

Een kansrijke woningmarkt in Limburg voor/door Poolse arbeidsmigranten?

Een onderzoek naar de noodzaak en de mogelijkheden voor verbetering van de woonsituatie van Poolse arbeidsmigranten in Limburg.

Samenvatting

Technische Universiteit Eindhoven
15 oktober 2010

Auteur: Edwin Loeff

Zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de auteur mag niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en of openbaar worden gemaakt.

Samenvatting

Polen trad op 1 mei 2004 toe tot de Europese Unie. Mensen met een Poolse nationaliteit zijn als gevolg van de Europese wetgeving sinds 1 mei 2007 volledig vrij om in Nederland te wonen en te werken. Dit zorgt voor een toestroom van Poolse arbeidsmigranten naar Nederland die hier voor korte of voor langere tijd komen werken. Gezien de voortdurende groei van het aantal Poolse arbeidsmigranten in Nederland blijkt dat deze groep vanaf 2000 een groeiend deel van de Nederlandse vraag naar arbeid invullen (CBS Statline, 2010). Uit recent onderzoek blijkt dat een groot deel van deze mensen in Nederland niet tevreden zijn met hun huidige woonsituatie (Weltevrede, de Boom, Rezai, Zuidewijk, & Engbersen, 2009). De media in Limburg berichten regelmatig over de huisvesting van arbeidsmigranten¹. In vrijwel alle gevallen betreft het gedeelde huisvesting die niet voldoet aan de wettelijke richtlijnen. In dat geval beroepen de verantwoordelijke werkgevers zich veelal op het niet beschikbaar zijn van alternatieve legale geschikte huisvesting. Andere werkgevers geven aan de huisvesting voor hun personeel goed geregeld te hebben². Hoewel de arbeidsmigrant zelden wordt gehoord lijkt deze zelf vooral te kiezen voor een zo goedkoop mogelijke huisvesting. De gemeenten in Limburg zoeken naar richting in hun beleid voor deze groep. Hogere overheden leggen de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van de arbeidsmigranten in eerste instantie bij de werkgever. De woningcorporaties in Limburg zien zich in toenemende mate geconfronteerd met deze voor hen nieuwe doelgroep terwijl uit landelijk onderzoek blijkt dat er door de woningcorporaties niet of nauwelijks arbeidsmigranten worden gehuisvest. Er is duidelijk behoefte aan meer inzicht.

De probleemstelling voor dit onderzoek luidt dan ook:

Op welke wijze kan worden vastgesteld of verbetering van de woonsituatie van de Poolse arbeidsmigranten in Limburg, beoordeeld vanuit de woonbehoefte van deze groep, mogelijk is?

Om antwoord te geven op deze probleemstelling is inzicht nodig in de volgende onderdelen van de probleemstelling:

- de woonbehoefte;
- geschiktheid van de huidige woonsituatie;
- het woonruimteaanbod in Limburg;
- eventuele factoren die buiten het aanbod de mogelijkheid tot verhuizen voor de doelgroep beïnvloeden.

¹ In de afgelopen jaren is door verschillende kranten hierover geschreven (Hoek, 2007) (Baars, 2009) (Graaf, 2007) (Smits, 2008).

² Dit blijkt uit de interviews met uitzendorganisaties Hands To Work te Venlo, Sun Power te Grubbenvorst, Wiertz uitzendorganisatie te Roermond en AB Limburg te Beek.

Dit onderzoek heeft dan ook als doel:

Het verkrijgen van inzicht in de aard, de omvang en de huidige woonsituatie van de groep Poolse arbeidsmigranten in Limburg beoordeeld vanuit de woonbehoefte van deze groep alsmede in de mate waarin het Limburgse woonruimteaanbod kan voorzien in deze woonbehoefte zodat kan worden beoordeeld of verbetering van de woonsituatie van de doelgroep, beoordeeld vanuit de behoefte van de doelgroep mogelijk is.

Een korte literatuurstudie naar de opvang van (Poolse) arbeidsmigranten in het verleden plaatst deze doelstelling tegen een historische achtergrond.

Uit voornoemde probleemstelling en gewenste historische context resulteren de volgende onderzoeksvragen:

1. *Hoe werden de (Poolse) arbeidsmigranten in het verleden in Nederland opgevangen en gehuisvest?*
2. *Hoe ziet de doelgroep eruit?*
3. *In welke mate voldoet de huidige woonsituatie aan de huisvestingsbehoefte van de groep Poolse arbeidsmigranten in Limburg?*
 - 1) Wat is de huidige woonsituatie van de doelgroep?
 - 2) Hoe tevreden is de doelgroep met de huidige woonsituatie?
 - 3) Wat is de gewenste woonsituatie van het deel van de doelgroep dat wil verhuizen?
 - 4) Hoe verhoudt zich de huidige woonsituatie ten opzichte van gewenste woonsituatie?
4. *In welke mate kan de woonbehoefte van de Poolse arbeidsmigrant met het bestaande woonruimteaanbod in Limburg worden ingevuld?*
 - 1) Hoeveel Poolse arbeidsmigranten wonen er in Limburg?
 - 2) Hoe ziet het woonruimteaanbod in Limburg eruit?
 - 3) In hoeverre is dit aanbod geschikt als huisvesting voor de doelgroep?
5. *Is verbetering van de woonsituatie van de doelgroep mogelijk binnen het bestaande woonruimteaanbod?*
 - 1) Voldoet het voor de doelgroep geschikte woonruimteaanbod in Limburg beter aan de woonbehoeften dan de bestaande situatie?
 - 2) Is de voor de doelgroep geschikte woonruimteaanbod toegankelijk?
 - i. Welke criteria spelen een rol bij de toegang tot het voor de arbeidsmigrant geschikte aanbod?
 - ii. In hoeverre voldoet de doelgroep aan deze criteria?

Onderzoekopzet

Voornoemde probleemstellingen zijn, al dan niet op basis van deelvragen, beantwoord door de resultaten uit de volgende studies:

- Secundaire analyse: deze methode is gebruikt voor:
 - o de inschatting van de omvang van de groep Poolse arbeidsmigranten in Limburg en

- de inschatting van de voorraad en het aanbod in de woningmarkt in Limburg.
- Interviews: uit interviews met deskundigen en professionals is aanvullende informatie verkregen op onderdelen in het onderzoek waar dit nodig werd geacht.
- Kwantitatief onderzoek op basis van enquêtes: om informatie te verkrijgen over de groep Poolse arbeidsmigranten in Limburg zijn op verschillende plaatsen in Limburg in totaal 172 enquêtes afgenomen onder de Poolse arbeidsmigranten in Limburg.
- Literatuurstudie: om het onderzoek tegen een historische achtergrond te kunnen plaatsen is een literatuurstudie uitgevoerd naar de opvang van Poolse arbeidsmigranten in Nederland in de twintigste eeuw.

Definitie en afbakening van de onderzoeksgroep

In het kader van dit onderzoek beschouwen we de groep Poolse arbeidsmigranten die tussen 20 mei 2010 en 25 juni 2010 in Limburg woonachtig waren. Dit is dus onze doelgroep. Onder het begrip arbeidsmigrant verstaan we een persoon die zijn vertrouwde omgeving verlaat en zich in beginsel tijdelijk in Nederland heeft gevestigd met als primaat motief inkomsten te genereren uit arbeid. De verblijfsduur van de persoon is geen criterium voor de status van arbeidsmigrant.

Representativiteit en nauwkeurigheid van het kwantitatieve onderzoek

Voor een kwantitatief onderzoek op basis van een steekproef geldt dat de representativiteit alleen kan worden aangetoond wanneer gegevens over de totale populatie beschikbaar zijn. Er is geen databank met gegevens beschikbaar waarin alle Poolse arbeidsmigranten die tussen 20 mei en 25 juni 2010 in Limburg resideerden geregistreerd staan. Ondanks de diversiteit in plaatsen waar en momenten waarop de enquêtes zijn afgenomen kan dus niet worden aangetoond dat het hier een representatieve steekproef betreft. Er is dus sprake van een explorerend onderzoek.

Omdat niet kan worden aangetoond dat de selectie arbeidsmigranten die zijn geïnterviewd representatief zijn voor de totale populatie in Limburg is het niet zinvol om uitspraken te doen over de nauwkeurigheid van de meetgegevens.

Historische studie naar de huisvesting van de (Poolse) arbeidsmigranten in Nederland.

De toe- en afname van het aantal inwoners als gevolg van de toe- en uitstroom van (arbeids)migranten en de hiermee gepaard gaande huisvestingsproblematiek in Nederland is niet iets van deze tijd. Al eeuwen weet Nederland zich in maatschappelijke en ruimtelijke zin aan te passen aan deze ontwikkelingen. Er is een duidelijk terugkerend patroon te ontdekken in de opvang en huisvesting van (arbeids)migranten. Kenmerkend voor de opvang van arbeidsmigranten nu is de opvang van arbeidsmigranten in de Twintigste Eeuw. Dit kan worden geconcludeerd op basis van een studie naar de opvang van arbeidsmigranten in de periode van 1900 tot 1940 en de periode vanaf 1945 tot 2009³.

³ Met uitzondering van de Tweede Wereldoorlog.

Doordat in vrijwel alle gevallen door de Nederlandse samenleving en de door arbeidsmigrant zelf werd aangenomen dat het verblijf in Nederland van tijdelijke aard zou zijn en er sprake was van een structureel woningtekort bleef de arbeidsmigrant in grote mate buitengesloten van de woningmarkt. Deze woningmarkt, en dan de huurwoningmarkt in het bijzonder, werd vanaf 1945 in hoge mate geregisseerd en gecontroleerd door de Rijksoverheid en de woningcorporaties. Hierbij was er weinig aandacht voor de huisvesting van (arbeids)migranten. Tot 1979 is er dan ook nauwelijks sprake geweest van een duidelijk beleid voor de huisvesting van de arbeidsmigranten. Ook niet toen duidelijk werd dat 'tijdelijk' in veel gevallen langer dan tijdelijk of permanent betekende. De arbeidsmigranten waren voor hun huisvesting afhankelijk van de hulp van familie, vrienden, charitatieve instellingen of hun werkgever. Dit leidde veelal tot slechte leefomstandigheden in een gedeelde woonruimte met gebrek aan privacy en leefruimte.

De arbeidsmigranten die werden gehuisvest met de hulp van familie, vrienden of charitatieve instellingen waren relatief behoorlijk gehuisvest maar hadden over het algemeen ook weinig ruimte en privacy. Het grote aantal arbeidsmigranten dat was aangewezen op de malafide huisjesmelkers had vaak minder geluk.

De Rijksoverheid legde de verantwoordelijkheid voor de huisvesting, in het kader van de wervingsovereenkomsten met de landen van herkomst, neer bij de werkgevers en later bij de gemeenten. Wanneer de werkgever voor de huisvesting van de arbeidsmigrant zorgde werd deze daarmee formeel niet uitgesloten van het bestel huisvesting maar had deze ook geen gelijkwaardige positie op de woningmarkt. Dit omdat de werkgever zich in dat geval op deze markt begaf en niet de arbeidsmigrant zelf. De werkgevers huisvestten vaak veel mensen in kleine ruimten met het argument dat dit in overeenstemming met hun wensen gebeurde omdat er nooit geklaagd werd. De acceptatie van deze situatie door de arbeidsmigrant zelf staat ter discussie gezien de wankelende rechtpositie. Er waren ook werkgevers die een goede huisvesting van hun buitenlandse arbeidskrachten vooral ook in hun eigen belang zagen. Voorbeelden hiervan zijn de mijnbouworganisaties in Limburg en Philips in Eindhoven. Deze werkgevers voorzagen dat de afhankelijkheid van buitenlandse werknemers niet voor korte duur zou zijn. Meestal in samenwerking met de door hen zelf hiertoe opgerichte wooncorporaties en de Katholieke kerk werden door deze werkgevers hele huisvestings- en integratieprogramma's ontwikkeld voor zowel de alleenstaanden, in de vorm van gemeenschappelijke huisvesting als voor gezinnen, in de vorm van woningen.

Pas in 1979 kwam, nadat de 'tijdelijkheidsgedachte' door de overheid werd losgelaten, het Minderhedenbeleid tot stand en werden de arbeidsmigranten, met respect voor hun maatschappelijke positie, meegenomen in het huisvestingsbeleid. Als gevolg van de gezinshereniging van voornamelijk de Turkse en de Marokkaanse arbeidsmigranten was er na 1975 een grote vraag naar woningen ontstaan. Van een gelijkwaardige insluiting op de woningmarkt van deze groep die met het Minderhedenbeleid beoogd werd bleek, ondanks het minderhedenbeleid, in de praktijk geen sprake. De groep was in grote mate afhankelijk van de sociale huursector. De zelfregulering binnen deze sector bleek onvoldoende om gelijkwaardige insluiting mogelijk te maken.

Vanaf 1993 is sprake van de stroom aan arbeidsmigranten uit Polen en later uit andere landen die deel uitmaken van de MOE-landen⁴. Op dit moment verblijven er naar schatting tenminste

⁴ MOE-landers is een benaming voor de arbeidsmigranten uit Midden en Oost Europa.

165.000 arbeidsmigranten uit de MOE-landen in Nederland. Ook deze arbeidsmigranten lijken niet bij machte om ingesloten te worden op de woonruimtemarkt in Nederland en zijn voor de huisvesting direct afhankelijk van de werkgever. Ook nu weer legt de overheid de verantwoordelijkheid neer bij de werkgevers en geeft hiermee aan te geloven in de zelfregulering van de sector. De overheid zelf staat aan de kant en lijkt de overtuiging dat het hier om een tijdelijk verblijf gaat weer te hebben vastgepakt. Door de secularisatie van onze maatschappij ontbreekt, in tegenstelling tot de eerste driekwart van de vorige eeuw, de opvang aan de charitatieve kant. Corporaties spelen niet of nauwelijks een rol bij de huisvesting van deze mensen.

Zicht op de doelgroep

Persoonskenmerken en gezinssituatie

De gemiddelde leeftijd van de doelgroep bedraagt 32 jaar. Er wonen in Limburg iets meer vrouwen dan mannen. Ruim de helft van de mensen woont met hun partner en/of hun kinderen in de woonruimte. Een groot deel van de overige helft wil in de toekomst gaan samenwonen.

Werk en inkomen

Vrijwel alle Poolse arbeidsmigranten werken en verrichten dit werk voornamelijk in de land- en tuinbouwsector op basis van een tijdelijke arbeidsovereenkomst met een looptijd van 6 of 12 maanden. Op basis van het besteedbare inkomen na aftrek van de woonlasten is vastgesteld dat het merendeel van de mensen minder dan €1.000,- per maand verdient. Een beperkt aantal mensen verdient meer dan het wettelijk vastgesteld maximum minimum loon van €1.407,60. Het is niet bekend hoeveel uren er gewerkt wordt. De meeste mensen voorspellen een duurzame arbeidsrelatie en een gelijkblijvende of stijgende inkomensontwikkeling.

Migratiegedrag

De gemiddelde totale verblijfsduur in Nederland bedraagt in totaal 168 weken. Iets minder dan de helft van de mensen is in 2007 of later voor het eerst naar Nederland gekomen. Een beperkt deel (12,7%) kwam dit jaar nog naar Nederland. Er blijkt sprake te zijn van een groep "pendelmigranten" die vanaf de eerste komst naar Nederland al meer dan 10 keer terug zijn gekomen om te werken en een grotere groep die aaneengesloten in Nederland is gebleven. Ruim de helft van alle arbeidsmigranten geeft aan Nederland niet meer te willen verlaten.

Geschiktheid van de huidige woonsituatie op basis van de gewenste woonsituatie

Wat is de huidige woonsituatie van de doelgroep?

Ruim driekwart van de Poolse arbeidsmigranten in Limburg woont in huisvesting die met anderen gedeeld moet worden. De overige groep beschikt over een zelfstandige woonruimte als huisvesting.

Gedeelde huisvesting

De arbeidsmigranten zijn in hoofdzaak gehuisvest in grondgebonden eengezinswoningen (34%), etagewoningen (10%), chalets (28%) of bedrijfsruimten (12%) en moeten in vrijwel alle gevallen alle

ruimten, waaronder de slaapkamer met anderen delen. Deze huisvesting is in 7 van de 10 gevallen verstrekt door de werkgever en in 2 van de 10 gevallen door een particuliere aanbieder. De werkgever rekent voor deze huisvesting gemiddeld €435,- per maand aan huur en bijkomende kosten. De slaapkamer wordt gedeeld met gemiddeld 1,5 andere personen en het toilet, de keuken en de badkamer met 5 andere personen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er in veel van de gevallen 6 arbeidsmigranten worden ondergebracht in woonruimtes met 2 slaapkamers, een zitkamer, een keuken, een toilet en een badkamer. Voor een dergelijke woning bedragen de totale opbrengsten dan gemiddeld €2.610,- per maand. Ongeveer 10% van de mensen heeft niet de beschikking over een slaapruiimte of een badkamer. Daar waar de zelfstandig gehuisveste arbeidsmigranten hoofdzakelijk in een woonwijk of in het centrum van een stad of dorp wonen woont meer dan de helft van de gemeenschappelijk gehuisveste arbeidsmigranten op een vakantiepark (20%), het terrein van de werkgever (10%), op een bedrijventpark (15%) of elders (9%). De gemiddelde verblijfsduur in een woonruimte bedraagt 68 weken. De meeste mensen hebben de beschikking over een supermarkt en bushalte in de buurt van hun woonruimte. Ongeveer 45% van de mensen geeft aan tevreden tot zeer tevreden te zijn met de woonruimte.

Zelfstandige huisvesting

Zelfstandig wonende arbeidsmigranten wonen in hoofdzaak in een door een particuliere partij verhuurde grondgebonden eengezinswoning (38%) of in een etagewoning (38%). Voor een hoek- of tussenwoning en voor een etagewoning betaalt men respectievelijk gemiddeld €820,- en €665,- aan huur en bijkomende kosten. De woning beschikt gemiddeld over 2,24 slaapkamers. De meeste mensen beschikken over een woonkamer die groter is dan 38m² en een keuken die kleiner is dan 11m². In slechts 14% van de gevallen is de werkgever de verstrekker van de woonruimte. De woning van de arbeidsmigrant is in de meeste gevallen gelegen in een woonwijk (50%) of in het centrum van de stad of het dorp (38%). De meeste mensen hebben de beschikking over scholen, een supermarkt en een bushalte in de buurt van de woning. De gemiddelde verblijfsduur in de woning bedraagt 136 weken.

Tevredenheid met de huidige woonsituatie

Ongeveer de helft van de mensen geeft aan tevreden te zijn met hun huidige huisvesting. Het percentage van mensen dat nu in een zelfstandige woonruimte woont en tevreden is met de huisvesting ligt met ongeveer 55% hoger dan voor een gedeelde woonruimte(45%).

Gewenste woonsituatie

Ondanks het grote percentage mensen dat tevreden is geeft 84% van de mensen die nu beschikken over een zelfstandige woonruimte en 93% van de mensen die nu beschikken over gedeelde woonruimte aan te willen verhuizen. Een deel van deze mensen wil wel verhuizen maar heeft hier niet de mogelijkheden voor omdat de woonruimte deel uitmaakt van de arbeidsovereenkomst(48%), omdat ze te weinig verdienen(38%) of om een andere reden. De mensen die aangeven te weinig te verdienen om te kunnen verhuizen betalen gemiddeld €402,- per maand aan huur en bijkomende kosten.

Gewenst huishouden

Van de mensen die aangeven te willen verhuizen wil 39% met de partner, 20% met de partner en de kinderen en 4% alleen met de kinderen in de nieuwe huisvesting gaan wonen. Het resterende

deel van de mensen wil alleen (15,3%) of met anderen dan de partner en de kinderen (22%) in de nieuwe woning gaan wonen. In dat laatste geval wil men in 93% van de gevallen met 3 of meer anderen in de nieuwe woning gaan samenwonen. Van de mensen die verhuisgeneigd zijn verkiest ruim tweederde een zelfstandige woonruimte (woning) boven een gedeelde woonruimte.

Zelfstandige woonruimte (woning)

Het merendeel van de mensen kiest voor een eengezinswoning en dan bij voorkeur een vrijstaande woning of een tussenwoning in een woonwijk of het centrum van een stad of dorp die beschikt over 2 of 3 slaapkamers, een woonkamer van 20 tot 28m² en een keuken van tenminste 10m². Men is bereid om voor een eengezinswoning gemiddeld maximaal €461,- aan kale maandhuur te betalen. De mensen die kiezen voor een etagewoning hebben de voorkeur voor een woning op de BG of op de verdieping wanneer er de beschikking is over een lift met een maximale kale maandhuur van €460,-. De etagewoning dient bij voorkeur te beschikken over 1 of 2 slaapkamers, een woonkamer van 20 tot 28m² en een keuken van tenminste 10m². Voor een etagewoning willen de mensen gemiddeld €460,- aan kale huur betalen.

Gedeelde woonruimte

De arbeidsmigrant kiest vooral uit kosten oogpunt voor een gedeelde woonruimte. Bij voorkeur ligt deze woonruimte dan in het centrum van een stad of dorp. Slechts een kleine minderheid geeft aan in het buitengebied te willen wonen. Op een enkeling na wil iedereen de beschikking hebben over een eigen slaapkamer. Deze slaapkamer meet dan bij voorkeur tenminste 5m². De helft van de arbeidsmigranten is bereid de andere ruimtes en voorzieningen te delen met anderen. Een kwart wenst de beschikking over eigen sanitair en een eigen keuken van tenminste 6m². Wanneer dit leidt tot een substantieel lagere huur is men bereid meer voorzieningen met anderen te delen. Die bereidheid is het kleinst bij de slaapruijnte, de keuken en de sanitaire voorzieningen in de woning en het grootst bij de zit- en bergruimte en voorzieningen als een televisie- of internetaansluiting. Het merendeel van de mensen voelt zich het beste thuis in een woonomgeving met alleen Poolse medebewoners met een gelijke verdeling tussen mannen en vrouwen en alleenstaanden en stelletjes.

Voorzieningen in de buurt

Niet afhankelijk van het type woonruimte dat de voorkeur heeft is het belang dat wordt gehecht aan de aanwezigheid van voldoende voorzieningen in de buurt. Het betreft hier vooral een supermarkt, het werk, recreatiemogelijkheden en een Poolse kerk en winkel. Het belang van een school in de buurt weegt logischerwijs zwaarder voor de mensen die kiezen voor een zelfstandige woonruimte omdat dit de groep met thuiswonende kinderen betreft.

Geschiktheid van de huidige woonsituatie

De mate waarin de huidige woonsituatie overeenstemt met de wenselijke woonsituatie is, naast de tevredenheid met de huidige woonsituatie een maat voor geschiktheid van de huidige woonsituatie. Om de huidige woonsituatie te kunnen vergelijken met de gewenste woonsituatie is uit de gewenste woonsituatie een model ontwikkeld dat op 7 verschillende niveaus de mate van overeenstemming tussen beide meet. Op alle 7 niveaus is vervolgens de huidige woonsituatie getoetst aan de gewenste woonsituatie. Bij 6 van de 7 niveaus wordt de mate van overeenstemming bepaald voor de zelfstandige en de gemeenschappelijke woonruimte afzonderlijk. Voor de score op onderdelen zijn de gemiddelde scores uit het onderzoek naar de huidige woonsituatie gebruikt.

Omdat uit zowel de gewenste als de huidige woonsituatie blijkt dat de koop van woningen nauwelijks voorkomt en zelden gewenst is het vergelijk enkel gericht op een huursituatie.

De verhouding tussen de woonvormen gemeenschappelijk en zelfstandig komt in ruim de helft van de gevallen overeen met de gewenste woonsituatie. Er resideert een behoorlijke groep mensen in gemeenschappelijke huisvesting terwijl een zelfstandige huisvesting gewenst is. Ervan uitgaande dat de mensen ook tevreden zijn met een woning die meer kamers en grotere kamers bevat dan gewenst is kan uit de vergelijking worden geconstateerd dat de woonsituatie van de mensen die wel beschikken over een zelfstandige woning over het algemeen, met uitzondering van de huurprijs, voldoet aan de woonwensen. Hierbij moet worden opgemerkt dat zowel het aantal kamers als de grootte van de woonkamer de wens in een aantal gevallen overstijgt en dat een deel van de mensen liever in een vrijstaande woning woont en de beschikking heeft over een garage. Ook geldt voor een deel van de groep dat zij in het centrum van een dorp en stad willen wonen terwijl ze nu in een woonwijk wonen. De voorzieningen in de omgeving van de woning zijn voor 58% op het gewenste niveau. Met name het gebrek aan uitgaansgelegenheden, recreatiemogelijkheden en specifieke voorzieningen zoals een Poolse winkel blijken hier debet aan. De kale huurprijs die op dit moment betaald wordt (gemiddeld €591,- per maand) komt in slechts 13% van gevallen overeen met de gewenste huurprijs.

Voor een groot deel van de mensen die op dit moment in gemeenschappelijke huisvesting wonen en deze woonvorm ook wensen geldt dat de huidige woonsituatie niet overeenstemt met de gewenste woonsituatie. Daar waar de sterke voorkeur uitgaat naar een woonruimte in een woonwijk of het centrum van een stad of dorp met de beschikking over een eigen slaapkamer wonen de meeste mensen in een woonruimte buiten een stad of dorp en moeten ze in 71% van de gevallen de slaapkamer delen met gemiddeld 1,5 andere personen. De overeenstemming op het voorzieningenniveau bedraagt 10%. Dit is vooral te wijten aan het gebrek aan eigen voorzieningen en het aantal mensen waarmee de voorzieningen gedeeld moeten worden. De kale huurprijs die gemiddeld betaald wordt ligt met €305,- per maand redelijk op het gewenste niveau (71% overeenstemming).

Invulling van de woonbehoefte op basis van het woonruimteaanbod in Limburg

Aanbod woonruimtes.

Omdat uit het onderzoek naar de huidige woonsituatie blijkt dat de woonruimte in meer dan 70% van de gevallen voor een periode langer dan 4 maanden wordt bewoond en de gemiddelde verblijfsduur in een woning ruim anderhalf jaar bedraagt zijn in dit deel van het onderzoek enkel de woonruimtes meegenomen die volgens het Bouwbesluit 2003 geschikt zijn voor permanente bewoning⁵. Vanwege de beperkte draagkracht en de hoogte van de gewenste maximale huursom

⁵ In het "Bouwbesluit 2003" zijn de technische voorschriften opgenomen waaraan alle bouwwerken waaronder woningen in Nederland moeten voldoen. In deze voorschriften wordt een onderscheid gemaakt tussen een "woonfunctie" waarin de voorschriften zijn opgenomen die van toepassing zijn op een permanent verblijf en een "logiesfunctie" waarin de voorschriften zijn opgenomen voor een tijdelijk verblijf.

van de doelgroep wordt alleen het woningaanbod in de huurmarkt tot de liberalisatiegrens €647,53 geanalyseerd en is er gerekend met huurtoeslag. Uit het woonwensenonderzoek is gebleken dat ongeveer 20% van de doelgroep bereid is een huur te betalen boven de kwaliteitskortingsgrens volgens Wet op de Huurtoeslag van €357,37. Wanneer er wordt gerekend met huurtoeslag is een woning tot de liberalisatiegrens ook geschikt voor dit deel van de doelgroep.

De voorraad aan woonruimtes in Limburg is analoog aan de definiëring door het CBS ingedeeld in woningen, wooneenheden en capaciteit bijzondere woongebouwen waarbij woningen geschikt zijn als zelfstandige huisvesting en de andere typen als gemeenschappelijke huisvesting.

Woningen

Limburg telt eind 2009 een voorraad van circa 500.000 woningen (Vaesens, Radovanović, & Van de Ven, 2010). Aan de hand van de WOZ-monitor 2009 (Reiche & Vaessens, 2009) is bepaald dat 38% van dit aantal huurwoningen en 68% koopwoningen zijn. De woningvoorraad in Limburg bestaat voornamelijk uit 2⁺1-kapwoningen en appartementen. Van de 190.000 huurwoningen waren er eind 2009 ongeveer 150.000 bij de woningcorporaties in Limburg in bezit.

Leegstand

In het voorjaar van 2009 staan in Limburg in totaal ongeveer 20.000 huur- en koopwoningen gemiddeld 500 dagen leeg, deels als gevolg van een krimp van het aantal huishoudens. (Reiche & Vaessens, 2009). Van deze leegstand nemen de corporaties enkele duizenden huurwoningen voor hun rekening⁶. De leegstand verschilt sterk per regio en per woningtype. De leegstand is het grootst onder appartementen (44% en 6,8% leegstand) met name in centrumgemeenten en concentreert zich voornamelijk in de gereguleerde huursector en de goedkope koopsector. (F. Verwest et al, 2008). Het overgrote deel (91%) van deze woningen staat leeg als gevolg van marktwerking⁷ en 7% van de woningen staan leeg in afwachting van sloop en herstructurering. Het resterende deel wordt gebruikt als tweede woning of staat leeg omdat de woning boven een winkelpand ligt en niet als zodanig door de eigenaar wordt benut.

Uit analyse van de aanbod- en de leegstandcijfers blijkt dat deze leegstand in de huursector zich over het algemeen in het goedkope deel van de huurmarkt bevindt. In de koopsector concentreert deze leegstand zich vooral in de duurdere sectoren

Aanbod huurwoningen in de commerciële huurmarkt.

Het aanbod aan woningen in de geliberaliseerde sector is feitelijk niet vast te stellen vanwege het ontbreken van een centraal registratiesysteem voor huurtransacties. Een grove analyse van het huurwoningaanbod op het internet leidt tot een voorzichtige schatting van een aanbod tussen de 3.000 en 5.000 woningen. Dit aanbod bevindt zich in een brede prijsklasse die begint bij een maandhuur van ongeveer €300,-. Wanneer we de huurtoeslag buiten beschouwing laten kunnen we vaststellen dat er slechts een zeer gering aanbod in deze markt voor de doelgroep geschikt is. Houden we wel rekening met de huurtoeslag dan wordt het aanbod geschat op 500 tot 1.000 woningen. Voor verdere differentiatie van dit aanbod is uitgebreid nader onderzoek nodig.

⁶ Een deel van de leegstand bestaat uit woningen die te koop staan of wachten op sloop.

⁷ Dit zijn woningen die te koop of te huur staan en tijdelijk niet in gebruik zijn.

Aanbod huurwoningen in de sociale huurmarkt.

Circa 145.500 woningen worden door de corporaties in de gereguleerde sector verhuurd⁸. Van deze woningen is eind 2008 21% als goedkope woning verhuurd voor een kale maandhuurprijs onder €349,-, 75% als betaalbare huurwoning voor een maandhuurprijs tussen €349,- en €535,- en 3% als dure woning voor een maandhuurprijs boven €535,- en onder de liberalisatiegrens €632,- (Aedes, 2009).

Het aanbod van de door woningcorporaties aangeboden huurwoningen in de sociale sector is ingeschat op basis van gegevens van mutaties en leegstand in 2008 (Aedes, 2009). In totaal zijn er in 2008 door de woningcorporaties 8.250 woningen te huur aangeboden. Ongeveer 6.000 huurwoningen werden er direct doorverhuurd. Van het restant stonden 1.125 woningen langer dan 3 maanden leeg te huur. Naar verwachting betreft het hier voornamelijk woningen uit het goedkope segment waaronder relatief veel appartementen. De nieuwe huurders moesten gemiddeld 1,8 jaar wachten voordat ze in aanmerking kwamen.

Aanbod koopwoningen

Eind 2009 werden er in Limburg circa 11.340 woningen te koop aangeboden. Dit betreft voornamelijk (half)vrijstaande woningen. Een grove analyse van het aanbod op het internet laat zien dat medio 2010 naar schatting 15.000 woningen in Limburg te koop staan. Ongeveer 7.500 van deze woningen heeft een vraagprijs van €180.000,- of minder en komen in aanmerking voor het deel van de doelgroep dat een koopwoning wenst.

Omvang onderzoeksgroep

Van een groot deel van de Poolse arbeidsmigranten dat in Nederland bij de belastingdienst als werknemer geregistreerd staan is geen woonadres bekend. Voor de afgifte van een BSN/sofinummer door de belastingdienst is een geldig woonadres in Nederland niet noodzakelijk. Op basis van de gegevens van het UWV kan dus geen selectie worden gemaakt voor Limburg. Op basis van een selectie uit de GBA van de 34 Limburgse gemeenten en de onderzoeksresultaten uit het enquête onderzoek blijkt dat medio juli 2010 naar schatting 15.000 Poolse arbeidsmigranten en hun kinderen in Nederland verbleven.

Geschiktheid aanbod.

Voor het bepalen van de geschiktheid van het woonruimteaanbod in Limburg is het feitelijk noodzakelijk om de vraag en het aanbod per regio op elkaar af te stemmen. Bij het bepalen van de geschiktheid wordt in dit geval geen rekening gehouden met de geografische ligging van de woonruimte. Er wordt dus gemakshalve van uitgegaan dat de geografische ligging van een woonruimte geen invloed heeft op de geschiktheid van de woonruimte.

Woningen

Gezien de inkomsten en blijkens het bedrag dat men aangeeft te willen besteden aan huur is de Poolse arbeidsmigrant die een zelfstandige huurwoning zoekt vooral aangewezen op de sociale huursector en de onderkant van de commerciële huurmarkt. Hoewel een vrijstaande woning niet tot de mogelijkheden lijkt te behoren kunnen over het algemeen de woonwensen binnen deze markt

⁸ Woningen die in de gereguleerde sector worden aangeboden beneden de sociale huurgrens zoals is vastgesteld in de Wet op de Huurtoeslag.

goed worden ingevuld. Uitgaande van onze onderzoeksgegevens waarbij er rekening is gehouden met de omvang van het huishouden is er een vraag vanuit de doelgroep die nu zelfstandig is gehuisvest naar 1.133 woningen. Deze vraag komt van een deel van de mensen dat heeft aangegeven niet meer uit Nederland te willen vertrekken (799 woningen) en een deel dat van plan is in de toekomst uit Nederland weg te gaan (334 woningen). De mensen die nu beschikken over een gedeelde woonruimte en naar een zelfstandige woonruimte willen verhuizen creëren een vraag naar ongeveer 3.500 woningen. De vraag is ook weer onder te verdelen in een groep die in Nederland wenst te blijven (1.589 woningen) en een groep die Nederland op termijn weer wil verlaten (1.871 woningen). Gezien de grootte van het aanbod zal de totale vraag naar woningen slechts gedeeltelijk door de sociale woningmarkt en de onderkant van de commerciële huurmarkt kunnen worden ingevuld. Wel is duidelijk dat een groot deel van de leegstaande huurwoningen geschikt is als huisvesting voor de doelgroep. Hoewel er dus onvoldoende informatie beschikbaar is over het aanbod aan huurwoningen om op basis van het vergelijkingsmodel een uitspraak te doen over de geschiktheid lijkt een deel van dit aanbod geschikt als huisvesting voor de doelgroep.

Op basis van de prijsstelling en het aantal types van het aanbod aan koopwoningen lijkt dit aanbod voldoende groot om het deel van de doelgroep dat een koopwoning wenst te kunnen huisvesten.

Gedeelde huisvesting

Het verhuisgeneigde deel van de doelgroep die nu in gedeelde huisvesting resideert creëert een vraag naar 2.639 wooneenheden. Van dit aantal worden 736 wooneenheden gevraagd door huishoudens die in Nederland willen blijven en 1.903 die Nederland weer willen verlaten. De arbeidsmigrant die onafhankelijk van de werkgevers gemeenschappelijke huisvesting zoekt die voldoet aan de eisen voor permanente huisvesting en zijn eigen woonwensen begeeft zich in een markt die erg ondoorzichtig is. Uit een analyse van het huuraanbod op het internet blijkt een aanbod van kamers in voornamelijk woonhuizen in steden. Gemeenschappelijke huisvesting waarbij de arbeidsmigrant de beschikking heeft over een eigen slaapkamer eventueel voorzien van sanitaire voorzieningen hebben wij in Limburg niet kunnen vinden. Het dichtst in de buurt komt het wooncomplex "De Hoge Horst" van Wonen Limburg in Horst aan de Maas⁹. Uit de cijfers van de Provincie Limburg blijkt dat dit aanbod wel aanwezig is in de vorm van wooneenheden en plaatsen in bijzondere woongebouwen. Deze wooncomplexen(-gebouwen) hebben echter zonder uitzondering een afwijkende functie en zijn bedoeld voor een andere doelgroep. Andere vormen van (collectieve) gemeenschappelijke huisvesting die wij tegenkwamen worden door werkgevers gebruikt voor de huisvesting van hun eigen personeel of worden door "huisjesmelkers" aangeboden¹⁰. In het overgrote deel van de gevallen moet in deze gemeenschappelijk huisvesting de slaapkamer gedeeld worden met andere personen. We komen dus tot de conclusie dat vanwege het ontbreken van enig aanbod aan wooneenheden en plaatsen in bijzondere woongebouwen in Limburg er voor dit deel van de doelgroep geen geschikte huisvesting is.

⁹ De Hoge Horst is een tot studio's omgebouwde oude verpleegstersflat. Er zijn 34 appartementen beschikbaar waarvan er 20 worden verhuurd aan de uitzendorganisatie Sunpower. De bewoners delen een aantal voorzieningen zoals de wasmachine. Arbeidsmigranten die niet bij Sunpower werken komen niet in aanmerking voor bewoning.

¹⁰ Otto Work Force is een van de werkgevers die het eigen personeel onderbrengt in grootschalige collectieve huisvesting. Voorbeelden hiervan buiten Limburg zijn het voormalige kazerneterrein van de luchtmachtbasis Laarbrück in Duitsland net over de grens bij Venray en het Labourhotel (1.000 personen) in Diemen (125 personen). Het is niet bekend of deze huisvesting voldoet aan de eisen voor permanente huisvesting.

Mogelijkheid tot verbetering van de woonsituatie

Kans op betere huisvesting?

Uit de resultaten van de voorgaande onderzoeken blijkt voor de totale doelgroep dat de huidige woonsituatie slechts gedeeltelijk overeenkomt met de gewenste woonsituatie, dat een groot deel van de doelgroep ontevreden is over de huidige woonsituatie en dat de verhuisgeneigdheid zeer groot is. Uit de analyse van de woonruimtevoorraad blijkt echter dat de voorraad aan woonruimtes in Limburg slechts ten dele geschikt is. Ook blijkt de positie van de arbeidsmigrant op de woningmarkt wankel vanwege de afhankelijkheid van de werkgever op dit gebied. Veel arbeidsmigranten zijn daardoor uitgesloten van de woningmarkt.

Een deel van de doelgroep dat een zelfstandige woonruimte wenst kan op basis van het huurwoningaanbod in Limburg beter worden gehuisvest maar is daarvoor wel voor een deel afhankelijk van de huurtoeslag. Een deel van de ongeveer 4.500 woningen die nodig zijn om het deel doelgroep te huisvesten zijn deels beschikbaar binnen de bestaande voorraad. Hoeveel woningen dit precies zijn is afhankelijk van de regionale afstemming tussen vraag en aanbod. Nader onderzoek kan hierin meer inzicht geven. Voor de mensen uit de doelgroep die op termijn Nederland weer willen verlaten (2.200 woningen) en waarvoor geen huisvesting beschikbaar is kan worden gekeken naar leegstaande woningen die wachten om gesloopt te worden. Gezien de toenemende woningleegstand in Limburg zullen er op termijn naar verwachting meer geschikte woningen beschikbaar komen.

Het aanbod aan gedeelde woonruimten is onvoldoende inzichtelijk om de kunnen bepalen of er verbetering van de woonsituatie van de doelgroep mogelijk is binnen dit aanbod. Op basis van het ontbreken van gegevens over het aanbod concluderen wij desalniettemin dat waarschijnlijk slechts een beperkt deel binnen dit aanbod beter kan worden gehuisvest. Hieruit is te concluderen dat er binnen de legale permanente huisvesting nauwelijks aanbod is. Hoewel dit niet is onderzocht is het daarom ook aannemelijk dat het overgrote deel van de doelgroep dat op dit moment in gedeelde huisvesting resideert niet legaal is gehuisvest. Het vergelijk tussen de geschiktheid van de bestaande woonsituatie en de geschiktheid van gedeelde woonruimtes in Limburg is dus feitelijk een oneigenlijke discussie. Het is appels met peren vergelijken. Laten we het wettelijk kader van de definitie voor woonruimte los dan ontstaat een ander vergelijkingskader met wellicht een hele andere conclusie. Of we dit wenselijk achten is een tweede vraag.

Toegankelijkheid aanbod

De toegankelijkheid van geschikte woonruimtevoorraad is afhankelijk van de vrijheid van de arbeidsmigrant om te verhuizen en de toegangscriteria die gelden voor het geschikte aanbod. De vrijheid om te verhuizen wordt in grote mate bepaald door de verplichtingen die voortkomen uit de vigerende huurovereenkomst. In het merendeel van de gevallen blijkt de huurovereenkomst van de arbeidsmigrant onlosmakelijk gekoppeld aan de arbeidsovereenkomst van de arbeidsmigrant en wordt de huur ingehouden op het salaris. Ontbinding van de huurovereenkomst is dus niet mogelijk zonder ontbinding van de arbeidsovereenkomst. De arbeidsmigrant is in de meeste gevallen voor de huisvesting dus volledig afhankelijk van de werkgever waardoor ieder ander aanbod in de markt niet toegankelijk is.

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning dient een arbeidsmigrant zich in te schrijven bij een woningcorporatie. Omdat veel Poolse arbeidsmigranten enkel Pools spreken en niet bekend zijn met het systeem van sociale huisvesting in Nederland vindt inschrijving zelden plaats. Wanneer inschrijving wel heeft plaatsgevonden bedraagt de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning 18 maanden. Voor de toewijzing van woningen in de sociale huursector gelden verder toewijzingscriteria waaraan een groot deel van de doelgroep niet kan voldoen. Hierdoor heeft een groot deel van de arbeidsmigranten geen toegang tot de (sociale) huurwoningmarkt. Wooncorporatie Wonen Limburg richt zich specifiek op de Poolse arbeidsmigranten¹¹. Het toewijzingsbeleid van deze corporatie is aangepast op de bijzondere situatie van deze doelgroep en er zijn woonadviseurs in dienst die Pools spreken. Dit verklaart het relatief grote aantal mensen dat in Limburg via een woningcorporatie is gehuisvest¹².

In de commerciële huurmarkt is de doelgroep in hoge mate afhankelijk van de huurtoeslag. We hebben niet onderzocht in hoeverre de doelgroep toegang heeft tot deze vorm van subsidie.

¹¹ Wooncorporatie Wonen Limburg is met een bezit van ruim 22.000 woningen de grootste aanbieder van sociale huurwoningen in Limburg.

¹² In het Risbo onderzoek komt de woningcorporatie niet voor als aanbieder van huisvesting (Weltevrede, de Boom, Rezai, Zuidewijk, & Engbersen, 2009).

Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

Uit dit onderzoek blijkt dat voor een groot deel van de in Limburg gehuisveste groep Poolse arbeidsmigranten de huidige woonsituatie niet voldoet aan de gewenste woonsituatie. Dit uit zich in een hoge verhuisgeneigdheid onder de groep. Op basis van het aanbod aan woonruimtes in Limburg kan aan de hand van dit onderzoek worden geconcludeerd dat de huidige woonsituatie van een deel van de doelgroep kan worden verbeterd. Het betreft hier dan voornamelijk het deel van de doelgroep dat een zelfstandige woonruimte wenst. Op basis van de positie van de doelgroep in de woonruimtemarkt moet echter worden geconcludeerd dat een verbetering van de woonsituatie slechts in een beperkt aantal gevallen ook mogelijk is. Het betreft dan de gevallen waarin de arbeidsmigrant een zelfstandige positie heeft op de woningmarkt en aanbieders van woningen zich ten doel stellen deze arbeidsmigrant te willen huisvesten.

Het deel van de doelgroep waarvoor niet kan worden vastgesteld of de woonsituatie op basis van het woonruimteaanbod kan worden verbeterd bevindt zich vooral onder de groep die, veelal vanuit kosten oogpunt, een gedeelde woonruimte wenst. We hebben ons voor dit deel van het onderzoek beperkt tot het aanbod van gedeelde woonruimtes die geschikt zijn als permanente woonruimte. Hoewel we er niet in zijn geslaagd dit aanbod inzichtelijk te maken lijkt dit aanbod beperkt. We trekken dan ook voorzichtig de conclusie dat verbetering van de woonsituatie op basis van het geselecteerde woonruimteaanbod lastig zal zijn. Ook voor deze groep geldt dat wanneer zich geschikte woonruimte aandient, door de positie op de woonruimtemarkt van deze groep, de kans dat dit zal leiden tot verbetering van de woonsituatie gering is.

Aanbevelingen voor onderzoekers

Voor zover mogelijk zal een onderzoek naar de kwantitatieve woonbehoefte en het woonruimteaanbod in Limburg per regio nodig zijn om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen.

Over de gehele woonruimtevoorraad en dan met name de commerciële en geliberaliseerde voorraad aan huurwoningen en gedeelde woonruimtes zijn voor onderzoek onvoldoende gegevens beschikbaar. Een onderzoek naar deze voorraden en een differentiatie op basis van kenmerken zou hier zeer welkom zijn.

Als gevolg van de voortdurende stapsgewijze eenwording van Europa wagen zich maar weinigen aan voorspellingen omtrent arbeidsmigratiestromen naar en van Nederland. Welke factoren spelen hierbij naast arbeid een rol? In dit kader is nog veel onderzoek te verrichten.

Aanbevelingen voor beleidmakers

Uit het verleden blijkt dat voor een verbetering van de woonsituatie van arbeidsmigranten het noodzakelijk is dat deze arbeidsmigranten worden ingesloten in het bestel huisvesting. Hiervoor moet hen een zelfstandige positie op de woonruimtemarkt worden geboden en dient de ontvangende samenleving zich aan te passen. Ook nu weer lijken dit de sleutels tot een verbetering

van de woonsituatie van de arbeidsmigrant. We geven in dit kader de volgende aandachtspunten die als handvat kunnen dienen.

Op basis van de woonwensen en de prijs die de doelgroep hiervoor wenst te betalen moet het in de markt mogelijk zijn om geschikte gedeelde huisvesting voor de doelgroep te creëren. De werkgever verwerft zich nu een monopolie op deze markt. Dit beïnvloedt de prijsvorming en zorgt ervoor dat andere partijen uit de markt wegblijven.

Slechts 20% van de doelgroep heeft zich ingeschreven bij de gemeente waarin zij woonachtig zijn. Omdat er voor de afgifte van een sofinummer/BSN geen woonadres gevraagd wordt is tot 80% van de doelgroep niet lokaliseerbaar. Hierdoor is de doelgroep niet benaderbaar voor andere partijen dan de werkgever.

Het blijkt dat op dit moment ongeveer 11.500 Poolse arbeidsmigranten in gedeelde woonruimtes zijn gehuisvest. Omwille van de respons hebben we de doelgroep niet naar een verblijfsadres gevraagd. We kunnen dus geen harde uitspraak doen over de wettelijkheid van de huidige woonsituatie. Desondanks hebben we sterke twijfels over de legaliteit van deze huisvesting. Een gedoogsituatie verstoort de marktwerking en zal waarschijnlijk op termijn tot verslechtering van de woonsituatie leiden.

De gedachte dat arbeidsmigratie van tijdelijke duur is en de discussie rondom tijdelijke huisvesting lijkt opnieuw de agenda's van de beleidsmakers te beheersen. In het verleden bleek dit veelal te berusten op onjuistheden en verlamdend te werken.

In delen van Limburg is er sprake van een woningleegstand van boven de 4%. Een deel hiervan is structureel en zal naar alle waarschijnlijkheid niet snel worden ingevuld. Het betreft hier voornamelijk het goedkopere segment van mindere kwaliteit. Gezien de verwachte toenemende krimp van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in Limburg zal deze leegstand in de toekomst naar verwachting toenemen. Deze ontwikkeling heeft zich binnen Nederland al sinds de Tweede Wereldoorlog niet meer voorgedaan en zet nog meer druk op de noodzaak tot insluiting van de arbeidsmigrant door de ontvangende samenleving in het algemeen en het bestel huisvesting in het bijzonder.

Hoewel dit bij gebrek aan betrouwbare gegevens over de markt voor gedeelde huisvesting niet is vast te stellen lijkt er onvoldoende passend aanbod beschikbaar. Dit zou betekenen dat er ruimte in de markt is om nieuw aanbod aan de markt toe te voegen. Dit kan door bestaande gebouwen te herbestemmen of door nieuwe gebouwen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Hierbij wordt sterk aanbevolen deze opgave in een bredere context uit te voeren vanuit een integraal Provinciaal huisvestingsbeleid en met respect voor de toenemende arbeidsmobiliteit in Europa. Een multifunctioneel complex bedoeld voor de huisvesting van meerdere doelgroepen of een huisvesting met een voorbestemde kortere levensduur lijken dan voor de hand te liggen.

Het in dit onderzoek ontwikkeld toetsingsmodel is geschikt om huisvestingsprogramma's per eenheid of in collectief te toetsen en kan zodoende een beleidsondersteunende functie bieden.