

## **De Magic-Mix**

Er is een duidelijke trend waarneembaar waarin de maatschappij een sterke flexibilisering laat zien. Deze trend is niet waarneembaar op de woningmarkt. Uit recentelijk onderzoek van Platform31 (de magic-mix de update) laat het volgende zien:

- De reguliere huurwoningmarkt lijkt op slot te zitten;
- De wachtlijsten groeien en de doorstroming neemt af;
- Wat vrijkomt, wordt dikwijls ook nog verhoogd in huur, verkocht of gesloopt;
- Het beroep op sociale huurwoningen de komende jaren alleen maar toenemen;
- Steeds meer spoedzoekers, waaronder arbeidsmigranten, vergunninghouders en uitstromers uit intramurale instellingen zoeken een plek op de gereguleerde sociale huurmarkt;
- Andere groepen 'nieuwkomers' op de woningmarkt zoals studenten, werkende jongeren, expats, gescheiden mensen zullen de komende jaren niet afnemen;

De doelgroepen zijn mensen die geen tijd hebben om lang te wachten op een huis, of geen geld hebben voor een dure woonoplossing. Deze mensen zijn gebaat bij tijdelijke tussenoplossingen. Zo'n oplossing betekent in feite een toevoeging aan het reguliere woonsysteem, en bestaat vooral bij de gratie van het komen en gaan van bewoners met een overwegend laag inkomen die snel woonruimte nodig hebben en beperkte eisen stellen.

Er ontstaat zodoende een steeds grotere tegenstelling tussen de insiders en de outsiders op de huurwoningmarkt. Uitbreiding met een nieuw segment van tijdelijke woonruimte kan dit gat wellicht dichten. De uitbreiding van flexibele contractvormen die de Wet doorstroming huurmarkt sinds 1 juli 2016 mogelijk maakt kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

### **Mixen van doelgroepen**

Met de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is veel ervaring opgedaan de laatste jaren. Het blijkt dat huisvesting voor deze doelgroep moeilijk van de grond komt, ondanks alle inspanningen. De voornaamste redenen hiervoor zijn:

- Lokale weerstand tegen dergelijke wooncomplexen. Bewoners en politici zijn bang voor overlast van deze bewonersgroep en maken zich zorgen over de lokale integratie.
- Een te groot financieel risico door de wisselende bezettingsgraad. Het vloeibare karakter van deze doelgroep zorgt voor een risico op leegstand en samen met de beperkte marges tot een geringe interesse bij investeerders.

Dit soort problemen worden ook ondervonden bij het opzetten van huisvesting voor vergunninghouders. Alle kaarten inzetten op één doelgroep lijkt risico's met zich mee te brengen. Kan het mixen van doelgroepen het rendement en imago van wooncomplexen waar men tijdelijk kan verblijven, verhogen?

Platform31 verkent in dit onderzoek de 'magic mix': gemengd wonen door verschillende doelgroepen in één woongebouw. Het rapport bevat diverse praktijkvoorbeelden in Nederland van deze 'magic mix' en we onderzoeken onder welke omstandigheden het gemengd wonen van verschillende doelgroepen succesvol kan zijn. Daarnaast schetsen we de kwantitatieve en - waar mogelijk - kwalitatieve behoeften van de diverse potentiële doelgroepen van de 'magic mix'.

### **Praktijkvoorbeelden: verschillen en overeenkomsten**

De praktijkvoorbeelden in deze verkenning verschillen sterk van elkaar qua opzet, grootte, uitwerking en de mix van groepen zelf. Overeenkomsten zijn er gelukkig ook. Bij nagenoeg alle 'magic mix'-projecten in deze verkenning is de bezettingsgraad 90 procent of hoger. In alle projecten combineert men dragende en vragende bewoners. Bewoners met te zware problemen, zoals verslavingsproblemen of complexe psychische nood, worden geweerd of ze worden geclusterd gehuisvest, inclusief professionele begeleiding op maat.

Verder is het verblijf van bewoners in het complex bijna altijd tijdelijk: van een paar weken tot een paar jaar. Het verblijf is niet alleen in de meeste gevallen tijdelijk, het is ook voorwaardelijk. Bewoners hebben minder huurbescherming, waardoor degene die zich niet aan de woonregels houdt, relatief gemakkelijk de deur gewezen kan worden. Als laatste overeenkomst valt op dat alle woningen in 'magic mix'-projecten klein te noemen zijn in vergelijking met reguliere huurwoningen.

### **Zoeken naar juiste mengvorm**

Uit het onderzoek komt niet duidelijk naar voren welke mix van doelgroepen het meest succesvol is. Wel blijkt dat het mixen van de doelgroepen studenten, GGZ-cliënten en scheidingsgevallen met diverse andere groepen, veruit het meest wordt toegepast. Uit de onderzochte combinaties blijkt echter dat er geen ideaal recept is voor de mix. In de meeste projecten blijven de partijen zoeken naar een juiste mengvorm. Om deze zoektocht op een goede manier te doorlopen zijn selectie bij de poort en een bepaalde mate van social engineering noodzakelijk. Het is van belang om bij de opzet van een gemengd project, rekening te houden met instrumenten en randvoorwaarden die de mix kunnen beïnvloeden, mocht dit nodig zijn.

### **Mogelijkheden van de wet en daarbuiten**

In 2016 zijn de mogelijkheden rond tijdelijke huurcontracten uitgebreid (zie bijlage 1 Wet- en regelgeving). In de onderzochte casussen worden de mogelijkheden ingezet die wet- en regelgeving biedt om een tijdelijk verblijf van bewoners af te dwingen. Maar er worden ook diverse andere mogelijkheden ingezet. Zo krijgen de huurders in het complex Akker71 in Arnhem van de woningcorporatie het eerste jaar een fikse huurkorting. Soms zijn de woonomstandigheden dusdanig (zoals een kleine kamer of een intensieve manier van samenleven) dat bewoners na een bepaalde periode uit eigen beweging doorstromen.

### **Labeling bepaalt acceptatie**

De praktijkvoorbeelden laten zien dat koudwatervrees bij omwonenden vaak wordt weggenomen als blijkt dat het gaat om een mix van dragende en vragende bewoners. Omwonenden lijken moeite te hebben met een specifieke labelling van een project, bijvoorbeeld het label vergunninghouders of arbeidsmigranten. Worden de tijdelijke woningen echter breed aangeboden ('iedereen die wil!'), dan is hier geen protest tegen. De praktijk laat zien dat vervolgens alleen de outsiders op de huurmarkt reageren. Ook projecten die een directe meerwaarde leveren voor de buurt, worden beter ontvangen. Bovendien wordt de wijk zo het project 'ingetrokken' en wennen de bewoners makkelijker aan het concept en haar nieuwe bewoners.

### **Beheer**

Complexen met verschillende mensen uit kwetsbare groepen, die ook nog eens door elkaar wonen, hebben een stevig beheer nodig. Dat blijkt uit alle onderzochte voorbeelden. Dit beheer moet goed worden geregeld, en van meet af aan. Een voorwaarde daarvoor is een centraal punt waar bewoners en omwonenden terecht kunnen voor vragen en die nodig is om overlast snel en kordaat aan te

pakken. Verder is bij grotere complexen toezicht bij de deur noodzakelijk, zodat niet iedereen zomaar naar binnen kan. Met dit onderscheid bedoelen we hier bewoners die hun leven op de rails hebben en bewoners die meer begeleiding nodig hebben (of een ongunstig imago hebben). Beheer kan uitgevoerd worden door een betaalde kracht vanuit de verhuurorganisatie, eventueel aangevuld met bewoners, buurtbewoners en/ of andere vrijwilligers. Een combinatie van professioneel beheer en andere vormen lijkt in verschillende projecten goed te werken en blijkt ook kostenefficiënt te zijn.

Het gehele onderzoek kunt u lezen op onderstaande link te klikken.

<http://www.platform31.nl/publicaties/de-magix-mix-de-update>