

Verkennde literatuurstudie naar de onderkant van de Rotterdamse woningmarkt

Margrietha 't Hart (Afd. Sociologie, EUR)

Een onderzoek in opdracht van Stichting 010 Woonfocus

Onderzoeksvragen

In Rotterdam is er een grote sociale huursector maar daarnaast een particuliere huursector van belang. Een aantal verhuurders binnen deze sector kan omschreven worden als malafide verhuurders, in de volksmond ook wel huisjesmelkers genoemd. Tussen malafide en bonafide verhuurders is er een grijs gebied. Bij particuliere verhuurders die geen huisjesmelkers zijn manifesteren zich soms ook onregelmatigheden in de verhuur van hun woningen. Ook andere problemen spelen in een bepaald gedeelte van de huursector, zoals onrechtmatige bewoning. Hoewel er veel over de problemen gesproken wordt en Rotterdam hiertegen al een aantal jaar actief beleid heeft (zie bijvoorbeeld Aghris & Andriessse, 2012; Gemeente Rotterdam, 2003) is er feitelijk weinig bekend over de inhoudelijke praktijk: Wie zijn die huurders, wat is hun motivatie en waar lopen zij tegenaan? Om hier meer over te weten te komen is een verkennend literatuuronderzoek uitgevoerd. Hierbij stonden de volgende vragen centraal:

1. Hoe definieer je de onderkant van de woningmarkt?
2. Wie zijn de bewoners in de onderkant van de woningmarkt?
3. Wat zijn de problemen?
4. Welke ontwikkelingen en processen spelen een rol in de onderkant van de woningmarkt?
5. Welk beleid is er op dit gebied?

Onderzoeksverantwoording

Om relevante literatuur te verzamelen is gezocht via de zoekmachines Google en Google Scholar. De initiële zoektermen waren 'huisjesmelkers', 'slum landlords' en 'souterrain van de woningmarkt'. Gevonden literatuur leverde vervolgens ook inspiratie op voor nieuwe zoektermen, bijvoorbeeld 'Rotterdam zet door'. Wanneer (wetenschappelijke) literatuur gevonden werd, werd ook gezocht of die literatuur door ander werk was geciteerd. Ook geciteerde literatuur werd soms opgezocht. Daarnaast is er met verschillende onderzoekers gesproken die literatuur hebben aangedragen, te weten Godfried Engbersen, Arjen Leerkes, Gideon Bolt en Reinout Kleinhans. Gideon Bolt bracht ons in contact met Leonie Andriessse van de gemeente Rotterdam. Zij kon ons de meest recente beleidsstukken op het gebied van particuliere verhuur aandragen. Verder zijn relevante websites doorzocht op publicaties, zoals de websites van Platform 31 en de Gemeente Rotterdam.

Een eerste versie van deze literatuurstudie is voorgelegd aan een aantal experts. De experts bestonden uit een gemixte groep. Sommigen waren uitgenodigd op grond van hun wetenschappelijke expertise, anderen vanwege hun betrokkenheid in de praktijk met dit onderwerp.

De experts konden ook anderen aandragen als expert. Daarnaast is een uitnodiging verstuurd binnen de LinkedIn groep van de Kenniswerkplaats Leefbare Wijken waarop enkelen hebben gereageerd. In de bijlage is de deelnemerslijst toegevoegd. Naar aanleiding van de reacties tijdens de expertmeeting is er verdere literatuur toegevoegd aan deze literatuurstudie.

Hoe definieer je de onderkant van de woningmarkt?

Het begrip onderkant van de woningmarkt wordt in een aantal rapporten verschillend omschreven. Toch zijn er overeenstemmingen te vinden tussen deze definities.

Het rapport *Het souterrain van de Rotterdamse woningmarkt* omschrijft de onderkant van de woningmarkt als volgt: “Dit is de omvattende term voor woonvoorzieningen met een lage huur, die veelal voor tijdelijke huisvesting gebruikt worden.” (Adams & Bol, 2003, p. 3). Deze definitie werd eerder ook gebruikt (Van der Veen & Hoornstra, 1997). Het aanbod categoriseren Adams en Bol in vier groepen:

1. De maatschappelijke opvang waarbij zorg, begeleiding en hulpverlening centraal staan
2. De zeer goedkope huurvoorraad in de sociale sector
3. Diverse nieuwe woonvormen in de sociale sector, zoals jongerenfoyers, corporatiepensions, kortverblijfvoorzieningen en woonhotels
4. De particuliere kamer- en logementenmarkt.

In het uitvoeringsprogramma dat op het vorige rapport gebaseerd is, wordt het begrip ‘souterrain van de woningmarkt’ smaller gedefinieerd: ‘De onzelfstandige woonruimte in Rotterdam die veelal voor tijdelijke huisvesting gebruikt wordt’ (dS+V-Wonen, 2004, p. 6). Het woord onzelfstandig wordt toegevoegd aan de definitie, waarbij tegelijk verzorgingstehuizen en studentenhuisvesting daarna expliciet uitgesloten worden. Tegelijk gaat het nog steeds om relatieve goedkope woonvoorraad, zowel in de particuliere sector als in de sociale huursector.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) definieert de onderkant van de woningmarkt als “diverse woonvormen die van een gewone zelfstandige woning verschillen in kwaliteit, locatie of contractvorm.” In het schema over de tien onderste treden van de woonladder, gebaseerd op het idee van de woonladder van Verdaas en Veenendaal (2005, in: Singelenberg, 2005), wordt deze definitie verder geconcretiseerd. Vier niveaus worden onderscheiden, waarbinnen verschillende praktijksituaties genoemd worden. Het eerste niveau laten wij hier achterwege, omdat dit niveau betrekking heeft op situaties waarin er geen onderdak is. Deze valt daarmee buiten de beschouwing van deze literatuurstudie. De drie erop volgende niveaus zijn (Singelenberg, 2005, p. 19):

2. Thuisloos
 - Hostels, opvanghuizen (longstay)
 - Tijdelijke huisvesting
 - Gevangenis, psychiatrische instelling
3. Onzeker gehuisvest

- Tweede kans woningen, begeleiding is voorwaarde
 - Onvrijwillige inwoning bij familie of vrienden
 - Onrechtmatige bewoning, illegale onderverhuur
4. Inadequaate gehuisvest
- Zomerhuisjes, slooppanden, caravans
 - Illegale pensions die niet aan de gemeentelijke eisen voldoen

Deze drie niveaus sluiten aan bij de definitie van Adams en Bol (2003): ook hier gaat het om het aanbod van maatschappelijke opvang (thuisloos) en tijdelijke woningen (onzeker en inadequaate gehuisvest). Het lijkt erop dat de verschillende rapporten andere accenten leggen, maar in grote lijnen het beeld weergeven dat de onderkant van de woningmarkt voornamelijk gekenmerkt wordt door goedkope woningvoorraad die vaak voor een tijdelijke bewoning gebruikt worden. In Rotterdam speelt dit met name in de particuliere huursector (Reijndorp & Van der Zwaard, 2004).

Wie zijn de bewoners in de onderkant van de woningmarkt?

Doelgroepen

De SEV stelt dat de onderkant van de woningmarkt ook te definiëren is naar de doelgroepen (Singelenberg, 2005). In de literatuur is overeenstemming te vinden over de volgende doelgroepen: (ex-)psychiatrische patiënten, (ex-)verslaafden, ex-gedetineerden, illegale vreemdelingen en (tijdelijke) arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa (Adams & Bol, 2003; dS+V-Wonen, 2003; Leerkes et al., 2004; Singelenberg, 2005). Uit een monitor van de Gemeente Rotterdam bleek dat in 2010 en 2011 in ruim de helft van beëindigde irreguliere verblijfsinrichtingen migranten uit Midden- en Oost-Europa gehuisvest waren (Gemeente Rotterdam, 2012, p. 12). Aanvullend op deze lijst zijn de alleenstaande minderjarige asielzoekers. Een groot deel krijgt geen status en wordt op 18-jarige leeftijd uit de opvang geplaatst en komt vaak in de irreguliere sector terecht (Adams & Bol, 2003, p. 10).

Ferwerda, Staring, De Vries Robbé en Van de Bunt (2007, p. 20) duiden deze doelgroepen als groepen die in een gemarginaliseerde positie zitten en/of over een tijdelijke verblijfsstatus beschikken. Naast deze kwetsbare groepen maken ook anderen gebruik van woonruimte aan de onderkant van de woningmarkt zoals studenten, jonge stellen en expats. Hieronder vallen ook mensen die veel willen en kunnen betalen om snel aan een goede woning te komen, die zij op de reguliere woningmarkt niet kunnen krijgen. Dit geldt bijvoorbeeld voor afgestudeerden die uit hun studentenwoning moeten, maar niet genoeg geld of wachttijd hebben voor de reguliere woningen (zie ook Hochstenbach & Boterman, 2014), voor expats of voor andere starters (Van der Veen & Hoornstra, 1997). De reguliere markt is te weinig ingesteld op deze gebruikers die noodgedwongen of gewenst flexibiliteit verlangen van de woningmarkt.

Karakteristieken kamerbewoners

Zoals gezegd staan de problemen in de logement- en kamermarkt centraal in het rapport *Het souterrain van de Rotterdamse woningmarkt*. Uit onderzoek van het Centrum voor Onderzoek en

Statistiek (Brokken & Van der Zanden, 2003) uit 2001 bleek dat de bewoners van reguliere logementen met name bestaan uit jongeren (54% tussen 18 en 35 jaar) en allochtonen. Minder dan de helft is autochtoon (39%). Antillianen, Kaapverdianen en Noord-Mediterranen zijn oververtegenwoordigd, maar Turken, Surinamers en Marokkanen zijn ondervertegenwoordigd. Kamerbewoners uit met name de 'overig arme landen' zijn ook oververtegenwoordigd. Daarnaast blijkt dat kamerbewoners korter blijven op hun woonplek dan het Rotterdams gemiddelde. Uit eerder onderzoek uit 1996 bleek dat 60 procent van de kamerbewoners niet kan rondkomen van het inkomen. Een derde heeft zelfs problematische schulden (Hekelaar, 1996, in Adams & Bol, 2003). Meer recent, Belgisch, onderzoek toont aan dat de particuliere kamers van een lage kwaliteit vooral bewoond worden door jongeren, alleenstaanden en lager opgeleiden (Vanderstraeten, Loopmans & Vanneste, 2008).

Wat zijn de problemen in de onderkant van de woningmarkt?

Malafide praktijken

In de onderkant van de woningmarkt kunnen malafide praktijken zich voordoen. Zo blijkt al uit het schema van de SEV (Singelenberg, 2005) dat een aantal praktijksituaties bestaan uit illegale situaties, bijvoorbeeld illegale pensions die niet aan de gemeentelijke eisen voldoen (praktijksituatie 10). De problemen rond de particuliere kamer- en logementenmarkt staan centraal in het rapport Het souterrain van de Rotterdamse woningmarkt. Er waren in 2003 312 reguliere verblijfsinrichtingen en, naar schatting, 1.000 irreguliere verblijfsinrichtingen. Dit wil zeggen dat er 1.000 verblijfsinrichtingen zijn waarbij geen vergunning verstrekt is voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimte (Adams & Bol, 2003).

Ferwerda et al. (2007) onderzochten malafide praktijken in de vastgoedsector. Zij onderscheiden drie clusters van malafide praktijken. De eerste twee clusters doen zich met name voor in onzelfstandige woonruimte en tijdelijke huisvesting, kortom: het souterrain van de woningmarkt zoals gedefinieerd in het uitvoeringsprogramma (dS+V-Wonen, 2004):

1. Onrechtmatige bewoning: illegale verhuur of doorverhuur van een woning aan legale of illegale personen of groepen
2. Onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen: verhuur van woningen tegen hoge prijzen zonder dat er sprake is van onrechtmatige bewoning
3. Onrechtmatig gebruik: het gebruik van een woning voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting en het onrechtmatig gebruik van woonpanden (als dekmantel) voor andere activiteiten (Ferwerda et al., 2007, p. 20).

Ferwerda et al. (2007) stellen dat de mate van voorkomen van de clusters in Rotterdam ten opzichte van de andere drie grote steden in Nederland verschillen. Zo wordt het probleem van illegale verhuur of doorverhuur minder vaak als een probleem gezien in Rotterdam dan in Utrecht of Amsterdam. Dit is te verklaren omdat er genoeg alternatieven zijn in Rotterdam. De krapte op de woningmarkt is minder aanwezig. De gemiddelde waarde van woningen is er lager. Daarnaast kent Rotterdam ook veel kleine woningen. Rotterdam trekt daarom ook veel nieuwkomers aan die geen

hoog inkomen hebben maar in Rotterdam zoeken naar nieuwe kansen (Reijndorp & Van der Zwaard, 2004). Dit wordt wel de roltrapfunctie van Rotterdam genoemd. Het cluster onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen is daarom juist meer van belang in Rotterdam. Hierbij moet men denken aan de traditionele praktijken van de huisjesmelkers: verhoudingsgewijs een hoge huur voor de woonruimte terwijl er geen tot weinig onderhoud wordt gepleegd door de huisbaas. De nieuwkomers komen immers vooral terecht op de particuliere huurmarkt (Reijndorp & Van der Zwaard). Bij onrechtmatig gebruik van zowel particuliere als sociale huurwoningen komt men in Rotterdam vooral veel wietteelt tegen (in 2007 waren er gemiddeld 50 tot 60 ontmantelingen per maand, Ferwerda et al., 2007, p. 35). Wonen in panden die daarvoor niet bestemd zijn kwam tot slot niet vaak voor.

Gevolgen van malafide praktijken in de onderkant

De malafide praktijken, zoals benoemd in de hierboven genoemde clusters, kunnen een aantal problemen veroorzaken, zowel voor huurders als voor hun omgeving. Praktijken van huisjesmelkers leiden tot uitbuiting van huurders. Deze betalen te hoge huren in verhouding tot de kwaliteit van de woning en/of tot het aantal mensen dat in de woning woont. Dit laatste wordt vaak in verband gebracht met de woonsituatie van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. Uit een kwalitatief onderzoek onder Polen in de wijken Oud Mathenesse en de Tarwewijk in Rotterdam blijkt dat 55 procent van de ondervraagden de woning deelt met anderen, niet bekenden (Gemeente Rotterdam, 2008, p. 17). De afhankelijkheid van hun werkgever die sommige arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa wat hun woning betreft ervaren, kan ook tot verdergaande uitbuiting leiden. In het rapport van het College van de Rechten van de Mens is bijvoorbeeld te lezen dat migranten onredelijke boetes moeten betalen en er een inbreuk is op de privacy (College voor de Rechten van de Mens, 2013). Bovendien heeft de afhankelijkheid tot gevolg dat wanneer arbeidsmigranten hun baan verliezen, ze ook direct hun woning verliezen en ze dakloos zijn.

Volgens Risseeuw (2013) zijn studenten vaak ook het slachtoffer zijn van malafide praktijken van verhuurbemiddelingsbureaus in de onderkant van de woningmarkt. Voorbeelden van dergelijke praktijken zijn het achterhouden van waarborgsommen, intimideren van huurders en het rekenen van dubbele kosten voor bemiddeling: bij zowel de huurder als de verhuurder. Hoewel wordt erkend dat deze praktijken bestaan, geven de geïnterviewde professionals in het onderzoek van Risseeuw tegelijk aan dat er niet sprake is van excessieve problematiek. Studenten zijn daarvoor te mondig en weten hun recht te halen.

Ook andere problemen rondom het tweede cluster worden in veel literatuur benoemd (Adams & Bol, 2003; dS+V-Wonen, 2004; Stuart, Van der Wal & Krebber, 2005; Van der Veen & Hoornstra, 1997). Wanneer verhuurders weinig tot geen onderhoud plegen aan hun woningen kan dat zorgen voor brandgevaarlijke en onhygiënische situaties, niet alleen voor huurders maar ook voor omwonenden. Daarnaast kunnen omwonenden last hebben van overlast die veroorzaakt wordt door overbewoning en/of storend of crimineel gedrag van inwoners van irreguliere verblijfsinrichtingen. Bovendien zorgt een hoge doorloop binnen deze woonruimtes voor minder sociale cohesie in een buurt. Wanneer huisjesmelkers teveel macht in bepaalde buurten krijgen, kunnen deze dan ook (verder) in verval raken (Aalbers, 2006). Maar ook een klein aantal panden die onrechtmatig of overbewoond worden en in handen zijn van malafide huiseigenaren kan een enorme uitwerking op de buurt hebben (Engbersen, Snel & Weltevrede, 2005, p. 74).

Problemen die worden genoemd als gevolg van de illegale onder- en doorverhuur van corporatiewoningen zijn een minder eerlijke verdeling van woningen en inkomstenverlies voor woningcorporaties (Stuart et al., 2005). Daarnaast verliest de verhuurder en de gemeente het zicht op de huurders zoals bij de Bijlmerramp pijnlijk duidelijk werd (Leerkes, Van San, Engbersen, Cruijff & Van der Heijden, 2004).

Tot slot zorgen malafide praktijken zoals gedefinieerd in het derde cluster van Ferwerda et al. (2007) voor problemen in de onderkant van de woningmarkt. Er zijn gradaties tussen bonafide en malafide huurders. De onderkant van de woningmarkt trekt ook huurders aan die profiteren van het beleid van weinig vragen stellen van huisjesmelkers (Lind & Blomé, 2012), waaronder hen die de woning gebruiken voor hennepsteelt. Hennepsteelt kan aanzienlijke schade aan woningen opleveren. Bovendien is er een verhoogd risico op brandgevaar en waterschade en levert het maatschappelijke kosten op door verlies aan stroom (Risseeuw, 2013). Een ander fenomeen binnen dit cluster is huurshopping (Risseeuw). Dit houdt in dat huurders kortdurend de woning bewonen, geen huur betalen en daarna verdwenen zijn. Voor verhuurders kost het veel tijd en geld om deze huurders op te sporen, terwijl ze de woning niet direct aan een ander kunnen verhuren. Risseeuw stelt echter dat de omvang van dit probleem niet bekend is.

Gradaties bonafide en malafide verhuurders

Uit het onderzoek van Ferwerda et al. (2007) blijkt dus dat met name het tweede cluster van malafide praktijken zich voordoet in Rotterdam. Dat onderzoek is echter gericht op het vinden van de uitwassen. In het plan van aanpak particuliere woningen worden echter meer gradaties gelegd tussen de bonafide verhuurders en de malafide verhuurders (Aghris & Andriesse, 2012, p. 24). Daarin wordt het grijze gebied tussen bonafide verhuurders en malafide verhuurders meer blootgelegd. Bonafide verhuurders verhuren woningen uit winstoogmerk vanuit de basis van goed verhuurderschap. Maar er zijn ook misstanden bij bonafide verhuurders vanwege:

1. Geen prikkel om te investeren vanwege de doelgroep
2. Geen prikkel om te investeren vanwege geen perspectief op waardeontwikkeling
3. Investerings kunnen leiden tot huurverhogingen, maar dit is niet te doen vanwege concurrentie
4. Een groep heeft een dusdanig klein aantal huurwoningen dat zij niet kunnen profiteren van schaalvoordelen. De kosten om te investeren zijn te hoog vergeleken met de huuropbrengsten.
5. Verhuur gaat ook via tussenpersonen. Niet alle eigenaren zijn zich ervan bewust dat zij formeel verantwoordelijk blijven. Zij kunnen ook weinig zicht hebben op de bewoning, waardoor het kan voorkomen dat er overbewoning of wietplantages zijn.
6. Nu de woningmarkt op slot zit, zijn er veel eigenaren die hun huis verhuren. Deze eigenaren zijn zich vaak niet bewust van hun taken en verantwoordelijkheden als verhuurder.

Dit sluit aan bij de opmerking van Van Deursen (2013) dat een te hoge huur in de particuliere huursector niet per se hoeft te wijzen op praktijken van malafide verhuurders. Hij legt dit uit door erop te wijzen dat het niet rendabel is om de (lagere) huurprijzen te vragen volgens het woningwaarderingssysteem. Ook onderhoud loont niet vanwege de huurprijsbescherming. De

verhuurder kan de prijs van het onderhoud namelijk niet doorberekenen zolang de huurder er nog zit.

Naast onwil vanwege verschillende redenen of onkunde bleek dat veel eigenaren van particulier bezit ook onvoldoende kennis hadden van het belang van onderhoud en sparen voor onderhoud (Andriessse & Wesemann, 2013; Schuitemaker & Wassenberg, 2013; Stadsontwikkeling, 2013). De vraag is in hoeverre dit ook voor particuliere verhuurders zal gelden.

Welke ontwikkelingen en processen spelen een rol in de onderkant van de woningmarkt?

Ontwikkelingen aan de vraagkant

Hoewel uit het voorgaande blijkt dat de problemen aan de onderkant van de woningmarkt zorgwekkend zijn en er langdurig beleid is tegen deze praktijken, blijken sommige problemen telkens weer op te duiken. Is er een irreguliere verblijfsinrichting gesloten, dan is ergens anders in de stad een volgend irreguliere verblijfsinrichting actief (Aghris & Andriessse, 2012). De vraag naar irreguliere verblijfsinrichtingen kan verklaard worden door het ontbreken alternatieven in de zorg- en sociale huursector. Hierdoor blijft het circuit in stand omdat de formele sector geen aanbod creëert (Adams & Bol, 2003; Van der Veen & Hoornstra, 1997). Een toenemende druk op de onderkant van de woningmarkt kan ontstaan doordat de vraag van verschillende doelgroepen groter wordt. Hierbij kan gedacht worden aan ontwikkelingen in de zorg en maatschappelijke opvang als ook aan een restrictiever vreemdelingenbeleid (Leerkes et al., 2004; Singelenberg, 2005). Maar een toenemende vraag kan ook ontstaan wanneer irreguliere verblijfsinrichtingen gesloten worden zonder dat het reguliere aanbod uitgebreid wordt (Singelenberg). Hoewel de woning ontruimd wordt, blijven de huurders afhankelijk van malafide verhuurders, omdat ze niet terecht kunnen op de reguliere markt. Zo stelt Aalbers (1999b) dat de particuliere huursector de onderkant van de sociale huursector aanvult.

Daarnaast ontstaat er vermoedelijk meer vraag in de onderkant van de woningmarkt door ontwikkelingen in de reguliere woningmarkt. Vanaf ongeveer 1990 is er een trend richting een krimpende sociale huursector, waardoor de vraag naar particuliere huur zal toenemen (Engbersen, Van San & Leerkes, 2006; Musterd, 2014). Sinds de invoering van de Brusselnorm in de sociale huursector, zijn middeninkomens vaker op de particuliere huursector aangewezen. Zij kunnen immers niet meer terecht in de sociale huursector, maar kunnen of willen ook geen woning kopen (Van Deursen, 2013). In veel steden in Nederland is de betaalbare particuliere huursector te klein om dit gat op te vangen (Musterd). Van Deursen legt uit dat dit komt omdat corporaties de huur kunstmatig laag houden. Er is dan geen eerlijke concurrentie mogelijk: dezelfde kwaliteitswoning wordt in sociale huurwoningen voor veel minder geld verhuurd. De particuliere verhuurder kan dit niet doen; daarom bekommeren zij zich niet zozeer om de middenklasse die nu tussen wal en schip belanden (zie ook Harms, 2014). Hoewel er in Rotterdam een grote particulier huursector is met veel goedkope woningen, komt uit de berekeningen van Van der Zilt en Van der Zanden (2012) dat er voor de totale groep middeninkomens te weinig regulier betaalbaar aanbod is in Rotterdam.

De invoering van de Rotterdamwet heeft geleid tot het in drie procent weigeren van de huisvestingsvergunning. Daarvan is 20 procent op grond van een illegale kamerverhuur. Tegelijk wordt gesteld dat de invoering van de wet waarschijnlijk ook tot meer illegale praktijken in de huursector heeft geleid. Professionals vermoeden dat malafide huiseigenaren bewoners niet laten inschrijven. Toenemende eisen aan inwoning in de wijken waarop de Rotterdamwet van toepassing is zal ook leiden tot meer illegale bewoning (Van Dun & Van der Zanden, 2012).

Door economische ontwikkelingen kunnen meer huisuitzettingen dreigen, wat de druk in de onderkant van de woningmarkt zal doen toenemen. In het rapport van Kromhout (2013) staat dat 32 procent van de huurders in gereguleerde woningen te weinig geld overhoudt voor de overige uitgaven in de regio Rotterdam (p. 18). Zij lopen het risico dat ze de huur op een gegeven moment niet meer kunnen betalen (CBS, PBL & Wageningen UR, 2014) en huisuitzetting dreigt.

Functie van de onderkant

Voor de doelgroepen die op de reguliere woningmarkt niet terecht kunnen, vormt de irreguliere onderkant van de woningmarkt een bastaard- of parallelle institutie (Engbersen, 1997; Leerkes et al., 2004). Dit houdt in dat er een informele of illegale markt is die verweven is met de formele markt. Vooral voor illegale vreemdelingen, die uitgesloten zijn van de formele woningmarkt, vervult de onderkant van de woningmarkt een functie als informele woningmarkt (zie ook Ferwerda et al., 2007). Ook al zien Staring, Beckers en Roks (2009) enkele mazen in de wet om illegale vreemdelingen onder te brengen in de sociale huursector, uit hun onderzoek blijkt dat woningcorporaties zich daarvan weinig bewust zijn. Zij zijn daarentegen meer gericht op het terugdringen van woonfraude (waarbij overigens opgemerkt wordt dat woonfraude door illegalen weinig voorkomt in de sociale huursector). Hierdoor zijn illegale vreemdelingen (waaronder ook uitgeprocedeerde asielzoekers vallen) aangewezen op de particuliere huursector (Engbersen et al., 2005).

Het idee van de informele woningmarkt als bastaardinstitutie sluit ook aan bij de resultaten van een Zweedse studie naar huisjesmelkers. Er is een markt voor, omdat de informele woningmarkt een functie vervult voor sommige huurders. Die willen niet dat verhuurders vragen stellen (bijvoorbeeld vanwege een onzekere verblijfsstatus of illegale activiteiten). Huisjesmelkers zijn dan goede verhuurders. Andere huurders huren in deze sector vanwege tekorten in de sociale huursector. Zij zullen waarschijnlijk vaak met de intimidatie van de eerder genoemde groep huurders te maken hebben wanneer ze gaan klagen over bijvoorbeeld te hoge huren. De huurders die profiteren van de malafide situaties zullen immers de situatie in stand willen houden zoals deze is. De verwachting is daarom dat de huurders die last ondervinden van de situatie eerder zullen proberen te verhuizen naar een betere woonsituatie dan een klacht indienen bij officiële instanties (Lind & Blomé, 2012).

De onderkant van de woningmarkt vervult ook een functie voor hen die legaal in Nederland verblijven. Zo bleek uit het kwalitatief onderzoek van Aalbers (1999a) dat sommige dak- en thuislozen de reguliere opvang te betuttelend vonden. Zij verkozen liever de pensions in de onderkant van de woningmarkt dan de reguliere opvang. Een bewoner verbleef zelfs al vijftien jaar in een pension. Ook voor nieuwkomers in de stad Rotterdam, die op zoek zijn naar werk of gaan

studeren en tijdelijk woonruimte nodig hebben, maar ook voor hen die tijdelijk geen woning hebben vervult de particuliere markt een functie (Reijndorp & Van der Zwaard, 2004). Voor hen is de onderkant een eerste opstap naar betere huisvesting en een langdurig verblijf in Rotterdam. Dit geldt bijvoorbeeld voor kunstenaars.

Een specifieke groep nieuwkomers zijn de arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. De woonwensen van degenen die slechts een aantal maanden verblijven in Nederland sluiten niet goed aan bij het reguliere aanbod (Lupi, 2013; zie ook Tijdelijke commissie lessen uit recente arbeidsmigratie, 2011). Zo vonden Engbersen et al. (2006) dat sommige arbeidsmigranten het liefst zo min mogelijk besteden aan huur zodat ze meer geld naar hun familie in het herkomstland kunnen sturen. De kamer- en logementenmarkt sluit daar meer op aan dan het reguliere aanbod. Met name die migranten uit Midden- en Oost-Europa die niet ingeschreven staan in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) en waarschijnlijk tijdelijk verblijven in Nederland wonen dan ook in een onzelfstandige woning in vergelijking met migranten uit die landen die wel ingeschreven staan in de GBA (Snel, 2011).

Meer regulier aanbod voor tijdelijke huisvesting komt niet of moeizaam van de grond, hoewel er in Rotterdam een aantal initiatieven daadwerkelijk gerealiseerd is (Lupi, Tijdelijke commissie lessen uit recente arbeidsmigratie, 2011). Voor de huisvestingsproblematiek wijst de Tijdelijke commissie lessen uit recente arbeidsmigratie (pp 72-75) verschillende oorzaken aan. Ten eerste is de toestroom van migranten in sommige gebieden te groot voor de bestaande woningvoorraad. Daarnaast duurde het een aantal jaar voordat het probleem werd erkend bij gemeenten. Hierdoor namen werkgevers en uitzendbureaus vaak de verantwoordelijkheid over de huisvesting van de arbeidsmigrant, waardoor makkelijk afhankelijke situaties kunnen ontstaan. In een aantal gevallen zorgde dit voor malafide praktijken. Gemeenten ondervinden ook problemen met het onvoldoende registreren van arbeidsmigranten. Hierdoor is er weinig zicht op het aantal migranten binnen een gemeente. Een onevenredige toestroom van migranten die in de omgeving werken, geeft problemen met het maken van afspraken met betrokken partijen over huisvesting. Niet alle partijen voelen immers de noodzaak omdat de migranten niet in de stad zelf werken. Tot slot is opsporing en handhaving van onrechtmatige bewoning en onregelmatigheden rond verhuur vaak tijdrovend en inefficiënt. Daarnaast is de wet- en regelgeving omtrent huisvesting niet goed aangesloten op het aanbod van tijdelijke huisvesting.

Ontwikkelingen aan de aanbodkant

Naast dat ontwikkelingen aan de vraagkant het voorkomen van malafide activiteiten in de woningmarkt kunnen verklaren, kunnen ontwikkelingen aan de aanbodkant dat ook. Wanneer een wijk in verval raakt, blijkt dit een goede voedingsbodem voor praktijken van huisjesmelkers. Hieronder wordt uitgelegd hoe deze processen werken:

Eigenaren van goedkope koopwoningen kennen meer welvaart en willen niet langer in goedkope woningen wonen. Daarom trekken ze weg (Adams & Bol, 2003, Schrijer, 2003). Ze krijgen hun huis echter niet verkocht vanwege praktijken van redlining. Dit houdt in dat banken geen hypotheek verstrekken in bepaalde gebieden omdat ze verwachten dat deze wijken in verval raken en de huizen minder waard worden (Aalbers 2006, 2010). Hierdoor ontstaat leegstand en verval van de wijken (Engbersen et al, 2005). Uiteindelijk worden huizen verkocht aan huisjesmelkers. Door hun hoge

huuropbrengsten en weinig investeringen kunnen huisjesmelkers weer nieuwe panden kopen. Het doel van deze huisjesmelkers is ook geen jarenlange huuropbrengst van deze woningen, maar spoedige verkoop (Aalbers, 1999b). Er ontstaat continue doorverkoop, uiteindelijk ook aan de gemeente of investeerders vanuit woningcorporaties die het dan weer opknappen (Aalbers, 2006; Lind & Blomé, 2012). Dit zorgt er dan ook weer voor dat er geld vrijkomt voor huisjesmelkers zodat die weer nieuwe panden kunnen exploiteren (Adams & Bol, 2003). Bovendien blijkt dat er een grote verwevenheid is met misstanden rond de exploitatie van particuliere huurwoningen en onregelmatigheden rond transacties in onroerend goed (Ferwerda et al., 2007). Met dit laatste worden bijvoorbeeld ABC-constructies en hypotheekfraude bedoeld. De verwevenheid houdt in dat de panden die gebruikt worden voor de verhuur door huisjesmelkers op een niet-eerlijke manier verkregen zijn of verkocht worden. Doordat de huizenprijzen laag zijn in Rotterdam, trekken huisjesmelkers daar vooral veel huurders aan met lage inkomens. Het meest rendabel voor huisjesmelkers is dan om zoveel mogelijk kamers te verhuren in een pand, bijvoorbeeld door middel van een 'slaappand' waarin huurders een (stapel)bed tijdelijk kunnen huren (Leerkes, 2008).

De huisjesmelkers creëren ook een markt vanuit het buitenland. Het rapport *Het souterrain van de Rotterdamse woningmarkt* ziet dat de particuliere huur een markt is voor Pakistaanse, Surinaamse en Hindoestaanse eigenaren die met stromannen werken. Zij halen huurders uit het buitenland: de verdeling van de sleutel vindt zelfs al in het buitenland plaats (Adams & Bol, 2003). Ook uit etnografisch onderzoek komt naar voren dat de etniciteit van de huurder of de etnische samenstelling van de buurt een belangrijke rol speelt bij de plaats van huisvesting door (illegale) migranten (Engbersen et al., 2006; Leerkes et al., 2004). Sommige huisbazen kunnen makkelijk aan huurders komen vanwege hun werk: ze ontmoeten hun nieuwe huurders in het bedrijf waarin ze werken. De verhuur van enkele kamers of panden is dan voor hen welkome extra inkomsten (Engbersen et al., 2006).

Welk beleid is er op dit gebied?

Om de problemen in de onderkant van de woningmarkt tegen te gaan, wordt ingezet op het verruimen van het reguliere aanbod voor maatschappelijke opvang en zorg (dS+V=Bureau projectmanagement, 2005; dS+V-Wonen, 2004, 2007, 2010). Daarnaast wordt ook ingezet op repressieve maatregelen, zoals handhaving (dS+V-Wonen, 2004). Met name in zwakkere wijken en plekken is er een strenger toezicht en handhaving. Ondanks de inzet blijkt dat huisjesmelkers nog te makkelijk weggelopen. Aghris en Andriessse (2012, p. 27) verklaren dit doordat de bestaande instrumenten niet de verantwoordelijkheid leggen bij de eigenaar. Alleen symptomen worden aangepakt en niet het totaalgedrag van de eigenaar. De instrumenten maken alleen een eind aan de bestaande situatie en er is geen effectieve aanpak vanwege het ontbreken van een lik-op-stukbeleid. Het sluitstuk van handhaving (het invorderingstraject) kan niet worden afgedwongen en het invorderingstraject is tijdrovend en inefficiënt. Daarom lobbyt de gemeente Rotterdam voor verdere wet- en regelgeving. Sinds juni 2014 is het wetsvoorstel op bestuurlijke boetes voor huisjesmelkers goedgekeurd door de Eerste Kamer (versterking handhavinginstrumentarium Woningwet) en deze treedt in per 1 januari 2015. Zo kunnen gemeenten dan slagkrachtiger opereren in het geval van beheerovername, waarbij een gebouw- en eigenaar-gerichte aanpak voorop staat

(http://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33798_versterking). De toekomst zal moeten uitwijzen welke effecten dit zal hebben op de problemen in de onderkant van de woningmarkt.

Samenvatting

Uit de literatuur is naar voren gekomen dat de onderkant van de woningmarkt gedefinieerd wordt als goedkope woningruimte, met name in de particuliere huursector, die vaak tijdelijk van aard is. In deze onderkant kunnen zich een aantal problemen voordoen, die gegroepeerd worden rond twee clusters: onrechtmatige bewoning en onregelmatigheden rond de verhuur van particuliere woningen. Dit laatste cluster speelt volgens Ferwerda et al. (2007) met name in Rotterdam. Het gaat dan om praktijken van particuliere, deels malafide verhuurders. Tegelijk is duidelijk geworden dat er gradaties zijn tussen bonafide en malafide verhuurders. Ook bonafide verhuurders kunnen te hoge huren rekenen (bijvoorbeeld bij verhuur per kamer of per bed) en/of weinig onderhoud plegen. Duidelijk is wel dat aan de onderkant van de woningmarkt diverse problemen spelen, zowel voor huurders als voor de wijk. De problemen voor huurders zijn onder meer te hoge huren, overbewoning, achterstallig onderhoud, enz. De problemen voor de wijk zijn onder meer brandgevaar, overlast (onder meer als bewoners van overvolle panden vertier op straat zoeken) en verminderde sociale cohesie omdat veel bewoners er slechts tijdelijk wonen. De bewoners van de onderkant van de woningmarkt is een diverse groep. Zij kunnen gekenmerkt worden doordat zij zich in een kwetsbare positie bevinden en/of tijdelijke ruimte nodig hebben. Verschillende maatschappelijke ontwikkelingen zullen leiden tot een hogere vraag aan woonruimte in de onderkant. Zo zal een restrictief vreemdelingenbeleid ervoor zorgen dat meer illegale vreemdelingen woonruimte zoeken in de onderkant van de woningmarkt. De informele woningmarkt vervult ook een functie voor degenen die niet terecht kunnen in de reguliere woningmarkt. Wanneer een wijk in verval raakt, geeft dat ook meer ruimte aan de praktijken van huisjesmelkers. Tegelijk versterken zij het proces van het verval van die wijk. Om de praktijken tegen te gaan, stelt de Gemeente Rotterdam zich ten doel om het regulier aanbod te vergroten en meer werk te maken van zorg en handhaving. Met verbeterde wetgeving hoopt zij de huisjesmelkers effectiever aan te pakken.

Naar nieuw onderzoek

Onze meest opvallende onderzoeksbevinding is dat we zo weinig onderzoek hebben gevonden over de problematiek aan de onderkant van de Rotterdamse woningmarkt. Hoewel er veel en vaak wordt gesproken over malafide praktijken van particuliere verhuurders en huisjesmelkers in Rotterdam, met name in Rotterdam Zuid, is er weinig onderzoek dat dit documenteert. Zo blijkt het lastig om de omvang van misstanden aan de onderkant van de Rotterdamse woningmarkt te bepalen. Weinig literatuur gaat in op de wooncondities van bewoners in de onderkant van de woningmarkt. Zo menen Ferwerda et al. (2007) dat er weinig bewijs is dat de eerdergenoemde slaappanden ook daadwerkelijk bestaan. Nieuw, kwalitatief onderzoek zou hier uitsluitsel over kunnen geven. Ook weten we nog weinig over hoe bewoners en omwonenden de genoemde problemen ervaren. Een uitzondering hierop vormt het etnografisch onderzoek van Leerkes et al. (2004). In dat onderzoek wordt aan illegale migranten gevraagd hoe zij hun huisvesting ervaren. Daaruit bleek dat zij over het

algemeen positiever waren dan verwacht. Dit zou te maken kunnen hebben met de functie die de informele woningmarkt voor hen vervult. Ook uit eerder onderzoek onder Midden- en Oost-Europese arbeidsmigranten bleek dat een meerderheid van hen, ondanks soms slechte woonomstandigheden zoals gedeelde kamers, tevreden is met hun huisvesting (Engbersen et al., 2011). Hoe andere gebruikers van de onderkant van de woningmarkt en omwonenden de genoemde problemen ervaren is echter niet bekend. Verder is nog weinig bekend hoe de onderkant van de woningmarkt precies de functie van bastaardinstituut invult en voor welke bewoners dit met name geldt. Ook is niet bekend welke doelgroep het meest gebruikmaakt van de onderkant van de woningmarkt. Het zou interessant zijn om een matrix op te kunnen stellen welke doelgroep of type bewoner huurt van welke type verhuurder (bonafide of malafide verhuurder). Daarnaast zou het zo kunnen zijn dat sommige type huurders geclusterd zijn in bepaalde wijken in Rotterdam en andere groepen woonachtig zijn in andere wijken. Vervolgonderzoek zou tot doel kunnen hebben om deze vragen te beantwoorden. Uit deze literatuurstudie kwam een brede definitie naar voren. Voor vervolgonderzoek zou de definitie eerst specifiekker opgesteld dienen te worden.

Literatuurlijst

- Aalbers, M. (1999a). *Particuliere pensions in perspectief. Een onderzoek naar de particuliere opvang van dak- en thuislozen in Amsterdam*. Paper. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Aalbers, M. (1999b). Particuliere verhuur en de onderkant van de markt. *Rooilijn*, 2, p. 81-86.
- Aalbers, M. (2006). "When the banks withdraw, slum landlords take over": The structuration of neighbourhood decline through redlining. *Urban Studies*, 43(7), 1061-1086.
- Aalbers, M. (2010). Redlining: Terug van weggeweest. *Rooilijn*, 43(1), 28-33.
- Adams, S., & Bol, P. (2003). *Het souterrain van de Rotterdamse woningmarkt. Onderzoeksnotitie juni 2003*. Rotterdam: dS+V-Wonen.
- Aghris, F., & Andriessse, L. (2012). *Eigenaar centraal. Plan van aanpak particuliere woningvoorraad 2012-2018*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Andriessse, L., & Wesemann, J. (2013). Verbetercoach kan het verschil maken. *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, (6), 21-23.
- Brokken, M. T., & Zanden, W. H. M., van der. (2003). *Quick scan van de Rotterdamse kamermarkt*. Rotterdam: Centrum voor Onderzoek en Statistiek.
- CBS, PBL & Wageningen UR (2014). *Betaalrisico's in de huur- en koopsector, 2002-2012*. Geraadpleegd 24 juli 2014 via www.compendiumvoordeleefomgeving.nl.
- College voor de Rechten van de Mens (2013). *Poolse arbeidsmigranten in mensenrechtenperspectief*. Geraadpleegd 19 september 2014 via <http://www.mensenrechten.nl/publicaties/detail/18123>.
- Deursen, J., van. (2013). *De particuliere huursector in Nederland: kansen voor groei. Afstudeeronderzoek bij Platform 31*. Den Haag: Platform 31.
- dS+V-Bureau projectmanagement (2005). *Uitvoeringsprogramma souterrain van de Rotterdamse woningmarkt. Halfjaar rapportage 2005*. Rotterdam: dS+V-Bureau projectmanagement.
- dS+V-Wonen (2004). *Het souterrain van de Rotterdamse woningmarkt. Uitvoeringsprogramma*. Rotterdam: dS+V-Wonen/dS+V-BPM.
- dS+V-wonen (2007). *Wonen in Rotterdam. Geactualiseerde woonvisie 2007-2010*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- dS+V-Wonen (2010). *Stand van het wonen Rotterdam 2009*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Dun, L. P. M., van & Zanden, W. H. M., van der (2012). *Evaluatie huisvestingsvergunning Rotterdam, juli 2009 en juli 2011*. Rotterdam: Centrum voor Onderzoek en Statistiek.
- Engbersen, G. (1997). *In de schaduw van morgen. Stedelijke marginaliteit in Nederland*. Amsterdam/Meppel: Boom.

- Engbersen, G., M. Iliés, A.S. Leerkes, E. Snel en R. van der Meij (2011). *Arbeidsmigratie in vierien. Bulgaren en Roemenen vergeleken met Polen*. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Engbersen, G., San, M. van, & Leerkes, A. (2006). A room with a view. Irregular immigrants in the legal capital of the world. *Ethnography*, 7(2), 209-242.
- Engbersen, G., Snel, E., & Weltevrede, A. (2005). *Sociale herovering in Amsterdam en Rotterdam. Één verhaal over twee wijken*. Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Ferwerda, H., Staring, R., Vries Robbé, E. de, & Bunt, J. van de. (2007). *Malafide activiteiten in de vastgoedsector. Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak*. Amsterdam: SWP.
- Gemeente Rotterdam (2012). *Monitor programma EU-arbeidsmigranten. 2^e halfjaar 2011*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam (2008). *Polen in Rotterdam. Een verkennend onderzoek naar de leef- en werksituatie en de (toekomst)plannen van Polen in Rotterdam*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam (2003). *Rotterdam zet door. Op weg naar een stad in balans*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Harms, E. (2014). Middeninkomens: Een nieuw huursegment in wording. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* (1), 6-10.
- Hochstenbach, C., & Boterman, W. R. (2014). Navigating the field of housing: housing pathways of young people in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*. Advance online publication.
- Kromhout, S. (2013). *Woonlasten van huurders. Huur- en energielasten in de gereguleerde huursector*. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.
- Leerkes, A. (2008). (Dis)functies van illegaal verblijf in Amsterdam en Rotterdam. *Rooilijn*, 41(5), 310-317.
- Leerkes, A., San, M. van, Engbersen, G., Cruijf, M., & Heijden, P. van der (2004). *Wijken voor illegalen. Over ruimtelijke spreiding, huisvesting en leefbaarheid*. Den Haag: Sdu uitgevers.
- Lind, H., & Blomé, G. (2012). Slumlords in the Swedish welfare state: how is it possible? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(2), 196-210.
- Lupi, T. (2013). *Gezocht: huisvesting voor arbeidsmigranten. Verkenning van plannen, initiatieven en realisatie*. Den Haag: Platform 31.
- Musterd, S. (2014). Public housing for whom? Experiences in an era of mature neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4), 467-484.
- Reijndorp, A., & Zwaard, J., van der (2004). Op zoek naar de middenklasse. In: F. Becker, W. van Hennekeler, M. Sie Dhian Ho & B. Tromp (red), *Rotterdam. Vijfentwintigste jaarboek voor het democratisch socialisme* (p. 82-108). Amsterdam: Mets & Schilt.

- Risseeuw, P. (2013). *Te huur: ruimte voor verbetering. De markt voor bemiddeling bij verhuur en huur van woonruimten in Nederland*. Heemstede: Periscoop Onderzoek & Advies.
- Schrijer, D. (2003). Het gaat onze draaglast te boven! Een noodkreet uit de lokale praktijk. *Socialisme & Democratie*, 10/11, 56-64.
- Schuitemaker, A., & Wassenberg, F. (2013). *Nieuwe oplossingen voor slechte woningkwaliteit. Advies van Kenniskring Particuliere woningverbetering*. Den Haag: Platform 31.
- Singelenberg, J. (2005). Wonen aan de onderkant. Herhuisvesting na extreme overlast. Geraadpleegd 3 juli 2014 via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-30300-XI-65-b1.pdf>
- Snel, E. (2011). Wonen en wijken. In: J. Dagevos (red.), *Poolse migranten. De positie van Polen die vanaf 2004 in Nederland zijn komen wonen* (p. 81-89). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Stadsontwikkeling (2013). *Voortgangsrapportage (incl. monitor en methodiek resultaat- en effectmeting). Plan van aanpak particuliere woningvoorraad 2012-2018*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Staring, R., Beckers, J., & Roks, R. (2009). *Mondiaal wonen. Een voorstudie naar de (juridische) mogelijkheden voor woningcorporaties om vreemdelingen zonder verblijfsdocumenten te huisvesten*. Rotterdam: Sectie Criminologie, Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Stuart, C., Wal, J., van der, & Krebber, C. (2005). *Aanpak onrechtmatige bewoning. Handreiking voor gemeenten, corporaties en particuliere verhuurders*. Rotterdam: SEV.
- Tijdelijke commissie lessen uit recente arbeidsmigratie (2011). *Arbeidsmigratie in goede banen. Eindrapport*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 32 680, 4.
- Vanderstraeten, L., Loopmans, M., & Vanneste, D. (2008). Veelvormige marginaliteit: de geografische en sociale diversiteit van marginale woonvormen. In: B. Hubeau & L. Goossens (reds.). *Behoorlijk wonen: een lokale wegwijzer*. (p. IV3.3-IV3.27). Brugge: Vanden Broele.
- Veen, A. C., van der, & Hoornstra, A. L. (1997). *Het souterrain van de woningmarkt. Aandachtspunt voor volkshuisvesting en architectuur*. Almere: Nationale woningraad.
- Wilt, G. H. van der, & Zanden, W. H. M. van der (2012). *Monitor woningmarktpositie middeninkomens stadsregio Rotterdam*. Rotterdam: Centrum voor Onderzoek en Statistiek.

Bijlage

Deelnemers expertmeeting Onderkant Rotterdamse woningmarkt

Naam	Functie en organisatie
Robert van der Wouden	Partner Stad010 / Bestuursvoorzitter Stichting 010 Woonfocus
Richard Sitton	Lid Raad van Bestuur Woonbron / Bestuurslid Stichting 010 Woonfocus
Henk-Jan van Smaalen	Mede-oprichter Advokatenkollektief Oud-Charlois / Bestuurslid Stichting 010 Woonfocus
Daphne Koenders	Ervaringsdeskundige particuliere huurder
Erik Snel	Docent & onderzoeker Afdeling Sociologie (EUR)
Margrietha 't Hart	Onderzoeker Afdeling Sociologie (EUR)
Reimer Leunis	Student Bestuurskunde/Kenniswerkplaats Leefbare Wijken
Manuel Aalbers	Docent & onderzoeker Afdeling Geografie (KU Leuven)
Robert de Vette	Coördinator Gemeente Rotterdam, Directie Veiligheid
Hanke Haagsma	Inhoudelijk hoofd Gemeente Rotterdam, Toezicht Gebouwen
Marcel dela Haije	Gemeente Rotterdam, Stadsmarinier
Jan Maas	Maas Sociaal Investeren
Paul Groeneweg	Gemeente Rotterdam, Interventieteam
Vincent Smit	Lector Grootstedelijke Ontwikkeling, Haagse Hogeschool/Raad voor de Leefomgeving en infrastructuur
Jeroen Verhey	Mede-oprichter en partner Be-Zet
Arne Verschoor	Bouw- en Aannemingsbedrijf Gebr. Verschoor, particuliere verhuurder