Leeftijd woningzoekenden versus leeftijd huurders bij verhuring via WoningNet



Het is dus zaak om toe te slaan, net voordat de kritische leeftijdsgrens in het systeem is bereikt. Wie zich wel op tijd inschrijft, maakt tegen zijn/haar 23^{ste} verjaardag een kans op een woning met een tijdelijk jongerencontract en tegen zijn/haar 26^{ste} op een jongerenwoning met een regulier contract. Er zijn immers onder jongeren weinig concurrenten die op dat moment een hogere inschrijfduur hebben, terwijl concurrentie van hogere leeftijden is uitgesloten. In totaal 4% van alle reacties op jongerenwoningen met een regulier contract komt van 25-jarigen met een inschrijfduur van 7 jaar of langer. Alleen zij maken in de huidige praktijk een kans.

tabel 21 Herkomst woningzoekenden en herkomst huurders bij verhuring via WoningNet

	woning- zoekenden	verhuringen			verhuringen / woningzoekenden		
		met tijdelijk contract	met regulier contract	totaal	met tijdelijk contract	met regulier contract	totaal
Centrum	589	13	15	28	2,2%	2,5%	4,8%
West	1.675	28	29	57	1,7%	1,7%	3,4%
Nieuw-West	2.422	33	44	77	1,4%	1,8%	3,2%
Zuid	866	21	23	44	2,4%	2,7%	5,1%
Oost	1.723	31	37	68	1,8%	2,1%	3,9%
Noord	1.295	15	16	31	1,2%	1,2%	2,4%
Zuidoost	1.515	16	27	43	1,1%	1,8%	2,8%
uit Amsterdam *)	10.111	159	196	355	1,6%	1,9%	3,5%
van buiten Adam	7.564	63	355	418	0,8%	4,7%	5,5%
totaal	17.675	222	551	773	1,3%	3,1%	4,4%

*) inclusief stadsdeel van herkomst onbekend

Behalve tussen leeftijdsgroepen is er enig verschil in slaagkans tussen diverse categorieën woningzoekenden naar herkomst. Woningzoekenden uit Amsterdam Noord zijn

minder vaak dan gemiddeld geslaagd, woningzoekenden uit Zuid juist relatief vaak (zie tabel 21). Woningzoekenden van buiten Amsterdam slaagden er beter dan Amsterdammers in om een woning met regulier contract te bemachtigen, terwijl Amsterdammers vaker slaagden in het vinden van een woning met tijdelijk jongerencontract. Dit laatste verschil hangt samen met het aanbod, dat buiten Amsterdam in de onderzoeksperiode vooral uit woningen met regulier contract bestond. Aangezien woningzoekenden vooral zoeken in hun eigen omgeving, werkt het aanbod door in de kans van slagen.

Het feit dat jongeren ‘pas’ tegen hun 23^{ste} verjaardag serieus kans maken op een woning met tijdelijk jongerencontract betekent ook dat ze er betrekkelijk kort van kunnen genieten.

“Over het algemeen staan de jongeren positief tegenover deze contractvorm. De meeste jongeren vonden het een goed initiatief om op deze manier steeds nieuwe jongerenwoningen aan te kunnen bieden. Ze geven aan dat ze denken dat het een goede manier is om de doorstroming te bevorderen en nieuwe jongeren weer een kans op een woning te geven.

Kees is 24 jaar en woont in Amsterdam Oost samen met zijn vriendin. Hij is opgegroeid in Nijmegen en heeft voordat hij de jongerenwoning betrok op verschillende andere adressen in Amsterdam gewoond. Kees geeft aan dat de mogelijkheid om een betaalbare woning te kunnen huren in Amsterdam absoluut opweegt tegen de tijdelijkheid van het contract:

“Ik vind het gewoon super. Het feit dat je hier drie en een half jaar mag wonen, dat weegt tegen alles op eigenlijk. Ik bedoel dat je in Amsterdam kan wonen, op zo’n plek, voor dit geld, daar zou iedereen wel voor tekenen denk ik.”

(Uit: Jongerenhuisvesting in Amsterdam)

“Voor de meeste respondenten is het moeilijk om in te schatten waar en in wat voor type woning ze gaan wonen na het verlaten van de jongerenwoning. Geen enkele respondent had een duidelijk beeld van zijn of haar woonsituatie over vijf jaar. Over het algemeen gaven de respondenten de voorkeur aan huren. Iets minder dan de helft van de respondenten gaf aan uiteindelijk wel een woning te willen kopen, maar zij verwachtten niet dat dit na het verlaten van de jongerenwoning al zou gaan lukken.”

(Uit: Jongerenhuisvesting in Amsterdam)

3 Conclusies

3.1 Effectief

Jongerenwoningen zijn effectief in de zin dat ze een aantal jongeren versneld aan een woning hebben geholpen. Gezien het grote aantal woningzoekenden is het niet waarschijnlijk dat de betreffende jongeren op een andere manier zo snel aan een woning zouden zijn gekomen. Uit interviews kwam al naar voren dat huurders van jongerenwoning zich bewust zijn van dit buitenkansje. Het tijdelijke contract zorgt er tegelijkertijd voor dat die woning binnen afzienbare tijd weer beschikbaar komt voor een nieuwe woningzoekende.

Voor 22-jarigen...

Hoewel tijdelijke jongerencontracten open staan voor jongeren van 18 tot 23 jaar, is in de huidige praktijk een leeftijd van tegen de 23 en een maximale inschrijfduur nodig om een woning met jongerencontract te bemachtigen. Dit hangt samen met het feit dat tot op heden de belangstelling groter was dan het aanbod. Dan is er altijd wel iemand met de maximale inschrijftijd die de woning wil hebben. Het huidige systeem werkt dit ook in de hand met de harde leeftijdsgrenzen; voor de betreffende woningzoekende is het nu of nooit.

In hun zoektocht blijken jongeren van onder de 23 zich niet speciaal te richten op aanbod met een tijdelijk huurcontract, maar dat de tijdelijkheid van het contract ook niet afschrikt. Men reageert veelvuldig, ook op 'gewone' jongerenwoningen (met voorrang tot 26 jaar). Voor deze jongerenwoningen geldt dat 25-jarigen met een maximale inschrijfduur verreweg de grootste kans maken.

Overigens is het lastig te zeggen hoe serieus en hoe gericht de belangstelling werkelijk is. Tegenover circa 150 reacties op in Amsterdam aangeboden jongerenwoningen staat namelijk dat aanbiedingen gemiddeld rond de tien keer worden geweigerd, meestal doordat een kandidaat simpelweg niets meer van zich laat horen.

... die zich tijdig (hebben kunnen) inschrijven

Gezien het voorgaande zijn jongerenwoningen vooral van betekenis voor jongeren die in de regio Amsterdam opgroeien. Zij zijn in de gelegenheid zich tijdig in te schrijven en zijn ook op de hoogte van de noodzaak daarvan (of zouden op de hoogte moeten zijn). Jongeren die in Amsterdam en omgeving opgroeien – soms in krap behuisde gezinnen – zijn ook precies de doelgroep van de jongerenwoningen. Het lijkt er sterk op dat deze doelgroep wordt bereikt. Amsterdamse jongeren die actief op WoningNet reageren op aanbod van jongerenwoningen zijn relatief vaak te vinden in de stadsdelen Noord, Nieuw-West en Zuidoost en (naar verhouding) veel minder in de stadsdelen Centrum, Zuid en West. Stadsdeel Oost neemt een middenpositie in. Ook uit het kwalitatieve onderzoek kwam al naar voren dat huurders zich veelal direct op hun achttiende hebben ingeschreven en soms zelfs vanuit het ouderlijk huis zijn gestart.

Aanvullend kan nog worden geconstateerd dat de jongerenwoningen vrijwel allemaal terechtkomen bij alleenstaanden met lage inkomens.

Het voorgaande betekent ook dat jongerenwoningen nauwelijks iets te bieden hebben aan jongeren die op 'latere leeftijd', dat wil zeggen na hun achttiende, naar de regio komen of een binding met de regio krijgen. Er zijn tal van jongeren die op de leeftijd van negentien of twintig of nog ouder naar de stad komen en zich dan pas (kunnen) inschrijven bij WoningNet. Zij hebben in de huidige praktijk zo goed als niets aan het tijdelijke jongerencontract. Studenten (voltijd) komen in beginsel niet in aanmerking voor een tijdelijk jongerencontract.

Betaalbaar

Jongerenwoningen zijn klein en goedkoop. De lage huur is natuurlijk altijd welkom. De leeftijden van de huurders met een tijdelijk jongerencontract impliceert echter dat het geen zin heeft om het aanbod te beperken tot woningen met een (al dan niet speciaal verlaagde) huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Het idee hierachter is dat jongeren tot hun 23ste alleen voor deze relatief lage huurprijs in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. Maar aangezien de nieuwe huurders in de praktijk vrijwel allemaal al (bijna) 23 zijn op het moment van verhuring, kunnen ze ook in aanmerking komen voor huurtoeslag bij hogere huurprijzen. Te overwegen valt om in de tussenliggende paar maanden te werken met een tijdelijke korting op de huurprijs.

3.2 Doorstroming

Het experiment met tijdelijke jongerencontracten loopt nog niet zo lang dat het structurele effect op de woningmarkt volledig duidelijk is. Sommige effecten konden nog niet worden onderzocht. Dat de jongerenwoningen met een tijdelijk contract in een behoefte voorzien is duidelijk. Een groot vraagteken is hoe realistisch de veronderstelling is dat de huurders met een tijdelijk contract rond hun 26^{ste} verjaardag probleemloos kunnen doorstromen. Ook het netto effect op de doorstroming als geheel is nog onduidelijk.

De relatief 'hoge' leeftijd van de jongeren met een tijdelijk contract maakt dat deze jongeren al betrekkelijk snel moeten omzien naar andere huisvesting. Ze kunnen in de praktijk maar ongeveer drie jaar van hun tijdelijke contract gebruik maken. Voor sommige betrokkenen is dit een punt van zorg, zo bleek al uit de interviews.

Alternatieven

In drie jaar kan veel veranderen, zeker op jonge leeftijd. Jongeren kunnen een (beter) baan krijgen of kunnen gaan samenwonen, waardoor ze plots over meer (financiële) middelen beschikken. Er zijn meerdere manieren om door te stromen dan alleen de sociale huursector. Sommige van de huidige Amsterdamse huurders overwegen bijvoorbeeld een koopwoning in Hoofddorp of een huurwoning in de vrije sector. Ook is het op jonge leeftijd niet ongebruikelijk dat mensen voor relatie, studie of baan naar een heel ander deel van Nederland of daarbuiten verhuizen.

Het is niet denkbeeldig dat jongeren met een tijdelijk contract zich op hun 25^{ste} gedwongen zien om opnieuw te reageren op aangeboden jongerenwoningen, maar dan de 'gewone' variant, met voorrang voor jongeren. Ze zouden dan doorstromen van een jongerenwoning met een tijdelijk contract naar een jongerenwoning met een regulier contract. Aangezien ze dan nog altijd over de maximale inschrijfduur van (tegen die tijd) ruim zeven jaar beschikken – anders hadden ze om te beginnen nooit dat tijdelijk contract kunnen bemachtigen – maken ze wel kans, maar een garantie op succes is er niet. Een alternatief in de sociale huursfeer is te reageren op 'gewone' woningen, maar dan krijgen ze mogelijk concurrentie van 26-plussers, onder wie ook kandidaten met veel hogere inschrijfduur / woonduur.

Keuze van het aanbod

Het is zinvol om nog eens kritisch te kijken naar de criteria waarmee woningen voor tijdelijke jongerencontracten worden gelabeld. Wanneer het om kleine woningen en/of woningen in minder gewilde complexen gaat zullen bewoners wellicht al snel uit zichzelf verhuizen, zonder dat er een eindig contract als stok achter de deur nodig is. Het rendement van het tijdelijk contract is dan geringer dan in 'betere' woningen, waar jongeren zonder eindig contract in de verleiding kunnen komen om lang te blijven wonen. Daar staat tegenover dat 'grotere' (minder kleine) woningen ook voor doorstromers interessant kunnen zijn.