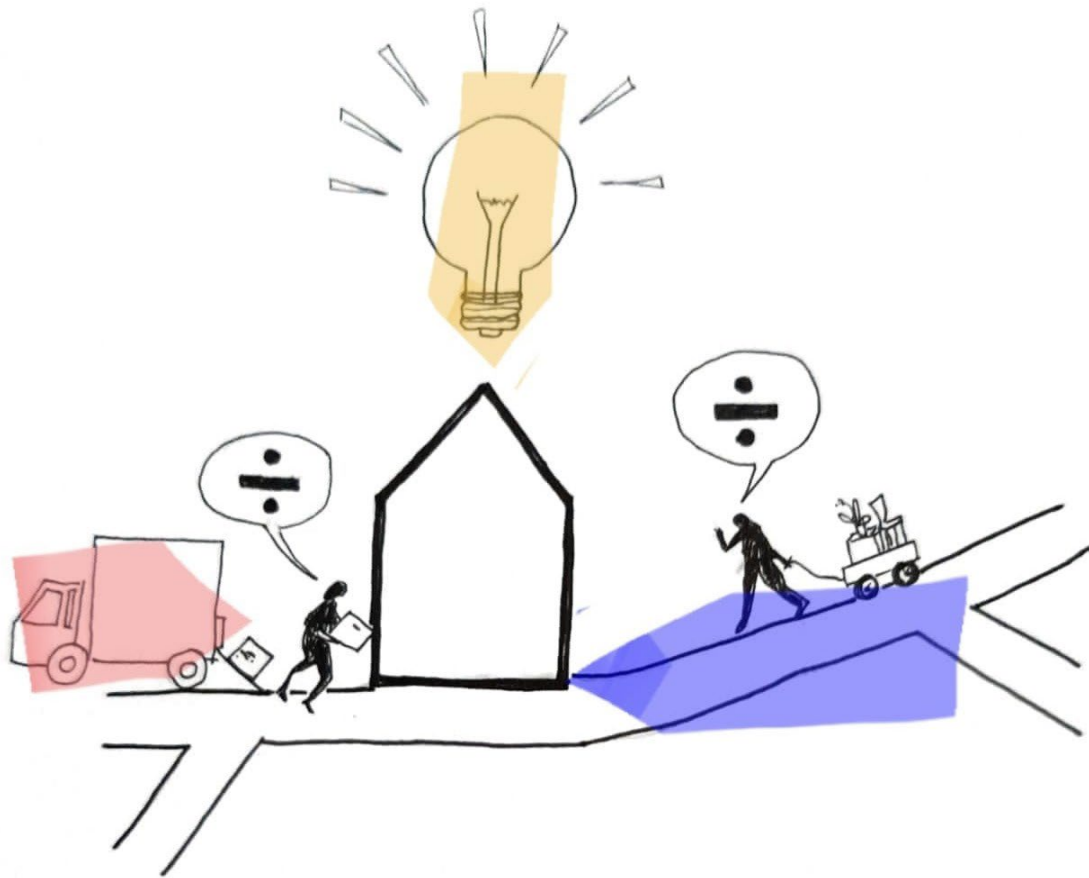


Niet denken maar delen

Een onderzoek naar de belemmeringen bij de totstandkoming van woningdeling voor starters in de sociale woningvoorraad in de gemeente Eindhoven



Kim de Jong

Radboud Universiteit Nijmegen - Faculteit der Managementwetenschappen

Opleiding Bestuurskunde - Specialisatie beleidsadviesing

Juli 2022

Begeleidend docent: Dr. Gijs Jan Brandsma

Tweede lezer: Renske van der Gaag MSc

Voorwoord

Beste lezer,

Bij deze presenteer ik u mijn masterscriptie: ‘Niet denken maar delen: *een onderzoek naar de belemmeringen bij de totstandkoming van woningdeling voor starters in de sociale woningvoorraad in de gemeente Eindhoven*’. Dit onderzoek heb ik geschreven tijdens mijn stage bij Woonstichting ‘thuis, een organisatie die het belangrijk vindt om altijd te blijven leren. Ze gaven mij alle ruimte om te onderzoeken wat ik wilde en mee te kijken bij wat ik interessant vond. Ik heb me er altijd heel prettig en welkom gevoeld. ‘thuis vormde dan ook de ideale plek om mijn master Bestuurskunde af te sluiten met een stage en deze scriptie.

Ik vond het soms een zware master, zeker in vergelijking met de bachelor Algemene Cultuurwetenschappen die ik in eerste instantie gevolgd heb. Desondanks ben ik erg blij dat ik de switch heb gemaakt en een pre-master Bestuurskunde ben gaan doen. Ik vond alle colleges ontzettend interessant en heb het idee dat ik met een achtergrond in deze studie in de toekomst een verschil kan gaan maken in de maatschappij. Maar nu is het eerst tijd om bij te komen en vakantie te vieren.

Bij het schrijven van deze scriptie heb ik veel gehad aan anderen. Ten eerste wil ik mijn begeleider vanuit Bestuurskunde Gijs Jan Brandsma bedanken voor alle goede feedback en het feit dat hij altijd heel snel en makkelijk te bereiken was als ik ergens tegen aan liep. Dat was heel waardevol. Daarnaast ben ik ook heel dankbaar voor alle fijne mensen bij ‘thuis en met name bij Strategie en Financiën die mij helemaal opnamen in hun team en mij zo een hele fijne stageperiode hebben gegeven. Ook wil ik alle respondenten bedanken voor hun bereidheid om zo open met mijn te praten over hun organisaties en beleid. Tevens wil ik mijn lieve moeder Ank Hermens bedanken voor de mooie illustratie op de kaft. Ten slotte heb ik nog grote dank voor Michelle Harthoorn en Jory Strijbos die deze scriptie voor mij wilde nakijken op onder andere spellingsfouten. Zij zijn mijn hele studieperiode van grote waarde geweest met zowel steun wat betreft spelling et cetera als op emotioneel vlak.

Veel leesplezier gewenst!

Kim de Jong
Nijmegen, 15 juli 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding.....	6
1.2. Probleemstelling en deelvragen.....	9
1.3. Voorbeschouwing theoretisch kader	10
1.4. Voorbeschouwing methodologisch kader	11
1.5. Leeswijzer	12
2. Theoretisch kader.....	13
2.1. Verantwoording keuze theorie.....	13
2.2. Het stromenmodel van Kingdon	16
2.2.1. Problemen.....	17
2.2.2. Beleid	17
2.2.3. Politiek	18
2.2.4. Het koppelen van de stromen.....	19
2.3. Bezwaar tegen het stromenmodel	20
2.4. Toepassing stromenmodel.....	21
2.5. Het barrièremodel van Bachrach en Baratz.....	22
2.5.1. Persons and Groups.....	22
2.5.2. Sources of Power.....	23
2.5.3. Channel of Policy Choices.....	24
2.5.4. The Decision-Making Process.....	25
2.5.5. Policy Implementation en Effective Policy Change.....	25
2.6. Bezwaren barrièremodel	26
2.7. Het barrièremodel van Akkerman, Resodihardjo en De Vries	27
2.8. Toepassing barrièremodel	28
2.9. Belemmeringen woningdelen	29
2.9.1. Lokaal beleid.....	29
2.9.2. Behoeften woningzoekenden	30
2.10. Hypothesen	30
2.11. Conceptueel model.....	33
3. Methodologisch kader	34
3.1. Casusselectie	34

3.2 Methoden van dataverzameling.....	35
3.2.1 Interviews	35
3.2.2 Bijeenkomst woningdelen.....	36
3.3 Operationalisatie	37
3.3.1 Realisatiemacht	37
3.3.2 Hindermacht	38
3.3.3 Barrières.....	38
3.3.4 Erkend probleem	39
3.3.5 Geschikte oplossing	40
3.3.6 Ontvankelijkheid.....	40
3.3.7 Koppeling van stromen	41
3.3.8 Beleidsvenster	42
3.4 Methoden van analyse.....	44
3.5 Validiteit en betrouwbaarheid.....	44
3.5.1 Interne validiteit	44
3.5.2 Externe validiteit.....	45
3.5.3 Betrouwbaarheid	45
3.5.4 Mogelijke hinder validiteit en betrouwbaarheid.....	46
4. Resultaten en analyse	48
4.1 Woonstichting ‘thuis.....	48
4.2 Wooninc.	51
4.3 Trudo.....	52
4.4 Woonbedrijf.....	53
4.5 Hypothesen.....	55
4.5.1 Realisatie- en hindermacht.....	55
4.5.2 Geschikte oplossing	61
4.5.4 Erkend probleem	65
4.5.5 Beleidsvenster.....	66
5. Conclusie, discussie en aanbevelingen	68
5.1 Beantwoording van de hoofdvraag.....	68
5.1.1 ‘thuis.....	68
5.1.2 Wooninc.....	69
5.1.3 Trudo.....	70
5.1.4 Woonbedrijf.....	70

5.1.5 Conclusie	70
5.1.6 Verhouding tot bestaand onderzoek	71
5.2 Discussie	72
5.2.1 Theoretische reflectie	72
5.2.2 Methodologische reflectie	73
5.2.3. Bijdrage onderzoek.....	74
5.3 Aanbevelingen voor verder onderzoek.....	75
Referenties	77
Bijlage 1: Interview protocol wooncorporaties.....	80
Bijlage 2: Interview protocol gemeente Eindhoven.....	84

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In Nederland is er momenteel een groot tekort aan woningen. In 2021 waren dit er volgens ABF-research (z.d.) 279.000. Hoewel het voor iedereen lastig is om aan een woning te komen, hebben starters het nog lastiger dan anderen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021). Om in aanmerking te komen voor een koophuis moeten ze veel eigen kapitaal mee brengen, om te huren in de particuliere sector is een hoog salaris van belang en voor een sociale huurwoning moet er veel wachttijd worden opgebouwd (NOS, 2020). Allemaal zaken waarover een starter vaak niet beschikt. Dit leidt ertoe dat de helft van de starters niet tevreden is met de huidige woonplek en 92% van de starters die nog thuis woont liever op zichzelf zou wonen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021).

Ook in metropoolregio Eindhoven is het moeilijk om aan een woning te komen. Om een sociale huurwoning in deze regio te bemachtigen moest een woningzoekende in 2020 gemiddeld 8,1 jaar staan ingeschreven (Woonstichting 'thuis, 2021, p. 37). Er kan ook geloot worden voor een woning, dan is de gemiddelde zoekduur voor de mensen die slagen 13,4 maanden. Dit is een stijging in vergelijking met 2018. Toen was de gemiddelde inschrijftijd 7,8 jaar en de gemiddelde zoektijd 7,9 maanden. Deze lange zoekduur is voor veel starters problematisch. Van de jongeren tot 23 jaar in de regio Eindhoven geeft 40% aan dat het een probleem is als ze niet snel een woonruimte vinden (Aelbers, Wekken, Box & Mous, 2021, p. 30). Voor een kleine groep jongeren is er een zeer dringende verhuisbehoefte. Maar ondanks dat zij zich vaak in vervelende situaties bevinden, hebben zij geen recht op urgentie.

Om het woningtekort op te lossen wordt naast het verwezenlijken van nieuwbouw ook geregeld het beter benutten van de woningvoorraad benoemd. Nieuwbouw wordt immers steeds moeilijker en kostbaarder vanwege een tekort aan locaties, personeel en materialen. Daarnaast kost nieuwbouw veel tijd om te realiseren, terwijl er momenteel veel mensen dringend op zoek zijn naar een woning (Klaveren, Wassenberg & Zonneveld, 2021, p. 3).

Het beter benutten van de woningvoorraad kan op verschillende manieren. Zo kunnen bestaande woningen worden opgesplitst, verkamerd of aangeboden door middel van zogenaamde Friends-contracten. Bij deze laatstgenoemde variant wonen meerdere personen samen in één woning en delen ze één huurcontract, maar hebben ze geen relatie en vormen ze financieel een

eigen huishouden (Klaveren et al., 2021, p. 24). Dit alternatief is in het verleden speciaal ontwikkeld voor starters en is in een korte tijd erg populair geworden in met name Amsterdam (Klaveren et al., 2021, p. 25). Het werd door zowel woningcorporaties als commerciële verhuurders veelvuldig toegepast. Deze woonvorm is vergelijkbaar met verkamering in de zin dat bepaalde voorzieningen samen gedeeld moeten worden zoals de keuken en/of badkamer, maar bij verkamering is er sprake van een individueel in plaats van een gezamenlijk contract (Klaveren et al., 2021, p. 34). Verkamering en friends-contracten vallen daarom samen onder de noemer woningdeling. Dit heeft als voordeel tegenover woningsplitsing dat er geen verbouwing van het pand hoeft plaats te vinden om de woning geschikt te maken voor deze vorm van verhuur. Zo kan er dus zonder veel kosten en op korte termijn overgegaan worden naar deze woonvorm.

In theorie lijkt woningdeling dus een geschikte en snelle oplossing om het woningtekort het hoofd te bieden en starters aan een woning te helpen. Toch komt dit concept in de sociale huurvoorraad van Eindhoven nauwelijks voor. Enkel woningcorporatie Trudo verhuurt momenteel volgens dit concept. Echter, dit doen zij in beperkte mate. Ze verhuren vier friends-woningen in het 19 verdiepingen tellende gebouw Haasje-over (Trudo, 2019). De andere woningcorporaties ('thuis, Wooninc., Woonbedrijf) hebben wel de intentie om woningdeling voor starters te bewerkstelligen, maar dit is tot nu toe nog niet van de grond gekomen. Zo had woonstichting 'thuis in 2017 al in de prestatieafspraken met de gemeente Eindhoven vastgelegd om een pilot met woningdeling uit te voeren. Vijf jaar later is de pilot nog niet uitgevoerd, maar leeft er nog steeds de wil om dit wel te doen. In die vijf jaar zijn er dus factoren geweest die het ontwikkelen en uitvoeren van beleid omtrent woningdeling in de weg hebben gezeten.

Naar dit soort belemmerende factoren voor woningdelen is nog nauwelijks wetenschappelijk onderzoek gedaan. Onderzoek wat er wel is richt zich op 'collaborative housing' (Czischke, 2018, p.56). Deze term omvat een verzameling van diverse woonvormen waarbij een groep bewoners samen woont (Czischke, 2019). Vaak worden deze woningen gekenmerkt door een hoge participatie van de inwoners bij het vormgeven, managen en onderhouden van de woongemeenschap en een hoge mate van onderling contact tussen de diverse bewoners (Czischke, 2018, p.56; Tummers, 2016, p. 2023). De vorm van woningdelen die door woningcorporaties in Amsterdam werd gebruikt, valt hier niet onder te plaatsen,

aangezien hier minder sprake is van participatie en zelf-management. De woningcorporaties nemen hierin de leiding en niet de woningzoekende of de huurder.

Volgens Clark, Tuffin, Bowker en Frewin (2018, p. 2) is het verbazingwekkend dat er slechts beperkt onderzoek naar gedaan is ondanks de populariteit onder jongeren. Zij stellen dat dit te verklaren is doordat woningdelen ingaat tegen het traditionele idee van hoe er gewoond moet worden: als één gezin (Clark et al., 2018, pp. 3-4). Het heeft er volgens hen daarnaast mee te maken dat er in onderzoek sowieso weinig aandacht is voor het gewone dagelijkse leven van jongeren, behalve als het om jongeren met problemen gaat. Ten slotte halen ze aan dat het gebrek aan onderzoek te verklaren is doordat het hier om een overgangperiode gaat. De jongeren willen uit huis, maar kunnen zich nog geen volledig eigen woning veroorloven. De tijdelijkheid van deze situatie maakt het minder van belang voor onderzoekers en beleidsmakers.

Het onderzoek dat wel naar woningdeling onder jongvolwassenen is gedaan richt zich met name op de jongeren zelf. Wat zijn hun motieven om samen te wonen, wie selecteren zij als huisgenoot en hoe ziet hun dagelijks leven in een gedeelde woning eruit (Clark et al., 2018, p. 4)? Over de motieven van woningcorporaties om woningdelen te realiseren en de belemmeringen die zij tegenkomen is daarentegen nog nauwelijks onderzoek gedaan. Dit kan te verklaren zijn doordat woningcorporaties in Nederland een veel grotere mate van strategische vrijheid hebben dan wooncorporaties in andere Europese landen (Brandsen, 2007, p. 3). Dit maakt dat in Nederland de eigen motivatie van de corporaties meer van belang zullen zijn bij het tot stand komen van sociaal verhuurbeleid dan in andere landen. In het buitenland zal hier vanuit onderzoekers dan wellicht ook minder aandacht voor zijn. Daarbij komt dat woningdelen een relatief nieuw fenomeen is bij Nederlandse woningcorporaties. Hoewel Amsterdamse corporaties al in 2013 gestart zijn met het verhuren van 'friends-woningen', zijn corporaties uit andere regio's pas de afgelopen jaren begonnen met woningdeling (NUL20, 2020). Voorbeelden hiervan zijn Zayaz in Den Bosch en Talis in Nijmegen (Corporatiegids, 2019; Talis, z.d.). Er zijn daardoor nog weinig mogelijkheden geweest om hier onderzoek naar te verrichten.

Enkel het onderzoek van Klaveren et al. (2021) toont algemene moeilijkheden die het ontwikkelen van woningdeling met zich mee brengt. Zo noemen ze dat het lokale beleid in de weg kan zitten. Dit wordt verder besproken in het tweede hoofdstuk 'Theoretisch kader'. Dit heeft Trudo daarentegen niet tegengehouden om woningdeling tot stand te brengen en verklaart

daarmee niet volledig waarom Eindhovense woningcorporaties nauwelijks aan woningdeling doen. Om hier uitspraken over te kunnen doen is verder onderzoek nodig.

1.2 Probleemstelling en deelvragen

Ondanks de grote woningnood, de urgentie van jongeren voor het vinden van een woning en de intentie van woningcorporaties om er iets mee te doen, worden er weinig mogelijkheden voor woningdeling gerealiseerd door Eindhovense woningcorporaties. Dit roept de vraag op wat deze realisatie in de weg zit. Dit leidt tot de volgende doelstelling van dit onderzoek:

Inzicht verkrijgen in de factoren die Eindhovense woningcorporaties belemmeren om beleid omtrent woningdeling voor starters te ontwikkelen en uit te voeren, om zo aanbevelingen te kunnen geven over hoe deze belemmerende factoren kunnen worden ondervangen en het besluitvormingsproces verbeterd kan worden.

De vraag die centraal staat is:

Welke factoren belemmeren Eindhovense woningcorporaties om beleid omtrent woningdeling voor starters te ontwikkelen en uit te voeren en hoe zouden deze factoren kunnen worden ondervangen?

Deze vraag is verklarend van aard, omdat het probeert te duiden wat de oorzaken zijn voor het uitblijven van het realiseren van mogelijkheden voor woningdeling voor starters door Eindhovense woningcorporaties. Deze vraag is beantwoord met behulp van verschillende deelvragen:

- 1. Welke factoren zijn er op basis van wetenschappelijk onderzoek te onderscheiden die het ontwikkelen en uitvoeren van beleid belemmeren?*
- 2. Welke factoren zijn er op basis van onderzoek naar woningdeling te onderscheiden die het ontwikkelen en uitvoeren van beleid omtrent woningdeling belemmeren?*

3. *Op welke manier belemmeren de op basis van de eerste twee deelvragen onderscheiden factoren het ontwikkelen en uitvoeren van beleid omtrent woningdeling voor starters in de sociale huurwoningvoorraad in de regio Eindhoven?*
4. *Welke 'best practices' hebben woningcorporaties om deze belemmerende factoren te ondervangen?*

1.3 Voorbeschouwing theoretisch kader

Om inzicht te verkrijgen in de factoren die woningcorporaties belemmeren om beleid omtrent woningdeling te ontwikkelen en uit te voeren, wordt er in het theoretisch kader besproken welke belemmeringen er al bekend zijn op basis van wetenschappelijk onderzoek naar besluitvormingsprocessen van publieke organisaties en onderzoek naar woningdeling.

Ten eerste worden er twee leidende modellen besproken die beiden proberen te duiden waarom er, ondanks het bestaan van structurele problemen, zoals in deze casus de woningnood van starters, geen actief beleid volgt (Akkerman et al. 2014, p. 54). Het eerste model dat aan bod komt is het stromenmodel van Kingdon (1984). Dit model stelt het besluitvormingsproces voor als drie verschillende stromen die onafhankelijk van elkaar door de organisatie bewegen en samen moeten komen voordat er actief beleid kan ontstaan. Het tweede model wat wordt besproken is het barrièremodel van Bachrach en Baratz (1970). Dit model ziet het besluitvormingsproces als een proces waarin de wensen van de maatschappij vier barrières moeten passeren voordat er actief beleid kan ontstaan. Dit laatstgenoemde model is door meerdere auteurs uitgewerkt en verduidelijkt. De versie van Akkerman, Resodihardjo en De Vries (2014, pp. 54- 56) wordt in dit theoretisch kader gebruikt, aangezien deze de door andere onderzoekers opgeworpen bezwaren aan het model van Bachrach en Baratz ondervangt en diens barrières duidelijk weergeeft. Door deze twee modellen te combineren kan er zowel inzicht verkregen worden in waar het beleidsproces vastloopt als in waarom het proces vastloopt.

Vervolgens wordt in het theoretisch kader besproken welke belemmeringen voor woningcorporaties er bestaan op basis van onderzoek naar woningdeling. Er is hier nog niet veel over bekend, maar Klaveren et al. (2021) noemt enkele factoren. Ten eerste zit lokaal beleid geregeld in de weg bij het realiseren van woningdeling. Ten tweede lijken woningzoekenden niet altijd behoefte aan woningdelen te hebben. Aan het eind van het theoretisch kader worden de

besproken modellen samengevoegd tot een aantal hypothesen en schematisch weergegeven in het conceptueel model.

1.4 Voorbeschouwing methodologisch kader

In het methodologisch kader staat beschreven welke methode er in dit onderzoek wordt gebruikt om de hoofdvraag te beantwoorden. Ten eerste wordt hiervoor de casusselectie toegelicht. Om te kunnen onderzoeken waarom er in de gemeente Eindhoven niet of nauwelijks beleid omtrent woningdelen tot stand komt, is er voor gekozen om de situaties van alle vier de Eindhovense woningcorporaties ('thuis, Wooninc., Woonbedrijf en Trudo) nader te bekijken. Tevens is de gemeente Eindhoven zelf onderzocht om meer inzicht te verkrijgen in hun rol. Ten slotte zijn er drie corporaties (Talis, SallandWonen en Zayaz) onderzocht die al wel actief met woningdelen bezig zijn om zo te kunnen ondervinden hoe de belemmeringen kunnen worden ondervangen.

Voor de methoden van dataverzameling zijn half-gestructureerde interviews en aantekeningen die bij een bijeenkomst over woningdelen zijn gemaakt, gebruikt. Deze twee methodes vullen elkaar aan doordat er bij de bijeenkomst nog informatie naar boven kon komen die in de interviews niet aan bod kwam, maar wel relevant is voor het onderzoek.

Vervolgens zijn de diverse factoren die volgens het theoretisch kader invloed konden hebben op het besluitvormingsproces van de woningcorporaties geoperationaliseerd en weergegeven in een tabel. Ook zijn er indicatoren geformuleerd die het mogelijk maken de aanwezigheid van de factoren te meten.

Daarna wordt de methode van analyse besproken. Er is gekozen voor een deductieve benadering waarbij de verbatim uitgeschreven interviews en bevindingen uit de bijeenkomst handmatig zijn gecodeerd aan de hand van de theoretische concepten.

Ten slotte wordt de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek behandeld. Er wordt besproken wat dit precies inhoudt, hoe dit wordt gewaarborgd, welke storingsbronnen er zijn en hoe deze worden ondervangen. Zo wordt er onder meer triangulatie gebruikt om de validiteit en betrouwbaarheid te garanderen.

1.5 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk bevat het theoretisch kader van dit onderzoek, hierin worden de wetenschappelijke theorieën toegelicht op basis waarvan de Eindhovense situatie wordt onderzocht. Het derde hoofdstuk bevat het methodologisch kader waarin wordt besproken welke methode er voor dit onderzoek is gehanteerd. Ook wordt er besproken hoe de validiteit en betrouwbaarheid in dit onderzoek zijn gewaarborgd. Daarna wordt er in het vierde hoofdstuk per Eindhovense corporatie een beschrijving gegeven van hun situatie met betrekking tot woningdeling. Het vijfde hoofdstuk bevat een analyse van de gezamenlijke situatie. Op basis hiervan worden de hypothesen aangenomen of verworpen. Ten slotte wordt er in het laatste hoofdstuk antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek en een conclusie getrokken. In dit hoofdstuk wordt daarnaast gereflecteerd op de gebruikte theorie, methode en de bijdrage die het onderzoek levert aan de bestuurskunde en de praktijk. Als laatste worden er nog aanbevelingen gegeven voor verder onderzoek.

2. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke wetenschappelijke theorie er is gebruikt om de hoofdvraag van dit onderzoek te beantwoorden. Op basis van de theorie wordt er inzicht verkregen in welke factoren het ontwikkelen en uitvoeren van beleid belemmeren. Hiermee wordt tevens de eerste deelvraag van dit onderzoek beantwoord: *Welke factoren zijn er op basis van wetenschappelijk onderzoek te onderscheiden die het ontwikkelen en uitvoeren van beleid belemmeren?*

Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk besproken worden welke belemmeringen voor het ontwikkelen en uitvoeren van beleid naar voren komen op basis van onderzoek naar woningdeling. Hiermee wordt de tweede deelvraag beantwoord: *Welke factoren zijn er op basis van onderzoek naar woningdeling te onderscheiden die het ontwikkelen en uitvoeren van beleid omtrent woningdeling belemmeren?*

Aan het eind van dit hoofdstuk worden er op basis van de besproken theorieën een aantal hypothesen geformuleerd die in dit onderzoek zijn getoetst. Ook zijn er twee conceptuele modellen opgesteld waarin schematisch wordt weergegeven hoe de theoretische concepten worden toegepast in dit onderzoek.

2.1 Verantwoording keuze theorie

De theorie die in dit onderzoek centraal staat, omvat twee modellen: het stromenmodel van Kingdon (1984) en het barrièremodel van Bachrach en Baratz (1970) in de uitvoering van Akkerman et al. (2014). Er is voor deze modellen gekozen, omdat beide modellen proberen te duiden waarom er, ondanks het bestaan van structurele problemen, zoals in deze casus de woningnood van starters, geen actief beleid volgt (Akkerman et al. 2014, p. 54). Met behulp van deze modellen kunnen dus factoren onderscheiden worden die het ontwikkelen en uitvoeren van beleid belemmeren. Dit is van belang, omdat er, zoals in de aanleiding is besproken, nog nauwelijks wetenschappelijk theorieën zijn over de belemmerende factoren voor het ontwikkelen van beleid omtrent woningdelen. Door het gebruik van deze modellen kan hier meer inzicht in vergaard worden. Het combineren van deze twee modellen heeft een meerwaarde, omdat het barrièremodel verklaart ‘waar het schip strandde’, terwijl het stromenmodel duidt ‘hoe het schip strandde’ (Koppenjan, Ringeling & te Velde, 1987, p. 59).

Beide modellen zijn in eerste instantie ontworpen om de besluitvorming van overheidsinstanties zoals gemeenten te bestuderen. In dit onderzoek worden ze daarentegen gebruikt om de besluitvorming van woningcorporaties te onderzoeken. Deze andere manier van toepassing vormt geen bezwaar voor het gebruik van de modellen. Deze modellen vormen de twee hoofdbenaderingen die in de literatuur over agendavorming te ontdekken zijn en worden dan ook veelvuldig toegepast (Van de Graaf & Hoppe, 1992, p. 186). Dit wordt ook gedaan om andersoortige beleidsprocessen te duiden. Zo gebruikte Akkerman et al. (2014, p. 56) het barrièremodel om het proces van een student die een probleem heeft met het college van een docent weer te geven. Hierbij worden dezelfde barrières doorlopen zoals bewustwording, eisen stellen, aandacht verwerven en ten slotte tot besluitvorming komen over hoe het probleem wordt aangepakt. Van belang is dus voornamelijk dat er soortgelijke barrières te onderscheiden zijn.

Het stromenmodel van Kingdon (1984) komt voort uit het 'Garbage Can Model' van Cohen, March en Olsen (1972). Ook zij probeerden het besluitvormingsproces te duiden. Volgens hen kon een keuzemoment gezien worden als een vuilnisvat waarin verschillende soorten problemen en oplossingen gedumpt worden door participanten (Cohen et al., 1972, p. 2). Problemen worden vaak niet opgelost, maar weer in een nieuw vuilnisvat gedumpt. Hun model is toepasbaar op organisaties die te omschrijven zijn als 'organized anarchies' (Cohen et al., 1972, p. 1). Deze organisaties worden gekarakteriseerd door drie eigenschappen:

1. De eerste eigenschap van organized anarchies zijn problematische voorkeuren. De organisatie opereert op basis van een verscheidenheid aan inconsistente en slecht gedefinieerde voorkeuren. Het is eerder een verzameling van losse ideeën dan een coherente structuur. De organisatie ontdekt diens voorkeuren eerder door middel van actie dan dat het actie onderneemt op basis van diens voorkeuren.
2. De tweede eigenschap is het hebben van onduidelijke technologie. Hoewel de organisatie in staat is te overleven en te produceren, worden diens eigen processen niet begrepen door de medewerkers. De organisatie opereert op basis van trial-and-error procedures, leermomenten van gebeurtenissen uit het verleden, en pragmatische vondsten die voortkomen uit noodzaak.
3. De derde eigenschap is het berusten op flexibele participatie. Participanten variëren in de tijd en moeite die ze investeren in verschillende domeinen en de betrokkenheid varieert

per keer. Daardoor verschillen en veranderen de mensen die de beslissingen maken per gemaakte beslissing.

Volgens Cohen et al. (1972, p. 1) worden deze eigenschappen geregeld in organisaties herkend. Het zijn eigenschappen die alle organisaties deels hebben, maar ze komen met name naar voren in publieke en educatieve organisaties. Woningcorporaties vallen hier als (semi-)publieke organisaties dus ook onder. Door deze eigenschappen komen participanten in één besluitvormingsproces pas tot een interpretatie van wat ze aan het doen zijn wanneer ze het aan het doen zijn (Cohen et al., 1972, p. 2).

Deze vorm van besluitvorming wordt ook wel ‘bounded rationality’ genoemd (Simon, 1976, xxviii). Dit is het tegenovergestelde van ‘comprehensive rationality’ waarbij ervan wordt uitgegaan dat beleid gemaakt wordt op basis van rationaliteit en logica (Cairney, 2020, p. 56). Comprehensive rationality is een ideaaltipe van besluitvorming, omdat het stoelt op assumpties over het besluitvormingsproces die in de praktijk niet haalbaar zijn. Zo wordt er vanuit gegaan dat organisaties waarden van feiten kunnen onderscheiden, organisaties consistente beleidsvoorkeuren hebben, beleid op een lineaire manier tot stand komt en dat een beslissing wordt gemaakt op basis van alle relevante factoren waarbij alle opties worden geëxploreerd (Cairney, 2020, p. 57).

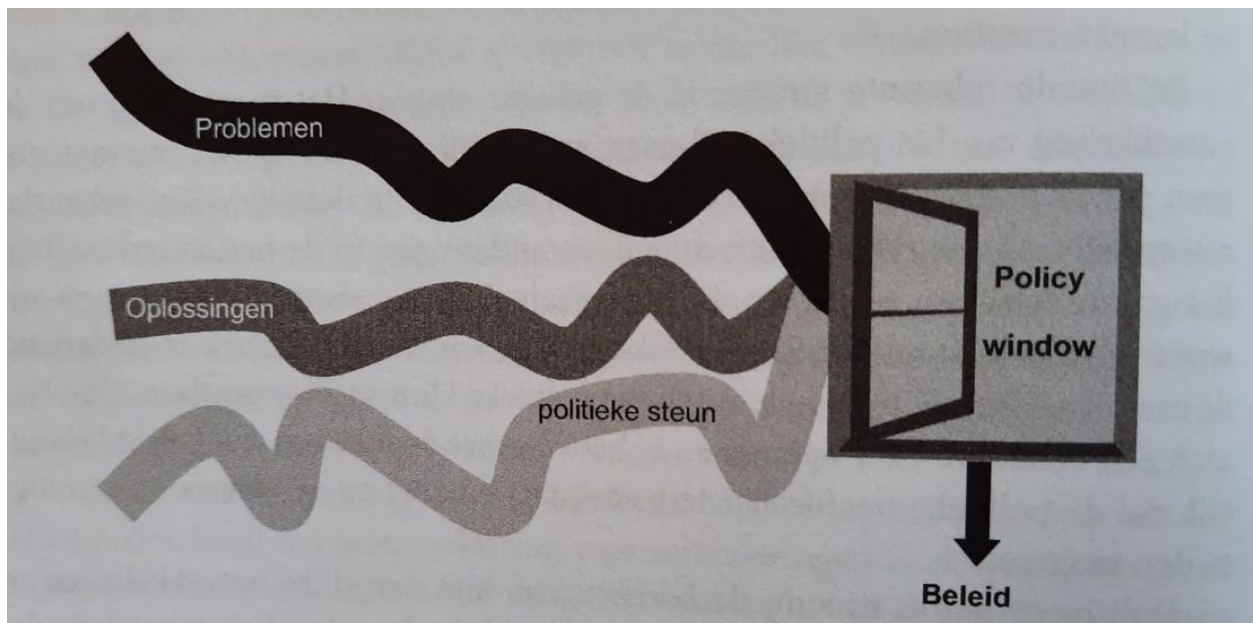
Het stromenmodel van Kingdon (1984, p. 92) bouwt voort op het model van Cohen et al. en deelt dezelfde assumpties over het besluitvormingsproces waaronder de veronderstelling dat beleidsmakers beperkt rationeel zijn. Volgens Cairney (2020, p. 203) is het stromenmodel om die reden toepasbaar zolang er in het besluitvormingsproces sprake is van ambiguïteit van het probleem, een strijd om aandacht, een imperfect selectieproces, beperkte tijd om beslissingen te maken, geen volledige rationaliteit en geen lineair besluitvormingsproces. Zoals eerder besproken is volledige rationaliteit in het besluitvormingsproces sowieso niet mogelijk (Cairney, 2020, p. 57). Daarnaast hebben alle organisaties, maar met name publieke organisaties, te maken met problematische voorkeuren en flexibele participatie (Cohen et al., 1972, p. 1). Hierdoor verschilt de mate van aandacht voor problemen en is er sprake van ambiguïteit van het probleem, een strijd om aandacht, een imperfect selectieproces en een beperkte tijd voor het maken van beslissingen. Als (semi-)publieke organisaties hebben woningcorporaties hier dan ook mee te maken.

Het barrière- en stromenmodel zijn beiden dus toepasbaar op de besluitvormingsprocessen van woningcorporaties. Hoe deze modellen precies zijn vertaald naar de situaties van de corporaties, wordt door het hoofdstuk heen toegelicht.

2.2 Het stromenmodel van Kingdon

Het stromenmodel van Kingdon (1984) verklaart waarom sommige problemen en oplossingen een plaats krijgen op de agenda van beleidsmakers en anderen niet. Volgens hem lopen er onafhankelijk van elkaar verschillende processen tijdens de besluitvorming (Kingdon, 1984, p.92). Hij noemt deze processen stromen en onderscheidt er drie: problemen, beleid en politiek. Nieuwe ideeën krijgen volgens hem pas een plaats op de agenda van beleidsmakers wanneer deze drie onafhankelijke stromen samen komen op het juiste moment (Cairney, 2020, p. 195). Dit juiste moment noemt Kingdon (1984, p. 94) een 'policy window'. Voor dit onderzoek wordt hiervoor de term *beleidsvenster* gebruikt. In figuur 1 wordt het besluitvormingsproces zoals Kingdon dat voor zich ziet schematisch afgebeeld.

In deze paragraaf worden de drie stromen achtereenvolgens besproken. Vervolgens wordt beschreven hoe deze stromen samen kunnen komen. Hierbij wordt steeds toegelicht hoe de stromen van Kingdon (1984) te vertalen zijn naar de praktijk van woningcorporaties.



Figuur 1: Stromenmodel (Bron: Akkerman et al., 2014, p. 58).

2.2.1 Problemen

Beleidsmakers krijgen te maken met een groot aantal problemen (Kingdon, 1984, p. 95). Maar volgens Kingdon (1984, p. 115) wordt een situatie pas daadwerkelijk beschouwd als een probleem wanneer het gevoel heerst dat er iets aan gedaan moet en kan worden. Het probleem wordt dan erkend. Een probleem verliest de aandacht wanneer deze is opgelost, evenals wanneer actoren het idee hebben dat ze er niets (meer) aan kunnen doen (Kingdon, 1984, pp. 109-110). Het is dan geen erkend probleem meer.

In sommige gevallen is het erkennen van een probleem voldoende voor een plaats op de beleidsagenda, maar net zo vaak is dat het niet en moeten participanten actief aan de slag om aandacht voor het probleem te genereren (Kingdon, 1984, pp. 120-121). Welk probleem aandacht krijgt en welke niet wordt niet op een objectieve manier bepaald, maar op basis van de probleemdefinitie (Cairney, 2020, pp. 196 -197). Wetenschappelijk bewijs is vaak niet overtuigend genoeg om alle onzekerheid weg te nemen. Actoren moeten anderen daarom overtuigen met argumenten om een probleem op de agenda te krijgen. Dit wordt gedaan door een probleem zo te framen dat deze aansluit bij bestaande opvattingen (Cairney, 2020, p. 197). Voordat het probleem op de agenda kan komen moet het dus volgens Kingdon (1984, p. 103) al ergens 'in the back of people's minds' zitten.

Wanneer een probleem de agenda bereikt is dit vanwege de veelheid aan problemen een hele prestatie. Er moet dan snel gehandeld worden met het oplossen van een probleem voordat de aandacht weer naar een ander probleem gaat (Cairney, 2020, p. 197). Dit kan bijvoorbeeld door aan te tonen dat er al een goede oplossing voor het probleem bestaat.

2.2.2 Beleid

Beleid zijn ideeën of oplossingen die worden voorgesteld door actoren (Cairney, 2020, p. 197). Ze zijn relatief onafhankelijk van de probleem-stroom, omdat een oplossing ook ingezet kan worden voor een ander doel dan het oplossen van een probleem. Cairney (2020, p. 197) noemt hiervoor als voorbeeld dat politici verkozen willen worden of actoren een organisatie willen beschermen.

Verkozen worden speelt geen rol voor medewerkers van woningcorporaties, maar voor een bepaalde oplossing kiezen om in de gratie van de gemeente, woningzoekenden of andere instanties te komen, zou voor hen wel een motief kunnen zijn. Daarnaast komen problemen in

een groot tempo op de agenda en gaan ze er in hetzelfde tempo weer af, terwijl oplossingen veel tijd kosten om ontwikkeld te worden.

Ideeën zweven, voordat ze worden uitgevoerd, volgens Kingdon (1984, p. 123) rond in een zogenaamde ‘primeval soup’. Hij leent deze term van de biologie waar in de primeval soup moleculen rondzweven voordat er leven ontstaat. Ideeën ontwikkelen zich in deze soep doordat ze steeds worden voorgesteld en aangepast door andere actoren (Cairney, 2020, p. 197). Ideeën hebben daardoor vaak geen duidelijke bron (Kingdon, 1984, p. 78). Ook duurt het vaak lang voordat een idee geaccepteerd wordt. Beleidsmakers, maar tevens de bevolking, hebben tijd nodig om te wennen aan een nieuw idee (Kingdon, 1984, p. 137).

Niet alle ideeën overleven de soep. Dit hangt af van een aantal criteria waaronder ‘technical feasibility’ (Kingdon, 1984, p. 138). Dit houdt in dat een oplossing zal werken zoals bedoeld wanneer deze wordt geïmplementeerd. Ook moet de oplossing binnen het budget vallen. Daarnaast moeten de waarden die het idee of de oplossing representeert overeenkomen met de waarden van de beleidsmakers. Ten slotte moeten de oplossingen in Kingdons toepassing geaccepteerd worden door zowel de bevolking als verkozen politici, omdat beleidsmakers van overheidsinstanties op verschillende manieren afhankelijk zijn van hun meningen om beleid te kunnen ontwikkelen en uitvoeren (Cairney, 2020, p. 198). Beleidsmakers van woningcorporaties zijn van andere actoren afhankelijk. Zo kunnen gemeenten en huurdersorganisaties invloed uitoefenen op hun beleid door middel van jaarlijks afspraken (Rijksoverheid, z.d.). Deze worden onderling gemaakt en worden gebruikt om woningcorporaties verantwoordelijk te kunnen houden voor hun beleid. Voor woningcorporaties is het dus van belang dat de oplossing overeenkomt met de waarden van gemeenten en huurders.

2.2.3 Politiek

Deze stroom gaat over hoe ontvankelijk beleidsmakers zijn voor bepaalde oplossingen (Cairney, 2020, p. 198). Hun ontvankelijkheid hangt af van de omgeving waarin zij opereren. In de case study van Kingdon (1984, pp. 170-171) is de omgeving het politieke systeem van de Verenigde Staten en het publiek de bevolking van de Verenigde Staten. Vaak verandert de aandacht voor een bepaald probleem en oplossing door veranderingen in het politieke systeem. Bijvoorbeeld door middel van het aantreden van een nieuw kabinet met andere overtuigingen. Maar ook veranderingen in de publieke opinie kunnen invloed hebben. Deze veranderingen leiden tot

aandacht voor nieuwe problemen doordat beleidsmakers bijvoorbeeld nieuwe coalities willen vormen of willen worden herverkozen. Beleidsmakers kijken daarom ook naar hoe ontvankelijk de bevolking is voor nieuw beleid en wat het hen eventueel politiek kost. Tevens kan een verandering in het beleid van een bepaalde overheidslaag of overheidsdienst er voor zorgen dat een ander dit overneemt, afhankelijk van het succes wat hiermee behaald is (Cairney, 2020, pp. 198-199).

Nederlandse woningcorporaties opereren in een andere omgeving. De ontvankelijkheid van hun beleidsmakers hangt dus af van andere factoren. Medewerkers hoeven niet te worden verkozen en zijn dus niet afhankelijk van de publieke opinie, maar om te kunnen functioneren zijn zij, zoals eerder benoemd, wel afhankelijk van de afspraken die zij met gemeenten en huurdersorganisaties maken. Hun ontvankelijkheid hangt dus af van de ontvankelijkheid van hun huurdersorganisatie en van de gemeenten. Tevens is het hun doel om hun woningen (grotendeels) te verhuren aan mensen met lage inkomens (Rijksoverheid, z.d.). In die zin zijn zij dus afhankelijk van diens wensen. Wanneer hun doelgroep niet ontvankelijk is voor woningdelen, is het dan ook de vraag in hoeverre corporaties hier mee aan de slag zullen gaan.

2.2.4 Het koppelen van de stromen

De verschillende stromen kunnen aan elkaar gekoppeld worden met behulp van zogenaamde ‘policy entrepreneurs’ (Kingdon, 1984, p. 188). Dit zijn actoren die hun middelen (tijd, energie, reputatie en geld) inzetten om een positie te verdedigen in ruil voor bepaalde voordelen. Dit kunnen allerlei soorten actoren zijn, bijvoorbeeld beleidsmakers of politici, maar ook wetenschappers of lobbyisten. Zij koppelen problemen aan oplossingen, voorstellen aan politiek momentum en politieke gebeurtenissen aan bepaalde problemen (Kingdon, 1984, p. 191). Voor hun succes is het van belang dat anderen hen serieus nemen, dat ze goede politieke connecties hebben en dat ze volhardend zijn (Kingdon, 1984, pp. 189-190). Deze kwaliteiten zorgen ervoor dat ze het politieke systeem kunnen voorbereiden op bepaalde oplossingen (Kingdon, 1984, p. 190).

Maar naast dat ze hun voorstellen en probleemdefinities doordrukken in het systeem, wachten ze tot een zogenaamde ‘policy window’ opent (Kingdon, 1984, p. 190). Dit is een kans voor het uitvoeren van bepaalde plannen (Kingdon, 1984, p. 174). Om deze kans te kunnen grijpen, moeten *policy entrepreneurs* goed voorbereid zijn en hun ideeën en voorstellen

ontwikkeld hebben. Als ze de betrokken actoren niet hebben voorbereid op hun plannen, kunnen ze geen gebruik maken van het openen van het beleidsvenster (Kingdon, 1984, p. 190). Deze blijft immers maar voor een korte tijd open (Kingdon, 1984, p. 174). Een beleidsvenster opent meestal doordat er een verandering ontstaat in een politiek systeem, bijvoorbeeld door het aantreden van een nieuwe regering of door een plotselinge gebeurtenis (Kingdon, 1984, p. 176; Akkerman et al., 2014, p. 57). Een beleidsvenster kan om verschillende redenen sluiten, onder andere doordat het idee heerst dat het probleem is aangepakt of omdat er geen oplossing beschikbaar is (Kingdon, 1984, pp. 177-178).

Bij woningcorporaties kunnen *policy entrepreneurs* tevens diverse vormen aannemen. Zij hebben wellicht wel minder te maken met wetenschappers of lobbyisten. Bij hen zijn het eerder beleidsmakers van de corporatie, gemeentelijke actoren of huurders die proberen diverse stromen te koppelen en problemen aan een oplossing te verbinden. Hier zijn om tot gewenst beleid te kunnen komen niet de politieke connecties van belang, maar de invloed in de corporatiewereld. Omdat corporaties afhankelijk zijn van de afspraken die ze met gemeenten en huurdersorganisaties maken, is ook hier het hebben van invloed van belang voor *policy entrepreneurs*.

De beleidsvensters waar woningcorporaties mee te maken hebben verschillen ook met de voorbeelden die Kingdon (1984, p. 176) noemt. Zo hebben woningcorporaties minder direct te maken met het aantreden van nieuwe regeringen of gemeenteraden, maar worden ze wel beïnvloed door het beleid wat hieruit voortkomt. Dit kan aanleiding zijn voor het maken van eigen beleid wat hierbij aansluit. Daarnaast worden corporaties geacht jaarlijks prestatieafspraken te maken met gemeenten en huurdersorganisaties (Rijksoverheid, z.d.). Dit is ook een gebeurtenis die aanzet geeft tot het maken van nieuw beleid en kan dus als een beleidsvenster beschouwd worden. Tevens hebben zij te maken met plotselinge gebeurtenissen die nieuw beleid legitimeren. Zo kan bijvoorbeeld de toenemende energiearmoede onder hun bewoners ervoor zorgen dat corporaties verduurzaming proberen te versnellen (Corporatiestrategie, 2021).

2.3 Bezwaar tegen het stromenmodel

Toeval speelt een grote rol bij het tot stand komen van beleid volgens het stromenmodel, omdat het tot stand komen afhangt van het openen van beleidsvenster, het samenkomen van stromen en

de invloed van *policy entrepreneurs* (Akkerman et al., 2014, pp. 56 - 57). Hierdoor lijkt dit model weinig verklarende kracht te hebben, omdat het beleid iedere kant op kan gaan. Echter, dit is niet het geval. Voordat beleid überhaupt kans maakt om ingevoerd te worden, moet het aan een aantal randvoorwaarden voldoen (Akkerman et al., 2014, p. 57). Deze zijn bij het bespreken van de individuele stromen al aan bod gekomen, maar door Akkerman et al. (2014, p. 58) worden ze nogmaals duidelijk opgesomd:

- ‘er is een erkend probleem;
- er is een beleidsmatige oplossing voor dat probleem; en
- er bestaat publieke steun voor die oplossing’.

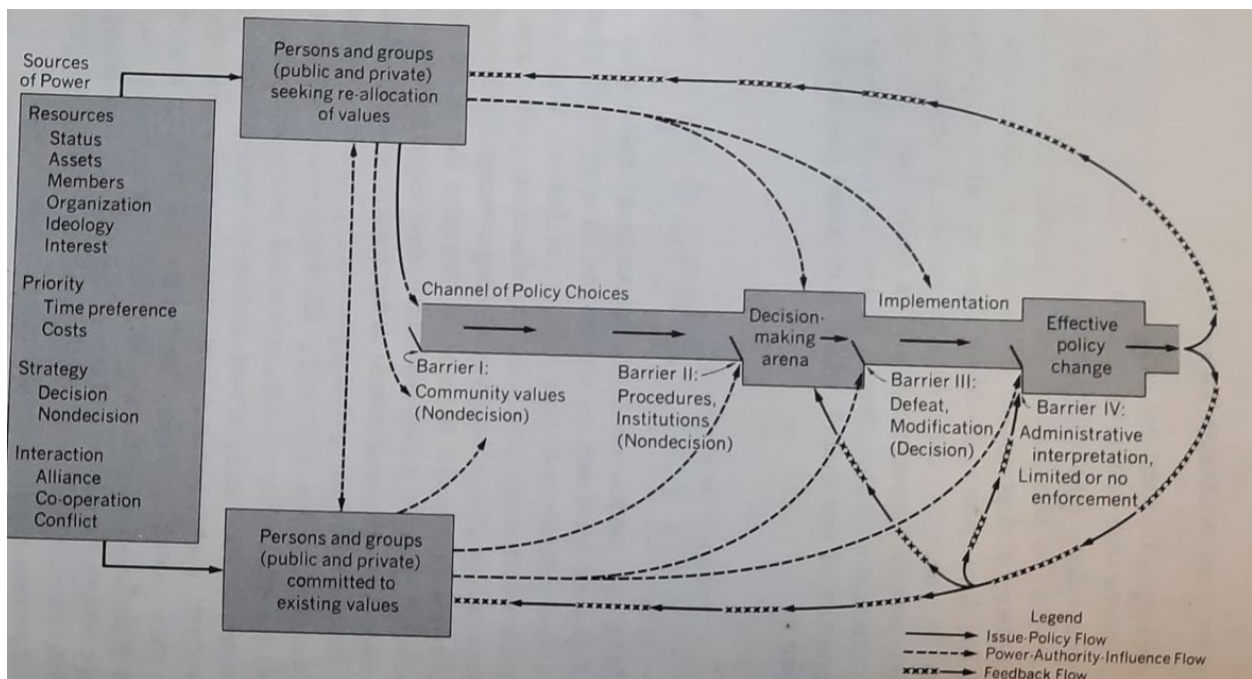
Wanneer er aan deze randvoorwaarden is voldaan moet er een beleidsvenster openen. Dit is niet altijd een plotselinge gebeurtenis. Het kan ook een cyclische gebeurtenis zijn zoals nieuwe verkiezingen in de casestudy van Kingdon (1984, p. 195) of, in het geval van woningcorporaties, het maken van prestatieafspraken. Dit betekent dat hier op ingespeeld kan worden door *policy entrepreneurs*. Deze actoren vergroten de kans op het tot stand komen van nieuw beleid doordat ze de stromen aan elkaar koppelen en een beleidsvenster weten te benutten (Kingdon, 1984, p. 191). Met het model kan dus een andere verklaring dan toeval gegeven worden voor het niet tot stand komen van beleid, bijvoorbeeld het niet voldoen aan de randvoorwaarden, het niet openen van een beleidsvenster of het ontbreken of falen door *policy entrepreneurs*.

2.4 Toepassing stromenmodel

Zoals besproken maakt het stromenmodel het mogelijk om te verklaren waarom beleid niet ontwikkeld wordt. In dit onderzoek kan de theorie daarom gebruikt worden om te duiden waarom er binnen Eindhoven niet of nauwelijks mogelijkheden voor woningdeling in de sociale huursector wordt gerealiseerd. Zo wordt er onderzocht in hoeverre er aan de hierboven genoemde randvoorwaarden voldaan wordt, of er een beleidsvenster geopend is en op welke manier *policy entrepreneurs* actief zijn. Het ontbreken van deze factoren kan een verklaring bieden voor het niet tot stand komen van mogelijkheden voor woningdelen. In paragraaf 2.10 wordt besproken hoe dit model leidt tot een aantal hypothesen.

2.5 Het barrièremodel van Bachrach en Baratz

In het door Bachrach en Baratz (1970) ontwikkelde model wordt een besluitvormingsproces van een overheidsorganisatie voorgesteld als een proces waarin wensen van de maatschappij vier barrières moeten passeren voordat het wordt omgezet tot actief beleid (Van de Graaf & Hoppe, 1992, p. 187) (zie figuur 2). De focus ligt hierbij op ‘non-decisions’, beslissingen om niets te doen en dus geen actief beleid te ontwikkelen (Van de Graaf & Hoppe, 1992, p.187; Akkerman et al., 2014, p. 54). De vraag die dit model probeert te beantwoorden is daarmee: waar stranden wensen. Hieronder zullen de verschillende elementen van het barrièremodel worden toegelicht. Omdat het barrièremodel in dit onderzoek gebruikt wordt om het besluitvormingsproces van woningcorporaties te duiden, is er steeds een vertaalslag gemaakt naar hoe het model op deze manier toegepast kan worden.



Figuur 2: Barrièremodel Bachrach en Baratz (Bachrach en Baratz, 1970, p. 54)

2.5.1 Persons and Groups

In dit model worden personen en groepen onderscheiden die bestaande waarden willen veranderen en personen en groepen die de bestaande waarden willen behouden. Deze eerste groep wordt ook wel een realisatiemacht genoemd en de laatste een hindermacht (Koppenjan & Klijn, 2004, p.47). Hun rol staat centraal in dit model. De realisatiemacht moet proberen de

barrières te overwinnen en de hindermacht probeert dit te voorkomen (Akkerman et al., 2014, p. 55). Hun succes hangt hierbij af van hun inzet van middelen (zie paragraaf 2.5.2 ‘Sources of Power’).

Deze actoren kunnen verschillende vormen aan nemen. Zo noemen Bachrach en Baratz (1970, p. 53) dat dit individuen of verenigingen binnen bijvoorbeeld de overheid of media kunnen zijn die veel interesse tonen in het veranderen van bepaald beleid en in staat zijn om macht uit te oefenen om dit voor elkaar te krijgen. Daarbij kunnen het verenigingen zijn die actief hun belang promoten, zoals een mensenrechtenorganisatie of een vereniging van buurtbewoners. Ten slotte kunnen het verborgen of potentiële groepen zijn (zoals een bepaalde bevolkingsgroep) die op het moment niet geïnteresseerd zijn in het besluitvormingsproces en weinig of geen macht hebben, maar die in de toekomst wel actief in het politieke proces kunnen worden en macht kunnen gaan uitoefenen.

Bij het besluitvormingsproces van woningcorporaties zijn realisatie- en hindermachten andere personen dan de hierboven genoemden, omdat hierbij andere actoren betrokken zijn. Net als bij overheidsorganisaties zijn dit personen van binnen en buiten de organisatie. Zo zijn er intern diverse medewerkers actief die macht kunnen uitoefenen op het beleid. Van buitenaf hebben woningcorporaties te maken met overheden zoals gemeenten en huurders. Deze hebben macht, aangezien zij tezamen met de woningcorporaties afspraken maken over het beleid van de woningcorporatie (Rijksoverheid z.d.).

2.5.2 Sources of Power

De realisatiemacht probeert wijzigingen in het beleid aan te brengen. Of individuen en groepen daar toe in staat zijn hangt volgens Bachrach en Baratz (1970, p. 55) af van de relatie tussen vier variabelen: de soort en grote van het aantal middelen waar de persoon of groep beschikking over heeft, de prioriteit die de persoon of groep aan het doel geeft in vergelijking met diens andere doelen, de bereidheid om diens middelen te besteden, en ten slotte de kwaliteit van diens strategie. De middelen van individuen en groepen kunnen diverse vormen aannemen. Zowel realisatie- en hindermachten beschikken hierover. Deze bestaan uit diens financiële bezittingen, de grootte van diens actie, de mate waarop de gemeenschap er afhankelijk van is, hun status en ideologie (Bachrach en Baratz, 1970, p. 55) (zie figuur 2). Status is een middel doordat beleidsmakers eerder geneigd zijn met deze personen of groep in zee te gaan. En ideologie kan

werken als een middel, omdat een gedeelde ideologie er voor kan zorgen dat personen of groepen gaan samenwerken. De actoren die actief zijn in en rondom woningcorporaties bezitten dezelfde soort middelen als die Bachrach en Baratz beschreven (1970, p. 55). Ook hier zal status en ideologie met betrekking tot beleid een rol spelen. Wanneer bijvoorbeeld iemand met status, zoals een bestuurder van een corporatie, een bepaald beleidsidee wil doorvoeren, zal hier eerder oor naar zijn dan wanneer het om een idee van een lid van de ondersteunende staf gaat. Daarnaast zal een idee dat aansluit bij de waarden en ideologie van meerder beleidsmakers binnen de corporatie eerder doorgang vinden dan een idee wat dat niet doet.

Hoewel een persoon of groep over een groot aantal middelen kan beschikken, betekent dit niet dat ze deze ook zullen uitgeven om een doel te bereiken (Bachrach en Baratz, 1970, p. 56). Dit is afhankelijk van de prioriteit van het doel, en de bereidheid om wellicht schaarse middelen voor dit doel in te zetten. De prioriteit van het doel kan hoog zijn, maar wanneer het geen directe urgentie heeft, kan het zijn dat personen en groepen niet bereid zijn om veel middelen hieraan uit te geven. Bijvoorbeeld omdat beleidsmakers het al druk hebben met andere zaken en hun tijd dus schaars is.

2.5.3 Channel of Policy Choices

Het kanaal van beleidskeuzes, zoals Bachrach en Baratz (1970, p. 58) het noemen, bevat alle wensen om beleid te veranderen die publiekelijk aandacht hebben verkregen en discussie oproepen. Het kanaal bevat verschillende barrières die de hindermacht helpen het huidige beleid in stand te houden. In eerste instantie probeert de hindermacht te voorkomen dat de wensen van de realisatiemacht de ‘decision-making stage’ bereiken (zie figuur 2) (Bachrach en Baratz, 1970, p. 57). Om dit te bereiken proberen ze de bestaande waardes, overtuigingen en mythes in de gemeenschap die het huidige beleid ondersteunen te versterken. Deze verhinderen het heroverwegen van het beleid en vormen zo de eerste barrière van het model. In het geval van de woningcorporaties gaat het hier dus om de waardes die leven binnen de corporaties en onder hun huurders. Overheden maken immers beleid voor de gemeenschap, terwijl corporaties beleid maken voor hun huurders en woningzoekenden.

Ook zet de hindermacht diens macht in om nieuwe procedures, gebruiken en instituten te creëren of oude te ondersteunen die bepaalde beleidsonderwerpen blokkeren voordat ze de besluitvormingsfase bereiken. Dit vormt de tweede barrière in het model. Mocht de hindermacht

niet succesvol zijn in het opgooien van deze eerste twee barrières dan zijn ze nog steeds in staat om tegenstand te bieden in de besluitvormings- of implementatiefase. Het voordeel voor de hindermacht is dat zij slechts in één fase van het politieke proces hoeven te winnen, terwijl de realisatiemacht in alle fases moet winnen om beleid te realiseren (Bachrach en Baratz, 1970, p. 58). Voorstanders van de huidige status-quo staan in het begin dus sterker dan diens tegenstanders.

2.5.4 The Decision-Making Process

Wanneer beleidsonderwerpen de eerste twee barrières hebben overwonnen, komen ze terecht in het besluitvormingsproces. Deze fase kan volgens Bachrach en Baratz (1970, p. 60) geanalyseerd worden door middel van vier vragen:

1. Wie maakt de beslissingen en welke actoren spelen een significante rol in het proces?
2. Wat zijn voor de besluitvormers de relevante factoren en condities die hun acties beïnvloeden?
3. In welke mate zijn de besluitvormers belemmerd door incomplete of incorrecte informatie, gebrekkige communicatie, voorgaande gebeurtenissen die hun keuzes beïnvloeden, hun perceptie van het probleem of de beschikbaarheid van middelen om de beslissing te implementeren?
4. Welke factoren verklaren het gedrag van de actoren?

2.5.5 Policy Implementation en Effective Policy Change

Beleid wordt in de implementatiefase verder vormgegeven. In deze fase zijn dan ook nog personen en groepen van binnen en buiten de overheid of woningcorporatie actief die proberen invloed uit te oefenen op hoe het beleid er uit gaat zien. Ook hier vormen waarden, procedures en gebruiken barrières die doorwerken in de vormgeving van het beleid. Volgens Bachrach en Baratz (1970, pp. 61-62) speelt autoriteit in deze fase nog een grotere rol dan hiervoor bij het hebben van invloed op het beleid. Hier tegenover staat dat er in deze fase veel handelingsvrijheid is voor de ambtenaar of uitvoerder van de woningcorporatie. Dit in combinatie met tekortkomingen in de communicatie zorgt er voor dat de ambtenaar of uitvoerder nog veel invloed heeft om het beleid naar diens voorkeur te vormen.

2.6 Bezwaren barrièremodel

Hoewel het barrièremodel van Bachrach en Baratz (1970) veel invloed heeft gehad bij het ontwikkelen van theorie over besluitvorming, klinken er ook een aantal bezwaren. Zo wordt er in het model verondersteld dat een probleem eerst publieke aandacht moet krijgen voordat het door beleidsmakers besproken wordt (Van de Graaf & Hoppe, 1992, p. 193). Ook als een probleem ergens anders vandaan komt, moet het eerst publieke aandacht krijgen voordat het op de politieke agenda komt. De vraag die dit oproept is: wat telt er als publieke aandacht? Wanneer er bijvoorbeeld door middel van opiniepeilingen gemeten wordt voor welke onderwerpen de bevolking belangstelling heeft, zullen niet alle onderwerpen waar de politiek mee bezig is naar boven komen. Maar als voor publieke aandacht de onderwerpen tellen die een kleine groep politiek geïnteresseerden bezig houden dan is dat niet representatief voor de bevolking in het geheel. Dit is een belangrijke pijler onder het barrièremodel en die zou hiermee dus wegvallen (Van de Graaf & Hoppe, 1992, p. 194).

Een andere manier om de onderwerpen die publieke aandacht krijgen in beeld te krijgen, is via de massamedia. Er wordt verondersteld dat deze toont wat de publieke opinie is en dat de politiek deze informatie gebruikt om tot diens standpunten te komen. Het is echter de vraag of de massamedia deze rol daadwerkelijk spelen. Ten eerste is dit niet de enige informatiebron voor politici en beleidsmakers. Zij halen dit ook uit gesprekken met het veld of informele contacten. Daarnaast baseert de massamedia het nieuws wat zij brengen net zo goed op wat leeft in de politiek als op wat leeft in de samenleving (Van de Graaf & Hoppe, 1992, p. 193).

Voor de politiek is hun publiek de gehele bevolking, woningcorporaties daarentegen maken alleen beleid voor hun huurders en woningzoekenden. Hoewel zij bezig zijn met zaken die leven onder hun huurders, zullen dit geen onderwerpen zijn waar al hun huurders aandacht voor hebben. Daarnaast halen corporaties standpunten voor beleid uit andere bronnen dan hun huurders. De vraag is dan ook of bij hen wel alle door Bachrach en Baratz (1970) veronderstelde barrières worden doorlopen.

Ook is er kritiek op het model, omdat deze de verschillende fase van een beleidsproces toont alsof deze elkaar in vaste volgorde opvolgen en duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn (Van de Graaf & Hoppe, 1992, p. 193). Daarnaast wekt het de suggestie alsof de probleemformulering altijd voorafgaat aan de probleemoplossing. In de praktijk is dit daarentegen vaak niet het geval. Ten eerste loopt het beleidsproces vaak anders dan

beleidsmakers oorspronkelijk voor ogen hadden (Van Putten, 1980, p. 270). Daarnaast veronderstelt het voorafgaan van de probleemformulering aan de probleemoplossing dat er door beleidsmakers problemen besproken worden waar (nog) geen oplossing voor is. In praktijk wordt een probleem echter vaak pas als probleem beschouwd wanneer er ook een oplossing voor is, anders is het slechts een betreurenswaardige ‘fact of life’ (Elder & Cobb, 1984, p. 123).

2.7 Het barrièremodel van Akkerman, Resodihardjo en De Vries

Het barrièremodel van Bachrach en Baratz is door meerdere auteurs verder uitgewerkt (zie bijvoorbeeld Van der Eijk en Kok, 1975, p. 284). Nu zal het barrièremodel dat is opgesteld door Akkerman, Resodihardjo en De Vries (2014, pp. 54- 56) besproken worden. Er is voor gekozen deze uitwerking van het model te bespreken, omdat deze auteurs met hun kijk op het model de hierboven genoemde bezwaren ondervangen. Daarnaast omschrijven zij duidelijker wanneer een barrière is overwonnen. Dit maakt dat hun model beter toepasbaar is om het besluitvormingsproces van de Eindhovense woningcorporaties te analyseren. Hun model wordt weergegeven in figuur 3. Hierin geven de verticale lijnen de onderscheiden barrières weer.

Ongewenste situatie doet zich voor	Bewustwording van het probleem	Omzetting naar eisen	Plaatsing op publieke agenda	Plaatsing op beleidsagenda	Plaatsing op besluitvormingsagenda	Plaatsing op uitvoeringsagenda
------------------------------------	--------------------------------	----------------------	------------------------------	----------------------------	------------------------------------	--------------------------------

Figuur 3: Barrièremodel Akkerman, Resodihardjo en De Vries (Akkerman et al., 2014, p. 54)

De eerste barrière zit in dit model tussen het voordoen van een ongewenste situaties en de bewustwording van het probleem. Het model veronderstelt dat de bewustwording een barrière is die moet worden overwonnen. Dit zal soms als vanzelf gaan, maar soms zal de bewustwording uitblijven. In sommige gevallen kan er ook sprake zijn van een groot verschil tussen de perceptie van een probleem en de werkelijkheid daarvan. Akkerman et al. (2014, p. 54) noemen als voorbeeld het dalend aantal moorden maar de constante aandacht voor veiligheid en criminaliteit.

De tweede en derde barrière betreffen het omzetten van de perceptie van het probleem naar eisen en het daarna plaatsen van dit onderwerp op de publieke agenda. De bewustwording van het probleem leidt immers niet altijd tot aandacht hiervoor. De vierde barrière is dat het probleem van de publieke agenda over moet gaan naar de beleidsagenda. Veel publieke

aandacht, of in het geval van de woningcorporatie aandacht onder de huurders of woningzoekenden, garandeert niet dat het door beleidsmakers wordt opgepakt. Wanneer dit wel gebeurt, is dit niet gelijk in de vorm van een beleidsvoorstel waarover besluitvorming volgt. Dit is de vijfde barrière die moet worden overwonnen. De zesde en laatste barrière is dat het beleid daadwerkelijk moet worden uitgevoerd en dus op de uitvoeringsagenda verschijnt (Akkerman et al., 2014, p. 55)

Volgens Akkerman et al. (2014, p. 56) wordt met het barrièremodel niet verondersteld dat alle barrières in een vaste volgorde moeten worden overwonnen voordat er beleid ontstaat. Ook is het niet noodzakelijk dat alle barrières gepasseerd hoeven te worden. Een plaats op de publieke agenda is immers niet essentieel voor het tot stand brengen van het beleid, beleidsmakers kunnen zelf zaken aandragen. Bij woningcorporaties hoeft een idee van beleid dus niet van de huurders af te komen. Daarnaast is het mogelijk alle barrières over te slaan en gelijk tot beleid te komen. Akkerman et al. (2014, p. 56) bespreken één voorbeeld waarbij een student niet tevreden is met het college van een docent. In plaats van de officiële weg te bewandelen en alle barrières te overwinnen, kan de student ook direct met de docent praten en tot een oplossing komen. Ten slotte hoeft het barrièremodel niet van links naar rechts te lopen. De barrières kunnen in omgekeerde volgorde overwonnen worden. Wanneer een probleem op de agenda komt, leidt dit ook tot meer bewustwording. Deze visie op het barrièremodel ondervangt dus de eerder genoemde bezwaren.

2.8 Toepassing barrièremodel

Zoals hierboven besproken, geeft het barrièremodel inzicht in waar het maken en uitvoeren van beleid strandt. In dit onderzoek wordt dit model om die reden gebruikt om te kunnen zien in hoeverre het besluitvormingsproces omtrent woningdelen voor starters al gevorderd is bij woningcorporaties. Hiervoor worden de barrières gebruikt die Akkerman et al. (2014, p. 54) onderscheiden. Deze geven helderder weer in welke fase het proces zich begeeft, omdat zij concreter omschrijven wanneer een barrière is overwonnen.

Tevens geven de begrippen realisatie- en hindermacht inzicht in de rol die actoren spelen binnen het besluitvormingsproces. In dit onderzoek is dan ook onderzocht in welke mate actoren zich inzetten om dit besluitvormingsproces vooruit te helpen of te hinderen. Omdat Akkerman et al. (2014, pp. 55-56) deze actoren en de inzet van hun middelen slechts in beperkte mate

omschrijven, wordt de uitgebreidere definitie van Bachrach en Baratz (1970) gebruikt om deze actoren te identificeren.

2.9 Belemmeringen woningdelen

Naast dat er belemmerende factoren te onderscheiden zijn op basis van theorie over besluitvormingsprocessen, zijn er belemmerende factoren te onderscheiden op basis van onderzoek naar woningdeling. Hier komen met name twee belemmering naar voren: lokaal beleid en de behoeften van woningzoekenden (Klaveren et al., 2021, p. 19).

2.9.1 Lokaal beleid

Verschillende gemeentelijke diensten hanteren beleid dat hun eigen doel ten goede komt, maar negatieve neveneffecten heeft op de woningmarkt. Ten eerste is woningdeling niet altijd te realiseren vanwege de parkeernormen. Door intensievere bewoning kan dit overschreden worden. Daarnaast belemmert het uitkeringsbeleid woningdelen, omdat samenwonen vaak een korting op de uitkering betekent. Ten slotte spelen zorgen over leefbaarheid een grote rol bij belemmerend gemeentebeleid. Het idee is dat door woningdeling een woning door meer bewoners gebruikt zal worden dan anders het geval zou zijn geweest. Hierdoor is er een grotere kans op overlast in de vorm van geluid, parkeerproblemen et cetera. Het komt dan ook geregeld voor dat buurtbewoners en lokale politici zich tegen woningdelen verzetten (Klaveren et al., 2021, p. 18). Voornamelijk in studentensteden is er veel beleid gemaakt dat woningdeling verbiedt of reguleert. Soorten maatregelen die gemeentes hiervoor gebruiken zijn onder andere: ‘Volledige kamerstops, quota per straat, wijken die uitgesloten zijn van verkamering, hoge kosten voor een verkameringsvergunning, maximaal aantal verkameringsvergunningen per jaar, verplichting voor vrijwilligerswerk in huurcontract bij een verkamerde woning, anti-spreidingsmaatregelen, om verkamering geconcentreerd toe te staan, leefbaarheidstoetsen’ (Klaveren et al., 2021, p. 34).

Naast dat deze maatregelen het tot stand brengen van nieuwe mogelijkheden van woningdeling beperkt, leidt het ertoe dat bestaande mogelijkheden van woningdelen worden afgeschaald. Zo besloten Amsterdamse woningcorporaties te stoppen met het aanbieden van friends-contracten door de huisvestingsverordening van de gemeente van april 2020. Hierin staat vastgelegd dat verhuurders ‘een vergunning moeten aanvragen wanneer er drie of meer mensen

in de woning wonen die geen huishouden vormen', 'alle huurders een eigen huurcontract' moeten hebben en 'zijn er wijk- en pandquota ingesteld' (Klaveren et al., 2021, p. 33).

Overigens kan de regelgeving ook als een belemmering ervaren worden, terwijl dit feitelijk geen belemmering is. Beperkte kennis van de wet- of regelgeving leidt ertoe dat gedacht wordt dat iets niet kan of mag, terwijl dit juridisch wel mogelijk is (Klaveren et al., 2021, p. 20).

2.9.2 Behoeften woningzoekenden

De meeste woningzoekenden hebben behoefte aan privacy en geven dan ook de voorkeur aan een eigen woning (Klaveren et al., 2021, p. 31). Op woningdelen zitten ze dan ook niet perse te wachten, maar vanwege lange wachtlijsten en hoge huur- en koopprijzen is het voor sommige de enige manier om een woning te bemachtigen. Het delen van een woning is in veel gevallen dan ook meer een noodzaak dan een wens. Sommige woningzoekenden prefereren wel collectief wonen. Dit omdat het ze contact, gezelligheid en achtervang voor zorg oplevert.

Daarnaast kan het ontvangen van een bijstandsuitkering er voor zorgen dat woningdeling minder aantrekkelijk wordt (Klaveren et al., 2021, p. 27-28). Vanwege de kostendelersnorm wordt er gekort op de uitkering wanneer een bijstandsgerechtigde gaat samenwonen. Het idee is immers dat de woonkosten worden gedeeld. Maar financieel gaan de bewoners er niet op vooruit, terwijl dit juist de reden is om voor woningdeling te kiezen (Klaveren et al., 2021, p. 28). Voor gemeenten is het wel mogelijk om een uitzondering te maken op de kostendelersnorm wanneer er sprake is van een tijdelijk karakter. Dit kan op basis van de Participatiewet. Hierin staat niet vastgelegd wat tijdelijk precies inhoudt. Dit kan een aantal weken maar dus ook een jaar zijn (Klaveren et al., 2021, p. 28).

2.10 Hypothesen

In totaal komen er zeven hypothesen uit de theorie over besluitvormingsprocessen en woningdelen voortgevloeid. Deze worden hieronder besproken.

Zowel in het barrièremodel als in het stromenmodel spelen actoren een belangrijke rol bij het tot stand brengen van beleid. De realisatiemacht van Bachrach en Baratz is te vergelijken met de *policy entrepreneur* van Kingdon. Deze actoren zorgen ervoor dat barrières worden overwonnen en stromen worden gekoppeld door inzet van hun middelen (Bachrach & Baratz, 1970, p. 54; Kingdon, 1984, p. 191). Hierdoor kan er beleid ontstaan. Bachrach en Baratz (1970,

p. 54) onderscheiden daarnaast een hindermacht die de status-quo wil behouden en daarmee de totstandkoming van beleid belemmert. Hoewel Kingdon (1984, p. 138) geen eenduidige hindermacht onderscheidt, benoemt hij wel dat het van belang is dat beleidsmakers ontvankelijk zijn voor een oplossing wil het tot stand gebracht worden.

In deze casussen is het mogelijk dat de gemeente Eindhoven als een hindermacht functioneert. Zoals blijkt uit paragraaf 2.9.1 'Lokaal beleid', beperken gemeenten verkamering en friends-contracten door middel van regelgeving. Met leefbaarheid als reden proberen ze de status quo te behouden. Dit kan woningcorporaties belemmeren in het overwinnen van de barrières. Hieruit volgen twee hypothesen:

Hypothese 1: De hindermacht in Eindhoven is sterker dan de realisatiemacht waardoor beleid voor woningdeling voor starters niet wordt ontwikkeld of uitgevoerd.

Hypothese 2: De gemeente Eindhoven functioneert als een hindermacht bij het ontwikkelen en uitvoeren van beleid door woningcorporaties omtrent woningdeling voor starters.

Volgens het stromenmodel van Kingdon (1984) moeten oplossingen aan diverse criteria voldoen voordat ze aandacht krijgen van beleidsmakers. Ook moet er één erkend probleem zijn en moeten beleidsmakers en het publiek ontvankelijk zijn voor de oplossing. Deze vormen samen de randvoorwaarden waaraan beleid moet voldoen voordat het tot stand kan komen. Hoewel de laatste randvoorwaarde een eigen stroom representeert, is deze dubbelop. Dit is namelijk ook een criteria waaraan de oplossing moet voldoen.

Uit onderzoek naar woningdelen blijkt dat woningdelen niet perse iets is waar woningzoekenden op zitten te wachten maar dat het vaak eerder noodzaak is. Dit kan eventueel verklaren waarom woningcorporaties er niet meer aan de slag gaan.

Naast voldoen aan de randvoorwaarden moeten de stromen aan elkaar worden gekoppeld en er een beleidsvenster ontstaan om beleid tot stand te brengen. Hieruit volgen vijf hypothesen. Deze worden weergegeven op de volgende pagina.

Hypothese 3: Woningdeling voor starters voldoet volgens Eindhovense woningcorporaties niet aan de criteria voor een geschikte oplossing.

Hypothese 4: Eindhovense woningcorporaties verwachten dat woningzoekenden niet ontvankelijk zijn voor woningdelen voor starters.

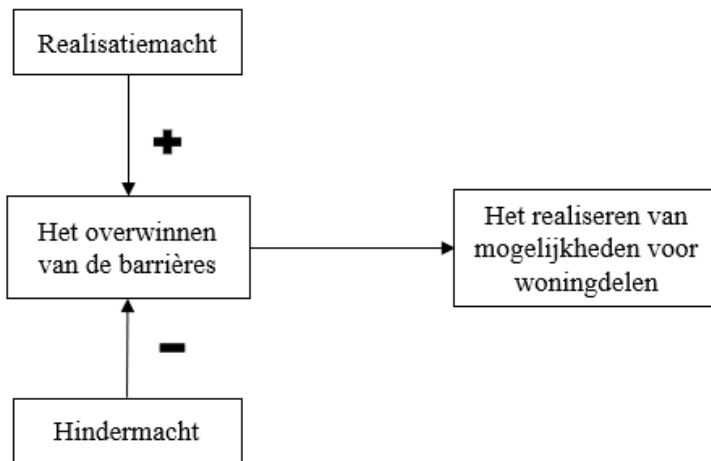
Hypothese 5: Er wordt geen probleem erkend door Eindhovense woningcorporaties waarvoor woningdeling voor starters een oplossing kan zijn.

Hypothese 6: Woningdelen als oplossing wordt door Eindhovense woningcorporaties niet gekoppeld aan een erkend probleem.

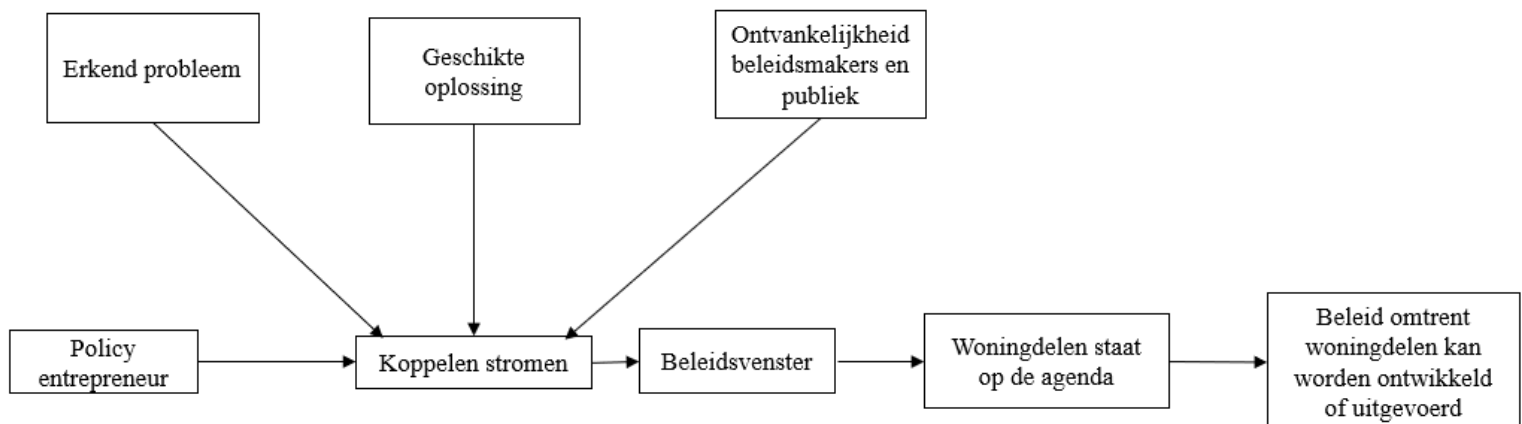
Hypothese 7: Er heeft zich geen beleidsvenster voorgedaan of deze is niet voldoende benut door een policy entrepreneur om woningdeling voor starters tot stand te brengen in Eindhoven.

2.11 Conceptueel model

Hoe het barrièremodel en het stromenmodel worden toegepast in dit onderzoek wordt schematisch weergegeven in de twee onderstaande figuren.



Figuur 4: Conceptueel model op basis van het barrièremodel



Figuur 5: Conceptueel model op basis van het stromenmodel

3. Methodologisch kader

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke methode is toegepast om de hoofdvraag van dit onderzoek te beantwoorden. Hiervoor wordt eerst besproken hoe de onderzochte casussen zijn geselecteerd, vervolgens wordt er beschreven welke methoden van dataverzameling zijn gehanteerd, daarna volgt een operationalisatie van de variabelen en wordt er besproken welke methode van analyse er is gebruikt en hoe deze is toegepast. Ten slotte wordt er gereflecteerd op de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek.

3.1 Casusselectie

In dit onderzoek is er gebruikt gemaakt van meervoudig casestudy onderzoek. Alle vier de woningcorporaties die in de gemeente Eindhoven actief zijn, zijn onderzocht. Dit zijn Woonbedrijf, Wooninc., 'thuis en Trudo. Door alle vier de corporaties te onderzoeken, ontstaat er een beeld van alle belemmeringen die corporaties binnen Eindhoven tegenkomen bij het realiseren van woningdelen.

Ook de gemeente Eindhoven zelf is onderzocht. Dit draagt bij aan het testen van de derde hypothese: *De gemeente Eindhoven functioneert als een hindermacht bij het ontwikkelen en uitvoeren van beleid omtrent woningdeling voor starters.* Zo kan inzicht verkregen worden in hoeverre de gemeente (onbewust) diens middelen inzet om woningdeling tegen te gaan. Hoewel woningcorporaties de gemeente als hindermacht kunnen ervaren, hoeft dit niet te betekenen dat hun wet- en regelgeving daadwerkelijk in de weg zit (Klaveren et al., 2021, p. 20).

Ten slotte zijn er drie corporaties onderzocht die al wel woningdelen gerealiseerd hebben: Zayaz die actief is Den Bosch, Talis die actief is in Nijmegen en Wijchen en SallandWonen die actief is in Raalte. Door deze corporaties te onderzoeken kan er antwoord gegeven worden op de vierde deelvraag: *Welke 'best practices' hebben woningcorporaties om deze belemmerende factoren te ondervangen?* en het tweede gedeelte van de hoofdvraag: *hoe zouden deze factoren kunnen worden ondervangen?* Deze specifieke corporaties zijn geselecteerd, omdat zij als een van de weinigen momenteel actief woningen voor woningdelen verhuren. Daarnaast zijn zij hier pas in de afgelopen jaren mee begonnen, waardoor er intern nog genoeg kennis aanwezig was over hoe het besluitvormingsproces er heeft uitgezien. Ten slotte zijn ze alle drie in andere

gemeenten en regio's actief waardoor er een verscheidenheid aan belemmeringen en *best practices* naar voren kan komen.

3.2 Methoden van dataverzameling

Om de hoofdvraag te onderzoeken wordt als methode van dataverzameling het afnemen van diepte-interviews gebruikt. Daarnaast is er informatie gebruikt uit een bijeenkomst over woningdelen die heeft plaatsgevonden. Nu zullen deze twee methodes verder worden toegelicht.

3.2.1 Interviews

De interviews zijn half-gestructureerd. Dit wil zeggen dat de vragen en de volgorde waarin ze gesteld worden in principe vastliggen, maar dat dit kan veranderen naar aanleiding van het gesprek (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 5.1.1) De vragen die gesteld worden zijn open, zodat de respondent meer ruimte heeft om een eigen antwoord te geven en er ook onverwachte zaken aan bod kunnen komen. De vragen die voor dit onderzoek gesteld zijn, zijn vastgelegd in een interview protocol (zie bijlage 1 en 2).

Het voordeel van het afnemen van interviews is dat ze een goed beeld geven van de ervaringen van betrokkenen en diens motieven om beleid wel of niet te ontwikkelen en uit te voeren (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 3.6; Hopf, 2000, p. 203). Door middel van interviews kan dus veel informatie verzameld worden over de belemmeringen die woningcorporaties ervaren. Daarnaast geeft het inzicht in de opinies en ervaringen van de Gemeente Eindhoven met betrekking tot woningdelen. De interviews die gebruikt worden in dit onderzoek zijn afgenomen in mei en juni van 2022. De geïnterviewde actoren hadden allen vanuit hun functie te maken met woningdelen. In tabel 1 staat weergegeven welke actoren precies geïnterviewd zijn. De nummering die hier gehanteerd wordt, is tevens gebruikt om naar het betreffende interview te verwijzen in het vierde hoofdstuk 'Resultaten en analyse'.

Een nadeel van het afnemen van interviews is dat de respondenten geneigd kunnen zijn om sociaal wenselijke antwoorden te geven (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 3.6). Daarnaast kan er sprake zijn van 'recall bias': problemen met het correct herinneren van gebeurtenissen (Houtgraaf, 2022, p. 9). Om dit deels te ondervangen, zijn er waar mogelijk meerdere personen per corporatie geïnterviewd. Hierdoor ontstaat er een completer beeld van de situatie.

Tabel 1: Respondenten

	Organisatie	Functie
1	'thuis	Teamleider verhuur
2	'thuis	(voormalig) Teamleider verhuur
3	'thuis	Verhuurmakelaar
4	Woonbedrijf	Adviseur Volkshuisvesting
5	Woonbedrijf	Assetmanager
6	Wooninc.	Concernadviseur
7	Wooninc.	Consulent Wonen
8	Trudo	Projectmanager
9	Gemeente Eindhoven	Specialist Wonen
10	SallandWonen	Administratief beleidsmedewerker
11	Zayaz	Coördinator projectontwikkeling
12	Talis	Adviseur Vastgoed

3.2.2 Bijeenkomst woningdelen

Naast de interviews wordt er informatie gebruikt die is verzameld tijdens een bijeenkomst over woningdelen die plaats vond op 9 juni 2022. De bijeenkomst werd georganiseerd door Woonbedrijf en had als doel om hun kennis omtrent woningdeling met de andere Eindhovense corporaties te delen. Van Woonbedrijf waren drie personen aanwezig, twee daarvan zijn geïnterviewd voor dit onderzoek. Van 'thuis waren er eveneens drie personen aanwezig, waarvan er één is geïnterviewd. Daarnaast sloot er een persoon van Trudo online aan bij de bijeenkomst. Deze persoon is niet geïnterviewd. Ten slotte was er een trainee van de gemeente Eindhoven aanwezig die voor de gemeente onderzoek doet naar het beter benutten van de woningnood. Ook deze persoon is niet geïnterviewd.

Door bij deze bijeenkomst aanwezig te zijn kon er meer informatie verzameld worden over hoe de verschillende aanwezigen tegenover woningdeling staan en welke belemmeringen zij daarbij ervaren. Omdat met name Woonbedrijf aan het woord was, kan informatie uit deze bijeenkomst voornamelijk gebruikt worden om meer te zeggen over hun situatie. Maar ook over

de andere aanwezigen is informatie verzameld. Dit is gebeurd op basis van de operationalisatietabel (zie tabel 2). Wanneer er informatie aan bod kwam die onder één van de factoren viel, is dit genoteerd.

Het voordeel van informatie verzamelen bij de bijeenkomst was dat dit de resultaten van de interviews kon aanvullen. Zaken die eventueel niet aan bod gekomen zijn tijdens deze interviews, konden hier nog wel naar boven komen. Daarnaast waren hier actoren aanwezig die niet geïnterviewd waren, waardoor er nog vanuit andere personen informatie vergaard kon worden.

3.3 Operationalisatie

In het theoretisch kader is met behulp van het conceptueel model uiteengezet welke factoren van invloed kunnen zijn op het wel of niet tot stand komen van woningdeling. Om te kunnen aantonen of en hoe deze factoren van invloed zijn in de onderzochte casussen, moeten deze eerst meetbaar gemaakt worden. Dit wordt bereikt door ze uitputtend te definiëren. Hieronder wordt daarom per concept een definitie gegeven. Om deze concepten te kunnen koppelen aan de concrete zaken die in het empirisch materiaal aangetroffen gaan worden, zijn daarnaast indicatoren voor deze factoren opgesteld (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 7.3.3). In tabel 2 staat hiervan een volledig overzicht.

3.3.1 Realisatiemacht

De eerste factor is de realisatiemacht. Dit zijn actoren die de bestaande waarden willen veranderen en streven naar het realiseren van een bepaalde oplossing (Bachrach & Baratz, 1970, p. 54; Koppenjan & Klijn, 2004, p.47). Deze actoren kunnen zich zowel binnen als buiten de organisatie bevinden. Hun macht en dus succes hangt af van hun middelen, de mate waarin ze deze willen besteden, prioriteiten en strategie (Bachrach & Baratz, 1970, p. 55). Akkerman et al. (2014, p. 5) verwoorden dit als inzet. In dit onderzoek wordt er daarom geconcludeerd dat er sprake is van realisatiemacht wanneer een actor diens middelen inzet om een barrière in het besluitvormingsproces te overwinnen. Deze middelen kunnen financieel van aard zijn, maar ook status en invloed zijn middelen die kunnen worden ingezet (Bachrach en Baratz, 1970, p. 55). Ook het besteden van tijd en het geven van prioriteit aan het realiseren van woningdelen worden in dit onderzoek als middelen gerekend, omdat dit mede hun succes bij het behalen van barrières

bepaalt (Bachrach en Baratz, 1970, p. 55). Het overwinnen van een barrière gebeurt onder andere wanneer er besluitvorming over woningdeling bereikt wordt of wanneer beleid voor woningdeling daadwerkelijk uitgevoerd wordt. Een actor die diens middelen inzet om een barrière te overwinnen is dus bijvoorbeeld een beleidsmaker van een woningcorporatie die bij diens collega's aandringt om beleid omtrent woningdelen te ontwikkelen of een medewerker die zich inzet om het beleid uit te voeren. Er wordt onderzocht of en in welke mate er realisatiemachten aanwezig zijn in de casussen. Dit door respondenten te vragen naar welke personen zich inzetten om woningdelen te realiseren. Hierbij wordt aangegeven dat het kan gaan om personen van zowel binnen als buiten de organisatie (zie bijlage 1 en 2).

3.3.2 Hindermacht

De tweede factor is de hindermacht. Dit zijn actoren die de bestaande waarden willen behouden (Bachrach & Baratz, 1970, p. 54). Zij zetten zich in om de realisatie van oplossingen die tegen hun wens zijn te voorkomen (Koppenjan & Klijn, 2004, p.47). Hun macht en succes hangt ook af van hun middelen, de mate waarin ze deze willen besteden, prioriteiten en strategie (Bachrach & Baratz, 1970, p. 55). Deze actoren kunnen zich zowel binnen als buiten de organisatie bevinden. In dit onderzoek wordt er daarom geconcludeerd dat er sprake is van een hindermacht wanneer een actor diens middelen inzet om een barrière in het besluitvormingsproces op te werpen. Een voorbeeld hiervan kan een beleidsmedewerker van een corporatie zijn die diens invloed inzet om te voorkomen dat beleid omtrent woningdeling wordt ontwikkeld of een ambtenaar van de gemeente die woningdelen probeert te ontmoedigen. Om te onderzoeken in hoeverre hindermachten actief zijn in deze casussen, is er aan respondenten gevraagd welke actoren van binnen en buiten de organisatie weerstand boden bij het realiseren van woningdelen (zie bijlage 1 en 2).

3.3.3 Barrières

De derde factor zijn de barrières. Dit zijn fases die moeten worden doorlopen voordat op een probleem actief beleid volgt (Akkerman et al., 2014, p. 54). Op basis van Akkerman et al., (2014, p. 54) wordt er voor dit onderzoek onderscheid gemaakt tussen zeven verschillende fasen. Deze worden hieronder opgesomd. Achter de fasen wordt omschreven wanneer er geconcludeerd kan worden dat een organisatie zich in een bepaalde fase bevindt:

1. Ongewenste situatie: Er doet zich een ongewenste situatie voor. In de onderzochte casussen zou dit de woningnood kunnen zijn of een andere aanleiding voor woningdeling.
2. Bewustwording van het probleem: Mensen worden zich bewust van de ongewenste situatie.
3. Omzetting naar eisen: Naar aanleiding van het probleem worden er eisen gesteld voor toekomstig beleid.
4. Plaatsing op de publieke agenda: Het probleem krijgt veel aandacht van het publiek. In de onderzochte casussen is het publiek de bevolking van Eindhoven, de mensen die daar op zoek zijn naar een woning en de huurders van de corporaties.
5. Plaatsing op beleidsagenda: Het probleem krijgt veel aandacht van beleidsmakers.
6. Plaatsing op besluitvormingsagenda: Er vindt besluitvorming plaats over het voorstel. Het voorstel moet voor dit onderzoek een voorstel zijn wat woningdeling wil mogelijk maken.
7. Plaatsing op uitvoeringsagenda: Het beleid treed in werking. In dit geval is dit dus beleid omtrent woningdeling.

Om te onderzoeken in welke fase een organisatie zich bevindt, is er aan respondenten gevraagd wat de organisatie al met woningdeling heeft gedaan. Of woningdeling op de publieke agenda staat, is onderzocht door te vragen of corporaties ook van buitenaf door woningzoekenden gemotiveerd worden om aan woningdeling te doen (zie bijlage 1 en 2).

3.3.4 Erkend probleem

De vierde factor is een erkend probleem. Binnen organisaties zijn er vaak een groot aantal problemen waar iets aan gedaan zou kunnen worden maar slechts een klein aantal problemen krijgt de aandacht (Kingdon, 1984, p. 95). Dit zijn de erkende problemen. Maar iets is niet zomaar een probleem. Volgens Kingdon (1984, p. 115) is een situatie pas een probleem wanneer het gevoel heerst dat er iets aan gedaan moet en kan worden. Een probleem verliest daarom niet enkel de aandacht wanneer deze is opgelost, maar ook wanneer actoren het idee hebben dat ze er niets meer aan kunnen doen (Kingdon, 1984, pp. 109-110). Er wordt daarom in dit onderzoek geconcludeerd dat er sprake is van een erkend probleem wanneer er aandacht is voor een situatie

waar volgens beleidsmakers iets aan gedaan moet en kan worden. Of dit zich voordoet is onderzocht door respondenten te vragen voor welk probleem woningdelen als oplossing moest dienen. Daarnaast werd gevraagd in hoeverre er binnen de organisatie gevonden wordt dat de woningnood een probleem is waaraan iets gedaan moet en kan worden (zie bijlage 1 en 2). Wanneer een corporatie niet aan woningdelen deed, zijn er tijdens het interview problemen voorgelegd die bij andere partijen als motivatie hebben gediend voor het realiseren van woningdelen. Zo werd er onderzocht in hoeverre zij deze problemen erkenden.

3.3.5 Geschikte oplossing

De vijfde factor is een geschikte oplossing. Een oplossing moet aan vier criteria voldoen om geschikt gevonden te worden en serieus te worden overwogen (Kingdon, 1984, pp.138-146). Het eerste criteria is de technische uitvoerbaarheid. Er wordt geconcludeerd dat hier sprake van is wanneer het idee heerst dat de oplossing woningdelen zal werken als bedoeld na implementatie. Om dit te kunnen onderzoeken is er aan respondenten gevraagd of zij moeilijkheden tegenkwamen dan wel denken te komen bij het realiseren van woningdelen. Verder wordt gevraagd of woningdelen functioneert zoals bedoeld in gevallen waarin dit beleid gerealiseerd is. (zie bijlage 1). Het tweede criteria is de mate waarin het idee of de oplossing overeenkomt met de waarden van de beleidsmakers. Hiervoor is er aan respondenten gevraagd in hoeverre woningdeling aansluit bij de waarden van hun organisatie en van hen persoonlijk (zie bijlage 1). Daarnaast moet de oplossing als derde criteria binnen het budget passen. Dit is onderzocht door aan respondenten te vragen op welke manier het budget een rol gespeeld heeft bij besluitvorming omtrent en de uitvoering van woningdeling. Ten slotte moeten als vierde en vijfde criteria de bevolking en de politieke omgeving de oplossing accepteren. Dit komt ook aan bod bij de zesde factor: ontvankelijkheid. Om onnodige herhaling te voorkomen wordt dit hieronder besproken.

3.3.6 Ontvankelijkheid

De zesde factor is de ontvankelijkheid. Het gaat er hierbij om in hoeverre beleidsmakers openstaan voor een bepaalde oplossing (Cairney, 2020, p. 198). Hun ontvankelijkheid hangt af van de omgeving waarin zij opereren en het publiek waarvoor zij opereren. In dit onderzoek is de omgeving waarin de beleidsmakers van woningcorporaties opereren hun eigen organisatie, maar ook de andere instanties waartoe ze zich moeten verhouden. Woningcorporaties in de regio en de

gemeente vallen hieronder. Het publiek waarvoor ze opereren zijn hun huidige en mogelijk toekomstige huurders. De ontvankelijkheid van de beleidsmakers van woningcorporaties hangt dus af van de ontvankelijkheid binnen hun eigen organisatie, de ontvankelijkheid van instanties waartoe ze zich verhouden en de ontvankelijkheid van hun huidige en mogelijke toekomstige huurders.

Wanneer een actor ontvankelijk is voor woningdelen verschilt per actor. In dit onderzoek wordt er geconcludeerd dat beleidsmakers en organisaties ontvankelijk zijn voor woningdelen als ze er voor open staan dat hun eigen organisatie mogelijkheden voor woningdelen ontwikkelt. Daarnaast zijn het publiek en overige instanties ontvankelijk wanneer ze er voor open staan dat woningcorporaties mogelijkheden voor woningdelen realiseren. Ten slotte zijn woningzoekenden ontvankelijk voor woningdeling wanneer ze in deze woonvorm zouden willen wonen.

In hoeverre de verschillende actoren ontstaan is onderzocht door respondenten verschillende vragen te stellen. Zo is er gevraagd wat zij en hun organisatie in de toekomst nog met woningdeling willen en of zij gehinderd zijn door personen binnen of buiten de organisatie die niet open staan voor woningdelen (zie bijlage 1). Aan de respondent van de gemeente is er gevraagd hoe de verschillende actoren binnen de gemeente tegenover woningdelen staan (zie bijlage 2).

3.3.7 Koppeling van stromen

De zevende factor is de koppeling van de stromen. Zoals in het theoretisch kader beschreven wordt, kan er pas nieuw beleid ontstaan wanneer de verschillende stromen aan elkaar gekoppeld worden. De stromen zijn aan elkaar gekoppeld wanneer er een erkend probleem is waar een oplossing voor is en waar beleidsmakers voor open staan. Er wordt daarom in dit onderzoek geconcludeerd dat dit het geval is wanneer beleidsmakers woningdelen ten eerste als een oplossing zien voor een probleem waar ze iets aan willen doen en ze daarbij open staan voor woningdelen. Om te kunnen onderzoeken of hier sprake van was in de onderzochte casussen is er onder andere aan respondenten gevraagd waarvoor woningdelen als oplossing moest of kon dienen (zie bijlage 1). Daarnaast werd er onderzocht of deze factor aanwezig was door middel van de vragen die inzicht gaven in de aanwezigheid van een erkend probleem, een geschikte

oplossing en de ontvankelijkheid van beleidsmakers. Deze zijn besproken in de alinea's 3.3.4 t/m 3.3.6.

3.3.8 Beleidsvenster

De achtste en laatste factor is het beleidsvenster. Een beleidsvenster is een mogelijkheid om nieuw beleid tot stand te brengen (Kingdon, 1984, p. 175). Deze mogelijkheid ontstaat doordat er zich bepaalde gebeurtenissen voordoen die een verandering teweegbrengen in het politieke klimaat of een probleem aan het licht brengen (Kingdon, 1984, p. 176 - 177). In dit onderzoek wordt op basis hiervan de volgende conclusie getrokken: er sprake is van een beleidsvenster wanneer zich een gebeurtenis voordoet die het mogelijk maakt om beleid omtrent woningdeling te ontwikkelen en/ of uit te voeren. Een voorbeeld hiervan zou het vrijkomen van een geschikte woning kunnen zijn. Er is aan respondenten gevraagd wat voor gebeurtenis aanleiding is geweest voor het maken en uitvoeren van beleid voor woningdeling of wat voor gebeurtenis hier aanleiding voor zou kunnen zijn (zie bijlage 1). Dit om te kunnen bevestigen of ontcrachten dat er sprake was van een beleidsvenster in deze casussen. Ook de vraag wat zich in het verleden bij de corporatie heeft afgespeeld met betrekking tot woningdelen kan inzicht geven in het voordoen van een beleidsvenster.

Tabel 2: operationalisatie en codeerschema.

Factor	Sub-factoren	Indicatoren
Realisatiemacht		De mate waarin een actor middelen inzet om een barrière in het besluitvormingsproces te overwinnen.
Hindermacht		De mate waarin een actor middelen inzet om een barrière in het besluitvormingsproces op te werpen
Barrières	Ongewenste situatie	Er doet zich een ongewenste situatie voor.
	Bewustwording probleem	Mensen zijn zich bewust van de ongewenste situatie.
	Omzetting naar eisen	Er worden eisen gesteld voor toekomstig beleid.
	Plaatsing op de publieke agenda	Er is aandacht voor het woningdeling vanuit de bevolking
	Plaatsing op beleidsagenda	Er is aandacht voor woningdeling vanuit de beleidsmakers.
	Plaatsing op besluitvormingsagenda	Er vindt besluitvorming plaats over woningdeling.
	Plaatsing op uitvoeringsagenda	Er vindt woningdeling plaats.
Erkend probleem		Een situatie waar aandacht voor is en iets aan gedaan moet en kan worden volgens beleidsmakers.
Geschikte oplossing	Technische uitvoerbaarheid	De mate waarin woningdeling zal werken zoals bedoeld.
	Waarden beleidsmakers	De mate waarin woningdeling binnen de waarden van beleidsmakers valt.
	Budget	De mate waarin woningdelen te realiseren is binnen het budget.
Ontvankelijkheid	Ontvankelijkheid beleidsmakers	De mate waarin de beleidsmaker open staat om mogelijkheden voor woningdeling binnen de eigen organisatie te realiseren.
	Ontvankelijkheid publiek	De mate waarin de bevolking er voor open staat dat corporaties mogelijkheden voor woningdeling realiseren.
	Ontvankelijkheid woningzoekenden	De mate waarin woningzoekenden open staan om zelf aan woningdeling te doen.
	Ontvankelijkheid organisatie	De mate waarin de organisatie open staat om mogelijkheden voor woningdeling binnen de eigen organisatie te realiseren.
	Ontvankelijkheid overige instanties	De mate waarin overige instanties er voor open staan dat wooncorporaties mogelijkheden voor woningdeling realiseren.
Koppeling van stromen		De oplossing woningdelen wordt aan een probleem gekoppeld en de beleidsmakers staan er open voor.
Beleidsvenster		Er doet zich een gebeurtenis voor die het mogelijk maakt om beleid omtrent woningdeling te ontwikkelen en uit te voeren.

3.4 Methoden van analyse

De verzamelde data is op een kwalitatieve manier geanalyseerd. Om dit mogelijk te maken zijn de interviews en de informatie die verzameld is bij de bijeenkomst omgezet naar teksten. De interviews zijn met toestemming van de respondenten opgenomen en vervolgens verbatim uitgeschreven.

Voor de analyse is er gekozen voor een deductieve benadering. Dit houdt in dat de teksten gecodeerd worden aan de hand van theoretische verwachtingen (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 7.2). Deze zijn voor dit onderzoek afgeleid uit de theorie die besproken is in het theoretisch kader. Het codeerschema is op basis van deze theorie en de operationalisatie opgesteld en wordt weergegeven in tabel 2. De indicatoren in dit schema geven aan wanneer een code kan worden toegekend aan een bepaald stuk tekst.

Voor dit onderzoek is er handmatig gecodeerd middels het toevoegen van opmerkingen in de kantlijn. Dit is digitaal gedaan in het programma Word. Een voordeel van handmatig coderen is dat er geen tijdinvestering nodig is voor het leren van een computerprogramma en dat er dus meteen mee aan de slag gegaan kan worden (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 7.3). Het nadeel daarentegen is dat het vergelijken van tekstfragmenten uit verschillende bronnen meer tijd kost dan wanneer er gecodeerd zou worden met behulp van een computerprogramma. Er moet immers steeds door alle teksten heen worden gegaan. In dit onderzoek is de hoeveelheid bronnen beperkt waardoor handmatig coderen mogelijk is.

3.5 Validiteit en betrouwbaarheid

3.5.1 Interne validiteit

Bij interne validiteit gaat het erom dat de onderzoeker meet wat hij of zij wil meten (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 8.4). Hierbij moet worden gereflecteerd op: ‘de vraag of er wellicht systematische vertekening kan zijn in de wijze waarop je hebt waargenomen of geanalyseerd’ (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 8.4). Het gaat er hierbij om dat de operationalisatie een goede weergave is van het theoretische construct en dat het veronderstelde verband tussen de onafhankelijke en afhankelijke variabele zich inderdaad voordoet (Van Thiel, 2010, p. 58). Om dit in dit onderzoek te bereiken is er getracht de begrippen in de operationalisatie zo eenduidig en uitsluitend mogelijk te formuleren.

3.5.2 Externe validiteit

Bij externe validiteit is het van belang dat de resultaten te generaliseren zijn naar een grotere populatie (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 8.4). Bij kwalitatief onderzoek zoals dit is hier daarentegen moeilijk aan te voldoen, omdat er slechts een beperkt aantal casussen wordt onderzocht. Hierdoor kunnen uitspraken niet zomaar overgenomen worden in andere situaties. Bleijenbergh (2013, paragraaf 8.4) zegt hierover: ‘Een casestudy die bestaande theorieën ontkracht, heeft wel algemene reikwijdte, een casestudy die de theorie bevestigt, heeft daarentegen maar beperkte betekenis’. Wanneer er in dit onderzoek dus theorieën worden ontkracht, kan er wel sprake zijn van een beperkte generaliseerbaarheid. Echter, de resultaten zullen met name relevant zijn voor de Eindhovense corporaties en gemeente.

3.5.3 Betrouwbaarheid

Het derde criterium is betrouwbaarheid. Dit houdt in dat het onderzoek geen toevallige fouten bevat (Verhoeven, 2018, p. 32). Wanneer het onderzoek op dezelfde manier door een andere onderzoeker uitgevoerd wordt, zouden daarom de resultaten precies hetzelfde moeten zijn (Verhoeven, 2018, p. 32). Er mag dus geen sprake zijn van ‘researcher bias’, waarbij de onderzoeker de resultaten vindt die hij of zij wil vinden (Johnson, 2019, p. 2). Dit kan ontstaan, doordat er slechts selectieve data wordt verzameld of doordat persoonlijke opvattingen bepalend zijn in hoe resultaten worden geïnterpreteerd. In kwalitatief onderzoek is er vaak eerder sprake van researcher bias, omdat deze minder gestructureerd is en er meer ruimte is voor de eigen interpretatie van de onderzoeker (Johnson, 2019, p. 2). Daarnaast is betrouwbaarheid bij kwalitatief onderzoek lastiger, doordat er een minder groot aantal waarnemingseenheden zijn (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 8.4). Hierdoor is de kans groter dat wat de onderzoeker vindt een toevallige afwijking is.

Vanwege deze moeilijkheden wordt het criterium betrouwbaarheid in kwalitatief onderzoek vaak vervangen door controleerbaarheid (Bleijenbergh, 2013, paragraaf 8.4). Door inzichtelijk te maken welke keuzes er zijn gemaakt in het onderzoek en waarom, is er na te gaan hoe de resultaten tot stand zijn gekomen. Voor dit onderzoek is er daarom in dit hoofdstuk zo nauwkeurig mogelijk uiteengezet welke methoden van dataverzameling en analyse zijn gehanteerd en waarom hiervoor gekozen is. Daarnaast zijn de interviews verbatim uitgetypt, wat

ervoor zorgt dat de resultaten die hieruit voortkomen gecontroleerd kunnen worden door anderen.

3.5.4 Mogelijke hinder validiteit en betrouwbaarheid

Van Thiel (2010, pp. 60-61) noemt dat zowel de validiteit als de betrouwbaarheid kunnen worden aangetast door een drietal zogenaamde 'storingsbronnen'. Ten eerste kan er vertekening in het onderzoek optreden door verkeerde meetinstrumenten of een verkeerd gebruik daarvan. Wanneer een onderzoeker tussentijds het meetinstrument aanpast door bijvoorbeeld andere interviewvragen te stellen, kan het zo zijn dat informatie uit de verschillende fasen van het onderzoek niet meer vergelijkbaar zijn. Hierdoor is het de vraag 'of er nog sprake is van een geldige meting van het onderzochte construct' (Van Thiel, 2010, p. 60).

Om dit te ondervangen is er in dit onderzoek bij alle interviews gebruik gemaakt van hetzelfde interviewprotocol als leidraad. Wel zijn de vragen minimaal aangepast naar gelang de situatie van de organisatie. Bijvoorbeeld door de werkwoorden in een andere tijd te formuleren (zie bijlage 1). Bij het interview aan de gemeente Eindhoven was het niet mogelijk dezelfde vragen te stellen, omdat het hier een ander soort organisatie betrof. De vragen zijn wel geformuleerd aan de hand van dezelfde operationalisatie (zie bijlage 2).

Een tweede storingsbron is de onderzoeker zelf. Diens eigen verwachtingen kunnen het onderzoek beïnvloeden (Van Thiel, 2010, p. 61). Hoewel dit niet altijd slecht hoeft te zijn, is het wel belangrijk om hier bewust van te zijn. Daarnaast is er voor gekozen om de interviews verbatim uit te schrijven. Hierdoor kon er geanalyseerd worden op basis van de exacte bewoording van de respondent in plaats van op basis van een al eerder gemaakte interpretatie van de onderzoeker.

Ten slotte kan de onderzoekseenheid een storingsbron zijn (Van Thiel, 2010, p.61). In dit onderzoek is de onderzoekseenheid woningcorporaties. Doordat zich veranderingen kunnen voordoen in de situaties van de corporaties ten tijden van het onderzoek wordt het lastiger om valide uitspraken te doen (Van Thiel, 2010, p. 61). Hoewel het moeilijk is om dit als onderzoeker te voorkomen, helpt de korte tijdspanne waarin de interviews zijn afgenomen met het ondervangen van dit probleem.

Daarnaast vormen de informatiebronnen in dit onderzoek een risico. De informatiebronnen in dit onderzoek zijn mensen. De informatie die zij verschaffen kan

onbetrouwbaar zijn vanwege belangen, sociale wenselijkheid, bepaalde antwoordtendenties of het verkeerd begrijpen van de interviewvragen (Van Thiel, 2010, p. 61). Om dit te ondervangen is er gebruik gemaakt van twee vormen van triangulatie. Ten eerste zijn er waar mogelijk meerdere personen per organisatie geïnterviewd en ten tweede is er om informatie te verzamelen gebruik gemaakt van zowel interviews als de aanwezigheid van de onderzoeker bij een bijeenkomst over woningdelen. Door informatie op verschillende manieren te verzamelen kan gecontroleerd worden of de verkregen informatie daadwerkelijk betrouwbaar en valide is.

4. Resultaten en analyse

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de interviews en de observatie weergegeven en geanalyseerd. Ten eerste worden de situaties van de Eindhovense woningcorporaties één voor één uiteengezet om zo een duidelijk beeld te schetsen van wat er binnen deze corporaties speelt met betrekking tot woningdelen. Vervolgens worden hun situaties met elkaar vergeleken aan de hand van de opgestelde hypothesen om deze zo te kunnen bevestigen of verwerpen. Op deze manier wordt de derde deelvraag van dit onderzoek beantwoord: *Op welke manier belemmeren de op basis van de eerste twee deelvragen onderscheiden factoren het ontwikkelen en uitvoeren van beleid omtrent woningdeling voor starters in de sociale huurwoningvoorraad in de regio Eindhoven?*

Hierbij wordt eveneens aandacht besteed aan de resultaten die voortkomen uit de interviews met de gemeente Eindhoven en de corporaties in andere gemeenten die wel al actief beleid omtrent woningdelen hebben gerealiseerd. Hierdoor kan er een bredere context gegeven worden van de belemmeringen die spelen. Zo kan er ook antwoord gegeven worden op de laatste deelvraag: *Welke ‘best practices’ hebben woningcorporaties om deze belemmerende factoren te ondervangen?*

Om inzicht te geven in waar de informatie uit dit hoofdstuk vandaan komt, wordt er steeds tussen haakjes benoemd uit welk interview de informatie is afgeleid. Hiervoor wordt dezelfde nummering gebruikt als in tabel 1: ‘Respondenten’. Wanneer de informatie voortkomt uit de bezochte bijeenkomst wordt dit ook tussen haakjes vermeld.

4.1 Woonstichting ‘thuis

Woonstichting ‘thuis doet momenteel nog niet aan woningdelen. Wel heeft zij in 2017 al het besluit genomen om hier mee aan de slag te gaan. Er zijn voorwaarden opgesteld waaraan de gedeelde woning moest voldoen en het team verhuur van de woningcorporatie kreeg de opdracht een geschikte woning te vinden (Interview 1, 2, en 3). Dit betekent dat ‘thuis de *barrière* van de plaatsing op de besluitvormingsagenda heeft overwonnen. Echter, omdat woningdelen tot op heden niet actief plaatsvindt, is dit onderwerp nog niet op de uitvoeringsagenda geplaatst. Hier kwamen vanuit de interviews met name twee redenen naar voren.

Ten eerste is het niet gelukt om een geschikte woning te vinden (Interview 1, 2 en 3). Dit maakt dat de woningdeling niet technisch uitvoerbaar was en geen *geschikte oplossing* bleek. Tenminste niet in de vorm zoals die door ‘thuis bedacht was. De corporatie had een aantal voorwaarden aan de woning gesteld: het moest een vrije sector woning zijn; het moest in Eindhoven staan en er moesten twee gelijkwaardige slaapkamers inzitten (Interview 1,2 en 3). Woonstichting ‘thuis beschikt slechts over een klein aantal woningen die aan al deze voorwaarden voldoen. Ten tijde van de interviews waren dit 22 huizen (Interview 3). Alhoewel het mogelijk is dat dit aantal in 2017 groter of kleiner kan zijn geweest, wordt niet verwacht dat dit een significante afwijking betreft. Aangezien hiernaast slechts een beperkt aantal mutaties plaatsvindt, kwamen dit soort woningen nauwelijks vrij. De ene woning die wel vrij kwam in deze periode, beschikte niet over gelijkwaardige slaapkamers (Interview 1 en 3). Deze problemen maken het bijna onmogelijk om woningdeling te realiseren.

Ten tweede werd er weinig prioriteit aan woningdelen gegeven door team verhuur (Interview 2). Zoals benoemd in het theoretisch kader moeten realisatiemachten volgens Bachrach en Baratz (1970, p. 55) bereid zijn hun doel meer prioriteit te geven dan een ander doel als ze de barrière willen overwinnen. Bij team verhuur ligt de prioriteit tot op heden bij de gewone verhuringen (Interview 1 en 2). Hier is en was sprake van achterstanden, woningen stonden langer leeg dan gewenst (Interview 1 en 2). Omdat hier meer tijdsdruk achter zit en dit hun basistaak is, heeft deze taak meer urgentie. Door de komst van Covid-19 werden reguliere verhuringen verder bemoeilijkt en moest er een ander proces van verhuren ontwikkeld worden. Hierdoor kwam de prioriteit nog meer op de reguliere verhuringen te liggen en was er weinig ruimte voor woningdeling (Interview 2).

Echter, dit betekent niet dat team verhuur helemaal niet bezig was met woningdelen. De teamleider bracht het steeds opnieuw op de agenda, er werd gemonitord of er geschikte woningen vrijkwamen en later werd er zelfs een projectgroep opgericht die zich actief richtte op de communicatie omtrent woningdelen (Interview 2 en 3). Team verhuur was dus zeker *ontvankelijk* voor woningdelen. Er werd alleen niet genoeg prioriteit aan gegeven om stil te staan bij de voorwaarden die aan de woningen gesteld werden. Hierdoor werd er niet nagedacht over of deze voorwaarden wellicht herzien moesten worden. Dit maakte dat er geen woning gevonden kon worden om woningdelen uitvoerbaar te maken en zich dus geen *beleidsvenster* voordeed.

Naast deze belemmeringen heerste er zorgen over een eventuele vergunning die aangevraagd zou moeten worden bij de gemeente (Interview 1, 2 en 3). Woonstichting 'thuis hoorde van een wooncorporatie uit Amsterdam dat zij hadden moeten stoppen met woningdelen vanwege een verandering in de lokale regelgeving (Interview 1, 2 en 3). De respondenten van 'thuis gaven aan niet precies te weten hoe de regelgeving voor woningdelen er in Eindhoven uitziet. Daarnaast deelden ze dat ze in het verleden al problemen hadden gehad met het bestemmingsplan van de gemeente toen ze woningruilen probeerde te realiseren (Interview 3). Dit in combinatie met het bericht uit Amsterdam zorgde ervoor dat de respondenten van team verhuur zich momenteel ook zorgen maken over hoe dit met woningdelen zal gaan. De gemeente is daarmee dus een mogelijke *hindermacht*, aangezien zij voorkomen dat er een barrière overwonnen kan worden.

Tegelijkertijd is de gemeente een *realisatiemacht* geweest. Het is een wethouder geweest die aan 'thuis vroeg iets met woningdelen te doen (Interview 2). Hij heeft er dus voor gezorgd dat het op de beleidsagenda gekomen is. Opvallend is dat zowel de huidige teamleider verhuur als haar voorganger niet op de hoogte waren van de motivatie van de wethouder (Interview 1 en 2). Sinds 2017 zijn er namelijk twee wisselingen in teamleiders geweest waardoor zij niet actief betrokken zijn geweest bij de start. Er was om die reden geen *erkend probleem* van waaruit zij handelden.

Inmiddels heeft de bestuurder van 'thuis zelf ook meer aandacht voor het tot stand komen van woningdelen. Hij is dan ook een *realisatiemacht* in de zin dat hij de huidige teamleider de opdracht gaf om er nu echt actief mee aan de slag te gaan (Interview 1). Hierdoor voelt zij meer belang om er daadwerkelijk iets mee te gaan doen. Daarnaast zit er op dit moment meer een *erkend probleem* achter. De woningnood wordt steeds meer gevoeld en het wordt urgenter om hier iets tegen te doen (Interview 1).

Ten slotte moet er benoemd worden dat er hiernaast een ander *erkend probleem* speelt bij 'thuis. Zij merken dat alle woningzoekenden een lage slagingskans hebben bij het vinden van een woning maar dat dit bij gezinnen het ergst is. Zij kunnen immers slechts op een deel van de woningen reageren: de eengezinswoningen. Deze informatie biedt verdere twijfel aan het concept van woningdelen voor team verhuur. Woningdelen realiseren, zou betekenen dat eengezinswoningen worden ingezet voor een andere doelgroep, namelijk starters (Interview 1).

Echter, gezinnen hebben het moeilijker. Dit maakt woningdelen dan ook een minder *geschikte oplossing* voor de woningnood.

4.2 Wooninc.

Bij Wooninc. is er geen sprake van woningdeling en zijn er daarnaast geen concrete plannen om hier in de toekomst iets mee te doen (Interview 6 en 7). Binnen de organisatie zijn om deze reden geen *realisatiemachten* aanwezig die woningdeling over de *barrières* hebben geholpen. Dit betekent niet dat er helemaal geen aandacht voor dit thema is binnen de organisatie. Externe actoren zoals de gemeente Eindhoven en Woonbedrijf betrekken Wooninc. bij hun plannen voor woningdelen (Interview 6 en 7). Zo is de gemeente Eindhoven bezig met het project 'Onder de Pannen' waarbij ze trachten samen te werken met alle Eindhovense woningcorporaties (Interview 6). Echter, dit project richt zich niet op starters maar op economisch daklozen. Woonbedrijf daarentegen heeft Wooninc. uitgenodigd voor een kennisdelingssessie voor woningdeling die juist wel gericht is op starters (Interview 6, bijeenkomst). Op deze manier is Woonbedrijf de *realisatiemacht* die er voor gezorgd heeft dat woningdeling voor starters specifiek bij Wooninc. op de beleidsagenda gekomen is.

Wooninc. gaf aan open te staan om mee te doen aan de initiatieven van de gemeente Eindhoven en Woonbedrijf. Echter, ze moesten nog wel onderzoeken in hoeverre dit voor hen mogelijk en gewenst was (Interview 6). Ze waren in elk geval bereid om mee te denken en wanneer zich een goede gelegenheid (een *beleidsvenster*) voordoet, zijn ze bereid om actief mee te doen (Interview 6). Dit maakt dat ze wel *ontvankelijk* zijn voor woningdelen voor starters.

De *realisatiemacht* moet bij Wooninc. voor woningdeling dus van buitenaf komen. Ze zien de woningnood als een *erkend probleem* en zetten zich er actief voor in om er iets tegen te doen. Voor hen is woningdeling hier daarentegen niet de *geschikte oplossing* voor. Zij richten zich ten eerste meer op senioren waardoor oplossingen als doorstroming van ouderen van eengezinswoningen naar seniorenwoningen beter bij hun organisatie aansluit (Interview 6 en 7). Tevens zorgt deze focus op senioren ervoor dat Wooninc. in vergelijking tot bijvoorbeeld Woonbedrijf een stuk minder eengezinswoningen heeft (Interview 7). Dit maakt het voor hen ook moeilijker om woningdelen te realiseren.

4.3 Trudo

Trudo heeft beleid omtrent woningdeling voor starters gemaakt en uitgevoerd in de vorm van vier friends-woningen in het in 2021 opgeleverde gebouw Haasje-over (Interview 8). Dit betekent dat ze de *barrière* plaatsing op de uitvoeringsagenda hebben overwonnen. De *realisatiemacht* hiervoor kwam van binnenuit. Volgens de geïnterviewde was het 'gewoon iemand die een nieuw idee had' (Interview 8). En dat werd door de rest van de organisatie overgenomen. Omdat dit samenviel met het realiseren van nieuwbouw, ontstond er een *beleidsvenster* voor het daadwerkelijk tot stand komen van dit product. De friends-woningen dienden hier tevens als *geschikte oplossingen* voor de hoeken van het nieuwbouwproject, aangezien het bouwkundig lastig was om daar iets te realiseren (Interview 8).

De woningnood speelde geen rol in het ontwikkelen van woningdeling voor Trudo (Interview 8). Dit was geen *erkend probleem* dat toentertijd speelde. Ze vonden het een *geschikte oplossing*, omdat het een innovatief idee is en ze het belangrijk vinden om vernieuwend te zijn (Interview 8). Het sluit om deze reden aan bij de waarden van de organisatie en beleidsmakers. Zij vinden vernieuwing belangrijk, omdat de maatschappij verandert en er wellicht nieuwe behoeften zullen ontstaan. Dit is het *erkende probleem* vanuit waar zij handelden.

Trudo heeft geen plannen om deze woonvorm in de toekomst weer te realiseren (Interview 8). In de praktijk bleek het niet uitgevoerd te kunnen worden zoals beoogd. Zo hadden ze het liefst twee verschillende huisnummers gehad, omdat er dan aparte contracten afgesloten hadden kunnen worden. Dit had meerdere voordelen gehad (Interview 8). Ten eerste was er contact geweest met beide huurders. Nu kan een van de twee huurders vertrekken zonder dat Trudo hier van op de hoogte hoeft worden gesteld. Dit heeft de mogelijke consequentie dat er iemand in zijn eentje kan wonen of dat er toch een stel in gaat samenwonen. Omdat dit niet het beoogde doel van de woning is, was dit niet wenselijk. Ten tweede had er een hogere huurprijs gevraagd kunnen worden. Omdat Trudo de woningen sociaal verhuurt, wonen er nu twee personen in verhouding heel goedkoop. Hoewel het Trudo niet om het geld gaat, vinden ze dit niet wenselijk. Ook kunnen mensen met een bijstandsuitkering er nu niet wonen, omdat ze anders gekort worden hun uitkering vanwege de kostendelersnorm bij het delen van een adres. Ondanks deze voordelen stemde de gemeente Eindhoven niet in met het afgeven van twee huisnummers (Interview 8). Evengoed konden de friends-woningen doorgang vinden. Echter, het

zorgde er wel voor dat de friends-woningen niet de *barrière* overwon in de vorm die Trudo voor zich zag. In die zin functioneerde de gemeente Eindhoven wel degelijk als een *hindermacht*.

Daarnaast zorgt de *ontvankelijkheid van de woningzoekenden* voor woningdelen er voor dat Trudo twijfelt om in het vervolg verder te gaan met woningdelen. Ze willen niet zomaar woningdelen realiseren, er moet echt behoefte voor zijn vanuit de doelgroep (Interview 8). Uit door Trudo ondernomen onderzoek bleek dat mensen voornamelijk wilden samenwonen vanuit een financieel oogpunt. Dit speelt bij Trudo geen rol, omdat de woningen die zij verhuren per definitie al goedkoop zijn. Voor hen is dit dan ook geen reden om aan woningdeling te doen. Ze zouden het wel weer overwegen als er vanuit de maatschappij behoefte voor is, maar voor nu identificeert Trudo deze niet in Noord-Brabant (Interview 8).

Ten slotte beschikt Trudo voornamelijk over kleine woningen die moeilijk te delen zijn als er niet grondig verbouwd of uitgebreid wordt (Interview 8). Ze zien woningdelen meer als een *geschikte oplossing* voor andere corporaties.

4.4 Woonbedrijf

Woonbedrijf heeft de intentie om een experiment omtrent woningdelen op te zetten. Momenteel zijn ze nog bezig met het onderzoeken en uitwerken van de plannen (Interview 4 en 5). Het onderwerp heeft hiermee de aandacht van de beleidsmakers en staat daarmee op de beleidsagenda. Omdat er nog geen definitieve besluiten zijn genomen, heeft Woonbedrijf de *barrière* van de besluitvormingsagenda overwonnen.

Het onderwerp is op de beleidsagenda gekomen, doordat er een artikel binnen de organisatie werd rondgestuurd over een andere corporatie die met woningdelen bezig was (Interview 5). Hoewel de respondent het niet met zekerheid durfde te zeggen, geloofde hij dat het een van de directeurs was die het artikel verspreid had. Hij stelde hier de vraag bij: waarom doen wij dit niet? Dit was de motivatie voor Woonbedrijf om met woningdelen aan de slag te gaan (Interview 5). Dit zou betekenen dat één van de directeurs de *realisatiemacht* is geweest.

Binnen de organisatie waren ook *hinder machten* actief. Hoewel iedereen inhoudelijk enthousiast was over het idee, probeerden enkelen de realisatie tegen te gaan of uit te stellen (Interview 5). Zij gaven aan geen tijd te hebben om er op dat moment mee aan de slag te gaan. De respondent zelf, die als assetmanager bij Woonbedrijf werkt, heeft er voor gezorgd dat er desondanks concretere stappen in het proces werden genomen. Dit deed hij door diens collega's

met enthousiasme te overtuigen er toch tijd voor vrij te maken. Tevens werd er een stagiair ingezet om inhoudelijk onderzoek te doen. Hierdoor kunnen er in de toekomst op kennis gebaseerde besluiten genomen worden (Interview 5).

Extern functioneert gemeente Eindhoven ten dele als *hindermacht* voor Woonbedrijf. Er werd gemerkt dat regelgeving die de gemeente gebruikt om huisjesmelkers aan te pakken en leefbaarheid te garanderen ook het realiseren van woningdelen door corporaties in de weg zit (Interview 4 en 5). Uit het onderzoek van hun stagiair bleek daarentegen dat er verschillende vormen zijn waarin woningdelen geïmplementeerd kan worden en dat voor niet al deze vormen een vergunning nodig is. Wanneer de juiste vorm gekozen wordt, is er dan ook geen hinder van de gemeente (Bijeenkomst). Daarnaast merkten ze dat de gemeente zelf graag zou zien dat de huidige woningvoorraad beter benut wordt en ze dus positief tegenover dit soort initiatieven staan (Interview 4 en 5).

Het *erkende probleem* dat Woonbedrijf gemotiveerd heeft om aan woningdelen te doen is de relatie tussen hun bezit en hun doelgroep (Interview 4 en 5). Zij hebben relatief veel grote eengezinswoningen. In Eindhoven is dit ongeveer 60% van hun bezit. Ondertussen is er een landelijke trend gaande dat huishoudens steeds kleiner worden en met name nog bestaan uit één of twee personen. Dit zorgt ervoor dat de bewoners van Woonbedrijf per persoon over een groot aantal vierkante meters beschikken. Maar ondertussen zijn er ook significante wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Deze discrepantie heeft Woonbedrijf gemotiveerd aan de gang te gaan met woningsplitsing. Zo kunnen ze met hetzelfde oppervlakte meer personen helpen.

In de praktijk bleek splitsen vanwege de hoge kosten en lange tijdsduur daarentegen niet ideaal. Omdat woningdelen in tegenstelling tot splitsing geen verbouwing vereist, lijkt dit een simpelere en dus meer *geschikte oplossing* (Interview 4 en 5). Woonbedrijf heeft daarnaast het idee dat alle problemen die woningdelen met zich mee zou kunnen brengen inmiddels zijn ondervangen door het onderzoek van hun stagiair (Interview 4 en 5). Ook geven ze aan woningdelen in een eenvoudigere vorm te willen toepassen dan andere corporaties die bijvoorbeeld nog wel gaan verbouwen (Interview 5). Hun verwachting is dan ook dat ze hierdoor minder problemen zullen ervaren.

De enige zorg die ze nog wel leken te hebben, was de *ontvankelijkheid van de woningzoekenden*. Ze vragen zich nog af in hoeverre deze daadwerkelijk behoefte hebben aan dit product (Bijeenkomst). Om dit te ondervangen richten ze zich met name op jongeren en starters

(Interview 4 en 5). Het idee is dat zij vanuit studentenhuysvesting al meer gewend zijn aan woningdelen en minder behoefte hebben aan een volledige woning. Ze erkennen daarentegen ook dat het niet voor alle starters geschikt zal zijn (Interview 4 en 5). Deze woonvorm is immers bedoeld als een tijdelijke woonplek, terwijl er ook veel jongeren en starters zijn die op zoek zijn naar meer vastigheid. Maar Woonbedrijf verwacht dat woningdelen andere jongeren wel zal aanspreken. Aangezien ze (in eerste instantie) het product maar in beperkte mate verhuren voorzien ze dan ook voldoende vraag (Interview 5). Daarnaast vormt het geen grote belemmering als de vraag uitblijft. Ze hebben dan immers geen verandering in de woning aanbracht. Deze kan daardoor weer gemakkelijk in het normale segment verhuurd worden.

4.5 Hypothesen

4.5.1 Realisatie- en hindermacht

De eerste hypothese van dit onderzoek luidt: *De hindermacht in Eindhoven is sterker dan de realisatiemacht waardoor beleid voor woningdeling voor starters niet wordt ontwikkeld of uitgevoerd.* De tweede hypothese sluit hierop aan: *De gemeente Eindhoven functioneert als een hindermacht bij het ontwikkelen en uitvoeren van beleid omtrent woningdeling voor starters.*

Voor het overwinnen van de barrières van het besluitvormingsproces zijn realisatiemachten nodig die hun middelen inzetten om een bepaald doel te bereiken. Daarnaast moeten ze prioriteit aan het doel geven. Hindermachten daarentegen zetten hun middelen in om te voorkomen dat barrières overwonnen worden. Om alle barrières te overwinnen en dus tot uitvoering van het beleid te kunnen komen, moeten de realisatiemachten dus sterker zijn dan de hindermachten.

In de onderzochte casussen zijn verschillende realisatiemachten te onderscheiden. Bij Woonbedrijf, die van plan is om actief met woningdeling aan de slag te gaan, kwam naar voren dat één van de directeuren en de assetmanager hun invloed inzetten om woningdelen op de beleidsagenda te zetten en houden (Interview 5). Ook bij Trudo gebeurde dit van binnenuit (Interview 8). Bij Wooninc. en ‘thuis waren het juist externen, zoals Woonbedrijf, de gemeente Eindhoven en specifiek de wethouder die er voor gezorgd hebben dat woningdelen op de beleidsagenda kwam (Interview 2 en 6).

Hoewel het bij ‘thuis wel op de besluitvormingsagenda is gekomen, is er tot nu toe niet genoeg realisatiemacht aanwezig om het op de uitvoeringsagenda te plaatsen. Team verhuur

heeft niet genoeg prioriteit aan woningdelen gegeven om het uitvoerbaar te kunnen maken. In plaats daarvan lag hun aandacht bij het uitvoeren van de reguliere verhuur (Interview 1 en 2). Inmiddels is er weer meer aandacht voor bij 'thuis. Dit komt doordat de bestuurder van 'thuis de teamleider verhuur de opdracht heeft gegeven er actief mee aan de slag te gaan (Interview 1).

Bij Wooninc. is woningdelen ook niet op de besluitvormingsagenda gekomen. Zij geven het geen prioriteit, omdat ze zich met name op senioren richten en ze het idee hebben dat ze er minder geschikte woningen voor hebben (Interview 6 en 7). Hoewel Trudo al actief woningdelen voor starters gerealiseerd heeft, staat het inmiddels niet meer op de beleidsagenda. Ook zij geven prioriteit aan andere vormen van het beter benutten van de woningvoorraad (Interview 8). De redenen hiervoor worden later in dit hoofdstuk verder toegelicht.

Omdat het de wethouder was die woningdelen bij 'thuis op de beleidsagenda heeft gezet, functioneert de gemeente Eindhoven ook als realisatiemacht (Interview 2). Hun prestatieafspraken helpen tevens bij het realiseren van woningdelen. Op deze wijze wordt 'thuis er jaarlijks aan herinnerd dat zij hiermee aan de slag zouden gaan (Interview 1 en 2).

Daarnaast probeert de gemeente woningdeling mogelijk te maken door het zo goed mogelijk te faciliteren van de corporaties (Interview 9). Zo hebben zij een regeling ontwikkeld die het mogelijk maakt om via een hospitaconstructie een woning te delen. De corporaties zijn volgens hen nu aan zet om woningdelen daadwerkelijk tot stand te brengen (Interview 9). Om deze reden zet de gemeente Eindhoven geen verdere stappen meer om woningdelen te realiseren.

Dat de gemeente momenteel niet meer doet om woningdeling te realiseren, kan verklaard worden doordat zij de oplossing voor de woningnood voornamelijk in nieuwbouw zien (Interview 9). Hier ligt voor hun dan ook de prioriteit. Het kan wel zo zijn dat hier in de toekomst verandering in komt. Bij de kennisdelingssessie voor woningdelen was een trainee van de gemeente Eindhoven aanwezig die ging onderzoeken hoe de gemeente kon bijdragen aan het beter benutten van de woningvoorraad (Bijeenkomst). Woningdeling is daar één onderdeel van. Mogelijkerwijs komt hier actiever beleid van de gemeente voor woningdeling uit voort.

Bij de corporaties buiten Eindhoven die al actief aan woningdeling doen (Talis, Zayaz en SallandWonen), heeft woningdeling een plaats op de beleidsagenda gekregen door realisatiemachten van binnen de organisatie. Zo kwam bij SallandWonen het idee van één beleidsadviseur van de organisatie en kwam het bij Talis voort uit een brainstormsessie (Interview 10 en 12). Deze drie corporaties hebben vervolgens hun plannen met de betrokken

gemeente gedeeld (Interview 10, 11 en 12). Bij Talis merkte ze wel dat ze meermaals de vraag kregen van de gemeente Nijmegen om meer te doen (Interview 12). Dit is mede de aanleiding geweest om met een project voor woningdeling te starten. In die zin is de gemeente voor hen een realisatiemacht.

Verder viel bij hen op dat de bestuurder grote ambities had met het project en het liefst zag dat er twee- of zelfs drieduizend van dit soort woningen gerealiseerd werden. Hoewel het niet het doel is om daadwerkelijk zoveel woningen tot stand te brengen, zorgde het er volgens de respondent wel voor om er voortvarend mee aan de slag te gaan, zodat het er uiteindelijk een paar honderd zullen worden (Interview 12). Om het project goed van de grond te krijgen, is er een speciale projectleider aangesteld die het beleid ontwikkelde en de eerste uitrol verzorgde. Zo kon er extra prioriteit aan het project gegeven worden. Inmiddels zijn er drie woningen opgeleverd en vier of vijf in aanbouw (Talis kiest er wel voor om een kleine verbouwing door te voeren). Pas begin 2023 wordt het project overgedragen aan de afdeling verhuur en moet het onderdeel worden van het reguliere proces (Interview 12).

Naast realisatiemachten zijn er tevens een aantal hindermachten te onderscheiden in de onderzochte casussen. Bij Woonbedrijf waren er medewerkers die weerstand hadden tegen woningdelen (Interview 5). Dit was niet omdat ze het inhoudelijk geen goed idee vonden, maar omdat ze volgens henzelf te druk waren met anderen zaken. Desondanks is Woonbedrijf verder gegaan met woningdeling. Dit was mogelijk, omdat de assetmanager zich heeft ingezet om anderen te enthousiasmeren (Interview 5). In deze casus was de assetmanager als realisatiemacht dus sterker dan de medewerkers die als hindermacht functioneerden.

Bij 'thuis gaven medewerkers tevens aan dat er weinig tijd was voor woningdelen (Interview 1,2 en 3). Dit zorgde voor twijfel bij de teamleider verhuur betreffende de voortzetting van dit project. De bestuurder bekrachtigde zijn mening van wel waardoor in eerste instantie de weerstand verdween en het project voortgezet werd. (Interview 2). De reguliere verhuringen hadden vanwege achterstanden daarentegen nog steeds meer prioriteit. Toen er een nieuwe teamleider aantrad die wederom de vraag kreeg van de bestuurder om woningdelen te realiseren, werd de boot om die reden voorlopig afgehouden. Volgens haar moesten eerst de achterstanden worden ingehaald en de werkdruk worden afgeschaald (Interview 1). Bij 'thuis lijkt er dus sprake te zijn geweest van hindermacht.

Bij Trudo daarentegen werd er intern geen weerstand gemerkt voor hun plannen om met woningdelen aan de slag te gaan (Interview 8). De beleidsmakers van Wooninc. maken zelf geen actief beleid voor woningdelen maar proberen ook niet te voorkomen dat dit er wel komt (Interview 6 en 7). Ze staan open voor initiatieven voor anderen. Hier lijkt dus geen hindermacht aanwezig.

Bij Talis, SallandWonen en Zayaz valt op te merken dat er overal sprake is of is geweest van interne weerstand tegen woningdelen. In de meeste gevallen verbouwt Zayaz de woningen. Omdat dit hoge kosten met zich mee kan brengen, waren er personen binnen de organisatie die zich af vroegen of het de investering wel waard was (Interview 11). Deze personen hinderden het proces niet voldoende om het overwinnen van barrières te voorkomen.

Bij Talis en Salland merkten ze met name bij hun afdeling verhuur weerstand. Personen binnen deze afdeling gaven aan het idee te complex te vinden en ervaarden al genoeg werkdruk wegens andere projecten (Interview 10 en 12). Daarnaast werd er bij beide organisaties aangegeven dat zij verwachten dat deze personen niet enthousiast waren over het project, omdat ze vaker niet enthousiast waren over nieuwe ideeën. De respondent van Talis gaf aan dat nieuwe of onbekende plannen eng gevonden worden (Interview 12). Desondanks zijn deze organisaties bezig met woningdelen. Dit valt te verklaren doordat er voldoende realisatiemacht binnen de organisaties aanwezig is. Bestuurders, management en beleidsmakers staan achter het idee en hebben wellicht meer middelen zoals een grotere invloed (Interview 10, 11 en 12). Hierdoor werd woningdelen desondanks gerealiseerd.

Extern zijn er ook hindermachten actief. Zo functioneert de gemeente Eindhoven ten dele als hindermacht voor de Eindhovense corporaties. Vanwege regelgeving om voornamelijk de leefbaarheid te waarborgen is het niet mogelijk om woningdelen op alle mogelijke manieren uit te voeren. Zo was het voor Trudo niet mogelijk om twee huisnummers te krijgen voor hun friends-woningen, omdat er slechts één voordeur was (Interview 8). Daarnaast is het niet mogelijk om in Eindhoven woningdelen te realiseren wanneer zich in een straal van dertig meter een woning bevindt die al verkamerd of gesplitst is. Daarnaast zijn er sommige wijken volledig afgesloten van verkamering en splitsing vanwege de al aanwezige slechte leefbaarheid. Als een woningcorporatie ergens aan de slag wil met woningdelen, wordt er op deze voorwaarden getoetst bij de vergunningsaanvraag (Interview 9, bijeenkomst). Woonbedrijf ontdekte door onderzoek van hun stagiair daarentegen dat er geen vergunning nodig is wanneer een woning

gedeeld wordt door slechts twee personen (Bijeenkomst). Of deze maatregelen belemmerend werken, hangt dus met name af van het aantal personen voor wie de corporatie woningdelen wil realiseren.

Hoewel de maatregelen dus zelf niet direct belemmerde, leeft bij 'thuis wel het idee dat dit wellicht het geval zou zijn. Om met woningdelen aan de slag te kunnen gaan, hebben ze advies gevraagd aan woningcorporatie Rochdale. Deze corporatie verhuurde dit product in Amsterdam. Vanwege wetgeving vanuit de gemeente die dit onmogelijk maakte, zijn zij hier mee gestopt. Omdat 'thuis zelf bij andere projecten zoals woningruilen moeilijkheden had ondervonden vanwege de regelgeving van de gemeente, zorgde dit er in combinatie met de berichten van Rochdale voor dat 'thuis bang werd dat dit ook bij woningdelen het geval zou zijn (Interview 1, 2 en 3). Dit maakt dat 'thuis een blokkade ervaart die er niet is.

Bij de gemeente Eindhoven zelf heerst niet het idee dat zij het proces dusdanig hinderen. Zij stellen wel dat woningdelen niet overal in Eindhoven mogelijk is vanwege de leefbaarheid. Maar volgens hen zijn er nog genoeg mogelijkheden om er wel mee aan de slag te gaan (Interview 9). Daarnaast hebben zij zoals eerder besproken het idee dat zij er alles aan gedaan hebben om woningdelen te faciliteren en dat het nu aan de corporaties is.

Bij de corporaties die al woningdelen gerealiseerd hebben, heeft de gemeente niet of slechts deels voor belemmeringen gezorgd. SallandWonen kan zonder vergunning werken en heeft om deze reden geen hinder van de gemeente. Waar zij actief zijn, is er tevens geen vergunning nodig als er slechts twee personen in een woning worden gehuisvest (Interview 10). Voor Talis is dit ook het geval in Nijmegen, alhoewel zij wel een vergunning moeten aanvragen voor Wijchen. Hier heeft de gemeente in het bestemmingsplan vastgelegd dat er in elke woning slechts één huishouden mag wonen (Interview 12). Zayaz werkt eveneens met een vergunning (Interview 11). Hoewel het aanvragen van een vergunning meer tijd kost, leidt het niet tot erge hinder voor Zayaz en Talis. Net als SallandWonen hebben ze in hun besluitvormingsproces veel contact en overleg met de gemeente gehad (Interview 10, 11 en 12). Bij Zayaz is er een gezamenlijk kader opgesteld. Dit zorgt ervoor dat de gemeente al vanaf het begin aan boord was en dat Zayaz geen weerstand merkt zolang ze binnen de kaders werkt (Interview 11).

Talis heeft wel ervaren dat de gemeentelijke structuur soms in de weg kon zitten. Wanneer zij iets met één van de afdelingen hadden afgesproken, wist de afdeling die de

vergunning af gaf hier niks van. De onderlinge communicatie tussen de gemeentelijke afdelingen was suboptimaal en zorgde voor vertraging (Interview 12).

Wat in de toekomst tevens een mogelijke belemmering kan zijn voor Talis is dat de gemeente Nijmegen (waar nu nog geen vergunning nodig is) bezig is met een strengere huisvestingsverordening. Dit kan het in de toekomst lastiger maken om woningdelen te realiseren, omdat er dan wel een vergunning aangevraagd moet worden. Deze maatregelen zijn er met name op gericht om huisjesmelkers in te perken. Talis probeert er daarom voor te zorgen dat er een uitzondering voor woningcorporaties wordt gemaakt. Het argument wat ze hiervoor gebruiken is dat zij proberen de huidige voorraad beter te benutten, omdat de gemeente er om gevraagd heeft om meer te doen. Volgens Talis gaat de gemeente door inspanningen van de bestuurder hier in mee en beseffen zij zich dat er een wederkerigheid in de relatie zit (Interview 12).

Conclusie

Bij alle Eindhovense corporaties was er genoeg realisatiemacht aanwezig om woningdelen voor starters op de beleidsagenda te krijgen. Woonbedrijf heeft daartegen als enige Eindhovense corporatie concrete plannen om met woningdelen verder te gaan. Hier is realisatiemacht sterker dan de hindermacht.

Bij Wooninc. was er geen hindermacht aanwezig, maar was er eveneens niet voldoende realisatiemacht om verdere barrières te overwinnen.

Trudo heeft al mogelijkheden voor woningdelen gerealiseerd, maar heeft geen plannen om hier in de toekomst mee verder te gaan. Dit komt onder andere doordat zij woningdelen niet konden uitvoeren in de gewenste vorm door regelgeving van de gemeente Eindhoven. Op deze manier functioneert de gemeente Eindhoven als hindermacht, omdat zij hun middelen inzetten om woningdelen in bepaalde vormen te bemoeilijken. Op basis hiervan kan de tweede hypothese worden aangenomen: *De gemeente Eindhoven functioneert als een hindermacht bij het ontwikkelen en uitvoeren van beleid omtrent woningdeling voor starters.*

Interessant om op te merken is dat dit wellicht onbewust gebeurt. De gemeente gaf immers aan dat zij er alles aan gedaan hebben om woningdelen te faciliteren. Zij hebben dus geen inzicht in hoe zij de corporaties belemmeren. Ook opvallend is dat er bij de uitvoerders van woningdeling vanuit ‘thuis geen inzicht is in het lokale beleid van de gemeente Eindhoven

omtrent woningdelen. Hierdoor verwachten zij hinder van de gemeente, terwijl het lokale beleid woningdelen onder bepaalde voorwaarden toestaat. Op basis hiervan kan niet geconcludeerd worden dat de gemeente een hindermacht is, aangezien zij geen middelen inzetten om deze verwachte hinder te veroorzaken. Hoe dan ook belemmert deze verwachting van ‘thuis mede het uitvoeren van beleid omtrent woningdelen.

Daarnaast is er bij ‘thuis wel een hindermacht te onderscheiden in de vorm van de teamleider verhuur die het momenteel afhoudt om actief woningdelen tot uitvoering te brengen, omdat haar team het al erg druk heeft. Hier is de hindermacht dus sterker dan de realisatiemacht in de vorm van de bestuurder die aandringt tot woningdelen. Op basis hiervan kan de eerste hypothese dus aangenomen worden: *De hindermacht in Eindhoven is sterker dan de realisatiemacht waardoor beleid voor woningdeling voor starters niet wordt ontwikkeld of uitgevoerd.*

Het is overigens wel mogelijk dat hier verandering in komt, aangezien de teamleider verhuur aangaf in de toekomst wellicht wel met woningdeling aan de slag te willen. Ook in het verleden speelde er iets anders. Toen was er bij ‘thuis nog geen directe hindermacht te onderscheiden maar was er vooral sprake van realisatiemachten die niet genoeg prioriteit aan woningdeling gaven om het tot daadwerkelijke uitvoering te brengen.

4.5.2 Geschikte oplossing

De derde hypothese luidt: *Woningdeling voldoet volgens Eindhovense woningcorporaties niet aan de criteria voor een geschikte oplossing.* Hierbij sluit de vierde hypothese aan: *Eindhovense woningcorporaties verwachten dat woningzoekenden niet ontvankelijk zijn voor woningdelen.* Om aan de criteria voor een geschikte oplossing te voldoen, moet een oplossing technisch uitvoerbaar zijn, passen bij de waarden van de beleidsmakers, binnen het budget vallen en moeten zowel de beleidsmakers als het publiek (in dit geval de woningzoekenden) er ontvankelijk voor zijn. Aan een deel van de criteria lijkt woningdelen bij alle geïnterviewde corporaties te voldoen. Zo was het budget bij niemand een probleem (Interview 1 t/m 8 en 10 t/m 12). Woningdelen wordt als een goedkope oplossing beschouwd, omdat er niet verbouwd hoeft te worden in de woning. Talis en Zayaz hebben er wel voor gekozen om te verbouwen, maar ook hier vormde budget geen belemmering (Interview 11 en 12).

Daarnaast was er geen corporatie waarbij woningdelen niet binnen de waarden van de

beleidsmakers pasten (Interview 1 t/m 8 en 10 t/m 12). Wat wel opviel was dat corporaties die het erg belangrijk vonden om innovatief of ambitieus te zijn (Talis, Zayaz en Trudo) woningdelen gerealiseerd hebben (Interview 8, 11 en 12).

Ten slotte waren er bij alle corporaties beleidsmakers aanwezig die open stonden ofwel ontvankelijk waren voor woningdelen (Interview 1 t/m 8 en 10 t/m 12). Zoals eerder besproken waren er daarentegen bij Woonbedrijf en 'thuis actoren die inhoudelijk wel open stonden voor woningdelen, maar die er vanwege werkdruk op bepaalde momenten geen ruimte voor ervaarden (Interview 1, 2, 3 en 5). Op deze momenten waren ze dus niet ontvankelijk voor de oplossing.

Aan de criteria technische uitvoerbaarheid bleek woningdelen niet altijd te voldoen. Zo lukte het 'thuis niet om woningdelen te realiseren, omdat het ze niet lukte een geschikte woning te vinden (Interview 1, 2 en 3). Volgens hen was dit de hoofdreden dat woningdelen bij hen niet van de grond is gekomen. Dit kwam mede doordat zij een aantal voorwaarden hadden opgesteld waaraan de woning moest voldoen: de woning moest een geliberaliseerde huurwoning zijn, er moesten twee gelijke slaapkamers in zitten en de woning moest in Eindhoven staan. Door deze voorwaarden waren er slechts een beperkt aantal huizen die überhaupt in aanmerking kwamen. In 2022 bezit 'thuis er ongeveer 22 (interview 3). Omdat deze woningen daarnaast nauwelijks muteren, kwam er maar geen geschikte woning vrij. Ook toen er eindelijk wel een woning leeg stond, bleek deze nog niet aan alle voorwaarden te voldoen. Er waren geen twee gelijke slaapkamers (Interview 3). Dit maakt dat er tot op de dag van vandaag geen geschikte woning gevonden is.

Ook Wooninc. en Trudo gaven aan dat ze geen geschikte woningen in hun bestaande voorraad hebben of dat andere corporaties zoals Woonbedrijf deze bijvoorbeeld meer hebben (Interview 7 en 8). De friends-woningen die Trudo al gerealiseerd heeft, bevonden zich om die reden in nieuwbouw. Wooninc. beschikt ook niet over passende woningen, omdat het grootste gedeelte van hun bezit bestaat uit (kleine) seniorenwoningen of appartementen (Interview 7). Trudo heeft met name kleine eengezinswoningen die volgens hen daardoor moeilijk te delen zijn (Interview 8).

Hoewel SallandWonen al woningdelen gerealiseerd heeft, merken ook zij dat het moeilijk is om geschikte woningen te vinden. Voor hen is het ook belangrijk om twee gelijke slaapkamers te hebben, omdat zij de huurders evenveel laten betalen. Dit zorgt er in combinatie met een laag aantal mutaties voor dat SallandWonen ten tijde van het interview slechts één woning waar

woningdeling mogelijk is, verhuurde. Een tweede woning zou in de week dat het interview plaatsvond, geadverteerd worden (Interview 10).

Bij Woonbedrijf spelen deze problemen niet. Zij beschikken juist over een significant aantal grote eengezinswoningen (Interview 4 en 5). Daarnaast willen zij proberen het concept zo simpel mogelijk te houden waardoor er minder voorwaarden aan de huizen worden gesteld (Interview 5). Zo vinden zij niet dat er twee gelijke slaapkamers hoeven te zijn. Ze gaan waarschijnlijk werken met twee onzelfstandige contracten waardoor ze twee verschillende huurprijzen kunnen vragen, afhankelijk van de grootte van de kamer. Daarnaast willen ze juist sociale in plaats van geliberaliseerde huurwoningen gebruiken (Bijeenkomst).

Dat 'thuis voor woningdelen wel voor geliberaliseerde woningen kiest, komt omdat ze willen voorkomen dat de huurprijs laag genoeg is om door één persoon betaald te kunnen worden. Zo willen ze verhinderen dat een woning die voor delen is bedoeld niet alsnog uiteindelijk slechts door één persoon wordt bewoond (Interview 1 en 3). Woonbedrijf daarentegen heeft verschillende oplossingen om dit op andere manieren te ondervangen. Zoals het opstellen van twee losse contracten en een in het contract opgenomen termijn waarin de huurder die blijft een medehuurder moet zoeken (Interview 4, bijeenkomst). Voor hen vormt dit om die reden geen belemmering.

Naast de technische uitvoerbaarheid wordt er bij sommige corporaties getwijfeld aan de ontvankelijkheid van woningzoekenden en starters voor dit concept. Trudo heeft het idee dat de maatschappij en zeker de provincie Noord-Brabant niet klaar is voor een concept als woningdelen en dat ze dat misschien nooit zullen zijn (Interview 8). Voor hen is het daarom minder interessant om hiermee verder te gaan.

Ook bij Woonbedrijf zijn ze er niet zeker van dat woningzoekenden enthousiast worden van woningdelen (Interview 4, bijeenkomst). De behoefte is er volgens hen wellicht alleen uit noodzaak. In hun pilot moeten ze nog ondervinden hoe dit in de praktijk zal gaan. Deze twijfels verhinderen niet dat ze met woningdelen aan de slag gaan. Ze willen eventuele problemen ondervangen door op zoek te gaan naar een goede match (Interview 4 en 5). Sommige jongeren of starters zullen op zoek zijn naar meer vastigheid en een eigen woning. Voor hen is woningdelen daarom minder geschikt. Maar Woonbedrijf verwacht dat er ook jongeren zijn die juist behoefte hebben aan dit concept. Voor hen is het om die reden belangrijk om

woningzoekenden goed te informeren over het product, zodat er een goede match gemaakt kan worden.

Bij Talis lopen ze er ook tegenaan dat ze merken dat de maatschappij nog niet gewend is aan het idee van woningdelen (Interview 12). Toen ze hun woningen die bedoeld waren voor woningdelen via de reguliere weg adverteerden, kregen ze veel reacties van mensen die niet goed de advertentietekst lazen en de woning dus niet wilden delen. Per advertentie ging het ongeveer om 150 reacties waarvan de eerste 100 eigenlijk geen interesse hadden in dit product. Hierdoor kostte het Talis veel werk om alsnog een geschikte huurder te vinden. Om dit te ondervangen hebben ze er daarom voor gekozen om over te gaan op een andere verhuurmethode waarbij een geïnteresseerde zich kan aanmelden voor het project en vervolgens bericht krijgt als er een woning beschikbaar is. Ook Zayaz verhuurt diens woningen voor woningdelen op deze manier (Interview 11). Talis is momenteel nog op zoek naar een manier om woningdelen beter te marketen en communiceren, zodat er meer mensen op de geïnteresseerdenlijst komen te staan. Omdat het in grote steden en in het buitenland wel heel normaal is om een woning te delen als starter, gaat Talis ervan uit dat er wel degelijk behoefte is voor het concept wanneer mensen er meer bekend mee zijn (Interview 12). SallandWonen merkte voordat ze met woningdelen begonnen al dat er animo voor was. Dit hebben ze vooraf getest door middel van een enquête (Interview 10).

Om de woningen nog meer naar de wens van de bewoner te maken, verbouwen Talis en Zayaz deze (Interview 11 en 12). Bij Zayaz krijgt de geïnteresseerde een soort menukaart en mogen ze zelf kiezen wat ze wel of niet laten bijbouwen: een extra badkamer, een pantry enzovoort. Afhankelijk van de keuzes wordt de huurprijs hier op aangepast (Interview 11). Talis vindt het belangrijk om een echte tussenvorm te creëren tussen een volledig onzelfstandige woning, zoals wonen bij je ouders of in een studentenhuis, en een volledig zelfstandige woning. Hierdoor voelt het voor de bewoners desalniettemin als een stap vooruit, ondanks dat ze geen compleet eigen woning hebben. Om dit te bereiken zorgt Talis ervoor dat iedere bewoner een aan de slaapkamer aangesloten badkamer heeft (Interview 12).

Een verbouwing heeft daarentegen ook nadelen. Door een tekort aan mensen in de bouw staan woningen vaak langer leeg dan gewenst (Interview 12). Daarnaast blijkt een verbouwing niet altijd nodig. Bij Zayaz kiezen sommige huurders er voor om niks te laten verbouwen (Interview 11). Ook hoge kosten worden vaak als reden genoemd om niet te gaan verbouwen

(Interview 5). Dit vormt voor Zayaz geen belemmering, aangezien zij deze kosten doorrekenen in de huurprijs (Interview 11).

Conclusie

Trudo gaat er vanuit dat woningzoekenden niet ontvankelijk zijn voor woningdelen. Ook Woonbedrijf verwacht dat niet alle woningzoekenden er behoefte aan hebben. Daarom kan de vierde hypothese aangenomen worden: *Eindhovense woningcorporaties verwachten dat woningzoekenden niet ontvankelijk zijn voor woningdelen*. Hierdoor wordt de derde hypothese ook bevestigd: *Woningdeling voldoet volgens Eindhovense woningcorporaties niet aan de criteria voor een geschikte oplossing*. Daarnaast kan deze worden aangenomen, omdat woningdelen vanwege een gebrek aan geschikte woningen niet altijd technisch uitvoerbaar is. Zoals hierboven beschreven is dit wel deels afhankelijk van de voorwaarden die er aan een woning gesteld worden. Met andere voorwaarden is het eventueel wel mogelijk om één geschikte woning te vinden.

4.5.4 Erkend probleem

De vijfde hypothese is: *Er wordt geen probleem erkend door Eindhovense woningcorporaties waarvoor woningdeling oplossing kan zijn*. De zesde hypothese sluit hierbij aan: *Woningdelen als oplossing wordt door Eindhovense woningcorporaties niet gekoppeld aan een erkend probleem*.

Een erkend probleem is een probleem waar iets aan gedaan moet en kan worden volgens de betrokken actoren. Alle geïnterviewde corporaties erkennen dat er sprake is van een woningtekort en trachten hier iets aan te doen. Dit maakt dat de woningnood een erkend probleem is. Maar niet iedereen ziet woningdelen als oplossing voor dit probleem. Wooninc. koppelt vanwege hun focus op senioren doorstroming als oplossing aan het probleem van de woningnood (Interview 6 en 7). Trudo wil voornamelijk delen van de stad verdichten door bij te bouwen of hoger te bouwen (Interview 8). De woningnood heeft dan ook geen rol gespeeld bij de al gerealiseerde friends-woningen van Trudo in Haasje-over. Hiervoor diende vooral de veranderende maatschappij en Trudo's innovatiebehoefte als motivatie.

Voor de corporaties die woningdeling wel als oplossing zien, zit er verschil in wat zij als het exacte probleem beschouwen. Talis, Zayaz en Woonbedrijf zien alle drie een grote toename

van het aantal eenpersoonshuishoudens (Interview 4, 5, 11 en 12). Tegelijkertijd bestaat hun bezit voornamelijk uit grote eengezinswoningen. Dit maakt dat hun aanbod niet meer direct aansluit bij hun doelgroep. In combinatie met de lange wachtlijsten voor de sociale huur, is dit de motivatie geweest voor deze drie corporaties om met woningdelen aan de slag te gaan.

SallandWonen merkte daarentegen dat voornamelijk starters moeite hadden met het vinden van een woning (Interview 10). Dit was voor hun de reden om met woningdelen aan de slag te gaan.

Ook 'thuis merkt dat het voor starters moeilijk is om aan een woning te komen. Maar dit geldt volgens hen voor alle doelgroepen. Zij identificeren juist dat het de grote gezinnen zijn die de laagste slaagkans hebben bij het vinden van een huis. Omdat woningdelers en grote gezinnen aanspraak maken op dezelfde eengezinswoningen, is er voor 'thuis minder prioriteit om met woningdelen aan de slag te gaan. Dit gaat immers ten koste van de kansen voor de gezinnen (Interview 1).

Conclusie

Omdat alle Eindhovense corporaties de woningnood erkennen als probleem waar iets aan gedaan moet worden, kan de vijfde hypothese verworpen worden. Deze luidt: *Er wordt geen probleem erkend door Eindhovense woningcorporaties waarvoor woningdeling een oplossing kan zijn.* De zesde hypothese kan daarentegen wel aangenomen worden: *Woningdelen als oplossing wordt door Eindhovense corporaties niet gekoppeld aan een erkend probleem.* Niet alle corporaties koppelen woningdelen immers als oplossing aan de woningnood waardoor het realiseren van woningdelen uitblijft.

4.5.5 Beleidsvenster

De zevende en laatste hypothese luidt: *Er heeft zich geen beleidsvenster voorgedaan of deze is niet voldoende benut door een policy entrepreneur om woningdeling tot stand te brengen in Eindhoven.*

Een beleidsvenster is een gebeurtenis die het mogelijk maakt om beleid te kunnen ontwikkelen of uit te voeren. Bij Trudo en Woonbedrijf hebben zich beleidsvensters voor gedaan om woningdelen te realiseren of er actiever mee aan de slag te gaan. Voor Trudo diende hun nieuwbouwplannen als beleidsvenster om friends-woningen te ontwikkelen en uit te voeren (Interview 8). Binnen Woonbedrijf werd er een artikel doorgestuurd door de directeur over een

andere woningcorporatie die met woningdelen aan de slag ging (Interview 5). Dit vormde bij Woonbedrijf de aanleiding om onderzoek te gaan doen naar woningdeling.

In het verleden heeft zich een gebeurtenis moeten voordoen die ervoor gezorgd heeft dat 'thuis beleid omtrent woningdelen heeft gemaakt. Hoewel niet met zekerheid te zeggen op basis van de interviews die voor dit onderzoek gehouden zijn, lijkt het er op dat een vraag van de wethouder hier de aanleiding voor geweest is (Interview 2). Om dit beleid daadwerkelijk uit te kunnen voeren, moet er een geschikte woning vrij komen. Dit heeft zich nog steeds niet voorgedaan (Interview 1 en 3).

Ook bij Wooninc. is er nog geen beleidsvenster geweest. Zij gaven aan dat zij open staan voor het realiseren van woningdelen wanneer zich een goede gelegenheid voordoet (Interview 6). Deze heeft zich tot nu dus nog niet voorgedaan.

Bij Talis, SallandWonen en Zayaz is er geen concrete gebeurtenis aan te wijzen die de aanleiding voor het beleid is geweest (Interview 10, 11 en 12). Wel gaf SallandWonen aan dat het gegeven dat de woningnood steeds erger wordt er aan bijgedragen heeft dat ze er nu actief mee aan de slag zijn gegaan (Interview 10). Ook Talis vertelde dat de gemeente hen meermaals verzocht om meer te doen tegen de woningnood (Interview 12). In hoeverre dit direct de aanleiding is geweest, is niet na te gaan op basis van het interview.

Conclusie

Op basis van de situatie van 'thuis en Wooninc. kan de zevende en laatste hypothese worden aangenomen: *Er heeft zich geen beleidsvenster voorgedaan of deze is niet voldoende benut door een policy entrepreneur om woningdeling tot stand te brengen in Eindhoven.* Hier hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die het ontwikkelen of het uitvoeren van woningdelen mogelijk maakten.

5. Conclusie, discussie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt de conclusie van dit onderzoek geformuleerd door antwoord te geven op de hoofdvraag. Ook wordt de verhouding met andere bestaande theorie besproken. Vervolgens wordt er gereflecteerd op de theorie, methode en de bijdrage die dit onderzoek levert aan de bestuurskunde en de praktijk. Ten slotte worden er aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek.

5.1 Beantwoording van de hoofdvraag

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: *Welke factoren belemmeren Eindhovense woningcorporaties om beleid omtrent woningdeling voor starters te ontwikkelen en uit te voeren en hoe zouden deze factoren kunnen worden ondervangen?*

Op basis van wetenschappelijke literatuur zijn er verschillende factoren te onderscheiden die belemmerend kunnen werken voor de Eindhovense woningcorporaties. Er is door middel van interviews getoetst in hoeverre en op welke manier deze factoren zich daadwerkelijk voordoen. Ook zijn er interviews gehouden om te ondervinden hoe andere corporaties deze factoren hebben ondervangen. Hieruit zijn verschillende belemmeringen naar voren gekomen. Deze zullen nu kort per corporatie worden besproken.

5.1.1 'thuis

Bij 'thuis lijkt de grootste belemmering te zijn dat er geen geschikte woning gevonden wordt (Interview 1, 2 en 3). Dit heeft te maken met de voorwaarden waar een woning aan moet voldoen voor 'thuis. Hierdoor zijn er slecht een beperkt aantal woningen geschikt (Interview 3).

Aangezien andere woningcorporaties zoals Woonbedrijf deze voorwaarden niet hanteren (Interview 4 en 5, bijeenkomst), is het de vraag of deze voorwaarden wel degelijk van belang zijn. Om deze belemmering te ondervangen kan 'thuis onderzoeken of het mogelijk is hun voorwaarden aan te passen. Dit hoeven ze niet volledig zelf te doen, aangezien Woonbedrijf al onderzoek gedaan heeft naar hoe woningdelen het best gerealiseerd kan worden (Interview 4 en 5, bijeenkomst). Hun onderzoek kan voor 'thuis als basis dienen. Woonbedrijf heeft hierbij ook ondervonden dat het mogelijk is om woningdeling te realiseren ondanks de regelgeving van de gemeente Eindhoven (Interview 4 en 5, bijeenkomst). Hier heerste bij 'thuis twijfels over die via deze weg kunnen worden weggenomen (Interview 1, 2 en 3).

Om onderzoek te kunnen doen, is het wel van belang dat hier capaciteit voor is. Maar dit is een volgende belemmering voor 'thuis. Bij team verhuur hebben ze het zo druk met de reguliere verhuringen dat er nauwelijks tijd is voor woningdelen (Interview 1, 2 en 3). Hierdoor is er niet eerder aan de slag gegaan met het opstellen van andere voorwaarden, terwijl toen al bleek dat er geen geschikte woningen gevonden konden worden. Bij Talis hebben ze dit ondervangen door deze taak niet aan team verhuur over te laten maar in plaats daarvan een projectleider aan te wijzen die de tijd en ruimte heeft om beleid omtrent woningdelen te ontwikkelen en op te starten. Pas in januari 2023 moet het bij hen volledig onderdeel zijn van de reguliere processen (Interview 12). Deze werkwijze zou 'thuis eventueel kunnen overnemen. Daarnaast is het voor 'thuis interessant om te onderzoeken hoe ze de werkdruk voor team verhuur kunnen verminderen. Het zit momenteel immers innovatieve projecten in de weg.

5.1.2 Wooninc.

Bij Wooninc is de grootste belemmering in het werken met woningdeling hun focus op senioren (Interview 6 en 7). Dit maakt dat ze zelf geen actief beleid omtrent woningdelen voor starters zouden ontwikkelen. Wel gaven ze aan dat ze open staan voor initiatieven van anderen als zich een goede gelegenheid voordeed (Interview 6). Om deze belemmering te ondervangen moeten andere partijen ze dus stimuleren. Dit zou eventueel de taak van de gemeente Eindhoven kunnen zijn, aangezien zij ook 'thuis hebben gestimuleerd om aan woningdelen te doen (Interview 2). Het is daarentegen de vraag hoe effectief dit zal zijn, aangezien blijkt dat bij alle corporaties die actief bezig zijn met woningdelen het idee van binnen de organisatie kwam (Interview 4, 5, 8,10, 11 en 12). Bij 'thuis daarentegen heeft er weinig prioriteit op woningdelen gelegen (Interview 1, 2 en 3).

Daarnaast vormt het bezit van Wooninc. een belemmering. Één van de geïnterviewden gaf aan dat Wooninc. minder over eengezinswoningen beschikt dan bijvoorbeeld Woonbedrijf (Interview 7). Hier kan niet zo snel iets aan gedaan worden, maar het is wel van belang dat de beleidsmakers van Wooninc. zich bewust zijn van de manieren om woningdelen in te richten. Anders heerst er het gevaar dat zij net als 'thuis veronderstellingen hebben over voorwaarden waar woningen aan moeten voldoen, terwijl dit niet blijkt te kloppen. Hierdoor zijn ze wellicht minder goed in staat om goede gelegenheden te herkennen. De gemeente Eindhoven en woningcorporaties zouden dus onderling moeten blijven communiceren en kennis delen.

5.1.3 Trudo

Ook voor Trudo geldt dat zij over minder eengezinswoningen beschikken (Interview 8). Daarnaast waren ze niet tevreden met de vorm waarin ze al friends-woningen gerealiseerd hadden (Interview 8). Ook voor hen is het dus van belang om de kennis van andere corporaties te gebruiken om te onderzoeken hoe het voor hen toch mogelijk is om met woningdelen aan de slag te gaan.

Daarnaast wordt Trudo belemmerd door de doelgroep. Volgens hen is de maatschappij of in ieder geval Noord-Brabant nog niet klaar voor woningdelen en is het meer iets voor grote steden zoals Amsterdam (Interview 8). Bij Talis, SallandWonen en Zayaz merken ze daarentegen wel dat er vraag naar is (interview 10, 11 en 12). Ook zij zijn niet actief in de Randstad, maar in Gelderland, Noord-Brabant en Overijssel. Tegelijkertijd zagen Talis en Zayaz ook dat nog niet iedereen gewend is aan het idee van woningdelen. Om dit te ondervangen verhuren ze dit soort woningen op een andere manier dan normaal. Geïnteresseerden kunnen zich eerst aanmelden voor het concept en vervolgens worden zij geïnformeerd wanneer er een woning beschikbaar komt (Interview 11 en 12). Dit maakt het duidelijker voor woningcorporaties wie de geïnteresseerden zijn en voor geïnteresseerden waar zij zich voor aanmelden. Het is wel van belang dat deze mogelijkheid goed gecommuniceerd en gedeeld wordt. Trudo zou dit ook kunnen toepassen om aan genoeg geïnteresseerden te komen.

5.1.4 Woonbedrijf

Op dit moment ziet Woonbedrijf geen belemmeringen voor het uitvoeren voor woningdelen (Interview 4 en 5). Alle problemen die ze voorzagen, denken ze te hebben ondervangen. Zij zijn dan ook van plan om actief met woningdelen aan de slag te gaan. Wel werden er op de bijeenkomst voor woningdelen nog twijfels geuit over in hoeverre starters behoefte hebben aan dit product. Dit kan eventueel ondervangen worden zoals hierboven beschreven.

5.1.5 Conclusie

In het kort kan de hoofdvraag dus als volgt beantwoord worden: Eindhovense woningcorporaties worden belemmerd door het niet beschikken over geschikte woningen, werkdruk, een andere focus en een beperkte verwachte vraag vanuit de doelgroep. Deze belemmeringen kunnen ondervangen worden door onderzoek en onderlinge kennisdeling over woningdeling, zodat er meer kennis is over hoe woningdelen gerealiseerd kunnen worden en hier dus geen foutieve

veronderstellingen meer over bestaan. Daarnaast zorgt een andere manier van adverteren voor het beter bereiken van geïnteresseerden. Prioriteit en aandacht voor woningdelen kan gerealiseerd worden door het instellen van een aparte projectleider. Ten slotte is het voor 'thuis relevant om te onderzoeken hoe de werkdruk voor team verhuur gereduceerd kan worden.

5.1.6 Verhouding tot bestaand onderzoek

De resultaten van dit onderzoek zijn in lijn met eerdere onderzoeken naar de besluitvormingsprocessen van (semi-)publieke organisaties. Zoals Bachrach en Baratz (1970) veronderstelden hadden realisatie- en hindermachten van binnen en buiten de organisatie invloed op het kunnen ontwikkelen en uitvoeren van beleid. Wanneer realisatiemachten ontbraken, geen middelen uitgaven of hindermachten barrières opwierpen werd het lastiger om woningdelen te realiseren. Bijvoorbeeld doordat de gemeente Eindhoven geen toestemming gaf om twee huisnummers te gebruiken of omdat er bij Wooninc. intern geen personen aanwezig zijn die zich actief voor woningdelen inzetten (Interview 6,7 en 8). Kingdon (1984) maakte inzichtelijk dat een erkend probleem, een geschikte oplossing, ontvankelijkheid van de betrokkenen en een beleidsvenster van belang waren voor het realiseren van beleid. Ook dit kwam naar voren in dit onderzoek. Het niet erkennen van een probleem, bezwaren tegen de oplossing woningdelen, het idee dat er maar weinig ontvankelijkheid van starters was en het ontbreken van een beleidsvenster zorgden er allemaal voor dat er geen woningdelen tot stand kwam.

Onderzoek naar de concrete belemmeringen die Nederlandse woningcorporaties ondervinden bij het realiseren van woningdelen bestaat nog nauwelijks. Enkel Klaveren et al. (2021) deden hier uitspraken over. Zij stelden dat lokale regelgeving of behoeften van de woningzoekenden in de weg konden zitten. Uit dit onderzoek bleek dat in de gemeente Eindhoven niet zozeer sprake was van belemmerende regelgeving maar dat een gebrek aan kennis over die regelgeving leidde tot verkeerde ideeën hierover wat op zijn beurt wel belemmerend werkte (Interview 1, 2 en 3). Daarnaast is het zo dat niet alle vormen van woningdelen gerealiseerd kunnen worden in de gemeente Eindhoven (Interview 8). Er moest dus genoeg prioriteit aan woningdelen gegeven worden om een vorm te ontwikkelen die zowel aan de lokale regelgeving als aan de wensen van de corporatie voldoet. In die zin is niet zozeer de lokale regelgeving het probleem, maar eerder de motivatie van een corporatie om de juiste vorm te vinden.

Bij de behoeften van woningzoekenden speelt ongeveer hetzelfde verhaal als bij lokale regelgeving. Er was geen direct bewijs om er vanuit te gaan dat woningzoekenden geen behoeften hadden aan woningdelen. Echter, Trudo had wel het idee dat dit zo was (Interview 8). Woningcorporaties elders in het land zoals Zayaz en Talis merkten dat het wel mogelijk was om geschikte bewoners te vinden door op een andere manier te adverteren (Interview 11 en 12). Ook hier speelt dus dat woningcorporaties genoeg prioriteit aan woningdelen moeten geven om zo geïnteresseerden te bereiken.

5.2 Discussie

In deze paragraaf is er gereflecteerd op het gebruik van de theorie en methoden van dit onderzoek. Ook is er gereflecteerd op de bijdrage die dit onderzoek levert aan het vakgebied bestuurskunde en de praktijk van woningcorporaties en gemeenten.

5.2.1 Theoretische reflectie

De voornaamste theorieën die in dit onderzoek zijn gebruikt zijn die van Bachrach en Baratz (1970) en de uitwerking van hun model door Akkerman et al. (2014), Kingdon (1982) en Klaveren et al. (2021). Deze theorieën waren goed met elkaar te combineren. Bachrach en Baratz en Kingdon zijn door anderen al eerder samen gebruikt, omdat een combinatie van deze theorieën zowel toont waar beleidsideeën stranden als waarom ze stranden (Koppenjan, Ringeling & te Velde, 1987, p. 59). De belemmerende factoren die Klaveren et al. omschreven waren goed onder te brengen bij de concepten van Bachrach en Baratz en Kingdon.

De theorieën van Bachrach en Baratz en Kingdon zijn zoals besproken in het theoretisch kader niet direct gericht op de situaties van woningcorporaties. Desondanks waren ze goed toepasbaar in dit onderzoek. De door hun opgestelde factoren kwamen duidelijk naar voren in de onderzochte casussen.

Desondanks waren er een aantal nadelen van het gebruik van deze theorieën. Doordat deze niet specifiek gericht zijn op woningcorporaties kan het zo zijn dat er wellicht factoren niet zijn onderzocht die wel degelijk van belang zijn voor corporaties. Daarnaast leiden de theorieën van Bachrach en Baratz, Kingdon en Klaveren et al. tot een groot aantal factoren die van invloed konden zijn op de besluitvorming van corporaties omtrent woningdelen. Dit maakte het lastiger om al deze factoren in detail te onderzoeken. Hier is dan ook verder onderzoek voor nodig. Ten

slotte waren niet alle factoren even goed te meten, omdat respondenten zich niet meer goed konden herinneren hoe hun beleid omtrent woningdelen precies ontstaan was. Daarnaast gaven ze mogelijk soms meer sociaal wenselijke antwoorden die in lijn waren met het beleid van de organisatie dan dat ze kritisch durfden te reflecteren op het proces. Hier speelde ook bij mee dat ze vanuit hun achtergrond op een bepaalde manier naar het proces keken. Een projectleider met een bouwkundige achtergrond sprak bijvoorbeeld eerder over technische zaken en vond het lastiger om op een beleidskundige manier naar het proces te kijken.

5.2.2 Methodologische reflectie

Zoals beschreven in het methodologisch kader is er getracht de validiteit en betrouwbaarheid van dit onderzoek op meerdere manieren te waarborgen. Desondanks kent dit onderzoek een aantal limitaties.

Ten eerste bleek het niet bij alle interviews mogelijk het interviewprotocol te volgen, omdat de respondenten anders reageerden dan verwacht of de situatie van de corporaties niet volledig in de vragen te vatten was. Ook konden respondenten niet op alle vragen antwoord geven, omdat zij ergens niet betrokken bij waren geweest of het zich niet meer goed konden herinneren. Wanneer dit zich voordeed, is er ten eerste getracht nog zoveel vragen als mogelijk uit het interviewprotocol te stellen. Eventueel gebeurde dit wel in een andere volgorde dan gepland. Wat altijd mogelijk is in een half-gestructureerd interview. Daarnaast werden er ter plekke aanvullende vragen gesteld die beter inspeelde op de situatie van de corporatie. Hierbij werden de onderzochte factoren, waarop ook het interviewprotocol is gebaseerd, in het oog gehouden. Zo konden desondanks alle relevante thema's aan bod komen in het interview.

Om de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek te verbeteren is er triangulatie toegepast door meerdere personen per corporatie te interviewen. Echter, dit was niet bij iedere corporatie mogelijk en anders maar in beperkte mate. Dit had onder andere te maken met de prioriteiten van de respondenten. Zij hadden niet altijd tijd voor een afspraak. Daarnaast was het moeilijker om mensen te spreken bij corporaties die niet actief bezig waren met woningdelen. Zij leken niet goed te begrijpen dat ook juist hun ervaringen van belang waren voor dit onderzoek. Dit in combinatie met hun werkdruk maakte dat ze een interview eerder afsloegen. Ten slotte was het lastig om corporaties überhaupt te bereiken. Vaak moest er contact gezocht worden via de klantenservice. Het duurde dan lang voordat het intern werd opgepakt en er een reactie kwam.

Ook is er triangulatie toegepast in het type databronnen. Zo is er naast het houden van interviews een bijeenkomst bezocht. Uit deze bijeenkomst kwam maar een beperkte hoeveelheid informatie, omdat met name Woonbedrijf aan het woord was. Daarnaast zouden afgevaardigden van Wooninc. en Trudo aanwezig zijn. Uiteindelijk kon de beleidsmedewerker van Wooninc. er helemaal niet meer bijzijn en beleidsmedewerker van Trudo was alleen online aanwezig en moest halverwege weg. Hierdoor kon er tijdens de bijeenkomst geen informatie over deze corporaties verzameld worden. Onverwacht was er daarentegen wel een afgevaardigde van de gemeente aanwezig, wat wel meer informatie over deze actor opleverde.

Voor de validiteit en betrouwbaarheid was het hoe dan ook beter geweest als er meer type databronnen gebruikt waren in dit onderzoek zoals documenten. De onderzochte fenomenen zijn daarentegen lastig uit databronnen te halen. Wat de motivaties van beleidsmakers zijn of zijn geweest om tot bepaalde besluitvorming te komen, ligt maar ten dele in documenten vastgelegd. Zeker organisaties die niet aan woningdelen doen, hebben geen documentatie over waarom ze dat niet doen.

Ten slotte was het nuttig om woningcorporaties te interviewen die recent met woningdelen aan de slag waren gegaan (Talis, Zayaz en SallandWonen), omdat zij hier nog kennis aanwezig was over hoe het besluitvormingsproces was gelopen. Doordat zij nog kort bezig waren, hadden ze daarentegen wel maar een beperkt aantal *best practices*. Zij waren zelf ook nog heel erg zoekende naar hoe ze het proces van woningdelen gingen inrichten.

5.2.3. Bijdrage onderzoek

Zoals beschreven bij de wetenschappelijke relevantie (paragraaf 1.6) is er nog maar in hele beperkte mate onderzoek gedaan naar de belemmeringen voor woningcorporaties om beleid omtrent woningdeling te ontwikkelen en uit te voeren. Daarentegen was er in de wetenschappelijke literatuur wel al veel bekend over belemmeringen in besluitvormingsprocessen. Door deze theorieën toe te passen op de situatie van woningdelen, heeft dit onderzoek een aantal nieuwe belemmering voor wooncorporaties weten te ontdekken.

De vraag is alleen in hoeverre deze belemmeringen relevant zijn voor een groter publiek. Vanwege de beperkte hoeveelheid onderzochte casussen heeft dit onderzoek slechts een lage externe validiteit. Het is om die reden met name relevant voor de onderzochte Eindhovense corporaties en gemeente. Dit onderzoek levert daarmee voornamelijk een praktische bijdrage.

Door inzicht in de belemmeringen en de manieren waarop deze kunnen worden ondervangen, wordt het wellicht in de toekomst makkelijker om woningdelen in de sociale huursector van de gemeente Eindhoven te realiseren. Eventueel dient het onderzoek daarnaast nog als inspiratiebron om op grotere schaal de belemmeringen van corporaties omtrent het ontwikkelen en uitvoeren van beleid omtrent woningdelen te onderzoeken.

5.3 Aanbevelingen voor verder onderzoek

Bij de beantwoording van de hoofdvraag zijn al diverse aanbevelingen aan bod gekomen om belemmeringen omtrent woningdelen te overwinnen. Omdat dit onderzoek het niet toeliet om diep op alle belemmeringen in te gaan, is er hiernaast verder onderzoek nodig. Hiervoor worden nu een aantal aanbevelingen besproken.

Ten eerste is het voor 'thuis relevant om te onderzoeken hoe zij de werkdruk van team verhuur kunnen verlagen, zodat het mogelijk wordt om naast hun reguliere werkzaamheden met meer innovatieve projecten aan de slag te gaan. Wellicht bestaat de mogelijkheid, om net als bij Talis, de innovatieve projecten in eerste instantie over te laten nemen door mensen buiten het team. Verder onderzoek naar deze mogelijkheden wordt aangeraden.

Ten tweede viel op dat er bepaalde veronderstellingen leefden bij de woningcorporaties over in hoeverre de doelgroep behoefte had aan woningdelen en over de voorwaarden waaraan een woning moest voldoen om geschikt te kunnen zijn. Daarnaast heerste bij 'thuis het idee dat de gemeentelijke regelgeving in de weg zat bij het realiseren van woningdeling. Ondertussen had de gemeente het idee dat zij er alles aan gedaan hadden om woningdelen te faciliteren. Deze veronderstellingen belemmeren het tot stand brengen van woningdelen. Ondanks dat ze niet allemaal kloppen. Om dit te ondervangen werd in de conclusie de aanbeveling gedaan om onderling meer te communiceren en kennis te delen. Het zou dus nuttig zijn om te onderzoeken hoe kennisdeling tussen de verschillende partijen op een meer structurele manier vormgegeven zou kunnen worden.

Ten derde ontbreken er in onder andere de gemeente Eindhoven cijfers over in hoeverre woningzoekenden behoefte hebben aan woningen delen. Trudo bijvoorbeeld had het idee dat die behoefte laag was. Ondertussen merkten Talis en Zayaz dat er wel degelijk geïnteresseerden waren als zij op een andere manier adverteerden. Om wooncorporaties te motiveren om meer prioriteit aan woningdelen te geven is het daarom interessant om de behoefte van

woningzoekenden verder te onderzoeken.

Ten slotte is het vanwege de lage generaliseerbaarheid van dit onderzoek interessant om op grote schaal onderzoek te doen naar de belemmeringen die woningcorporaties tegenkomen bij het realiseren van woningdelen. De woningnood speelt immers door het hele land en slechts een aantal corporaties zijn actief met woningdelen bezig. Daarnaast is het relevant om op grotere schaal onderzoek te doen naar *best practices* voor woningdelen om zo corporaties te ondersteunen bij het bewerkstelligen ervan.

Referenties

- ABF research. (z.d.). *Het statistisch woningtekort nader uitgelegd*.
<https://abfresearch.nl/publicaties/het-statistisch-woningtekort-nader-uitgelegd/>
- Aelbers, O., van der Wekken, P., Box, I., & Mous, B. (2021). Slaagkans jongeren tot 23 jaar op de Eindhovense woningmarkt.
- Akkerman, A., Resodihardjo, S., & de Vries, M. (2014). Problemen op de agenda. In A. Hoogerwerf & M. Herweijer (Red.), *Overheidsbeleid* (9e druk., pp. 49-64). Kluwer.
- Bachrach, P., & Baratz, M. (1970). *Power and Poverty*. Oxford UP.
- Bleijenbergh, I. (2016). *Kwalitatief onderzoek in organisaties*. Boom Lemma.
- Brandsen, T. (2007). *Naar een nieuwe professionaliteit voor woningcorporaties*. Futura Wonen.
- Cairney, P. (2020). *Understanding Public Policy*. Red Globe Press.
- Clark, V., Tuffin, K., Bowker, N., & Frewin, K. (2018). A fine balance: A review of shared housing among young adults. *Social and Personality Psychology Compass*, 12 (10), 1-12.
<https://doi.org/10.1111/spc3.12415>
- Cohen, M., March, J., & Olsen, J. (1972). A Garbage Can Model of Organizational Choice. *Administrative Science Quarterly*, 17 (1), 1-25. <https://doi.org/10.2307/2392088>
- Corporatiegids. (2019). *Zayaz speelt met woningdelen in op nieuwe behoeften*.
https://www.corporatiegids.nl/nl/nieuws/zayaz_speelt_met_woningdelen_in_op_nieuwe_woonbehoeften-5476
- Corporatiestrategie. (2021). *Energiearmoede: wat doe je als corporatie?*
<https://corporatiestrategie.nl/wat-doe-je-als-corporatie-bij-energiearmoede/>
- Czischke, D. (2018). Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 55-81.
<https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1331593>
- Eijk, C. van der, & Kok, W. (1975). Nondecisions reconsidered. *Acta Politica*, 10, 277-301.
- Elder, C., & Cobb, R. (1984). Agenda-building and the Politics of Aging. *Policy Studies Journal*, 13(1), 115-129. <https://doi.org/10.1111/j.1541-0072.1984.tb01704.x>
- Graaf, H. van de, & Hoppe, R. (1992). *Beleid en Politiek*. Couthino.
- Hopf, C. (2000). Qualitative interviews: An overview. In U. Flick, E. Von Kardorff & I. Steinke

- (Red.), *A Companion to Qualitative Research* (pp. 203-209). SAGE Publications.
- Houtgraaf, G. (2022). Public Sector Creativity: Triggers, Practices and Ideas. A longitudinal qualitative digital diary study. *Public Management Review* (under review).
- Johnson, R. B. (1997). Examining the Validity Structure of Qualitative Research. *Education*, 118, 282–292.
- Klaveren, S., Wassenberg, F., & Zonneveld, M. (2021). *Beter benutten bestaande woningvoorraad*. Platform31. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/06/30/beter-benutten-bestaande-woningbouw>
- Kingdon, J. (1984). *Agendas, Alternatives, and Public Policies*. Little, Brown & Company.
- Koppenjan, J., & Klijn, E. (2004). *Managing uncertainties in networks : a network approach to problem solving and decision making*. Routledge.
- Koppenjan, J., Ringeling, A., & te Velde, R. (1987). *Beleidsvorming in Nederland; een vergelijkende studie naar de totstandkoming van wetten*. VUGA.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. (2021). *Acht op de tien starters ervaart de huidige woningmarkt als ongunstig*. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2021/11/03/acht-op-de-tien-starters-ervaart-de-huidige-woningmarkt-als-ongunstig>
- NOS. (2020). *Starters op woningmarkt: 'Tegenwoordig hebben ze het echt moeilijk'*. <https://nos.nl/artikel/2350140-starters-op-woningmarkt-tegenwoordig-hebben-ze-het-echt-moeilijk>
- NUL20.(2020). *Het einde van het friends-contract*. <https://www.nul20.nl/dossiers/einde-van-friends-contract>
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2020). *Wonen en gevoelens van onbehagen? Een verkenning naar de relatie tussen onzekerheid, controle en het Nederlandse woonbeleid*. <https://www.infinance.nl/wp-content/uploads/2020/03/pbl-2020-wonen-en-gevoelens-van-onbehagen-4126.pdf>
- Putten, J. van. (1980). *Haagse machten. Verslag van een politicologische onderzoek naar de totstandkoming van acht regeringsmaatregelen*. Staatsuitgeverij.
- Rijksoverheid. (z.d.). *Woningwet: regels voor woningcorporaties*. Geraadpleegd op 7 juli 2022 van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties>

- Simon, H. (1976). *Administrative Behavior*. Macmillan.
- Talis. (2021). *Wij starten proeven met huurdelen en woningdelen*. <https://www.talis.nl/wij-starten-proeven-met-huurdelen-en-woningdelen/>
- Thiel, S. van. (2010). *Bestuurskundig onderzoek: een methodologische inleiding*. Coutinho.
- Trudo. (2019). Start bouw Haasje Over. <https://www.trudo.nl/nieuws/start-bouw-haasje-over>
- Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 53(10), 2023-2040.
<https://doi.org/10.1177/0042098015586696>
- Verhoeven, N. (2018). *Wat is onderzoek?*. Boom.
- Woonstichting 'thuis. (2021). *Jaarverslag 2020*. <https://www.mijn-thuis.nl/media/2266/jaarrekening-2020-woonstichting-thuis-website.pdf>

Bijlage 1: Interview protocol wooncorporaties

Opening

Heel erg bedankt dat u met mij in gesprek wilt gaan over woningdeling. Mijn naam is Kim de Jong en voor mijn scriptie voor mijn master Bestuurskunde zou ik u graag een aantal vragen stellen over hoe uw organisatie tegenover woningdeling voor starters staat en in hoeverre ze hier al mee bezig zijn. Als u het goedvindt start ik nu de opname die ik zal gebruiken om dit interview uit te kunnen werken voor mijn analyse.

Vragen

1. Kunt u mij meer vertellen over wat uw organisatie in het verleden al gedaan heeft met woningdeling van starters? *Barrières, beleidsvenster*

Als er al beleid omtrent woningdeling ontwikkeld en uitgevoerd is:

2. Wat is de motivatie hiervoor geweest?
 - Waarvoor moest woningdeling als oplossing dienen? *Erkenning probleem, koppeling stromen.*
 - In hoeverre heeft de woningnood gemotiveerd om aan woningdeling te doen? *Erkenning probleem.*
 - Wat voor gebeurtenis heeft hier aanleiding toe gegeven? *Beleidsvenster.*
 - Welke personen binnen de organisatie hebben een rol gespeeld in de realisatie hiervan? *Realisatiemacht.*
 - Welke personen binnen en buiten de organisatie hebben jullie (actief) gemotiveerd om met woningdelen aan de slag te gaan? Bv. buurtbewoners, woningzoekenden, belangenorganisatie. *Realisatiemacht, ontvankelijkheid, barrières.*
 - In hoeverre sluit woningdeling aan bij de waarden van uw organisatie en van u persoonlijk? *Geschiktheid oplossing.*
3. Welke belemmeringen zijn jullie hierbij tegengekomen?

- Welke moeilijkheden zijn jullie tegengekomen bij het uitvoerbaar maken van woningdeling? *Geschiktheid oplossing.*
 - Welke personen van binnen en buiten de organisatie hebben weerstand geboden? *Hindermacht.*
 - In hoeverre zijn jullie gehinderd door lokale regelgeving? *Hindermacht.*
 - In hoeverre zijn jullie gehinderd door personen die niet open stonden voor woningdeling? Bv. buurtbewoners/ burgers, woningzoekenden *Hindermacht, Ontvankelijkheid.*
 - Op welke manier heeft het budget een rol gespeeld? *Geschiktheid oplossing.*
4. Hoe hebben jullie deze belemmeringen overwonnen?
5. In welke mate functioneert de woningdeling zoals bedoelt? *Geschiktheid oplossing.*
6. Hoe willen jullie in de toekomst verder met woningdeling? *Ontvankelijkheid*

Als er al beleid omtrent woningdeling ontwikkeld is maar deze is nog niet uitgevoerd:

2. Hoe willen jullie in de toekomst verder met woningdeling? *Ontvankelijkheid*
3. Wat is de motivatie hiervoor?
- Waarvoor moet woningdeling als oplossing dienen? *Erkenning probleem*
 - Wat voor gebeurtenis heeft hier aanleiding toe gegeven? *Beleidsvenster*
 - Welke personen binnen de organisatie proberen of hebben geprobeerd woningdelen te realiseren? *Realisatiemacht*
 - Welke personen binnen en buiten de organisatie hebben jullie (actief) gemotiveerd om met woningdelen aan de slag te gaan? *Realisatiemacht, ontvankelijkheid, barrières.*
 - In hoeverre sluit woningdeling aan bij de waarden van uw organisatie en van u persoonlijk? *Geschiktheid oplossing.*

4. Wat heeft jullie in het verleden belemmert of belemmert jullie nu nog steeds om woningdeling te realiseren?

- Welke moeilijkheden komen jullie tegen bij het uitvoerbaar maken van woningdeling? *Geschiktheid oplossing.*
- Welke personen van binnen en buiten de organisatie bieden weerstand of hebben dat geboden? *Hindermacht.*
- In hoeverre worden/zijn jullie gehinderd door lokale regelgeving? *Hindermacht.*
- In hoeverre worden jullie gehinderd door personen die niet open stonden/staan voor woningdeling? Bv. buurtbewoners/ burgers, woningzoekenden *Hindermacht, Ontvankelijkheid.*
- Op welke manier speelt het budget een rol gespeeld? *Geschiktheid oplossing.*

5. Hoe hebben jullie deze belemmeringen overwonnen?

Als er nog geen beleid omtrent woningdeling ontwikkeld of uitgevoerd is:

2. Wat zouden jullie in de toekomst eventueel met woningdelen willen? *Ontvankelijkheid*

3. Wat motiveert jullie om in de toekomst wel met woningdeling aan de slag te gaan of wat zou jullie kunnen motiveren om dit wel te doen?

- Waarvoor kan woningdeling als oplossing dienen? *Erkenning probleem, koppeling stromen.*
- In hoeverre leeft er binnen uw organisatie het idee dat de woningcrisis een probleem is waar iets aan gedaan moet en kan worden? *Erkenning probleem.*
- Wat voor gebeurtenis zou hier aanleiding voor kunnen zijn? *Beleidsvenster.*
- Welke personen binnen de organisatie proberen woningdeling te realiseren hiervan? *Realisatiemacht.*

- Welke personen binnen en buiten de organisatie motiveren jullie om actief met woningdelen aan de slag te gaan? Bv. buurtbewoners, woningzoekenden, belangenorganisatie. *Realisatiemacht, ontvankelijkheid.*
- In hoeverre sluit woningdeling aan bij de waarden van uw organisatie en van u persoonlijk? *Geschiktheid oplossing.*

4. Wat belemmert jullie nu om met woningdeling aan de slag te gaan?

- Welke moeilijkheden zien jullie bij het uitvoerbaar maken van woningdeling? *Geschiktheid oplossing.*
- Welke personen van binnen en buiten de organisatie bieden weerstand? *Hindermacht.*
- In hoeverre worden jullie gehinderd door lokale regelgeving? *Hindermacht.*
- In hoeverre worden jullie gehinderd door personen die niet open staan voor woningdeling? Bv. buurtbewoners/ burgers, woningzoekenden *Hindermacht, Ontvankelijkheid.*
- Op welke manier speelt het budget een rol? *Geschiktheid oplossing.*

Bijlage 2: Interview protocol gemeente Eindhoven

Opening

Heel erg bedankt dat u met mij in gesprek wilt gaan over woningdeling. Mijn naam is Kim de Jong en voor mijn scriptie voor mijn master Bestuurskunde zou ik u graag een aantal vragen stellen over hoe de gemeente Eindhoven tegenover woningdeling voor starters staat. Als u het goedvindt start ik nu de opname die ik zal gebruiken om dit interview uit te kunnen werken voor mijn analyse.

Vragen

1. Hoe staat de gemeente Eindhoven tegenover wooncorporaties die met initiatieven voor woningdelen komen zoals Woonbedrijf nu? *Ontvankelijkheid, hindermacht*
 - Hoe staat de gemeenteraad tegenover wooncorporaties met initiatieven voor woningdelen? *Ontvankelijkheid, hindermacht*
 - Zijn er personen binnen de gemeente die hier een andere mening over hebben?
2. Welke invloed heeft de gemeentelijke regelgeving op deze initiatieven? *Hindermacht*
3. Welke ontwikkelingen vinden er plaats omtrent gemeentelijke regelgeving voor woningdelen? Welke trends merkt u daarin?
4. In hoeverre komen jullie zelf ook met initiatieven voor woningdelen? *Realisatiemacht*
 - In hoeverre is dit initiatief ook voor starters?