

De Key opent Kenniscentrum

# De ene woonstarter is de andere niet

Woonstichting De Key specialiseert zich in jongeren- en studentenhuysvesting. Een nieuwe manifestatie daarvan is de oprichting van een 'Kenniscentrum over woonstarters'. Daarmee hoopt De Key beter in te kunnen spelen op de woonwensen van deze doelgroep en de leefbaarheid van hun buurten te verbeteren. { Fred van der Molen }

DE KEY IS van oudsher een belangrijke studentenhuysvester in Amsterdam. Maar sinds de komst van Leon Bobbe in 2014 als bestuursvoorzitter (hij trad 1 april terug) legt de woonstichting zich expliciet toe op het huysvesten van 'woonstarters', studenten én andere jongeren tussen 18 en 28 jaar. Die nieuwe koers is zelfs in de statuten verankerd, zeer tegen het zere been overigens van de eigen huurderskoepel Arcade.

Maar Bobbe had wel iets te pakken, want de positie van woonstarters was en is belabberd. De nieuwe focus heeft zich inmiddels gematerialiseerd in duizenden extra - tijdelijke en permanente - wooneenheden voor jongeren en studenten. Vaak was dat in bijzondere woonconcepten, zoals de Startblok-projecten. En altijd gaat dat met tijdelijke huurcontracten, een campuscontract of een jongerencontract. Dat is de andere kant van de medaille: met voorrang een woning, maar na vijf jaar plaats maken voor nieuwe woonstarters.

Nu is er dan het 'Kenniscentrum'. Wat gaat dat doen, vragen we aan Barend Wind, adviseur Portefeuille & Beleid bij De Key. Wetenschapper Wind is een van drijvende krachten achter de oprichting. "Wij gebruiken al die opgedane ervaringen in combinatie met nieuw onderzoek om tot beter onderbouwde beleidskeuzes te komen, woonconcepten te ontwikkelen en om de koers bij te sturen. Het kenniscentrum heeft twee doelen. We willen allereerst ons beleid toetsen en verbeteren. Maar we willen ook de problemen en behoeften van woonstarters en onze buurten beter op de kaart zetten."

## VIJF TYPEN WOONSTARTERS

"In gesprekken met maatschappelijke partners of de gemeente merken we dat vaak alle jongeren op een hoop worden

gegooid. Dat zie je bijvoorbeeld terug in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken. Daar geldt voor alle gelabelde jongerenwoningen een maximumoppervlakte. Op die manier sluit je jongeren die vroeg een kind krijgen uit. Het heersende beeld van de woonstarter is dat van de hoog opgeleide stedeling die laat kinderen krijgt. Ons recente onderzoek maakt nog eens duidelijk dat dat echt bullshit is. Op basis daarvan onderscheiden we nu vijf typen woonstarters (zie figuur links op pag. 8)."

"We kunnen met deze kennis per complex scherper afwegen welk type jongere waar het beste past. Of omgekeerd: wat voor soort gebouw voldoet het beste voor welke doelgroep. Wie is er bijvoorbeeld wel geïnteresseerd in het delen van voorzieningen, en wie wil volledig zijn eigen gang gaan.

Het lastige is dat door de huidige woningnood een woningzoekende elke kans aangrijpt. Die denkt natuurlijk: als ik maar een dak boven mijn hoofd krijg. Maar we kunnen wel voor verschillende

doelgroepen bouwen en via voorlichting of motivatiegesprekken voor enige sturing zorgen. Bij de Startblok-projecten hebben we bijvoorbeeld een screening gedaan via motivatiegesprekken."

## VEERKRACHTIGE BUURTEN

Het nieuwe kenniscentrum moet ook een bijdrage leveren aan 'veerkrachtige buurten'. Wind: "Wij willen als corporatie maatschappelijke meerwaarde creëren. Dat doen we door zoveel mogelijk woonstarters te huysvesten, naast een aantal gezinnen en kwetsbare huishoudens. Maar tegelijkertijd willen we van betekenis zijn voor buurten waar we veel bezit hebben, zoals de Spaarndammerbuurt, Dapperbuurt en Overtoomse Veld. Daar heb je een systeemverantwoordelijkheid. Zo zijn veel bewonerscommissies bang dat hun buurt met meer jongerencontracten een buurt wordt met weinig sociale cohesie. Dat hóeft niet. Als onderzoek dan laat zien dat je met een bepaald type bewoners een buurt kunt versterken, dan zouden we daar dan wellicht op motivatie woningen aan bepaalde starters kunnen toewijzen, bijvoorbeeld via de 5-procentsregeling (toewijzing door corporatie buiten regels woonruimteverdeling, *nvdv*)."

→ De onderzoeksresultaten van het kenniscentrum worden gedeeld op [actueel.dekey.nl/kenniscentrum](http://actueel.dekey.nl/kenniscentrum)



Barend Wind