

Op hùn plaats? : hoofdrapport : allochtonen en moeilijk verhuurbare woningcomplexen

Citation for published version (APA):

Aelbers, O., Smeets, J. J. A. M., Ven, van der, H., & Feddema, R. (1991). *Op hùn plaats? : hoofdrapport : allochtonen en moeilijk verhuurbare woningcomplexen*. Publikatieburo Bouwkunde.

Document status and date:

Gepubliceerd: 01/01/1991

Document Version:

Uitgevers PDF, ook bekend als Version of Record

Please check the document version of this publication:

- A submitted manuscript is the version of the article upon submission and before peer-review. There can be important differences between the submitted version and the official published version of record. People interested in the research are advised to contact the author for the final version of the publication, or visit the DOI to the publisher's website.
- The final author version and the galley proof are versions of the publication after peer review.
- The final published version features the final layout of the paper including the volume, issue and page numbers.

[Link to publication](#)

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

If the publication is distributed under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license above, please follow below link for the End User Agreement:

www.tue.nl/taverne

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

openaccess@tue.nl

providing details and we will investigate your claim.

SKP
90
OPA

chtonen en moeilijk verhuurbare
ingcomplexen

Op hun plaats?

olaf aelberts
jos smeets
hanneke van der ven
m.m.v. rienk feddema

M143773

RIW

tu

breda
dordrecht
helmond
nijmegen
rotterdam
spijkenisse

**Uitgave en distributie**

Publikatieburo Bouwkunde / Faculteit der Bouwkunde
Technische Universiteit Delft / Berlageweg 1, 2628 CR Delft
Telefoon (015) 784737

Samenstelling

Olaf Aelbers / Jos Smeets / Sectie Stadsvernieuwing en Beheer, Bouwkunde
Technische Universiteit Eindhoven / Postbus 513, 5600 MB Eindhoven
Telefoon (040) 472579

Hanneke van der Ven / m.m.v. Rienk Feddema / Research Instituut voor
Woningbouw, Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing
Faculteit der Bouwkunde / Technische Universiteit Delft / Berlageweg 1,
2628 CR Delft / Telefoon (015) 783046

In opdracht van

Ministerie van VROM

Omslag

Gijs Martens / Titus Vegter

Typewerk

Sectie SV & B, Bouwkunde, TU Eindhoven

Cip-gegevens

Koninklijke Bibliotheek, Den Haag

Op

Op hun plaats? - Delft: Publikatieburo, Faculteit der Bouwkunde.

Uitg. in opdracht van het Ministerie van VROM.

Hoofdrapport: Alloctonen en moeilijk verhuurbare woningcomplexen /
O. Aelbers, J. Smeets, H. v.d. Ven; m.m.v. R. Feddema. - Ill., tab.

Uitg. van Sectie SV & B, Bouwkunde TUE en RIW, Bouwkunde TUD.

Met lit. opg.

ISBN 90-5269-053-7

SISO 314.7

UDC 351.778.5-054.57

NUGI 655

Trefw.: huisvesting; alloctone groepen.

© Copyright 1991 SV & B, Bouwkunde TUE / RIW, Bouwkunde TUD

Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

OP HUN PLAATS?

Hoofdrapport

Allochtonen en moeilijk verhuurbare woningcomplexen

Olaf aelberts / Jos Smeets / Hanneke van der Ven / m.m.v. Rienk Feddema

Publikatieburo Bouwkunde 1991

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	9
Inleiding	
0.1 Probleemschets	11
0.2 Onderzoeksvragen	11
0.3 Opzet van deze rapportage	12
Hoofdstuk 1: Methode van onderzoek	
1.1 Inleiding: enkele begrippen	15
1.2 De invloedsfactoren	19
1.2.1 Een complex van factoren	19
1.2.2 De factor tijd	21
1.2.3 Woningmarktprocessen	21
1.2.4 Beheerstrategieën	23
1.3 De selectie van de onderzoeksgemeenten	25
1.4 Het onderhavige onderzoek	27
Hoofdstuk 2: De ontwikkeling in de huisvestingssituatie op wijkniveau	
2.1 Inleiding	33
2.2 Aandeel allochtonen in de onderzoeksgemeenten	33
2.3 Veranderingen in de huisvestingssituatie van allochtonen	35
2.3.1 Verschuiving van voor- naar naoorlogse wijken	35
2.3.2 Toenemende spreiding?	42
2.3.3 De dynamiek in de wijken	48
2.3.4 Concentratiewijken naar type wijk	50
2.4 Slot: oude en nieuwe concentraties	52
Hoofdstuk 3: De huisvestingssituatie op complexniveau	
3.1 Inleiding	55
3.2 Complexen met verhuurbaarheidsproblemen	55
3.2.1 Typen	55
3.2.2 Moeilijk verhuurbare complexen naar type probleem	57
3.2.3 Moeilijk verhuurbare complexen naar woningtype	58
3.3 Concentratie van allochtonen op complex- en wijkniveau	60
3.4 Slot	64

Hoofdstuk 4: Woningmarktprocessen

4.1	Inleiding	67
4.2	Het aanbod	67
4.3	De vraag	72
4.4	Afstemming tussen vraag en aanbod	74
4.5	Slot: profijt van een ruimere woningmarkt?	82

Hoofdstuk 5: Beheerstrategieën

5.1	Inleiding	85
5.2	De verschillende aanpakken	85
5.3	Aanpak, problemen en aandeel allochtonen	91
5.4	Aanpak van complexen met een concentratie van allochtonen	94
5.5	Doelgroepenbeleid	95
5.6	De gevolgen van de beheerstrategieën voor allochtonen	96
5.7	Slot: implicaties van beheerstrategieën voor allochtonen	104

Hoofdstuk 6: Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

6.1	Inleiding	109
6.2	Samenvatting en conclusies	113
6.2.1	De veranderingen in de huisvestingssituatie van allochtonen	113
6.2.2	Woningmarktprocessen	116
6.3	Aanbevelingen	121
6.3.1	Beleidsaanbevelingen	121
6.3.2	Aanbevelingen voor nader onderzoek	126
6.4	Slot	127
	Literatuur	131
	Bijlagen	135

VOORWOORD

Voor U ligt het eindverslag van het onderzoek "Woonruimteverdeling en de concentratie van allochtonen in naoorlogse complexen". Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het hoofdrapport is gebaseerd op een vergelijking van de huisvestingssituatie in een zestal gemeenten, te weten: Breda, Dordrecht, Helmond, Nijmegen, Rotterdam en Spijkenisse. Naast dit hoofdrapport is er een zestal deelrapporten verschenen waarin verslag wordt gedaan van de afzonderlijke casestudies.

Het onderzoek is een co-productie van een tweetal instellingen, te weten:

- de Sectie Stadsvernieuwing en Beheer, Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Eindhoven en
- het Research Instituut voor Woningbouw, Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing (RIW), Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.

Het onderzoek is begeleid door een commissie bestaande uit de volgende personen:

- G. van Asseldonk - Landelijke Samenwerking voor Organisaties van Buitenlandse Arbeiders (LSOBA), Utrecht;
- drs. P. Beelen - Ministerie van VROM, DGVH, afdeling Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg, Zoetermeer;
- drs V. Smit - Advies Commissie Onderzoek Minderheden (ACOM), Leiden;
- dr. R. Vos - Ministerie van VROM, DGVH, afdeling Woonconsumentenbeleid, Zoetermeer.

Wij danken hen voor hun inspirerende en zorgvuldige begeleiding van dit onderzoek.

Ook zijn we alle gesprekspartners - medewerkers van corporaties en instellingen belast met de woonruimteverdeling - erkentelijk voor hun medewerking. De veelal openhartige interviews hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de analyse van de huisvestingssituatie van de onderzochte groep allochtonen.

Tevens een woord van dank aan de ambtenaren werkzaam bij de onderzochte gemeenten voor het beschikbaar stellen van diverse soorten gegevens, waarbij, vanuit het oogpunt van de onderzoeksvragen, in een aantal gevallen speciale bewerkingen nodig gebleken zijn.

De verantwoordelijkheid voor de inhoud van de rapportage ligt volledig bij de uitvoerders van dit onderzoek.

Onder bronvermelding mogen delen van dit rapport worden overgenomen.

INLEIDING

0.1 Probleemschets

Sinds het verschijnen van de Minderhedennota in 1983 voert de overheid een minderhedenbeleid met een expliciete doelstelling: "het streven naar een totstandkoming van een samenleving, waarin de in Nederland verblijvende leden van minderheidsgroepen ieder afzonderlijk en als groep een gelijkwaardige plaats en volwaardige ontplooiingskansen hebben".

De implementatie van dit beleid veronderstelt inzicht in de achterstand van minderheidsgroepen en kennis van het aandeel dat minderheidsgroeperingen verkrijgen bij de verdeling van maatschappelijke goederen. Het rapportagesysteem "Toegankelijkheid en Evenredigheid" (T&E)¹ beoogt een beeld te geven van de positie van etnische minderheden in de diverse sectoren en de toegankelijkheid van "maatschappelijke goederen". Deze maatschappelijke goederen worden omschreven als zaken waaraan in een samenleving een zo groot gewicht wordt gehecht, dat de verdeling c.q. beïnvloeding ervan in meer of mindere mate door de overheid wordt nagestreefd en wel door middel van voorzieningen.

Dit sluit aan bij de "merit good" gedachte die in de volkshuisvesting vaak gebruikt wordt als argument voor overheidsbemoeienis. Het merit good motief gaat uit van het idee dat een bepaalde consumptie, i.c. de woonconsumptie, door de overheid gestimuleerd dient te worden omdat de consument het belang van het gebruik blijkt te onderschatten. Men spreekt ook wel van het onderschattingsmotief. Dit motief leidt tot maatregelen als prijsreductie, distributie, voorlichting e.d. (zie o.a. Van der Schaar, 1987).

Ten aanzien van de verdeling van het maatschappelijk goed "huisvesting" worden diverse indicatoren gehanteerd. Een van die indicatoren in dit verband is "% allochtonen in naoorlogse woningen". Aan deze indicator ligt het algemene uitgangspunt ten grondslag dat huisvesting in het naoorlogse deel van de voorraad tot een verbetering van de huisvestingssituatie leidt. Het is echter niet ondenkbaar dat de allochtonen juist in de moeilijk verhuurbare delen van de naoorlogse complexen zijn terechtgekomen, vaak complexen met bouw- en woontechnische gebreken. De kans is immers groot dat de zwakke woningzoekenden, starters en doorstromers met een zwakke positie op de woningmarkt, in dit soort complexen terechtkomen.

0.2 Onderzoeksvragen

In het onderhavige onderzoek zal dan ook een antwoord gezocht worden op de volgende vragen:

1. Welke veranderingen hebben zich gedurende de jaren tachtig voorgedaan in de huisvestingssituatie van allochtone huishoudens?

- 1a. In hoeverre zijn deze huishoudens in naoorlogse woonwijken terecht gekomen?
- 1b. In welke mate zijn ze daarbij gehuisvest in moeilijke verhuurbare complexen?
2. Welke oorzaken zijn hiervoor op lokaal niveau aan te geven? Welke invloed hebben hierbij de processen op de woningmarkt in het algemeen en welke invloed heeft het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid in het bijzonder?
3. Welke implicaties hebben beheerstrategieën ten aanzien van moeilijke verhuurbare complexen voor de huisvestingssituatie van allochtonen?

Om een antwoord te vinden op deze vragen is uitgebreid onderzoek verricht in een zestal gemeenten, geselecteerd op grond van de criteria: aantal allochtonen, situatie op de woningmarkt, de mate van beleidsinvloed op de woonruimteverdeling en de beschikbare informatie.

In het onderzoek is er voor gekozen om twee groepen centraal te stellen: Turken en Marokkanen enerzijds en Surinamers en Antillianen anderzijds. Deze twee categorieën zijn de belangrijkste groepen allochtonen.

Bij de operationalisatie van het begrip moeilijk verhuurbare complexen is de positie van het complex op de woningmarkt als criterium gehanteerd. Gekeken is naar de verhuurbaarheid van het complex (leegstand, doorstroming, weigeringsgraad), aangevuld met de opvattingen van de betrokken beheerder (door middel van interviews). We gaan hier in hoofdstuk 1 uitgebreid op in.

0.3. Opzet van deze rapportage

In dit hoofdrapport wordt een totaalbeeld gegeven op grond van een vergelijking van de zes onderzochte gemeenten. Hierbij staan de algemene ontwikkeling van de huisvestingssituatie, de hoofdoorzaken en de perspectieven centraal. Er zal slechts ten dele recht gedaan kunnen worden aan de "couleur locale" van de gemeenten. De rapportages per gemeente vinden dan ook in afzonderlijke deelrapporten plaats.

De rapportage van dit hoofdrapport begint in hoofdstuk 1 met een definiëring van begrippen en een uiteenzetting van de onderzoeksmethode.

De hoofdstukken 2 tot en met 5 volgen de onderzoeksvragen.

Bij de beschrijving van de huisvestingssituatie wordt een onderscheid gemaakt naar wijk- en complexniveau (respectievelijk onderzoeksvraag 1a en 1b). In hoofdstuk 2 worden de veranderingen in de huisvestingssituatie op wijkniveau gedurende de laatste 10 à 15 jaar behandeld. Hiermee wordt een beeld verkregen van de spreiding van allochtone huishoudens over de voor- en naoorlogse wijken en de achtergronden hiervan.

In hoofdstuk 3 staat het complexniveau centraal. Er wordt ingegaan op het aandeel allochtonen in de zogenaamde moeilijk verhuurbare naoorlogse complexen.

Onderzoeksvraag 2 wordt behandeld in hoofdstuk 4. Nagegaan wordt wat de rol

van de invloedsfactoren is geweest bij de ontwikkelingen die in de twee voorgaande hoofdstukken op wijk- en complexniveau beschreven zijn.

De laatste onderzoeksvraag komt aan bod in hoofdstuk 5. Gekeken wordt naar de implicaties van de aanpak van beheerproblemen voor de huisvestingssituatie van allochtonen.

In hoofdstuk 6 tenslotte, worden de belangrijkste bevindingen samengevat en worden aanbevelingen gedaan om de gesignaleerde knelpunten weg te nemen. De "snelle lezer" kan volstaan met dit hoofdstuk.

HOOFDSTUK 1

METHODE VAN ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden een aantal methodische aspecten behandeld. Allereerst wordt ingegaan op de operationalisatie van de gehanteerde begrippen. Vervolgens worden aan de hand van een model de invloedsfactoren besproken waarmee de verandering in de huisvestingssituatie op respectievelijk wijk- en complexniveau geanalyseerd kan worden.

1.1 Inleiding: enkele begrippen

De vraag in hoeverre de huisvestingssituatie van allochtone huishoudens in de jaren tachtig is veranderd en in welke mate zij bewoners van "naoorlogse moeilijk verhuurbare complexen" zijn, roept een aantal operationalisatieproblemen op:

- Welke allochtone huishoudens worden onderzocht?
- Wanneer spreken we van spreiding dan wel concentratie van allochtone huishoudens?
- Wat verstaan we onder moeilijk verhuurbare complexen?

Allochtone huishoudens

Veel gebruikte begrippen in dit kader zijn allochtonen en etnische minderheden (ACOM, 1985).

Het neutrale begrippenpaar allochtonen/autochtonen verwijst naar de herkomst van de groepen, waarbij de allochtonen diegenen zijn die van buiten de Nederlandse samenleving afkomstig zijn.

Onder etnische minderheden wordt verstaan: groeperingen waarvan de etnische origine haar wortels vindt buiten Nederland en waarvan de leden in een betrekkelijk recent verleden naar Nederland zijn verhuisd.

Deze groep is een minderheid indien:

- haar leden in overgrote meerderheid een lage sociale positie innemen;
- deze groep door een zwakke juridische status niet effectief kan deelnemen aan de politieke besluitvorming;
- ze een eigen cultuur bezit.

In het onderzoek is er voor gekozen om twee groepen centraal te stellen: Turken en Marokkanen enerzijds en Surinamers en Antillianen anderzijds. Dit zijn de grootste etnische groepen in de Nederlandse stedelijke gebieden.

Hierbij zijn echter de volgende kanttekeningen te maken:

- Wanneer bepaalde groepen, i.c. Turken, Marokkanen en Surinamers, Antillianen, uit het geheel worden gelicht en tot object van onderzoek worden gemaakt, bestaat het gevaar dat de betrokkenen in een uitzonderingspositie worden geplaatst. De suggestie wordt gewekt dat spreiding van bepaalde bevolkingsgroepen het gevolg is van processen die alleen op die groepen betrekking hebben. Integendeel, spreidingspatronen vormen het resultaat van het totale proces van totstandkoming en verdeling van woonruimte, waarbij uiteenlopende groepen onderling verschillende posities innemen (zie ook Steenbrink e.a., 1982). Met andere woorden, het gaat in dit onderzoek om een aantal groepen temidden van alle andere groepen. Deze nuancering is essentieel, omdat daarmee de uitzonderingspositie van de onderzochte groepen wordt gerelativeerd.
- Deze benadering suggereert dat het om homogene groepen gaat. Dit is niet juist. Zo vertonen de Surinamers en Antillianen verschillen in hun eigen geschiedenis (migratie als gevolg van onafhankelijkheid van Suriname) en hun, door wijzigingen in het overheidsbeleid (1980), verblijfsrechtelijke positie². De Turken en Marokkanen zijn afkomstig uit landen met ieder een eigen, van elkaar verschillende, cultuur. Daarnaast wordt steeds vaker het verschil benadrukt tussen de eerste en latere generaties mediterranen.
- De selectie veronderstelt een zekere isoleerbaarheid van de groepen binnen de gemeentelijke databestanden welke gebruikt worden voor de analyse. Dit blijkt echter in de praktijk niet altijd mogelijk te zijn. Verschillende onderzoekers ondervinden overeenkomstige problemen (Shadid, 1984). Zo wordt bij de registratie van woningzoekenden niet altijd naar het land van herkomst gevraagd. Veelal hebben de gegevens alleen betrekking op alle niet-Nederlanders, soms alleen op Turken en Marokkanen als representatieve groep van de mediterranen. Voor de groep Surinamers worden door de onderzochte gemeenten meerdere definities gehanteerd. Deze zijn in het onderzoek overgenomen. Hierdoor wordt de onderlinge vergelijkbaarheid tussen situaties enigszins bemoeilijkt. Om antwoord te vinden op de gestelde vragen is onderzoek op het niveau van de wijk, respectievelijk de complexen nodig. De beschikbaarheid van secundair statistisch materiaal op het juiste aggregatieniveau heeft de nodige beperkingen opgelegd. Hierbij zijn twee problemen gerezen:
 - Gegevens op complexniveau zijn niet altijd voorhanden. Beheerders blijken gegevens over allochtonen op complexniveau niet te registreren, respectievelijk niet beschikbaar te willen stellen.
 - Data zijn vaak slechts in geaggregeerde vorm beschikbaar (bijvoorbeeld niet-Nederlanders). Ook is het onderscheiden van Caraïbische immigranten niet altijd even eenvoudig, met name wanneer deze als Nederlands staatsburger geregistreerd zijn.

In het onderzoek is gekozen voor een zo breed mogelijke verzameling van gegevens. Gevolg is dat soms het aantal te vergelijken situaties niet even groot is. Een enkele keer zijn exacte cijfers vervangen door indicaties.

Concentratie

Het begrip concentratie van allochtonen is in het kader van dit onderzoek in relatieve termen omschreven. Er wordt gebruik gemaakt van het zogenaamde locatiequotiënt. Het aandeel allochtonen in een bepaalde wijk wordt daarbij gerelateerd aan het stedelijk gemiddelde op een bepaald tijdstip. Er wordt een onderscheid gemaakt naar wijken die wat hun aandeel allochtonen betreft de volgende kenmerken hebben³:

- geen concentratie: 0-2 maal het stedelijk gemiddelde;
- lage concentratie: 2-3 maal het stedelijk gemiddelde;
- midden concentratie: 3-4 maal het stedelijk gemiddelde;
- hoge concentratie: 4-5 maal het stedelijk gemiddelde;
- zeer hoge concentr.: 5 maal of meer dan het stedelijk gemiddelde.

De concentratie wordt gerelateerd aan het aandeel allochtonen in hetzelfde jaar. In de loop der jaren is het aandeel allochtonen in de meeste gemeenten gestegen. Daardoor impliceert deze wijze van definiëren dat, wanneer de ontwikkeling van de concentratie onderzocht wordt, in een bepaald hoog concentratiegebied op de eerste peildatum evenveel allochtonen woonachtig kunnen zijn als in een midden of laag concentratiegebied op latere peildatum.

In dit onderzoek wordt concentratie gezien als een statistisch gegeven. Daarnaast heeft het begrip concentratie van allochtonen, o.a. via sommige beleidsstukken, een meer negatieve klank gekregen⁴.

Moeilijk verhuurbare complexen

Ook het begrip "moeilijk verhuurbare complexen" behoeft definiëring.

Hoenderdos (1987) gebruikt de volgende criteria bij een selectie van complexen met verhuurbaarheidsproblemen:

- een minimaal aantal woningen van 80;
- en het bestaan van twee van de volgende vier probleemindicaties:
 - leegstand van 5% of meer;
 - mutatiegraad is minimaal 15%;
 - bouw- en/of woontechnische problemen;
 - sociale en/of beheerproblemen.

Zijn de eerste twee probleemindicaties nog geoperationaliseerd, de laatsten zijn veel moeilijker op eenduidige wijze te definiëren. In feite staan beide indicaties elk voor een reeks van problemen, die al dan niet kunnen voorkomen en waarbij de ernst van deze problemen kan variëren van 'bijna niets aan de hand' tot 'zeer grote problemen'. Het begrip heeft dan ook een belangrijke subjectieve component.

Heeger (1988) werkt met de volgende selectiecriteria: complexen met tenminste 5%

huurderving c.q. leegstand in 1985 en complexgrootte van minimaal tien woningen⁵. Complexen met een hoge mutatiegraad en /of problemen van sociale of technische aard vallen, indien deze een leegstandspercentage hebben van minder dan 5%, buiten het onderzoek.

In het onderzoek "K(n)euzen op de woningmarkt" (VROM, 1989) wordt het relatieve begrip prijs/kwaliteitverhouding als belangrijkste criterium gehanteerd en worden probleemcomplexen als complexen "onderaan in de woninghierarchy" omschreven.

Onderscheiden worden vier categorieën probleemcomplexen:

- 1.complexen met een lage prijs en een zeer lage kwaliteit, bijv. middelhoogbouwcomplexen uit de jaren vijftig en begin jaren zestig;
- 2.complexen met een vrij hoge prijs en een lage kwaliteit: bijv. HAT-eenheden;
- 3.complexen met een hoge prijs en een redelijke kwaliteit: bijv. hoogbouwcomplexen eind jaren zestig;
- 4.complexen met een zeer hoge prijs en een vrij hoge kwaliteit: bijv. zeer dure eengezinswoningen, gebouwd in de dure jaren '81-'84.

Anderen koppelen het begrip verhuurbaarheid aan een aanpak. Het NCIV (1988) spreekt van probleemcomplexen wanneer sloop de enige oplossing is voor de gerezen problemen.

Het blijkt dat het moeilijk is om tot een eenduidige definiëring van de term moeilijk verhuurbare complexen te komen. Bij het opstellen van criteria kunnen verschillende invalshoeken gehanteerd worden:

- het rendement (exploitatiesaldo);
- de verhuurbaarheid (woningmarktpositie);
- de waardering (prijs/kwaliteit);
- het perspectief (sloop).

In het kader van dit onderzoek is gekozen voor een benadering vanuit de woningmarktpositie. Uit de literatuur blijkt immers dat de problemen op complexniveau niet zo zeer het gevolg zijn van de complexkenmerken, maar veeleer uitdrukking zijn van ontwikkelingen op de woningmarkt. Ze worden veroorzaakt door een samenspel tussen de complexkenmerken (te karakteriseren als een ongewenste verhouding tussen prijs en kwaliteit) en de ruimte op de woningmarkt. Daardoor ontstaan er voor sommige woningvragers "alternatieven", voor anderen niet, wat bij gebrek aan keuze, concentraties van bijvoorbeeld allochtonen in de minder aantrekkelijke delen van de woningmarkt tot gevolg kan hebben (Kroes, 1987). De studie van moeilijk verhuurbare complexen is dan ook ingebed in een breder woningmarktonderzoek.

Gekeken is naar de marktpositie c.q. verhuurbaarheid van het complex (leegstand, doorstroming, weigeringsgraad), aangevuld met de (subjectieve) opvattingen van de betrokken beheerder (door middel van interviews). De visie van de bewoners is dus niet het uitgangspunt geweest.

Bij de verdere uitwerking zijn de "moeilijk verhuurbare complexen" langs twee wegen gedifferentieerd:

- naar het type woning: HAT-eenheid, eengezins-, etagewoningen en hoogbouw;
- naar de aard van de problemen: technisch, sociaal of financieel.

De vraagstelling in welke mate allochtonen c.q. Turken, Marokkanen en Caraïbiërs vertegenwoordigd zijn in de zogenaamde moeilijk verhuurbare complexen roept tevens twee andere vragen op:

- In welke mate bestaan er moeilijk verhuurbare complexen waarin allochtonen nauwelijks voorkomen?
- In hoeverre komen er grote concentraties allochtonen voor in niet moeilijk verhuurbare complexen?

Vooruitlopend op de resultaten kunnen we stellen dat de eerste subvraag uitvoerig beantwoord is. De tweede slechts indicatief, aangezien de verhuurbaarheid van complexen als invalshoek genomen is.

1.2 De invloedsfactoren

1.2.1 Een complex van factoren

Belangrijk is de vraag welke invloedsfactoren relevant zijn bij de verklaring van de woonsituatie. Uit de literatuur blijkt dat talloze factoren van invloed zijn op de woonsituatie: demografische, economische, culturele, politieke en institutionele factoren. Daarnaast is de factor tijd van belang in verband met assimilatie- en integratieprocessen.

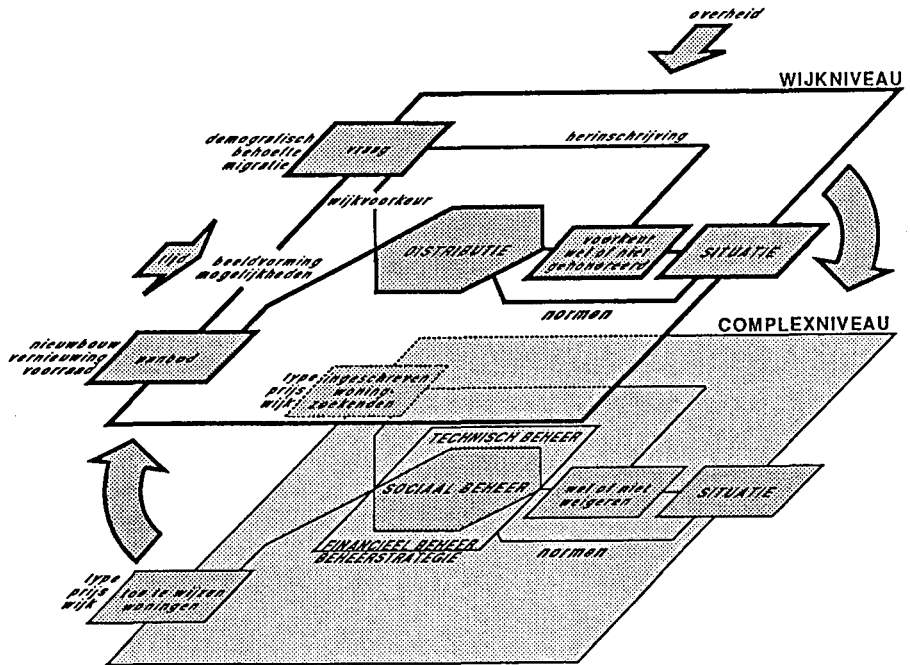
In het kader van dit onderzoek ligt het accent op de ruimtelijke component van deze woonsituatie op zowel wijk- als complexniveau. We spreken daarom bij voorkeur van "huisvestingssituatie".

In het onderzoek naar deze huisvestingssituatie zijn de volgende invloedsfactoren te onderscheiden (zie figuur 1.1):

- de factor tijd:

Een aantal oorzaken van concentratie van minderheden in minder aantrekkelijke buurten is in principe van tijdelijke aard. In die zin wordt de concentratie als een tijdelijk verschijnsel gezien (verg. Wiardi Beckman, 1986).

Figuur 1.1: De huisvestingssituatie als resultante van woningmarktprocessen en beheerstrategieën.



- de processen op de woningmarkt:

Het gaat bij woningmarktprocessen om een voortdurende wisselwerking tussen vraag, aanbod, doorstroming en distributie. Bij de verklaring van de effecten van dit proces krijgen deze diverse factoren een verschillend accent.

- het overheidsbeleid:

Bij de volkshuisvesting gaat het in hoge mate om een geïnstitutionaliseerd systeem. Volgens deze visie komt de woonvoorziening tot stand binnen een structuur van activiteiten van actoren, inclusief de overheid, die onder andere betrokken zijn bij het proces van beheer en allocatie van woningen ten behoeve van gebruikers. Binnen deze structuur vinden voortdurend wijzigingen plaats in de relaties tussen de betrokkenen, mede als gevolg van het overheidsbeleid.

- beheer en beheerstrategieën:

De feitelijke huisvestingssituatie kan echter niet los gezien worden van de het woningbeheer. Onder woningbeheer wordt verstaan "het geheel van beslissingen en activiteiten dat samenhangt met het aanbieden van diensten, het kopen en

verkoop van woonruimte, het doen en verrichten van onderhouds-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden en het starten en beëindigen van de exploitatie" (Van der Schaar, 1981). In dit kader worden door beheerders beheerstrategieën ontwikkeld. Hierbij worden doeleinden vastgesteld en de wegen aangegeven waarlangs men de gestelde doelen wil realiseren. Men spreekt ook wel van de aanpak. Tijdens het proces wordt de situatie geëvalueerd, vaak aan de hand van normen, en worden de doelstellingen eventueel herzien.

We zullen figuur 1.1 nader bezien. Het overheidsbeleid wordt hierbij in samenhang met de woningmarktprocessen besproken.

1.2.2. De factor tijd

In de visie van diverse auteurs neemt het probleem met de huisvestingssituatie van allochtonen in de loop der tijd af. De ontoegankelijkheid van de woningmarkt voor migranten zal in de loop der jaren verdwijnen, omdat het beleid van verdelers en gemeente er op gericht zal zijn onevenredigheid in de verdeling van woningen te voorkomen. De redenering luidt dat minderheden zullen gaan wennen aan het betalen van hogere huren, meer gebruik maken van de IHS-regeling en beter de weg weten te vinden in de bureaucratische structuur om zo te proberen in een betere wijk te komen.

Aldus kan gesteld worden dat de tijdelijkheid van een concentratie afhangt van een aantal maatschappelijke ontwikkelingen, maar vooral ook van het woonruimteverdelingsbeleid dat gevoerd zal worden.

1.2.3. Woningmarktprocessen

Het aanbod

De mate van concentratie wordt vaak gezien als een gevolg van het aanbod op de woningmarkt. Migrantengroepen, en dan met name de Turken en Marokkanen onder hen, behoren vrijwel zonder uitzondering tot de laagste inkomenscategorieën. Zij doen derhalve een beroep op de goedkoopste delen van de woningmarkt. De migranten zullen hun huisvesting vooral daar vinden waar goedkope huizen vrijkomen, dit zullen de minst aantrekkelijke delen van de stad zijn waar de zittende bevolking geneigd is te verhuizen.

Aan de aanbodzijde is er sprake van een sectorgewijze opdeling van de voorraad⁶. Het relatieve gewicht van een sector kan als gevolg van de dynamiek in de woningvoorraad veranderen. Processen die deze dynamiek beïnvloeden zijn stadsvernieuwing, nieuwbouw en transacties tussen de sectoren.

Bij de stadsvernieuwing vormen doelstellingen ("bouwen voor de buurt versus bouwen voor de stad"), het produkt (woningdifferentiatie en huurprijs) en het

procesverloop (kaalslag, gefaseerde aanpak) belangrijke factoren. Als gevolg van de omvang en het tempo van de stadsvernieuwing heeft zich in een aantal steden een kwalitatieve verandering in het aanbod voorgedaan.

Stadsvernieuwing en nieuwbouw werken als katalysator bij doorstroming.

In dit kader wordt ook gewezen op "push-pull-factoren" die gelden voor autochtonen; aan de ene kant zijn er factoren die door de potentiële verhuizer in de oude huisvestingssituatie als negatief worden ervaren (push-factoren), zoals de komst van allochtone huishoudens, te kleine woning, etc.; terwijl er aan de andere kant factoren zijn die huishoudens naar een nieuw woongebied doen trekken (pull-factoren). Bewoners, die middelen en mogelijkheden hebben, kunnen om die reden verhuizen (Blauw, 1984).

Stadsvernieuwing zou vooral de verplaatsing van de oude naar de aangrenzende, iets jongere, wijken kunnen verklaren (Van Praag, 1985; CEBEON, 1984). De mediterrane bewoners van stadsvernieuwingsgebieden zijn wellicht weinig geneigd dure vervangende nieuwbouwwoningen te accepteren of aan renovatieprojecten mee te doen (hogere woonlasten).

Bij nieuwbouw spelen zaken als contingenten en financieringscategorieën een belangrijke rol. Met name in het kader van het zogenaamde groeistedenbeleid is het aantal beschikbare woningen vaak snel gegroeid.

De vraag

De behoefte aan huisvesting van allochtonen is in het verleden vooral bepaald door immigratie.

De huidige groei is echter met name een gevolg van demografische factoren. Daarnaast spelen ook culturele en economische factoren een rol bij de huishoudensvorming, zij het in andere mate dan bij autochtonen.

Woningmarkttechnisch is vooral de geregistreerde vraag respectievelijk de geregistreerde woonwens relevant⁷. Hierbij dient men wel te bedenken dat de articulatie van wensen soms beïnvloed wordt door woningtoewijzers. Zij zullen erop wijzen wat "haalbaar" is, hetgeen met name bij urgente woningzoekenden tot concessies zal leiden. Als indicatie voor een suboptimale afstemming van vraag en aanbod kan gekeken worden naar de mate waarin herinschrijving ná toewijzing plaatsvindt. Deze gegevens waren echter niet voorhanden.

De woningdistributie

Op de (huur-)woningmarkt opereren op z'n minst drie partijen, te weten 'vragers', 'aanbieders' en de (lokale) overheid, die in een bepaalde machtsverhouding tot elkaar staan. Ekkers (1985) zegt daar bijvoorbeeld over: "de relatie toewijzer-woningzoekende is een machtsrelatie, waarin de woningzoekende veelal het onderspit delft. Hoe minder machtsbronnen deze tot zijn beschikking heeft, des te zwakker hij staat".

De lokale overheid speelt vaak een regulerende rol. Zo hanteert ze een aantal normerende regels waarmee de woningmarkt via publieke besluitvorming enigszins (bij-)gestuurd wordt en waardoor een verdeling in segmenten ontstaat. Deze normerende regels⁸ ontleent de overheid volgens Ekkers aan:

- de praktijk zoals die bij de 'aanbieders' gangbaar is (codificatie);
- en het beginsel van sociale rechtvaardigheid (modificatie).

Deze regels en criteria, aangevuld met wetten, besluiten en circulaires op nationaal niveau, dienen er toe om te bewerkstelligen dat de relatieve schaarste gelijk verdeeld wordt en dat de negatieve uitwerkingen van de markt waar mogelijk worden tegengegaan. Desondanks ondergaan bepaalde sociaal-economisch zwakke groepen, waaronder veel allochtonen, vormen van achterstand en achterstelling (Smit e.a., 1986; Van Praag, 1986, e.a).

Daarnaast kan er sprake zijn van een inplaatsingsbeleid. Onder inplaatsingsbeleid wordt verstaan een beleid waarbij vanuit het woonruimteverdelingsstelsel op grond van gegeven inplaatsingsoverwegingen beoordeeld wordt of bij een concrete koppeling tussen een vrijkomende woning en een potentiële kandidaat al dan niet afgeweken kan worden van de geldende voordrachtsregels. Een inplaatsingsbeleid komt - in de visie van de verhuurder - niet in de plaats van het woonruimteverdelingsbeleid maar is er een onderdeel van. Er worden als het ware congruentiecriteria toegevoegd.

Doelstellingen die verhuurders hanteren bij een inplaatsingsbeleid zijn veelal een stabiel woonmilieu, regelmatige huurbetaling en goed bewoningsgedrag (NCIV, 1989).

1.2.4. Beheerstrategieën

De tweede groep onderzoeksvragen betreft de huisvestingssituatie op complex-niveau en de implicaties van beheerstrategieën voor de huisvestingssituatie van allochtonen op dit niveau.

Met name de beheerstrategieën zijn relevant. In dit kader worden doeleinden vastgesteld en aangegeven langs welke weg, respectievelijk met welke middelen men de gestelde doelen wil realiseren (de "aanpak").

Essentieel bij het vaststellen van een strategie is het doen van (strategische) keuzen. Doelstellingen vormen de voornaamste basis voor de keuze van strategieën en activiteiten die een organisatie wil gaan verrichten. Met name de keuze ten aanzien van de gewenste doelgroep(en) is relevant.

Er zijn verschillende doelstellingen te onderscheiden en dienovereenkomstig verschillende typen aanpak, al naar gelang het probleem waarmee de beheerder te maken krijgt en al naar gelang de gekozen doelgroepen.

Typen aanpak

De verschillende aanpakken worden in het figuur 1.2 weergegeven. De aanpakken kunnen gericht zijn op de zittende bewoners in het complex danwel op het werven van een nieuwe doelgroep. In sommige situaties kan er sprake zijn van een combinatie van verschillende aanpakken.

Figuur 1.2: Typen aanpak in relatie tot doelgroepenbeleid.

Type aanpak	Gericht op: bestaande doelgroepen	Gericht op: nieuwe doelgroepen
* technisch beheer renovatie;	groot-onderhoud; verbetering;	herdifferen- tiatie;
* financieel beheer	huuraanpassing; werving/promotie;	huurafstemming;
* sociaal beheer	selectieve- inplaatsing; huismeester; bewonerscommissie;	selectieve- inplaatsing (nieuwe doelgroep);
* intensief beheer maatregelen;	combinatie beheer	
* integraal buurtbeheer	sectoroverschrijdende maatregelen op buurtniveau;	
* beëindiging beheer		sloop;

Bij het formuleren van een strategie en bijbehorende aanpak wordt gebruik gemaakt van de inzichten in de oorzaken van het verhuurbaarheidsprobleem. Eerder is reeds geconstateerd dat de moeilijke verhuurbaarheid vooral te verklaren is vanuit zaken als bouwtechnische problemen, woontechnische problemen, ongunstige prijs/kwaliteit verhouding, leefbaarheidsproblemen op complex- of buurtniveau of een combinatie daarvan.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen financieel, technisch, en sociaal beheer, danwel een combinatie van verschillende maatregelen op complexniveau (intensief beheer) of op buurtniveau (integrale aanpak).

Daarnaast kan de strategie gericht zijn op een bepaalde doelgroep. Bij de keuze van een bepaalde aanpak zal de gewenste doelgroep binnen een complex tevens een rol

spelen. Naast bestaande doelgroepen kunnen nieuwe doelgroepen benaderd worden. De gevolgen van de aanpak voor allochtonen is mede afhankelijk van de wijze waarop de belangen van allochtonen worden behartigd.

1.3 De selectie van de onderzoeksgemeenten

Gekozen is voor de analyse van een zestal gemeenten als casestudie. Hoewel bij een casestudie vanuit wetenschappelijk oogpunt kanttekeningen te plaatsen zijn (niet representatief, anacdotisch, ad hoc verklaringen e.d.), biedt ze echter ook een aantal belangrijke voordelen. Het te onderzoeken fenomeen kan in zijn "real life context" worden bestudeerd, waarbij een proces in de tijd en de huidige stand met behulp van verschillende bronnen diepgaand onderzocht kan worden.

De selectie van de onderzoeksgemeenten heeft in twee stappen plaatsgevonden. Allereerst zijn regio's geselecteerd met een substantieel aandeel allochtonen. Vervolgens zijn binnen deze geselecteerde regio's, aan de hand van een viertal aantal selectiecriteria, gemeenten uitgekozen. Daarbij is ook gelet op het onderscheid groeikern(/stad)-donorstad.

Als deelpopulaties zijn onderzocht, zoals reeds vermeld, de groepen Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen. De aanwezigheid van deze bevolkingscategorieën per regio en per gemeente is geïnventariseerd met behulp van CBS-statistieken. In deze statistieken wordt het aantal Turken en Marokkanen aangegeven naar nationaliteit. Dit geldt eveneens voor Surinamers. De overgrote groep "Nederlandse" Caraïbiërs (Antillianen en de Nederlandse Surinamers) is daardoor niet zichtbaar in deze cijfers, aangezien landelijke gegevens van deze groep over het land van herkomst ontbreken.

Bij de selectie van de regio's is uitgegaan van de regionale statistiek van het CBS. De selectie is alleen gebaseerd op het aandeel Turken en Marokkanen per regio (> 1,5%), aangezien gegevens over Caraïbiërs op landelijk niveau slechts bestaan voor niet-Nederlandse Caraïbiërs. De "concentratie-regio's" liggen vooral in:

- de Randstad;
 - Noord-Brabant;
 - Twente;
- en in mindere mate in:
- Arnhem/Nijmegen;
 - Limburg-noord;
 - Overijssel zuid-west.

Aangezien er slechts zes gemeenten geselecteerd konden worden en een te grote geografische spreiding om onderzoekstechnische reden niet wenselijk was, heeft het onderzoek zich beperkt tot de drie concentratiegebieden: Randstad, Noord-Brabant en Arnhem/Nijmegen.

Bij de selectie van de zes gemeenten binnen deze regio's zijn de volgende categorieën criteria gehanteerd:

- De aanwezigheid van een relevant aantal allochtonen:

Bij de selectie zijn gemeenten gekozen die gedurende langere tijd aan een substantieel aantal allochtonen onderdak boden; dit om te voorkomen dat toevalligheden een rol spelen bij de spreiding over de woningmarkt. Mogelijk hebben juist in die gebieden de allochtonen de kans gehad hun positie op de woningmarkt te verbeteren.

Ook bij de selectie van de gemeenten is alleen gebruik gemaakt van het aantal Turken en Marokkanen. Na de selectie is voor deze gemeente uitgezocht hoe groot het aandeel Surinamers en Antillianen is, zowel naar nationaliteit als naar herkomst.

- De situatie op de woningmarkt:

Er zijn zowel gemeenten met een ruime als met een krappe woningmarkt geselecteerd. Op een ruime woningmarkt zullen er meer keuzemogelijkheden zijn binnen en/of tussen de sectoren; op een krappe woningmarkt daarentegen kunnen de "constraints" aanzienlijk zijn, met name voor "zwakke gebruikers". Bovendien mag verondersteld worden dat deze verschillende situaties voor beheerders invloed hebben op de mate waarin een selectief inplaatsingsbeleid gevoerd kan worden.

Om het selectie criterium "situatie op de woningmarkt" te kunnen hanteren, is gekeken naar zowel de vraag- als aanbodzijde van de woningmarkt.

Aan de vraagzijde is, als indicator voor de druk op de woningmarkt, de verhouding tussen het aantal woningzoekenden en het aantal inwoners gebruikt.

Als onderscheid voor verschillen aan de aanbodzijde van de woningmarkt is gekozen voor het groeitempo van de woningvoorraad. Hierbij is een onderscheid gemaakt in donorsteden, groeisteden en gemeenten zonder een dergelijke status. Daarnaast heeft ook het vigerende stadsvernieuwingsbeleid grote invloed op de beschikbaarheid van goedkopere woningen in een gemeente en op de doorstroming van voor- naar naorlogse complexen.

- De mate van beleidsinvloed:

Er zijn verschillen in de bestuurlijk-formele beïnvloeding van de distributie van woningen. De meest voor de hand liggende indeling lijkt die tussen geliberaliseerde en niet-geliberaliseerde gemeenten. Ofwel, gemeenten die binnen het kader van de Woonruimtetwet een aantal, respectievelijk weinig, bevoegdheden hebben om de woonruimteverdeling te kunnen sturen. In dit kader wijst Bosch (1988) erop dat het gangbaar onderscheid in geliberaliseerde en niet-geliberaliseerde gemeenten voornamelijk een "juridisch onderscheid" is, dat onvoldoende inzicht geeft in de activiteiten die daadwerkelijk worden ontplooid. Bosch spreekt in zijn onderzoek over actieve, redelijk actieve en niet-actieve gemeenten.

Verder is het van belang of de gemeente in het verleden al dan niet een zogenaamd "spreidingsbeleid" ten aanzien van allochtone groepen heeft gekend. Hier kan

sprake zijn van een formeel en/of informeel beleid, zoals in de probleembeschrijving is aangegeven.

- De beschikbare informatie.

Aangezien de studie zich in eerste instantie richt op de woningmarkt in het algemeen en de moeilijk verhuurbare complexen in het bijzonder, is het beschikbaar zijn van informatie over de lokale volkshuisvestingssituatie (woonsituatie in verschillende sectoren, aantal woningzoekenden), het woonruimte- en toewijzingsbeleid (urgentie, voordracht, toewijzing) en eventueel minderhedenbeleid, wenselijk.

De aanwezigheid van moeilijk verhuurbare woningcomplexen is vooraf niet in de selectie meegenomen. Omdat er bij de definiëring van moeilijk verhuurbare complexen wordt uitgegaan van de woningmarktinvulshoek van beheerders, mag aangenomen worden dat er binnen elke lokale woningmarkt complexen zijn die moeilijk in de markt liggen of onderaan in de woningmarkthiërarchie gepositioneerd zijn.

De selectie in stappen, via regio's en vervolgens gemeenten, heeft uiteindelijk geleid tot de volgende zes onderzoeksgemeenten:

- Breda (groeistad);
- Dordrecht;
- Helmond (eerst groeistad, later groeikern);
- Nijmegen;
- Rotterdam (donorstad);
- Spijkenisse (groeikern).

1.4 Het onderhavige onderzoek

Op grond van de literatuur zijn een aantal relevante invloedsfactoren benoemd.

In dit onderzoek worden de invloedsfactoren als volgt geoperationaliseerd.

De ruimtelijke concentratie wordt verklaard vanuit woningmarktprocessen en de rol van de woningdistributie daarin. De "tijdsdimensie" is hierbij slechts globaal bekeken. Geanalyseerd wordt welke veranderingen zich op wijkniveau hebben voorgedaan vanaf eind jaren zeventig. Centraal staan de ontwikkelingen in de jaren tachtig.

Bij de "vraag" gaan we uit van de geregistreerde vraag in de diverse onderzoeksgemeenten.

Bij het "aanbod" bepalen we ons tot de non-profit sector: de structuur van het aanbod naar ligging, ouderdom en prijs en de dynamiek daarin als gevolg van toevoeging en vernieuwing. Hierbij ligt het accent op het naoorlogse deel van deze sector.

De rol van het "lokale woonruimteverdelingsbeleid" komt in het kader van dit

onderzoek uitgebreid aan de orde. Hierbij hebben we niet alleen aandacht voor het formele beleid maar ook voor het informele beleid.

De situatie op complexniveau is niet te begrijpen zonder de beheerstrategieën van de verantwoordelijke eigenaren/beheerders mee in beschouwing te nemen. In het kader van deze studie zijn de volgende typen aanpak onderscheiden:

- een technische aanpak:

Gericht op materiële aspecten van het object. De technische ingrepen kunnen in omvang en intensiteit variëren. Naast het uitvoeren ervan worden ook de voorbereiding en het beheer nadien onder deze aanpak gerekend. Maatregelen als regulier onderhoud, groot-onderhoud of verbetering al dan niet in combinatie met herdifferentiatie of verdergaande maatregelen als aftopping of sloop.

- een sociale aanpak:

Gericht op functioneren van het complex of de buurt in sociaal-demografisch of sociaal-cultureel opzicht. Maatregelen als selectieve inplaatsing of uitplaatsing, bestrijding van vandalisme, het bevorderen van samenwerking tussen de betrokkenen horen hierbij.

- een financiële aanpak:

Gericht op de financiële aspecten van het technisch en sociale beheer. Zaken als financieel management (begroting, budgettering, bewaking), het investerings- en subsidiëringsbeleid, de exploitatie en het beheer vallen hieronder.

Al naar gelang het tijdstip waarop deze aanpak plaatsvindt, in relatie met de (te verwachten) problemen kan gesproken worden van een preventieve dan wel curatieve aanpak.

Bij de selectie van beheerstrategieën is gestreefd naar een differentiatie in aanpakken ten aanzien van:

- het tijdstip van ingrijpen (preventief dan wel curatief);
- de aard van de aanpak (technisch, sociaal of financieel dan wel een combinatie hiervan).

noten bij hoofdstuk 1

1. Sinds de Minderhedennota rapporteert de regering jaarlijks over de ontwikkelingen in de positie van leden van ethnische minderheden en woonwaggebouwers in de verschillende sectoren als mede over de toegankelijkheid van voorzieningen in de sectoren. In dit kader speelt het Interdepartementale project Toegankelijkheid en Evenredigheid een belangrijke rol. Het T&E is dan ook een rapportagesysteem t.b.v. de beleidsvorming door de regering. Het biedt informatie over de positie en toegankelijkheid.

Het is echter niet alleen een rapportage die cijfers en statistieken moet opleveren. In de rapportage wordt grote waarde gehecht aan interpretatie van cijfers c.q. aan de kwalitatieve aspecten. Daarnaast wordt veel waarde gehecht aan het opsporen van knelpunten ten aanzien van de toegankelijkheid en evenredigheid en de effectiviteit van ingezette middelen.

2. Enkele belangrijke verschillen tussen de migratie vanuit Suriname en de Nederlandse Antillen en die vanuit de landen rond de Middellandse Zee (Steenbrink, e.a., 1983, p.165):

- de migratie vanuit mediterrane gebieden heeft primair het karakter van arbeidsmigratie. De migratie vanuit Suriname en de Nederlandse Antillen moet primair gezien worden in het kader van de ontwikkelingen in de historische koloniale band met Nederland.
- De mediterrane migranten zijn voor het overgrote deel ongeschoolde arbeiders (die hier meestal de slechts betaalde en minst gewaardeerde arbeid verrichten).
- De migranten van niet EEG landen rond de Middellandse Zee nemen een zwakke juridische positie in. De Surinaamse migranten die middels een Toescheidingsovereenkomst de Nederlandse nationaliteit toegescheiden hebben gekregen, zijn Nederlandse staatsburgers met alle rechten daaraan verbonden.
- Vergeleken met de mediterrane migranten zijn de Surinaamse en Antilliaanse migranten doorgaans beter bekend met de Nederlandse cultuur en leefwijze. Bovendien beheersen zij over het algemeen de Nederlandse taal.

3. Er zijn verschillende manieren om de spreiding of concentratie van minderheidsgroepen binnen een stad weer te geven (Van Praag, 1985):

- als percentage minderheden op de totale bevolking, waarbij als wijk gewoonlijk de kleinste beschikbare indelingseenheid wordt gekozen;
- de wijkpercentages van een groep kunnen worden uitgedrukt als een index ten opzichte van het stedelijk percentage van die groep, dit zijn de z.g. concentratiegetallen of lokatiequotiënten. Deze resulteren in een over- of ondervertegenwoordiging van een groep in een gebied;
- de verdelingen van een groep en de rest van de bevolking kunnen vergeleken worden en het resultaat van die vergelijking kan in een enkele maat worden uitgedrukt, b.v. Gini-index, een dissimilariteitsindex of een index van segregatie;
- functionele gebiedscategorieën (met informatie over de ruimtelijke ligging van eventuele verdichtingen), b.v. de index van concentratie (de vergelijkende mate van concentratie van groepen rond een vast punt, zoals het stadshart), indeling naar bouwvorm, status van het gebied, percentage woningwoningen, etc.
- een maat die de ontmoetingskans van de leden van een groep met anderen, buiten de groep, weergeeft, de z.g. index van isolatie.

De eerste drie spreidingsmaten zijn theoretisch neutraal, er ligt geen verwachting aan ten grondslag over het spreidingspatroon van de onderzochte groep. Men werkt met een gebiedsindeling die toevallig voorhanden is.

De laatste twee spreidingsmaten kennen een gebiedsindeling die naar verwachting wel verband zal houden met de spreiding van de minderheden.

4. Hierover enkele opmerkingen.

- In verschillende bronnen (zie o.a. Waard, 1980) komt men de uitspraak tegen dat een evenwichtige bevolkingsopbouw dient te worden nagestreefd als reactie op al dan niet vermeende problemen bij "onevenwichtigheid" c.q. "concentratie". Vaak wordt in dit kader verwezen naar vervalprocessen. In sommige buurten zou een vicieuze cirkel op gang komen (Cebeon, 1985). Steeds meer bewoners vertrekken uit de buurt omdat de veranderende samenstelling van de buurtbevolking hen niet aanstaat. Het veranderingsproces (segregatie) wordt hierdoor versterkt. Vooral bestuurders van gemeenten plegen zich niet zelden te wagen aan dit soort betrekkelijk algemene formuleringen als grondslag voor beleidsdoelstellingen. Het lijkt er vaak op dat door deze abstracte formuleringen van demografische aard het signaleren van heel concrete problemen wordt gemaskeerd.
- Dit roept de vraag op wanneer concentratie een probleem is en voor wie? Ten aanzien van concentratie stelt Drewe (1983) dat pas sprake is van een probleem "als de belangen van een etnische groep door de ruimtelijke concentratie van de groep worden gedwarsboemd". Volgens Mik (1983) wordt segregatie als een maatschappelijk probleem beschouwd wanneer segregatie naar etnische herkomst en naar sociaal-economische status samenvallen en indien dit gepaard gaat met ongelijkheid in woon-, werk- en leefomstandigheden. Huitzing (1986) voegt daar aan toe dat de snelheid waarmee een groep groeit en de uiterlijke herkenbaarheid vermoedelijk evenzeer een rol spelen. Hoe sneller een groep in de wijk groeit, hoe meer zij opvalt en eventueel reacties oproept. In het onderzoek 'Onder anderen' (Hoorn, 1987) is nagegaan welke kenmerken van de sociale woonomgeving leiden tot een positief oordeel. In het bijzonder is hierbij gelet op de rol van de aanwezigheid van mediterrane buitenlanders. Wat opvalt is dat:
 - * in trappehuizen die door (autochtone) respondenten gedeeld worden met mediterrane huishoudens, men niet meer of minder tevreden is met de sociale woonomgeving dan wanneer mediterrane huishoudens in de nabije woonomgeving ontbreken. Echter bij twee of meer mediterrane huishoudens neemt de ontevredenheid bij minder tolerante respondenten toe.
 - * het (positieve) oordeel over de sociale woonomgeving hangt samen met de (toenemende) woonduur van de mediterrane huishoudens. De vooroordelen blijken ongegrond te zijn.
 - * de hoogte van het beroepsniveau van de mediterranen blijkt van invloed te zijn op de mate waarin zij als 'buur' op prijs gesteld worden.
- Bij het nastreven van een evenwichtige bevolkingsopbouw als algemeen beleidsdoel rijzen problemen als (v. Hoorn, 1986):
 - * de betrekkelijk willekeurige definiëring van de begrippen 'buurt', 'spreidingspercentages', 'etnische minderheid' e.d.
 - * de onmogelijkheid voor Mediterraneanen om zich in andere buurten te vestigen omdat daar geen geschikte (te dure) woningen aanwezig zijn.
 - * op emotionele en juridische gronden is er bezwaar te maken tegen het discriminerende karakter van een spreidingsbeleid.

5. In het onderzoek van Heeger en anderen (1988, hoofdstuk 10.3) is ook aandacht besteed aan de aanwezigheid van een aantal speciale bewoners- categorieën in de z.g. N5%-complexen. Het blijkt dat huurderingscijfers onder het gemiddelde van 11,2 voorkomen in complexen met relatief weinig minder- heden (9,1), veel ouderen (8,4), een 'normaal' aantal gezinnen (9,4) en alleenstaanden (9,7). Een meer dan gemiddelde huurdering komt voor in complexen met veel of een normaal aantal etnische minderheden (13,8 en 12,2), veel gezinnen (12,0) en relatief weinig ouderen (13,1).

Ondanks de geringe spreiding in de percentages menen de onderzoekers dat het vermoeden van een grote invloed van de bevolkingsamenstelling op de problemen

van probleemcomplexen, bevestigd wordt. Deze invloed kan onderscheiden worden naar de soorten problemen en de daarbij behorende veroorzakers. Bij het aspect 'vervuiling en verloedering' stellen de onderzoekers 'ook (naast grote aantallen alleenstaande jongeren) bij etnische minderheden die afwijkende leefpatronen hebben en aan de Nederlandse levensstijl (nog) niet zijn aangepast komt dit (lees: vervuiling en verloedering) voor'.

6. -een steeds kleiner wordende voorraad particuliere huurwoningen. Het door kleine particuliere eigenaren beheerde deel ervan is oud en slecht, en dienovereenkomstig veelal goedkoop. Desondanks heeft dit deel een belangrijke functie op de woningmarkt. Veel groepen, waaronder minderheden, die moeilijk onderdak konden vinden in andere sectoren vonden in het verleden meestal huisvesting in dit deel van de voorraad (residufunctie). Daarnaast heeft de "onderkant" van de voorraad ook een functie als buffer: in tijden van schaarste vindt hier een overbezetting plaats die later minder wordt (v.d. Schaar, 1977). Dit deel van de voorraad is echter sterk geslonken als gevolg van stadsvernieuwing en verkoop. De genoemde functies, die met name voor de doelgroep van dit onderzoek van belang is, zijn steeds meer overgenomen door andere sectoren. Deels zien we deze functieovername in bepaalde delen van de koopsector; de problemen hierbij zijn bekend geraakt als die van de "noodkopers". Ook in de non-profit sector is deze functieovername waar te nemen, o.a. in delen van de naoorlogse woningvoorraad.

Het overige deel van de particuliere huurwoningen wordt professioneel beheerd en is in handen van financiële instellingen. De toegankelijkheid ervan wordt bepaald door de huurprijs en niet zo zeer door juridische-administratieve voorschriften en regels.

- een grote non-profit sector beheerd door corporaties, gemeentelijke woningbedrijven en overige niet-winstbeogende instellingen. Op grond van de rijksregelgeving wordt van deze beheerders een extra responsiviteit t.a.v. "zwakke groepen" op de woningmarkt verondersteld. Het aanbod van woningen betreft vooral naoorlogse woningen. De heterogeniteit van bewonerskenmerken in deze sector is echter tamelijk groot, mede als gevolg van de grote omvang van deze sector en het gedifferentieerde aanbod naar kwaliteit, prijs en locatie. Over het algemeen behoren de bewoners van deze sector echter niet tot de hogere inkomensgroepen.

Beheerders van bepaalde naoorlogse woningcomplexen krijgen in toenemende mate problemen met het beheer en de exploitatie (bijv. leegstand, huurderiving, exploitatietekorten, achterstallig onderhoud, vandalisme, hoge mutatiegraad, etc.).

- de derde sector, de eigen-woningsector groeit gestaag. Deze groei van de koopsector is een gevolg van het grote aandeel in de nieuwbouwprogramma's, maar ook van de verkoop van, met name particuliere, huurwoningen. Deze sector bevat vooral midden en hoge inkomensgroepen. Het beleid is erop gericht deze sector ook voor lagere inkomensgroepen toegankelijk te maken (subsidies, garanties e.d.). Mede als gevolg van de verkoop van kwalitatief mindere huurwoningen zijn in de jaren '70 ook lagere inkomensgroepen, waaronder allochtonen, in deze sector terechtgekomen. Deels omdat huurwoningen in de andere sectoren niet beschikbaar of toegankelijk bleken (vgl. het fenomeen "noodkoper").

7. Methodisch rijzen daarbij problemen als (zie o.a. v. Erkel e.a., 1988):

1. Bewoner wenst die woonvorm die hij kent uit eigen ervaring.
2. Wensen worden geïnspireerd door normen die door de bewoner sociaal gelegitimeerd geacht worden.
3. Wensen staan onder invloed van reductie van de cognitieve dissonantie, d.w.z. worden aangepast aan de realiteit rondom de bewoner.
4. Wensen kunnen slaan op het subjectieve ideaalbeeld of op het aspiratiebeeld, d.w.z. de bewoner corrigeert met het oog op wat hij mogelijk acht, gegeven de omstandigheden.

5. Er zijn latente en moeilijk formuleerbare wensen.

8. In de praktijk worden meestal drie typen verdelingscriteria gehanteerd, die al dan niet gecombineerd gebruikt worden:

- tijds- en prioriteitscriteria;
- uitsluitingscriteria;
- congruentiecriteria.

HOOFDSTUK 2

DE ONTWIKKELING IN DE HUISVESTING OP WIJKNIVEAU

2.1 Inleiding

De eerste onderzoeksvraag luidt welke veranderingen zich gedurende de jaren tachtig hebben voorgedaan in de ruimtelijke concentratie van allochtone huishoudens? Hierbij is een uitsplitsing gemaakt naar wijk- en complexniveau (zie hoofdstuk 1). In dit hoofdstuk staat het wijkniveau centraal (onderzoeksvraag 1a): In hoeverre zijn deze huishoudens in naoorlogse wijken terecht gekomen?

Allereerst wordt in paragraaf 2.2 ingegaan op het aandeel van de te onderzoeken allochtone groepen in de zes casegemeenten.

In alle onderzochte gemeenten doen zich complexe processen van leegloop, groei en toeloop voor. Om hierop zicht te krijgen, wordt de ruimtelijke situatie op drieërlei wijze bezien.

Onderzocht is in hoeverre er sprake is van een verschuiving van Turken en Marokkanen enerzijds en Surinamers en Antillianen anderzijds van vooroorlogse naar naoorlogse wijken (par. 2.3.1). De wijken zijn ingedeeld in een vijftal type wijken. Door middel van verschillende peildata is de verschuiving in beeld gebracht. Vervolgens is bekeken de mate van concentratie van de onderzochte groepen (par 2.3.2). Hiervoor zijn de begrippen lage, midden en hoge concentratie geïntroduceerd. Aangegeven wordt welk deel van de allochtonen in wijken woont met meer dan het stedelijk gemiddelde aandeel allochtonen. Tenslotte is de dynamiek binnen de verschillende wijken onderzocht (par. 2.3.3). Centraal staat hierbij de vraag in hoeverre in wat voor type wijken nieuwe concentraties zijn ontstaan en oude concentraties zijn afgenomen.

Het beschikbare materiaal bood niet altijd de mogelijkheid om een onderscheid te maken in Turken en Marokkanen enerzijds, en Surinamers en Antillianen anderzijds.

2.2 Aandeel allochtonen in de onderzoeksgemeenten

In figuur 2.1 is voor de onderzochte gemeenten het aandeel niet-Nederlanders, de groep Turken en Marokkanen en de groep Surinamers en Antillianen aangegeven:

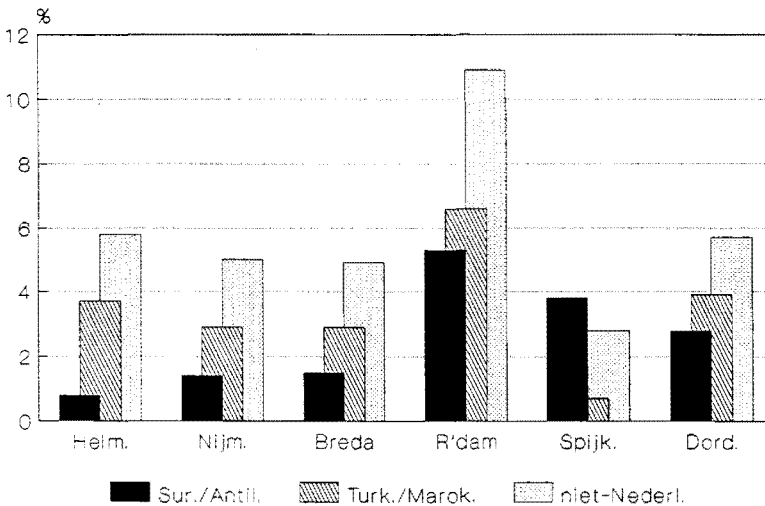
- De groep niet-Nederlanders bestaat uit diverse nationaliteiten, waaronder de Turken en Marokkanen én de groep niet-Nederlandse Surinamers.
- De groep Surinamers en Antillianen bestaat enerzijds uit personen met de

Nederlandse nationaliteit (dit overgrote deel behoort derhalve niet tot de groep niet-Nederlanders), anderzijds personen met een Surinaamse nationaliteit. Dit verklaart waarom in het geval van Spijkenisse de groep niet-Nederlanders kleiner is dan de groep Surinamers en Antillianen.

- De groep met de Turkse en Marokkaanse nationaliteit behoort geheel tot de niet-Nederlanders.

Met uitzondering van Spijkenisse zijn de Turken en Marokkanen ruim (>2,5%) vertegenwoordigd in de verschillende gemeenten. Binnen de groep niet-Nederlanders vertegenwoordigen zij de grootste groep (>50%). Het aandeel Surinamers en Antillianen in elke gemeente blijft steeds achter bij het aandeel Turken en Marokkanen. Wederom is Spijkenisse hierop een uitzondering. Spijkenisse kenmerkt zich door een sterke vertegenwoordiging (3,8%) van Surinamers en Antillianen¹.

Figuur 2.1: Aandeel allochtonen, Turken en Marokkanen en Surinamers en Antillianen, 1989



De groep niet-Nederlanders is in Rotterdam verreweg het grootst, zowel in absolute als relatieve zin. Verder heeft Rotterdam niet alleen het hoogste percentage Turken en Marokkanen c.q. Surinamers en Antillians, maar ook absoluut gezien valt het hoge aantal dat tot deze groepen behoort op (respectievelijk 38.024 en 30.334 personen).

De drie niet-randstadgemeenten (Helmond, Nijmegen en Breda) vertonen overeenkomsten wat het aandeel van elke allochtone groep betreft. Het aandeel Surinamers en Antillians komt niet boven de 1,5% uit. Het percentage Turken en

Marokkanen varieert tussen de 2,9% en 3,7%. Het aandeel niet-Nederlanders bedraagt 5 à 6%.

De beide overige randstadgemeenten (Dordrecht en Spijkenisse) huisvesten een relatief hoog percentage Surinamers en Antillianen. Deze twee gemeenten verschillen wat het aandeel Turken en Marokkanen betreft.

Gesteld kan worden dat in de drie buiten-randstedelijke gemeenten (Breda, Helmond en Nijmegen) de Turken en Marokkanen de dominante groep is onder de allochtonen en het aandeel Surinamers en Antillianen relatief laag is. De randstedelijke gemeenten (Dordrecht, Rotterdam en Spijkenisse) huisvesten wel een aanzienlijk aandeel Surinamers en Antillianen. In Spijkenisse is de groep Surinamers en Antillianen zelfs het grootst.

2.3 Veranderingen in de huisvestingssituatie van allochtonen

2.3.1 Verschuiving van vooroorlogse naar naoorlogse wijken.

In de onderstaande tabel 2.2 wordt de verschuiving tussen de verschillende typen wijken bekeken. De typering per wijk is gemaakt op basis van de meest voorkomende bouwperiodes.

A. Turken en Marokkanen

Tabel 2.2: Spreiding Turken en Marokkanen naar type wijk²

Type wijk	1 9 8 2		H E L M O N D		
	abs	%	1 9 8 9		alle inw.
			abs	%	%
vooroorlogs	962	55.2	1182	47.3	17.0
gemengd	307	17.6	568	22.7	9.9
'45-'59	45	2.6	78	3.1	3.4
'60-'75	405	23.2	445	17.8	31.9
'75-'89	17	0.2	101	4.0	18.6
Overig	7	0.6	124	5.0	19.2
Totaal	1743	100.0	2493	100.0	100.0= 66355

N I J M E G E N							
Type wijk	1977		1983		1989		alle inw. 1989, %
	abs	%	abs	%	abs	%	
vooorlogs	902	49.7	1436	47.4	1427	36.0	19.1
gemengd	529	29.1	699	23.1	842	21.3	30.9
'45-'59	159	8.8	285	9.4	463	11.7	10.8
'60-'75	220	12.1	512	16.9	1002	25.3	29.7
'75-'89	5	0.3	98	3.2	227	5.7	9.5
Totaal	1815	100.0	3030	100.0	3961	100.0	100,0

B R E D A							
Type wijk	1979		1983		1989		alle inw. 1989, %
	abs	%	abs	%	abs	%	
vooorlogs	599	38.4	430	17.3	459	13.3	21.1
gemengd	194	12.4	301	12.1	390	11.3	15.1
'45-'59	352	22.6	826	33.0	1051	30.4	16.0
'60-'75	415	26.6	777	31.1	1321	38.2	34.7
>'75	0	0.0	162	6.5	233	6.8	13.1
Totaal	1560	100.0	2496	100.0	3454	100.0	100,0

S P I J K E N I S S E							
Type wijk	1984		1986		1988		alle inw. 1988, %
	abs	%	abs	%	abs	%	
gemengd	323	18.8	275	14.3	192	10.7	8.9
'45-'59	371	21.6	434	22.6	491	27.4	12.8
'60-'70	267	15.6	314	16.4	297	16.6	14.8
'70- >	756	44.0	894	46.6	809	45.2	63.5
Totaal	1717	100.0	1917	100.0	1789	100.0	100.0

*) : spreiding Turken en Marokkanen alleen bekend in 1989

D O R D R E C H T							
Type wijk	1981		1985		1989 alle inw.		1989, %
	abs	%	abs	%	abs	%	
vooorlogs	2498	80.4	2561	73.9	2914	68.9	30.6
gemengd	3	0.1	0	0.0	9	0.2	11.0
'45-'59	455	14.7	629	18.1	849	20.1	23.0
'60-'70	82	2.6	200	5.8	350	8.3	14.2
'70- >	65	2.2	77	2.2	104	2.5	21.2
Totaal	31057	100.0	3467	100.0	4226	100.0	100.0

R O T T E R D A M *)							
Type wijk	1977		1983		1988 alle inw.		1988, %
	abs	%	abs	%	abs	%	
vooorlogs	34762	85.7	47941	83.8	51714	82.9	45.3
gemengd	1604	4.0	2264	4.0	2458	3.9	10.9
<'60	2961	7.3	4704	8.2	5254	8.4	20.3
>'60	1203	3.0	2312	4.0	2975	4.8	24.0
Totaal	40530	100.0	57221	100.0	62401	100.0	100.0

*) : spreiding Turken en Marokkanen alleen bekend in 1988

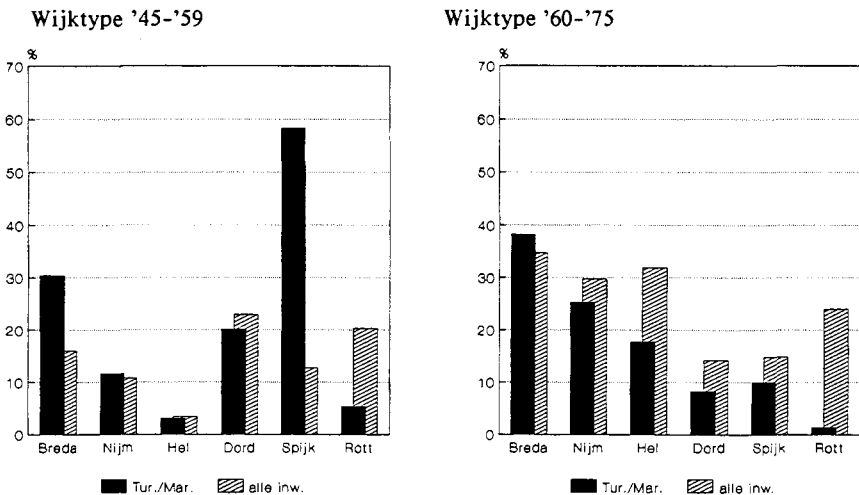
Onder de 'vooorlogse wijken' vallen ook de wijken waar in het kader van de stadsvernieuwing veel (vervangende) nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Zo'n wijk is dan samengesteld uit een deel (al dan niet gerenoveerde) vooorlogse woningen en een deel woningen gebouwd na 1970. Gemengde wijken daarentegen bestaan uit een substantieel deel vooorlogse en vroeg-naoorlogse woningen ('45-'59). Bij de beschrijving is een onderscheid gemaakt tussen Turken en Marokkanen enerzijds en Surinamers en Antillianen (alleen Breda, Dordrecht, Nijmegen en Spijkenisse) anderzijds.

In Spijkenisse komen geen vooorlogse wijken voor. Bij vier van de overige gemeenten (Helmond, Breda, Nijmegen en Dordrecht) is een daling van het aandeel van de Turken en Marokkanen in de vooorlogse wijken zichtbaar. In Helmond, Nijmegen en Dordrecht is deze daling slechts relatief. Alleen in Breda neemt het absolute aantal Turken en Marokkanen af dat woonachtig is in de vooorlogse wijken. In Rotterdam is sprake van een stabilisatie van het aandeel Turken en

Marokkanen in vooroorlogse wijken.

Ondanks dat relatief gezien een steeds kleiner deel van de groep Turken en Marokkanen in de vooroorlogse wijken woonachtig is, blijken deze wijken toch nog steeds de meeste Turken en Marokkanen te huisvesten (Nijmegen, Rotterdam, Dordrecht, Helmond). Enerzijds zijn Turken en Marokkanen ten opzichte van alle inwoners oververtegenwoordigd in de vooroorlogse wijken, anderzijds blijkt dat het absoluut aantal Turken en Marokkanen in de vooroorlogse wijken in de loop der jaren zelfs licht gestegen is. De stijging is wel minder sterk dan de stedelijke groei van het aandeel Turken en Marokkanen. Breda vormt hierop een uitzondering. Hier is het aandeel van de Turken en Marokkanen in vooroorlogse wijken sterk gedaald en is zelfs lager dan het aandeel van alle inwoners dat in de vooroorlogse wijken gehuisvest is.

Tabel 2.3: Aandeel van Turken en Marokkanen en alle inwoners in de wijken '45-'59 en '60-'75 (cijfers 1988/1989)



Tegenover de ontwikkelingen in de vooroorlogse wijken staat een groei van het aandeel van de groep Turken en Marokkanen dat woonachtig is in de naoorlogse wijken. De groei in de naoorlogse delen betreft deels de vroeg-naoorlogse wijken ('45-'59) en deels de wijken uit de periode 1960-1975/1960-1970³.

In de gemeenten Breda en Dordrecht groeit het aandeel van de Turken en Marokkanen dat in de vroeg-naoorlogse wijken woont. Bovendien zijn zij in deze wijken relatief sterker vertegenwoordigd ten opzichte van de totale bevolking. Vergeleken met alle inwoners is het aandeel van de Turken en Marokkanen in de wijken '45-'59 in Spijkenisse zeer hoog⁴. In de overige drie gemeenten stabiliseert het aandeel van de Turken en Marokkanen in de vroeg-naoorlogse wijken.

Ook de mate waarin Turken en Marokkanen gehuisvest zijn in wijken uit de periode '60-'75 is nogal verschillend. Slechts in Nijmegen en Breda komen relatief veel Turken en Marokkanen voor in de voorraad '60-'75 (respectievelijk 25% en 38%). In Spijkenisse woont weliswaar 17% van de niet-Nederlanders in de recentere wijken, echter voor de groep Turken en Marokkanen bedraagt dit percentage slechts 10%.

De spreiding van de Turken en Marokkanen over de verschillende typen wijken is ook te vergelijken met de spreiding van de totale bevolking. Doordat in bepaalde delen van de stad het aantal inwoners sterk terugloopt, kan de concentratie van Turken en Marokkanen toenemen zonder dat een verhuisstroom van deze groep op gang komt.

Het spreidingspatroon van beide groepen in en tussen de gemeenten vertoont een divers beeld. Zo is de spreiding van Turken en Marokkanen over de typen wijken in Spijkenisse, Rotterdam en Helmond juist tegengesteld aan die van de totale bevolking. In Nijmegen, Breda en Dordrecht zijn zowel typen wijken met grote verschillen als met grote overeenkomsten, wat spreiding van Turken en Marokkanen betreft ten opzichte van alle inwoners. Opvallend daarbij is dat in Breda de Turken en Marokkanen relatief sterker vertegenwoordigd zijn in de naoorlogse wijken ten opzichte van alle inwoners (respectievelijk 75% en 63%).

Men kan op basis van deze gegevens niet concluderen dat de ontwikkeling van het spreidingspatroon van Turken en Marokkanen over de stad steeds meer overeenkomsten vertoont met de autochtone huishoudens. Ook kan men niet vaststellen, op grond van de cijfers, dat er een daadwerkelijke uitstroom uit de vooroorlogse wijken plaatsvindt in de richting van de naoorlogse wijken. De verschuiving in het ruimtelijk spreidingspatroon lijkt eerder een gevolg te zijn van de toename van de eigen groep. Men kan daarom beter spreken van een verandering in plaats van een verschuiving.

B. Surinamers en Antillianen

Het aandeel van de Surinamers en Antillianen dat woont in de vooroorlogse wijken is wisselend. In Dordrecht en Breda is deze groep in vergelijking met de totale bevolking in dezelfde mate vertegenwoordigd. Uit de casestudies blijkt dat zij vooral woonachtig zijn in de nieuwbouwwoningen van de stadsvernieuwingsgebieden. Naast een ondervertegenwoordiging in de gemengde en vroeg-vooroorlogse wijken, bestaat er een oververtegenwoordiging, ten opzichte van de totale bevolking, in de wijken gebouwd na 1960.

Ook in Spijkenisse en Nijmegen zijn de Surinamers en Antillianen relatief gezien sterk vertegenwoordigd in de wijken gebouwd na 1960. Echter, in deze gemeenten is het aandeel van de Surinamers en Antillianen dat woont in de overige wijktypen laag.

Tabel 2.4: Spreiding Surinamers en Antillianen naar type wijk

Type wijk	<u>NIJMEGEN</u>			<u>DORDRECHT</u>		
	Suri./Antil.		Alle inw.	Suri./Antil.		Alle inw.
	1989		1989	1989		1989
	abs	%	%	abs	%	%
vooorlogs	222	11.5	19.1	1021	33.7	30.6
gemengd	293	15.1	30.9	29	1.0	11.0
'45-'59	166	8.6	10.8	548	18.0	23.0
'60-'75	904	46.7	29.7	569	18.7	14.2
'75 >	351	18.1	9.5	869	28.6	21.2
Totaal	1936	100.0	100.0	3036	100.0	100.0

Type wijk	<u>BREDA</u>		Suri./Antil.		Suri./Antil.		Alle
	1983		1986		1989		1989
	abs	%	abs	%	abs	%	%
vooorlogs	287	17.1	424	20.2	381	20.8	21.1
gemengd	127	7.6	116	5.5	127	6.9	15.1
'45-'59	241	14.3	231	11.0	170	9.3	16.0
'60-'75	680	40.4	891	42.3	627	34.2	34.7
'75 >	347	20.6	442	21.0	528	28.8	13.1
Totaal	1682	100.0	2104	100.0	1833	100.0	100.0

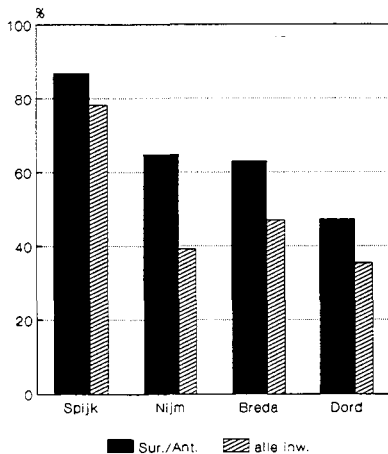
*: in 1989 is een krappere definitie voor Sur./Ant. gebruikt

Type wijk	<u>SPIJKENISSE</u>		Alle inw.
	1989		1989
	abs	%	%
gemengd	103	4.2	8.9
'45-'59	216	8.9	12.8
'60-'70	685	28.2	14.8
'70>	1427	58.7	63.5
Totaal	2431	100.0	100.0

Alleen voor Breda zijn cijfers van twee voorgaande jaren bekend. De verschuiving tussen de wijken beperkt zich tot de recentste wijken. Een afname in de '60-'75-wijken gaat samen met een toename in de wijken gebouwd na 1975⁵.

In de onderzochte gemeenten blijkt het merendeel van alle Surinamers en Antillianen te wonen in wijken gebouwd na 1960. Ook ten opzichte van de spreiding van alle inwoners blijkt dat Surinamers en Antillianen relatief sterk vertegenwoordigd zijn in deze wijken.

Figuur 2.5: Aandeel van Surinamers en Antillianen, en alle inwoners in wijken gebouwd na 1960



De woningen in deze wijken hebben over het algemeen een gemiddeld hogere huurprijs dan de vroeg-naoorlogse woningen en de gerenoveerde stadsvernieuwingswoningen. Informanten noemen dat Surinamers en Antillianen veel minder dan de mediterranen gericht zijn op het goedkoopste segment van de woningmarkt. Harde gegevens met betrekking tot de woonwensen van Surinamers en Antillianen ontbreken.

Andere onderzoeken bevestigen deze stelling. Vijgen (1986) concludeert dat Surinamers hogere eisen stellen ten aanzien van grootte en kwaliteit van hun woningen en bereid zijn daarvoor de nodige lasten te dragen. Bovendien kennen zij beter de weg binnen de woningmarkt en maken zij, ten opzichte van Turken, meer gebruik van IHS. Tenslotte speelt de 5%-Rijksvoorkeurregeling een belangrijke rol⁶. De regeling heeft er toe geleid dat veel Rijksgenoten na hun migratie een woning toegewezen kregen in de naoorlogse wijken.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen verband bestaat tussen de spreiding van Turken en Marokkanen enerzijds en Surinamers en Antillianen anderzijds. Beide bevolkingsgroepen blijken hun eigen gedrag op de woningmarkt te hebben.

2.3.2 Toenemende spreiding?

De mate van concentratie kan aangegeven worden door het zogenaamde lokatiequotiënt. Het lokatiequotiënt in een bepaalde wijk geeft aan of het aandeel van de onderzochte groep hoger, lager of gelijk is aan het stedelijk gemiddelde. Indien het lokatiequotiënt de waarde 1 aanneemt, is het aandeel van de onderzochte groep in de wijk gelijk aan het aandeel van de groep in de totale stedelijke bevolking. Bij een uitkomst hoger dan 1 is er sprake van een oververtegenwoordiging.

Hierbij worden de volgende concentratiecategorieën onderscheiden:

- geen concentratie: 0-2 keer het stedelijk gemiddelde
- lage concentratie: 2-3 keer het stedelijk gemiddelde
- middenconcentratie: 3-4 keer het stedelijk gemiddelde
- hoge concentratie: > 4 keer het stedelijk gemiddelde

Het aandeel allochtonen in de verschillende gemeenten (het stedelijk gemiddelde) is gedurende de onderzochte periode gestegen. In wijken met een bovengemiddeld aandeel allochtonen ($loc.> 1$) moet de concentratie sterk toenemen om op de volgende peildatum hetzelfde lokatiequotiënt te behouden. Een wijk waar het procentuele aandeel Turken en Marokkanen gelijk is, zal een lager lokatiequotiënt krijgen als het stedelijk percentage Turken en Marokkanen stijgt. Bijvoorbeeld, een wijk in Helmond met een aandeel Turken en Marokkanen van 6,3% in 1982, heeft een lokatiequotiënt tussen 2-3 (2 tot 3 keer het stedelijk gemiddelde: 6,0%-9,0%). Wanneer het aandeel in de wijk in 1989 nog steeds 6,3% is, zakt de wijk naar lokatiequotiënt 1-2 (3,7%-7,4%), als tegelijkertijd het stedelijk gemiddelde stijgt van 3,0% naar 3,7%.

Vergelijkingen tussen gemeenten worden bemoeilijkt door het grote verschil in het aandeel allochtonen in de gemeenten.

Elke gemeente is geanalyseerd op het laagst mogelijke ruimtelijk niveau. Het aantal wijken in relatie tot de grootte van de gemeenten verschilt aanzienlijk. De kans op een hoge concentratie allochtonen in een bepaalde wijk neemt toe naarmate het totale aantal inwoners per wijk afneemt. De cijfers tussen de gemeenten kunnen niet zonder meer vergeleken worden, de trends wel.

In tabel 3.5 wordt per gemeente de mate van concentratie op twee peildata vergeleken. De concentratiecategorieën zijn aangegeven door het lokatiequotiënt (aantal keer het stedelijk gemiddelde op een bepaalde peildatum). Per concentratiecategorie staat aangegeven het aantal wijken dat hiertoe behoort en het aandeel van de groep Turken en Marokkanen dat in deze wijken woonachtig is. Nijmegen heeft bijvoorbeeld in 1977 drie wijken met een hoge concentratie (> 4 stedelijk gemiddelde), waar 28,9% van de Turken en Marokkanen woont. In 1989 is het aandeel hoge concentratiewijken afgenomen tot twee, die nu nog slechts 4,6% van de Turken en Marokkanen huisvesten.

A. Turken en Marokkanen

Bezien we de gemeenten afzonderlijk dan ontstaat het volgende beeld:

Tabel 2.6: Wijken met een meer dan gemiddeld aandeel Turken en Marokkanen

Aandeel allocht.	N I J M E G E N				H E L M O N D				B R E D A			
	1977		1989		1982		1989		1979		1989	
	wijk abs.	T+M. %	wijk abs.	T+M. %	wijk abs.	T+M. %	wijk abs.	T+M. %	wijk abs.	T+M. %	wijk abs.	T+M. %
> 4 gem.	3	28.9	2	4.6	1	48.5	1	42.1	2	34.4	1	8.9
3-4 gem.	1	19.7	3	25.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	16.6
2-3 gem.	0	0.0	2	11.1	2	16.3	1	11.5	0	0.0	2	11.2
1-2 gem.	5	29.1	4	33.9	2	15.3	4	22.4	7	45.2	5	32.3
< 1 gem.	23	22.3	24	24.7	21	19.9	20	24.0	21	20.4	27	31.0
Totaal	34	100.0	34	100.0	26	100.0	26	100.0	30	100.0	36	100.0
Sted. gem.	1.3%		2.9%		3.0%		3.7%		1.4%		2.9%	
	(100%= 1825)		(100%= 3961)		(100%= 1746)		(100%= 2498)		(100%= 1560)		(100%= 3454)	

Aandeel allocht.	R O T T E R D A M				D O R D R E C H T				S P I J K E N I S S E			
	1978		1988		1981		1989		1984		1988	
	wijk abs.	all. %	wijk abs.	all. %	wijk abs.	T+M. %	wijk abs.	T+M. %	wijk abs.	all. %	wijk abs.	all. %
> 4 gem.	3	17.5	0	0.0	1	40.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
3-4 gem.	0	0.0	3	15.3	0	0.0	1	27.0	0	0.0	0	0.0
2-3 gem.	10	28.4	11	48.8	1	23.7	2	30.0	1	18.2	1	18.2
1-2 gem.	9	30.4	9	12.1	3	16.7	5	33.9	3	49.3	3	28.7
< 1 gem.	60	23.7	60	23.8	11	19.6	8	9.1	6	32.6	6	53.1
Totaal	82	100.0	83	100.0	16	100.0	16	100.0	10	100.0	10	100.0
Sted. gem.	6.9%		10.9%		2.9%		3.9%		3.2%		2.8%	
	(100%= 40566)		(100%= 62401)		(100%= 3107)		(100%= 4226)		(100%= 1717)		(100%= 1789)	

-Rotterdam

Voor 1978 zijn alleen gegevens van alle niet-Nederlanders beschikbaar. Er is daarom een vergelijking gemaakt met de mate van concentratie van alle niet-Nederlanders in 1988. De ontwikkeling kan samengevat worden door een afname in de hoge concentratiegebieden en een toename in de richting van de lage concentratiegebieden. Het aandeel niet-Nederlanders in de niet-concentratiegebieden neemt af van 54% tot 36%.

Voor 1988 zijn cijfers van Turken en Marokkanen wel beschikbaar op wijkniveau (zie deelstudie Rotterdam). Daaruit blijkt dat de groep Turken en Marokkanen meer geconcentreerd woont dan de totale groep niet-Nederlanders. 75% van de Turken en Marokkanen woont in concentratiegebieden, tegenover 64% van de niet-Nederlanders.

-Spijkenisse

Spijkenisse is de enige gemeente waar zich een afname voordoet van het stedelijk aandeel niet-Nederlanders. Zowel in 1984 als in 1988 is er slechts één wijk met een lage concentratie. Een verschuiving van niet-Nederlanders vindt alleen plaats in niet-concentratiegebieden. Daarbij valt de toename van wijken onder het stedelijk gemiddelde op.

De mate van concentratie van de groep Turken en Marokkanen in 1989, zo blijkt uit de deelstudie, wijkt sterk af van de totale groep niet-Nederlanders. Turken en Marokkanen in Spijkenisse wonen sterk geconcentreerd: 47% woont in een wijk met een hoge concentratie.

-Dordrecht

In Dordrecht is een sterke afname te zien van het aandeel Turken en Marokkanen dat in de hoge concentratiegebieden en in de wijken onder het stedelijk gemiddelde woont. De wijken met een lokatiequotiënt tussen 1 en 4 nemen sterk toe (van 40.4% tot 90.7%).

-Nijmegen

In 1977 zijn er drie wijken met een hoge concentratie Turken en Marokkanen, waar bijna 30% van deze groep woont. Hoewel er in 1989 een toename is van het aantal concentratiewijken (van vier naar zeven) is er tegelijkertijd een afname te zien van het aandeel Turken en Marokkanen dat woonachtig is in deze wijken (van 49% naar 41.3%). Het aandeel in de hoge concentratie wijken is sterk afgenomen.

-Helmond

In Helmond komt rond 1982 een gebied met hoge concentratie voor. Daarnaast twee lage concentratiegebieden. Alle drie de wijken, waar samen 65% van de Turken en Marokkanen woont, liggen in de Binnenstad.

In 1989 is het aantal concentratiegebieden met een verminderd. Het aandeel dat nu in de concentratiewijken woont is van 65% afgenomen tot 53%.

-Breda

In 1977 komen er twee hoge concentraties voor, waar een aanzienlijk deel van de Turken en Marokkanen woont (35%). Het aandeel in de hoge concentratiegebieden is fors teruggelopen, tot 9%. Het zijn de lage en midden concentratiewijken die een toename laten zien. Het aandeel dat buiten de concentratiewijken woont, blijft constant.

Uit tabel 2.4 blijkt dat in alle onderzochte gemeenten op de verschillende tijdstippen hoge, midden en lage concentraties voorkomen. Toch zijn er algemene trends te zien.

Met uitzondering van Spijkenisse neemt het aandeel Turken en Marokkanen op stedelijk niveau sterk toe. Mede daardoor neemt in alle steden het aandeel allochtonen in de hoge concentraties af. Immers, het aandeel Turken en Marokkanen moet zeer sterk stijgen, wil het in dezelfde lokatiegroep blijven.

Tegelijkertijd neemt het aandeel in de wijken onder het stedelijk gemiddelde toe of blijft stabiel. Aldus valt een toenemende spreiding te constateren. Het vergelijken van de mate van concentratie op meerdere peildata met behulp van het lokatiequotiënt is enigszins vertekend. De toenemende spreiding is relatief. Absoluut gezien is er nauwelijks sprake van een toenemende spreiding. Nog steeds bestaan er wijken met hoge concentraties. Daarnaast neemt het aantal wijken met een aandeel Turken en Marokkanen boven het stedelijk gemiddelde niet af. De concentratie vindt steeds in een beperkt aantal wijken plaats.

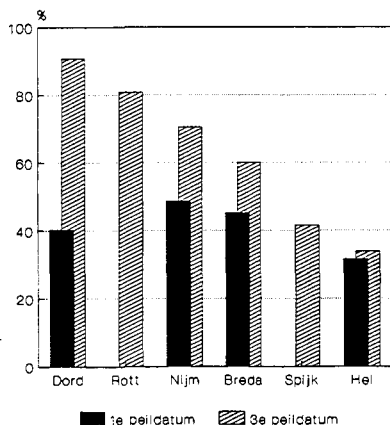
Het aandeel Turken en Marokkanen dat woont in de lage en midden concentraties neemt toe (Helmond afname; Spijkenisse stabilisatie). Enerzijds is deze toename te verklaren door het achterblijven van een trendmatige groei in de hoge concentratiewijken sinds de eerste peildatum. Hierdoor worden hoge concentratiegebieden vanzelf midden concentratiegebieden. Anderzijds is deze toename te verklaren door het ontstaan van een aantal nieuwe midden en lage concentratiegebieden.

In de niet-concentratiewijken (lokatiequotiënt <2) is eerder sprake van een toename dan van een afname van het aandeel Turken en Marokkanen (uitzondering Rotterdam).

Het aandeel van de Turken en Marokkanen dat woont in de bovengemiddelde, lage en midden concentraties (respectievelijk 1-2, 2-3 en 3-4 keer het stedelijk gemiddelde) neemt toe. Deze drie categorieën samen leveren voor de verschillende gemeenten het volgende beeld op (1988 of 1989):

Met de kanttekening dat een vergelijking tussen de gemeenten door het verschil in gebiedsindeling (aantal en grootte van de wijken) met enige voorzichtigheid dient plaats te vinden, kan in de onderzochte gemeenten als trend waargenomen worden dat er naast de oude concentraties, nieuwe concentraties van Turken en Marokkanen ontstaan.

Tabel 2.7: Aandeel Turken en Marokkanen in wijken met lokatiequotient 1-4



B. Surinamers en Antillianen

In de onderstaande tabel gaat het om Surinamers naar land van herkomst en nationaliteit, en Antillianen. Gemeenten die alleen over cijfers beschikken van Surinamers naar nationaliteit zijn buiten beschouwing gelaten: Rotterdam, Spijkenisse en Helmond.

Tabel 2.8: Mate van spreiding Surinamers/Antillianen.

NIJMEGEN	1989		
	Wijken	Surin./Antil.	
Aandeel Sur./Antill.	abs	abs	% van tot.
> 4 keer gemiddelde	-	-	-.-
3-4 keer gemiddelde	1	170	8.8
2-3 keer gemiddelde	1	54	2.8
1-2 keer gemiddelde	8	780	40.3
< 1 keer gemiddelde	24	932	48.1
Totaal	34	1936	100.0
Stedelijk gemiddelde: 1.4%			

BREDA									
Aand.S/A.	1983			1986			1989*)		
	Sur./Ant.		Wijken	Sur./Ant.		Wijken	Sur./Ant.		
	abs	abs	%	abs	abs	%	abs	abs	%
> 4 gem.	2	433	25.7	1	103	4.9	1	187	10.2
3-4 gem.	-	-	-.-	2	377	17.9	1	200	10.9
2-3 gem.	3	93	5.5	1	65	3.1	4	337	18.4
1-2 gem.	6	477	28.4	10	901	42.8	7	397	21.7
< 1 gem.	24	679	40.4	21	658	31.3	22	712	38.8
Totaal	35	1682=100%		35	2104=100%		35	1833=100%	
Stedelijk gem.		1.4%			1.8%			1.5%	

*: in 1989 is krappere definitie voor Sur./Ant. gebruikt

DORDRECHT			
Aandeel Sur./Antill.	1989		
	Wijken	Surin./Antil.	
	abs	abs	% van tot.
> 4 keer gemiddelde	-	-	-.-
3-4 keer gemiddelde	-	-	-.-
2-3 keer gemiddelde	-	-	-.-
1-2 keer gemiddelde	9	2413	79.5
< 1 keer gemiddelde	7	623	20.5
Totaal	16	3036	100.0
Stedelijk gemiddelde:	2.8%		

SPIJKENISSE			
Aandeel Sur./Antill.	1988		
	Wijken	Surin./Antil.	
	abs	abs	% van tot.
> 4 keer gemiddelde	-	-	-.-
3-4 keer gemiddelde	-	-	-.-
2-3 keer gemiddelde	1	450	18.5
1-2 keer gemiddelde	4	1636	67.3
< 1 keer gemiddelde	5	345	14.2
Totaal	10	2431	100.0
Stedelijk gemiddelde:	3.8%		

- Dordrecht

Alle Surinamers en Antillianen wonen in wijken met een lokatiequotiënt kleiner dan 2 (de niet-concentratiegebieden). Dit geldt slechts voor 43% van de groep Turken en Marokkanen.

- Nijmegen

De tabel laat zien dat Surinamers en Antillianen veel minder geconcentreerd wonen dan de Turken en Marokkanen. Slechts 11% woont in de twee zogenaamde concentratiegebieden (een lage en een midden concentratie, respectievelijk Groenewoud en Lankforst). Een daarvan is vroeg-naoorlogs, de ander een jaren zestig wijk.

- Breda

Doordat in 1989 de groep Surinamers/Antillianen krapper gedefinieerd wordt, is het absolute aantal gedaald. Toename en afname in de concentratiegebieden wisselen elkaar af. Leek het of in 1986 nog sprake was van een toenemende spreiding, drie jaar later blijkt het aandeel Surinamers en Antillianen in de concentratiegebieden juist weer toe te nemen. Het is onduidelijk in hoeverre de verandering in definitie van invloed is op de mate van spreiding.

De wijken die vanaf 1983 tot de midden en hoge concentratiegebieden behoren, zijn gebouwd na 1960 (Geeren-Noord: jaren zestig; Kievitsloop en Kesteren: >'75).

- Spijkenisse

Er is slechts één laag concentratiegebied (laat-naoorlogs), waar 19% van de Surinamers en Antillianen gehuisvest is (vergelijkbaar met de niet-Nederlanders). Ten opzichte van de Turken en Marokkanen wonen de Surinamers en Antillianen veel minder geconcentreerd.

Vergeleken met de groep Turken en Marokkanen woont de groep Surinamers en Antillianen veel minder geconcentreerd. Alleen in Breda komen hoge concentratiegebieden voor. Uitspraken over ontwikkelingen zijn, op basis van de beschikbare gegevens, niet te geven.

2.3.3 De dynamiek in de wijken

Om de dynamiek van de wijken in beeld te brengen wordt wederom gebruik gemaakt van het lokatiequotiënt. Het aandeel van de onderzochte groep in een bepaalde wijk op een bepaald tijdstip wordt vergeleken met het stedelijk gemiddelde. Als in een wijk het lokatiequotiënt groter dan 1 is, is het aandeel van de onderzochte groep hoger dan het stedelijk gemiddelde. Met behulp van het lokatiequotiënt kunnen buurten onderling en in de loop der tijd vergeleken worden.

Alleen de wijken die op tenminste één van de peildata een aandeel allochtonen huisvesten dat boven het stedelijk gemiddelde ligt (lokatiequotiënt > 1) zijn in onderstaande grafieken nader in beeld gebracht. Figuur B.I.2.1 (bijlagen) geeft een beeld van de toe- en afname op wijkniveau. De wijken zijn ingedeeld naar de eerder geïntroduceerde typen. Dit levert voor de verschillende steden het volgende beeld op.

-Breda

De vooroorlogse stadsvernieuwingswijken Valkenberg en Station laten een drastische vermindering zien. Ook in de vooroorlogse wijken Zandberg en Belcrum neemt de concentratie allochtonen af, zelfs tot onder het stedelijk gemiddelde. Het naoorlogse woongebied Geeren-Noord is over de hele periode, en in 1988 nog het enige, een hoog concentratiegebied. Alle overige na-oorlogse wijken (met >1 keer stedelijk gemiddelde) laten een gestage stijging zien. Met name de stijging van de wijk Doornbosch-Linie is opvallend.

-Nijmegen

In het algemeen vindt in de eerste periode een trendmatige (gelijk aan de stedelijke) groei plaats van het aandeel Turken en Marokkanen in de wijken. In de tweede periode zijn er zowel wijken met een boven- als ondertrendmatige groei. Met uitzondering van de wijk Nije Veld en in mindere mate Biezen, neemt in de overige stadsvernieuwingswijken en vooroorlogse wijken de concentratie Turken en Marokkanen sterk af. Het percentage Turken en Marokkanen in deze wijken is in de onderzoeksperiode gedaald van 50% in 1977 naar 36% in 1989. Toch komen de hoogste concentraties nog steeds binnen deze typen voor. Tijdens de stadsvernieuwing is het aantal vooroorlogse woningen niet of nauwelijks door sloop gedaald (behalve in Wolfskuil).

De verschuiving van allochtonen naar de naoorlogse wijken blijkt nauwelijks uit een toename in één of enkele wijken. Met andere woorden, de toename vindt plaats over een breed gedeelte van de naoorlogse voorraad.

-Helmond

De hoogste concentraties allochtonen komen nog steeds voor in de vooroorlogse wijken (Binnenstad). In de Helmondse binnenstad is niet op grote schaal gesloopt. Nieuwbouw is gerealiseerd op voormalige fabrieksterreinen. Ten opzichte van 1982 is er in deze wijken sprake van zowel stijging, stabilisatie als daling van het aandeel allochtonen. In Helmond-West, gebouwd in de jaren vijftig, vindt de sterkste stijging van het aandeel allochtonen plaats.

-Rotterdam

Het aandeel niet-Nederlanders in de Rotterdamse stadsvernieuwingswijken is gedurende de periode 1978-1988 erg hoog gebleven. Ondanks het feit dat er een lichte verschuiving is opgetreden van het aandeel niet-Nederlanders naar de vroeg-

en laat-naoorlogse wijken (vierde en vijfde ringswijken), blijft het aandeel van niet-Nederlanders in deze wijken gering.

Alle wijken met een bovengemiddeld aandeel niet-Nederlanders, zie grafiek, behoren tot het type vooroorlogse wijk (eerste en tweede ringswijken). De eerste ringswijken kennen een daling in de eerste periode en een stabilisatie in de tweede periode. De tweede ringswijken, daarentegen, stijgen over de hele periode.

Er zijn geen concentraties niet-Nederlanders in naoorlogse wijken. Rotterdam vormt hiermee een uitzondering in vergelijking met de overige vijf gemeenten.

-Dordrecht

Het grootste deel (69%) van de Turken en Marokkanen in Dordrecht woont in de vooroorlogse stadsvernieuwingswijken. In de periode 1980-1988 is het percentage in de stadsvernieuwingswijken gedaald tot 49%, maar dit percentage is nog steeds beduidend hoger dan in de andere typen wijken. Het aandeel allochtonen in de overige vooroorlogse wijken en in de vroeg-naoorlogse wijken ('50-'60) is gedurende de periode 1980-1988 sterker toegenomen dan in de gemengde en overige naoorlogse wijken. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat er in Dordrecht een lichte verschuiving van allochtonen heeft plaatsgevonden van de vooroorlogse (stadsvernieuwings-) wijken naar de (vroeg-) naoorlogse wijken.

-Spijkenisse

Het grootste deel van de niet-Nederlanders in Spijkenisse woont in de periode 1984-1988 in de naoorlogse woningvoorraad van 1970-1980. Hierbij moet worden opgemerkt dat het aantal woningen in deze groeikernwijken groter is dan in de oudere wijken. Het aandeel van allochtonen in de 'jongste' wijken is echter slechts in zeer geringe mate toegenomen. Het percentage niet-Nederlanders in de vroeg-naoorlogse wijken is daarentegen gestegen. Dit geldt met name voor de wijken Schiekamp en Hoogwerf uit de jaren 1950/1960. Het aandeel van niet-Nederlanders in het centrum (gemengde wijken) is afgenomen.

Het voorgaande overziend kunnen signaleren dat de oude concentraties (voornamelijk gelegen in de vooroorlogse wijken) de tendens hebben te dalen en dat nieuwe concentraties met name ontstaan in de wijken uit de jaren zestig. De wijken uit de jaren vijftig laten een gestage groei zien.

2.3.4 Concentratiewijken naar type wijk

De wijken in de bovenstaande figuren hebben allemaal op minimaal één van de peildata een aandeel Turken en Marokkanen gehuisvest dat hoger ligt dan het stedelijk gemiddelde. Er kan nu schematisch een koppeling worden gemaakt tussen de relatieve groei in een wijk ten opzichte van het stedelijk gemiddelde (door middel van het locatiequotiënt) en het wijktype. In tabel 2.9 wordt per wijk aangegeven, door middel van -, 0 of +, of er sprake geweest is van een afname,

stabilisatie of groei van het aandeel Turken en Marokkanen ten opzichte van de eerste peildatum⁷. Zo is er bijvoorbeeld in Helmond een vooroorlogse wijk (<'45) waar een afname is van het locatiequotiënt (aangegeven door '-'), daarnaast zijn er twee vooroorlogse wijken met een stabilisatie van het locatiequotiënt (aangegeven door '0 0').

Bij alle onderscheiden typen wijken zijn stijgende, dalende en stabiliserende concentraties van Turken en Marokkanen terug te vinden. Het grootste aantal concentratiewijken is terug te vinden bij het type 'vooroorlogs' (namelijk 42). Verreweg de meeste van deze wijken liggen in de gemeente Rotterdam. Van de 42 wijken laten er tien een relatieve stijging zien, bij veertien is sprake van een stabilisatie en bij achttien een daling.

Bij de gemengde wijken komen zowel twee groeiende, stabiliserende en dalende concentraties voor.

Tabel 2.9: Ontwikkeling van het aandeel Turken en Marokkanen per type wijk

<'45	Gemengd	'45-'59	'60-'75	>'75	
Helmond	- 0 0	+		0	
Nijmegen	- - - -	- 0	0 +	0 +	
- 0 +					
Breda	- - - -	0	+	- + + +	
- 0 + +			+		
Dordrecht	- 0 0 +		0	-	
Spijkenisse		-		+	+
Rotterdam	+: 6				
0: 8					
-: 6					
Totaal	42 (22)*	6	4	11	2
waarvan:					
totaal +	10 (4)*	2	2	8	0
totaal 0	14 (6)*	2	2	2	1
totaal -	18 (12)*	2	0	1	1

-: daling; 0: stabilisatie; +: stijging (t.o.v. eerste peildatum)

*: exclusief Rotterdam.

Van de na oorlogse wijken hebben alleen de wijken gebouwd in de periode '60-'75 een substantieel aantal concentratiewijken (12 wijken). Bovendien laten de meeste van deze wijken, in tegenstelling tot de vooroorlogse wijken, een stijging zien van het locatiequotiënt.

Het aantal concentratiewijken van het type '45-'59 is laag. De concentratie in de vier wijken stijgt of stabiliseert. De twee concentraties in de laat-na oorlogse wijken dalen.

Gecategoriseerd naar de mate van groei kan geconcludeerd worden dat:

- wijken met een blijvende concentratie Turken en Marokkanen vooral voorkomen in de vooroorlogse wijken;
- wijken met een dalende concentratie Turken en Marokkanen vooral voorkomen bij de vooroorlogse wijken;
- wijken met een stijgende concentratie Turken en Marokkanen voorkomen bij alle typen wijken, maar vooral bij de wijken uit de periode '60-'75.

2.4 Slot: oude en nieuwe concentraties

Overzien we de veranderingen in de ruimtelijke spreiding zoals die in de zes onderzochte gemeenten gedurende de jaren tachtig heeft plaatsgevonden dan ontstaat het volgende beeld.

De spreiding van Surinamers en Antillianen vertoont een ander patroon vergeleken met de spreiding van Turken en Marokkanen. Surinamers en Antillianen wonen minder geconcentreerd. Bovendien is deze groep relatief sterk vertegenwoordigd in de wijken gebouwd na 1960, zowel ten opzichte van de Turken en Marokkanen als alle inwoners.

Van de onderscheiden typen wijken is de groep Turken en Marokkanen nog steeds het sterkst vertegenwoordigd in de vooroorlogse wijken. In absolute zin is het aantal Turken en Marokkanen daar gedurende de jaren tachtig toegenomen. Alleen in Breda is het aantal in dit type wijk gedaald.

Relatief gezien is er sprake van een stabilisatie (Rotterdam en Helmond) of afname van het aandeel Turken en Marokkanen in deze wijken, ten gunste van de na oorlogse wijken.

De territoriale verschuiving richting de na oorlogse wijken leidt weliswaar tot een afname van de vaak zeer hoge concentraties in vooroorlogse gebieden ten opzichte van de eerste peildatum, maar in andere wijken - deels vroeg-na oorlogs, deels uit '60-'75 - zien we weer nieuwe concentratiegebieden ontstaan (type: lage en midden concentraties).

Uit figuur 2.3 blijkt dat het aandeel Turken en Marokkanen met name in de wijken uit de jaren vijftig sterk is gestegen. In twee van de onderzochte gemeente is deze groep duidelijk oververtegenwoordigd, in drie nagenoeg evenredig vertegenwoordigd. Alleen in Rotterdam zijn ze in deze wijken duidelijk ondervertegenwoordigd.

De onderzochte groepen zijn in de wijken uit de jaren zestig duidelijk ondervertegenwoordigd. Opvallend is echter dat hier de meeste nieuwe concentraties ontstaan.

Kortom het beeld in de naoorlogse wijken is globaal het volgende: Turken en Marokkanen zijn sterk (over)vertegenwoordigd in de wijken uit de jaren vijftig maar ze wonen daar gespreid; ze zijn ondervertegenwoordigd in wijken uit de jaren zestig maar wonen daar vaak geconcentreerd. Deze verschuiving kan getypeerd worden als een geconcentreerde spreiding (jaren vijftig wijken) en een gespreide concentratie (jaren zestig wijken). We komen hier in hoofdstuk 5 op terug.

Tot slot dient erop gewezen te worden dat de toeloop naar de naoorlogse voorraad, die bovendien niet in alle gemeenten plaatsvindt (Helmond en Rotterdam), niet zonder meer gezien kan worden als een indicatie voor een goede huisvestingssituatie. Op zich zegt de ouderdom van de woning nog weinig over de verhouding tussen wooncomfort en woonlasten, en zegt zo goed als niets over de woningbezetting. Ook is het mogelijk dat de allochtonen juist gehuisvest zijn in de moeilijk verhuurbare naoorlogse complexen. Hardere uitspraken hierover vragen in dit onderzoek om aanvullende gegevens op complexniveau. We gaan hier nu in hoofdstuk 3 verder op in.

noten bij hoofdstuk 2

1. Samen met het feit dat Spijkenisse een groeikern is, is dit de reden dat deze gemeente voor de case-studie geselecteerd (ondanks het lage percentage allochtonen).

2. Bij Spijkenisse en Rotterdam gaat het om niet-Nederlanders, in plaats van Turken en Marokkanen. Voor beide gemeenten is de spreiding van de Turken en Marokkanen alleen bekend op de laatste peildatum. Deze cijfers staan echter niet in de tabel. In de tekst wordt wel een enkele maal naar deze cijfers verwezen.

3. Voor de gemeenten Dordrecht, Rotterdam en Spijkenisse is een andere indeling van de bouwperiodes gebruikt, namelijk 1960-1970.

4. De sterke vertegenwoordiging geldt niet voor de totale groep niet-Nederlanders. Het percentage van de niet-Nederlanders in de wijken '45-'59 bedraagt 12,8%.

5. In 1989 is door een herdefiniëring van de groep Surinamers en Antillianen het totaal aantal aanzienlijk afgenomen. Het is onduidelijk in hoeverre dit de spreiding over de verschillende wijken beïnvloed heeft.

6. De in 1974 door het ministerie van CRM in het leven geroepen commissie voor Beleidscoördinatie ten behoeve van Rijksgenoten zorgde voor de opvang en huisvesting van de groeiende stroom migranten uit Suriname. De commissie voerde een gespreid vestigingsbeleid, zowel tussen als binnen de steden, met als achtergrond het ontlasten van de grote steden in de Randstad. Voor de definitieve huisvesting deed het Ministerie van VRO een beroep op gemeenten en corporaties om op basis van vrijwilligheid woonruimte ter beschikking te stellen. Toen bleek dat dit beroep een onvoldoende aanbod van woningen opleverde, werd in '75 de 5%-Rijksvoorkeurregeling geherdefinieerd: 5% van alle met rijkssubsidie gebouwde woningwetwoningen moest gereserveerd worden voor rijksgenoten. De regeling werd soepel gehanteerd. In plaats van nieuwe woningen konden ook bestaande woningen beschikbaar gesteld worden. Toch kan de 5%-regeling gezien worden als een van de achtergronden van het hoge aandeel Surinamers en Antillianen in de laat-naoorlogse wijken.

7. Geen van de wijken heeft een duidelijk knippunt op de tweede peildatum. In de tabel is daarom volstaan met een vergelijking tussen de eerste en de derde peildatum. Wel verandert na de tweede peildatum de mate van toe- of afname.

HOOFDSTUK 3

DE HUISVESTINGSSITUATIE OP COMPLEXNIVEAU

3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is de (ontwikkeling van) de ruimtelijke concentratie van allochtonen op wijkniveau in beeld gebracht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke concentratie van allochtonen op complexniveau¹.

Centraal staat de onderzoeksvraag in welke mate allochtonen gehuisvest zijn in de moeilijk verhuurbare naoorlogse complexen in de verschillende gemeenten. Hiertoe wordt ingegaan op het aandeel allochtonen in het complex, het type complex en de aard van de problemen. Tevens wordt nagegaan in hoeverre er relaties zijn tussen de concentraties van allochtonen op wijk- en complexniveau.

De naoorlogse moeilijk verhuurbare complexen zijn nader in beeld gebracht op basis van interviews met de verhuurders, bestaande onderzoeken en jaarverslagen van corporaties. Een aantal beheerders bleek niet in staat danwel bereid te zijn het exacte percentage allochtonen te noemen (wordt niet op complexniveau bijgehouden, wil niet openbaar maken). Er is daarom volstaan met indicaties. Een scheiding tussen c.q. analyse van de verschillende allochtone groepen (Turken/Marokkanen, Antillianen/Surinamers) is dan ook vaak niet mogelijk. In de tabellen behorend bij dit hoofdstuk is een hoge concentratie op complexniveau aangegeven als '+', een gemiddelde concentratie als '+/-' en geen concentratie als '-'. Het begrip concentratie op wijkniveau is reeds in hoofdstuk 1 besproken. Op wijkniveau wordt wel onderscheid gemaakt tussen de verschillende allochtonen groepen. Alleen van Helmond en Rotterdam zijn geen gegevens bekend over Surinamers en Antillianen (naar herkomst).

3.2 Complexen met verhuurbaarheidsproblemen

3.2.1 Typen

De complexen kunnen ingedeeld worden in een aantal woningtypen. Onderscheiden worden eengezinswoningen, HAT-woningen, maisonnettes, meergezinswoningen en hoogbouw. Daarnaast kunnen de complexen getypeerd worden door de problemen die ten grondslag liggen aan de verhuurbaarheidsproblemen. Om pragmatische redenen is hierbij een indeling gekozen die uitgaat van de probleemervaring van de beheerder (zie hoofdstuk 1). De door

hen genoemde verhuurbaarheidsproblemen kunnen als volgt gerubriceerd worden:

-Technische problemen:

Technische problemen richten zich op het complex. Ze zijn verder te onderscheiden in bouwtechnische, woontechnische (een geringe woontechnische kwaliteit als gevolg van een laag uitrustingsniveau) en bouwfysische problemen.

-Sociale problemen:

Sociale problemen spelen zich af in het complex of in de directe omgeving van het complex. Te denken valt aan: een slecht leefklimaat als gevolg van conflicterende leefstijlen van bewoners; aanwezigheid van drugsgebruikers; vandalisme; vervuiling.

-Financiële problemen:

Centraal staat de prijs-kwaliteitverhouding van het complex. Markttechnisch zijn de woningen moeilijk verhuurbaar omdat binnen een gegeven marktsegment voor dezelfde prijs elders een betere kwaliteit beschikbaar is.

Kortom, de kenmerken van de woning, de woonvorm, de fysieke en sociale omgeving zijn van invloed op de verhuurbaarheid. Binnen bepaalde marges kan een min op het ene punt gecompenseerd worden door een plus op een ander punt. De resultante hiervan wordt aangeduid met de term "beeldvorming", waarop naast objectieve ook subjectieve factoren van invloed zijn. Een slechte beeldvorming, al dan niet gebaseerd op objectieve gegevens, zal tot verhuurbaarheidsproblemen leiden.

De indeling behoeft enige relativering, omdat er voorbij wordt gegaan aan het feit dat binnen de drie probleemgroepen, technisch, sociaal en financieel, grote verschillen bestaan in aard en mate van de problemen. Tijdens de uitwerking van de complexcases (hoofdstuk 5) wordt hier dieper op ingegaan.

De analyse richt zich op het woningtype, de problemen en het aandeel allochtonen. Het meetmoment is van invloed op de probleembeschrijving van de complexen. Elk complex bevindt zich in een bepaalde fase van verval of verbetering. In de analyse wordt daarmee, om praktische redenen, geen rekening gehouden. Verondersteld wordt dat verbetering en verval, mits geen gerichte ingrepen gedaan worden, een gestaag verlopend proces is. Bij de complexen waar in het recente verleden met succes een beheeringreep uitgevoerd is, wordt de probleemsituatie bekeken voor de ingreep.

In hoofdstuk 3.2.2 en 3.2.3 worden de moeilijk verhuurbare complexen getypeerd naar type probleem en naar woningtype. In hoofdstuk 3.3 wordt nader ingegaan op de relatie tussen concentraties van allochtonen op complex- en

wijkniveau. De conclusies met betrekking tot de concentratie van allochtonen in moeilijk verhuurbare complexen staan vermeld in hoofdstuk 3.4.

3.2.2 Moeilijk verhuurbare complexen naar type probleem

In totaal zijn er in de 6 gemeenten 57 naoorlogse complexen waar sprake is van verhuurbaarheidsproblemen (bijlage: tabel I.3.1 en I.3.2). Hierbij moet worden opgemerkt dat in Rotterdam alleen complexen in vijf wijken van de vroeg-naoorlogse 4e ring bij de inventarisatie zijn betrokken. In 24 van de moeilijk verhuurbare complexen (42%) is sprake van een hoog aandeel allochtonen.

Bij de typering van de moeilijk verhuurbare complexen naar probleem wordt onderscheid gemaakt tussen complexen met één probleem, een combinatie van twee problemen en een cumulatie van drie problemen. In de meeste complexen spelen, volgens de verhuurders, meerdere problemen een rol bij de moeilijke verhuurbaarheid van het complex. Opvallend is het grote aantal complexen waar, soms naast andere problemen, sociale problemen voorkomen. Uit tabel 4.1. blijkt dat in 77% van de moeilijk verhuurbare complexen (44) sociale problemen voorkomen. Financiële problemen spelen in ruim 50% van de complexen (30), en technische problemen in 40% (23). In eerder onderzoek van het ministerie van VROM werd geconstateerd dat in 85% van de zogenaamde probleemcomplexen in ieder geval sociale problemen voorkomen².

Tabel 3.1: Moeilijk verhuurbare complexen naar type problemen en aandeel allochtonen op complexniveau

	aantal	aandeel allochtonen in complex			
		+	+/-	-	?
technisch	3	2	-	1	-
sociaal	14	7	2	4	1
financieel	9	-	-	8	1
tech/soc	10	6	1	-	3
tech/fin	1	-	-	-	1
soc/fin	11	4	6	-	1
tech/soc/fin	9	5	1	1	2
totaal	57	24	10	14	9

- complexen met één probleem: technisch of sociaal of financieel (26 complexen)

Een groot aantal complexen heeft met slechts één probleem te kampen. Hierbij komen de sociale problemen veelvuldig voor (14). Uit tabel 3.2 blijkt dat deze problemen spelen in verschillende woningtypes (complexen met etagewoningen, HAT-woningen en maisonnette-woningen). Financiële problemen komen voor in complexen met eengezinswoningen.

De aanwezigheid van een substantieel aandeel allochtonen komt voor in complexen met alleen sociale problemen en niet in complexen met financiële problemen. Hoewel een hogere aanwezigheid van allochtonen vaker voorkomt dan een ondervertegenwoordiging is het leggen van verbanden niet mogelijk.

- combinatie van twee problemen (22)

In de meeste gevallen gaat het om de combinatie van een sociaal probleem met één van de andere twee problemen. Deze spelen vooral in complexen met etagewoningen, HAT-woningen en hoogbouwcomplexen. Een technisch probleem gekoppeld aan een financieel probleem komt slechts één keer voor (HAT-complex). Over het algemeen is, ten opzichte van complexen met slechts één probleem, de vertegenwoordiging van allochtonen in de complexen hoger.

- combinatie van drie problemen (9)

Met uitzondering van drie complexen (waar onder twee met eengezinswoningen) gaat het om hoogbouwcomplexen, complexen die gebouwd zijn in de jaren zestig/zeventig. Bij vier van de zes hoogbouwcomplexen blijkt het om exact hetzelfde type te gaan: galerijflat met zes woonlagen, systeembouw.

Meer dan in de voorgaande combinaties is bij deze complexen een relatief hoog aandeel allochtonen aanwezig.

3.2.3 Moeilijk verhuurbare complexen naar woningtype

Van de moeilijk verhuurbare complexen bestaat een groot deel (20 complexen) uit etagewoningen (tabel 3.2). Dit type moeilijk verhuurbare complexen komt niet voor in Nijmegen en Helmond. Moeilijk verhuurbare maisonnette-woningen komen alleen voor in Rotterdam (4e ring) en Nijmegen. In Rotterdam en Spijkenisse zijn geen moeilijk verhuurbare complexen met HAT-woningen en hoogbouwcomplexen. Moeilijk verhuurbare eengezinswoningen komen in alle gemeenten voor.

-eengezinswoningen (14 complexen)

De problemen in dit type woning zijn vaak (mede) van financiële aard: hoge huurprijs/woonlasten. De huur van deze woningen ligt veelal boven de huursubsidiegrens. Het aandeel allochtonen in de eengezinswoningen is in het algemeen laag.

Tabel 3.2: Moeilijk verhuurbare complexen naar woningtype, type problemen en allochtonen op complexniveau.

Type	Type probleem				Aandeel alloch. complex			
	aantal	tech.	soc.	fin.	+	+/-	-	?
egz	14	3	4	12	2	1	9	2
HAT	10	3	9	2	1	1	4	4
mgz	20	10	18	7	12	5	-	3
mas	3	1	3	-	2	1	-	-
hgb	10	7	10	9	7	2	1	-
tot	57	23	44	31	24	10	14	9

type = woningtype; tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel;

aandeel alloch. complex = aandeel allochtonen in complex; egz.= eengezinswoning;

HAT = HAT-woning; mgz.= meergezinswoning; mas.= maisonnette; hgb = hoogbouw

-HAT-eenheden (10)

Bij de HAT-woningen hebben de sociale problemen de overhand. Het aandeel allochtonen in de complexen is laag. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het woningtype niet overeen komt met de huishoudenssamenstelling van allochtonen (slaan vaak fase van alleen wonen over). -Meergezinswoningen (20) In zo goed als alle complexen met etagewoningen komen problemen gecombineerd voor en is er sprake van sociale problemen. Het merendeel van de complexen stamt uit de jaren vijftig; goedkope woningen met veel (kleine) kamers. Het aandeel allochtonen in de complexen is gemiddeld tot zeer hoog.

-Maisonnettes (3)

Het aantal maisonnettes met verhuurbaarheidsproblemen in de zes gemeenten is laag. Bij alle drie de complexen is sprake van sociale problemen en zijn er geen financiële problemen. In de complexen is sprake van een gemiddeld tot hoog aandeel van allochtonen.

-Hoogbouw (10)

Het betreft hier vaak grootschalige hoogbouwcomplexen (type galerijflats) uit de jaren zestig en zeventig. Complexen met zowel technische, sociale als financiële problemen als grondslag voor de moeilijke verhuurbaarheid, zijn in de meerderheid. Vaak wordt de verhuurbaarheid nog verder verslechterd door de negatieve beeldvorming (als resultante van complex-en omgevingskenmerken) van de buurt waarin deze complexen zijn gesitueerd. Het aandeel allochtonen in de hoogbouwcomplexen met verhuurbaarheidsproblemen is gemiddeld tot hoog.

Samenvattend kan geconstateerd worden dat een groot deel (19 van de 24) van de complexen met een hoog aandeel allochtonen bestaat uit meergezinswoningen en hoogbouw. Hier spelen ook de sociale (en technische) problemen. De financiële problemen komen voor bij eengezinswoningen en in complexen met een laag aandeel allochtonen.

3.3 Concentratie van allochtonen op complex- en wijkniveau

De relatie tussen het aandeel allochtonen op complex- en op wijkniveau moet met enige voorzichtigheid bekeken worden. De homogeniteit tussen de complexen op wijkniveau qua woningtype, woninggrootte en huurprijs kan sterk verschillen. Daarmee verschilt ook de kans op aanwezigheid van allochtonen in de wijk.

Bij de analyse van de spreiding van allochtonen naar type wijk kwam naar voren dat nog steeds relatief weinig Turken en Marokkanen in de laat-naoorlogse wijken wonen (Rotterdam, Spijkenisse, Dordrecht). Voor dit onderzoek zijn alleen naoorlogse complexen met verhuurbaarheidsproblemen onderzocht. Het blijkt dan ook dat de moeilijk verhuurbare complexen vaker liggen in wijken met concentraties van Surinamers en Antillianen, dan in wijken met een concentratie Turken en Marokkanen (tabel 3.3). Overigens zijn van 9 complexen met veel allochtonen geen gegevens bekend over het percentage Surinamers en Antillianen op wijkniveau.

Tabel 3.3: Concentratie van allochtonen op wijk- en complexniveau

Wijk	Complex				Totaal
	+	+/-	-	?	
T/M +, S/A +	10	1	1	2	14
T/M +, S/A ?	3	1	1	-	5
T/M +, S/A -	3	1	-	-	4
T/M -, S/A +	2	5	9	4	20
T/M -, S/A ?	6	1	-	-	7
T/M -, S/A -	-	1	3	3	7
totaal	24	10	14	9	57

T+M = Turken en Marokkanen; S+A = Surinamers en Antillianen

Van de 24 complexen met een hoog aandeel allochtonen liggen er 18 in wijken met een concentratie van Turken en Marokkanen, en/of Surinamers en Antillianen³. Ook complexen met een gemiddeld dan wel een laag aandeel alloch

Tabel 3.4: Moeilijk verhuurbare complexen met een hoog aandeel allochtonen

Stad	Complex	Type probleem			% > st.gem.	
		tech.	soc.	fin.	T+M	S+A
<u>Eengezinswoningen</u>						
D	Krispijnse Driehoek (deel)		x		8.0	3.6
R	Complex 280, Vergiliusstraat	x	x	x	<	
<u>HAT-eenheden</u>						
H	Binnenstad		x		12.8	
<u>Etagewoningen</u>						
R	complex 207, Dantestraat	x			<	
R	complex 012, Nieuw Engeland	x	x		<	
R	W&B 2/ BMB 2	x	x		<	
R	Welschen7/ 7Provincieen	x	x		<	
D	Krispijnse Driehoek (deel)		x		8.0	3.6
D	Colijnstraat		x		4.4	<
D	Complex AL 136		x		5.7	2.9
D	CBS-buurt 43	x	x		<	5.4
D	Bleyenhoek		x	x	4.9	3.8
B	Heuvel		x		9.0	<
B	complex 044, Brabantpark	x			5.6	<
S	complex 28, Groenewoud		x	x	0.7	8.2
<u>Maisonettes</u>						
N	Meijhorst		x		4.7	3.5
R	complex 27, Westpunt 4	x	x		<	
<u>Hoogbouw</u>						
D	Blaauwweg		x	x	<	5.3
N	Meijhorst (Vijverhorst)		x	x	4.7	3.5
N	Meijhorst, Kolping	x	x	x	4.7	3.5
H	Planetenflats	x	x	x	5.2	
H	Jagershoven	x	x	x	5.6	
B	Wisselaar	x	x		5.0	1.9
B	Geeren-Noord	x	x	x	12.1	7.3

tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel; st.gem. = stedelijk gemiddelde; T+M = Turken en Marokkanen; S+A = Surinamers en Antillianen; R = Rotterdam; S = Spijkenisse; D = Dordrecht; N = Nijmegen; H = Helmond; B = Breda

tonen liggen vaak (respectievelijk 8 van de 10 en 11 van de 14) in wijken met een groot aandeel allochtonen. In de wijken waarvan bekend is dat er geen concentratie is van allochtonen zijn ook geen complexen met een hoog aandeel allochtonen. Verder blijkt dat bij Turken en Marokkanen meer samenhang bestaat tussen hun aanwezigheid op wijk- en complexniveau, dan bij Surinamers en Antillianen. Zo liggen 23 moeilijk verhuurbare complexen in wijken met een concentratie van Turken en Marokkanen, terwijl er in 16 van deze complexen sprake van een hoog aandeel allochtonen. Daarentegen liggen 34 complexen in wijken met een concentratie van Surinamers en Antillianen, terwijl er slechts in 12 complexen sprake is van een hoog aandeel allochtonen.

In de bijlage (tabel I.3.1.3) is het aandeel allochtonen per wijk gerelateerd aan de kenmerken van de moeilijk verhuurbare complexen (aard van de problemen en woningtype). In onderstaande tabel zijn de moeilijk verhuurbare complexen met een hoog aandeel allochtonen weergegeven.

Het blijkt dat complexen met alleen financiële problemen niet liggen in wijken met een concentratie Turken en Marokkanen. Wel ligt een groot deel van deze complexen in wijken met een concentratie van Surinamers en Antillianen. Complexen met technische en/of sociale problemen liggen zowel in wijken met een concentratie Turken en Marokkanen, als een concentratie Surinamers en Antillianen.

Van de complexen met eengezinswoningen ligt een groot deel in wijken met een concentratie van allochtonen. Voorzover bekend gaat het meestal om Surinamers en Antillianen. Het aandeel allochtonen in de complexen zelf is in het algemeen laag. Ook de complexen met HAT-woningen, waar in de complexen zelf weinig allochtonen wonen, liggen veelal in wijken met een concentratie van allochtonen. Ook hier gaat het veelal om Surinamers en Antillianen. Het lage aandeel Turken en Marokkanen in deze wijken kan verklaard worden doordat een aantal HAT-complexen ligt in de perifeer gelegen nieuwbouwwijken: wijken met een lage voorkeur door Turken en Marokkanen.

In zo goed als alle complexen met meergezinswoningen is de concentratie van Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen in de wijken, evenals in de complexen, aanzienlijk. Hetzelfde geldt voor de wijken en de complexen met maisonnettes en hoogbouwoningen.

In de 10 complexen met veel allochtonen, die gelegen zijn in wijken met een concentratie van zowel Turken en Marokkanen, als Surinamers en Antillianen spelen sociale problemen, wel of niet gecombineerd met technische en/of financiële problemen (tabel 3.5). Overigens geldt voor alle complexen met sociale problemen en een combinatie van sociale en financiële problemen, dat concentraties van Turken en Marokkanen en/of Surinamers en Antillianen op complex- en wijkniveau gelijktijdig voorkomen. Met uitzondering van één complex geldt dit ook voor de complexen waar alle drie de probleemtypen

Tabel 3.5: Moeilijk verhuurbare complexen met een hoog aandeel allochtonen, naar problemen en concentraties van allochtonen op wijkniveau.

Concentratie wijkniveau	aantal	Problemen						
		tech.	soc.	fin.	t/s	t/f	s/f	t/s/f
T/M +, S/A +	10	-	4	-	1	-	3	2
T/M +, S/A ?	3	-	1	-	-	-	-	2
T/M +, S/A -	3	1	2	-	-	-	-	-
T/M -, S/A +	2	-	-	-	1	-	1	-
T/M -, S/A ?	6	1	-	-	4	-	-	1
T/M -, S/A -	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal	24	2	7	-	6	-	4	5

tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel; T+M = Turken en Marokkanen;
S+A = Surinamers en Antillianen

spelen. Bij deze (combinaties van) probleemtypen kan dus een samenhang geconstateerd worden tussen een hoog aandeel allochtonen op complexniveau en op wijkniveau. De complexen met veel allochtonen, gelegen in wijken met een concentratie van zowel Turken en Marokkanen als Surinamers en Antillianen,

Tabel 3.6: Moeilijk verhuurbare complexen met een hoog aandeel allochtonen, naar woningtype en concentraties van allochtonen op wijkniveau.

Concentratie wijkniveau	aantal	Woningtype				
		egz.	HAT	mgz.	mas.	hgb.
T/M +, S/A +	10	1	-	4	1	4
T/M +, S/A ?	3	-	1	-	-	2
T/M +, S/A -	3	-	-	3	-	-
T/M -, S/A +	2	-	-	1	-	1
T/M -, S/A ?	6	1	-	4	1	-
T/M -, S/A -	-	-	-	-	-	-
totaal	24	2	1	12	2	7

T+M = Turken en Marokkanen; S+A = Surinamers en Antillianen; egz.= eengezinswoning; HAT = HAT-woning; mgz.= meergezinswoning; mas.= maisonnette; hgb = hoogbouw

zijn veelal complexen met meergezinswoningen en hoogbouwcomplexen (tabel 3.6). Voor de hoogbouwcomplexen met veel allochtonen geldt verder dat zij allen liggen in wijken met eveneens concentraties allochtonen. Dit geldt ook voor de etagewoningen in Nijmegen en Breda. In Rotterdam kan deze relatie niet worden geconstateerd.

3.4 Slot: concentratie van allochtonen in moeilijk verhuurbare complexen

Het onderzoek op complexniveau beperkt zich tot de concentratie van allochtonen in naoorlogse moeilijk verhuurbare complexen. Er wordt niet ingegaan op vooroorlogse complexen of op naoorlogse complexen zonder verhuurbaarheidsproblemen. Wel kan worden opgemerkt dat in alle onderzochte steden concentraties van allochtonen voorkomen in vooroorlogse complexen zonder verhuurbaarheidsproblemen. Uit de gesprekken met de verhuurders blijkt dat deze situatie ook voorkomt in een aantal naoorlogse complexen (Spijkenisse, Rotterdam).

Er kan geconcludeerd worden dat in ruim 40% van de onderzochte moeilijk verhuurbare complexen sprake is van een hoog aandeel allochtonen (Turken en Marokkanen en/ of Surinamers en Antillianen).

Wat de kenmerken van de moeilijk verhuurbare complexen betreft, blijkt er een relatie te bestaan tussen het type probleem en het woningtype. Zo zijn bij elk type probleem of combinatie van meerdere problemen duidelijk clusters van woningtypen te onderkennen: financieel: eengezinswoningen; sociaal: HAT, etagewoningen en maisonnettes; sociaal/financieel: etagewoningen; alle problemen: hoogbouwcomplexen. Technische problemen komen bij alle woningtypen voor (bijlage: tabel I.3.1).

Een hoog aandeel allochtonen komt naar verhouding vaak voor in complexen met sociale problemen, al dan niet gecombineerd met technische en financiële problemen. In veel gevallen liggen deze complexen in wijken met een concentratie van allochtonen. Ook wonen allochtonen vaker in de goedkopere, niet gerenoveerde en daardoor kwalitatief mindere etagewoningen zonder lift, en in de galerijflats uit de jaren zestig.

Moeilijke verhuurbare complexen met geen of nauwelijks allochtonen zijn met name de in de jaren tachtig gebouwde typen dure eengezinswoningen, dure etagewoningen zonder lift en HAT-woningen.

Wat betreft de relatie tussen de concentratie van allochtonen op complexniveau en wijkniveau kan geconstateerd worden dat de complexen met een hoog aandeel allochtonen naar verhouding vaak liggen in wijken met een hoge concentratie van allochtonen. Een lage concentratie op wijkniveau correspondeert met een laag aandeel op complexniveau. In het algemeen blijkt dat de concentratie op complexniveau en op wijkniveau bij Turken en Marokkanen meer samenhang vertoont dan bij Surinamers en Antillianen.

noten bij hoofdstuk 3

1. Alhoewel hier gesproken wordt over complexen, gaat het over de territoriale eenheid waar sprake is van verhuurbaarheidsproblemen. In sommige gevallen gaat het over meerdere woonblokken cq. (delen van) buurten.

2. zie notitie NCIV over inplaatsing.

3. In totaal zijn er van 12 complexen geen gegevens over de concentratie Surinamers en Antillianen op wijkniveau bekend (Rotterdam en Helmond).

HOOFDSTUK 4

WONINGMARKTPROCESSEN

4.1 Inleiding

Nu de veranderingen in de huisvestingssituatie van allochtone huishoudens op wijkniveau (hoofdstuk 2) en de aanwezigheid van allochtone groepen op complexniveau (hoofdstuk 3) in beeld gebracht zijn, kan ingegaan worden op de achtergronden die hierbij een rol gespeeld hebben.

We zullen in dit hoofdstuk ingaan op de onderzoeksvraag 2:

Welke oorzaken zijn op lokaal niveau aan te geven? Welke invloed hebben hierbij de processen op de woningmarkt in het algemeen en welke invloed heeft het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid in het bijzonder?

We gingen in hoofdstuk 1 reeds in op de factoren die een rol spelen bij het verklaren van de huisvestingssituatie op wijk- en complexniveau. In figuur 1.1. is als onderzoeksmodel de samenhang tussen woningaanbod, vraag, distributie en beheer (technisch, financieel en sociaal) in beeld gebracht.

Aan de hand van dit model zullen we in dit hoofdstuk nader ingaan op de rol van woningmarktprocessen in de verschillende onderzoeksgemeenten.

Ingegaan wordt op de dynamiek in de woningvoorraad als gevolg van stadsvernieuwing en nieuwbouw (4.2), op de vraag en de woonwensen van de onderzochte groepen (4.3) en op de afstemming van vraag en aanbod door middel van distributie (4.4). Met name de handelingsruimte van toewijzers bij het zoeken van geschikte kandidaten binnen de urgentiesystemen kan direct dan wel indirect van invloed zijn op de ruimtelijke spreiding van allochtonen op zowel wijk- als complexniveau.

4.2 Het aanbod

De sociale huursector

De beschikbaarheid van woningen wordt bepaald door kwantitatieve en kwalitatieve factoren in de diverse sectoren op de woningmarkt. Turken en Marokkanen blijken in alle onderzochte gemeenten zeer sterk gericht te zijn op de voorraad sociale huurwoningen. Als gevolg daarvan zullen zij vooral terechtkomen in die delen van de stad waar veel sociale huurwoningen voorhanden zijn. Deels beïnvloedt dit de concentratie op wijkniveau. Voor deze oriëntatie op de sociale huursector zijn meerdere redenen aan te geven (zie ook Roelandt

en Veenman, 1989):

- veranderende eigendomsverhoudingen als gevolg van stadsvernieuwingsprocessen ten gunste van de sociale sector;
- grotere aandacht voor huisvestingspositie van allochtonen in de gemeenten;
- een grotere bekendheid bij allochtonen met het functioneren van de Nederlandse woningmarkt.
- en mede als gevolg hiervan, een grote responsiviteit bij sociale beheerders ten aanzien van de onderzochte groepen.

In alle onderzochte gemeente doen deze ontwikkelingen zich voor. Met name Turken en Marokkanen oriënteren zich bij uitstek op de sociale sector. Omgekeerd is bij de sociale beheerders een grotere reponsiviteit ten aanzien van de onderzochte groepen allochtonen waarneembaar. Was in de jaren zeventig meestal slechts één beheerder (vaak het - voormalige - gemeentelijk woningbedrijf) verantwoordelijk voor de huisvesting van deze groepen, in de jaren tachtig raken alle sociale beheerders betrokken bij de huisvesting van allochtonen.

Het aanbod in deze sociale sector is bepaald door uitbreidingen enerzijds en stadsvernieuwing anderzijds. Interessant is de vraag in hoeverre deze ontwikkelingen als katalysator gewerkt hebben bij de doorstroming van de onderzochte groepen. De groei van de voorraad kan hierbij als pull-factor werken; ingrepen als stadsvernieuwing kunnen echter als push-factor functioneren, zo zagen we reeds in hoofdstuk 1.

Uitbreiding

De oplevering van grote aantallen nieuwbouwwoningen vormt een gunstige voorwaarde voor een verschuiving van allochtonen naar de naoorlogse voorraad. Eind jaren zeventig is de gemeente Spijkenisse aangewezen als groeikern. Zij dient, als nevenkern in het stadsgewest, de extra bevolkingsgroei op te vangen van elders. Breda, als groeistad, vangt niet alleen de extra groei van elders, maar ook de groei van de eigen gemeente op. De status van Helmond verschuift gedurende de onderzoeksperiode van groeistad naar groeikern.

Weliswaar is het gemeenschappelijke kenmerk van alle groeikernen/-steden dat ze gedurende een bepaalde periode een versterkte groei hebben doorgemaakt of nog doormaken, echter wat ligging, ruimtelijke structuur, huidig inwonertal en groeigeschiedenis betreft, lopen de gemeenten aanzienlijk uiteen.

Zoals uit figuur 4.1 blijkt, verschillen de drie groeisteden in het aandeel woningen gebouwd na 1975. Breda onderscheidt zich nauwelijks van de niet-groeisteden Nijmegen en Dordrecht. In Helmond is het aandeel laat-naoorlogse woningen enigszins hoger dan in de niet-groeisteden. In Spijkenisse is zelfs meer dan 50% van de voorraad gebouwd na 1975 en bovendien is 100% van de

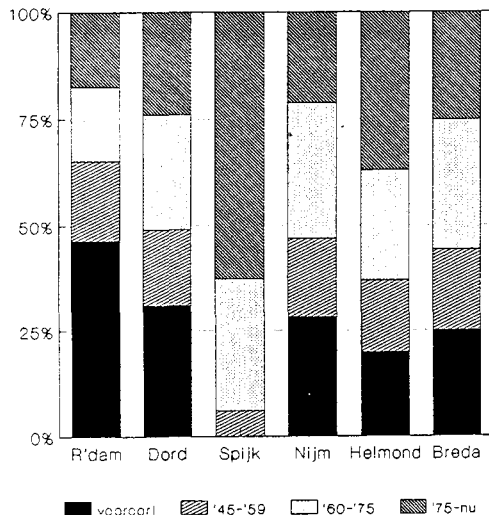
woningvoorraad naorlogs. Rotterdam, daarentegen, springt er uit wat het hoge aandeel vooroorlogse woningen betreft. Hier is het aandeel woningen gebouwd na 1975 relatief het kleinst.

Het aandeel woningen gebouwd in de periode '45-'59 en in mindere mate '60-'75 is in alle gemeenten van vergelijkbare omvang (met uitzondering van Spijkenisse).

De kwaliteit en de toegankelijkheid van de nieuwbouwwoningen hebben gedurende de groeiperiode voor een inter- (vooral richting de groeikernen) en intragemeentelijke migratie gezorgd. Uit de deelstudies blijkt bovendien dat, vergeleken met de oudere voorraad in de uitbreidingswijken, relatief veel eengezinskooptwoningen en dure huurwoningen neergezet zijn. Hierdoor zijn het vooral de economisch sterkere huishoudens die uit de bestaande (minder populaire) wijken wegtrekken. In Helmond, bijvoorbeeld, is het aantrekken van midden en hogere inkomensgroepen een van de beleidsdoelstellingen in het kader van het woningbouwprogramma groeistad-Helmond. In dat kader wordt slechts 40% van de woningen in de "groeiwijken" door non-profit beheerders gebouwd; de helft hiervan is voor binnenstedelijke doorstromers.

Groeistad Breda heeft, vergeleken met Helmond en Spijkenisse, wel meer sociale woningbouw gerealiseerd in de uitbreidingswijken.

Figuur 4.1: Woningvoorraad naar bouwperiode, 1989



Uit de gegevens uit hoofdstuk 2 blijkt dat Turken en Marokkanen slechts in beperkte mate terecht zijn gekomen in deze uitbreidingswijken. Wel zijn er door binnengemeentelijke migratiestromen veel woningen in de bestaande voorraad (met name de minder aantrekkelijke delen uit de jaren '50-'60)

vrijgekomen, waar veel Turken en Marokkanen terecht gekomen zijn. Deze filtering down processen leidden vooral in Breda en Spijkenisse, en in mindere mate in Nijmegen, Helmond en Dordrecht, tot een oververtegenwoordiging in de vroeg-naoorlogse wijken (zie figuur 2.2). Alleen Rotterdam vormt hierop een uitzondering.

Surinamers en Antillianen, daarentegen, zijn wel sterk vertegenwoordigd in de naoorlogse uitbreidingswijken (zie figuur 2.4). Het vaker gebruik maken van de Individuele Huursubsidie, de toegang tot de Rijksvoorkeurregeling en betere kennis van de woningmarkt kunnen als factoren genoemd worden.

Stadsvernieuwing

Bij het verklaren van de ontwikkelingen in de vooroorlogse wijken is de stadsvernieuwing een factor van betekenis. De effecten voor de verschillende groepen bewoners uit de stadsvernieuwingsgebieden kunnen gekoppeld worden aan de aard van de ingreep. Huurprijs en woningtype na ingreep en de mogelijkheid elders een (geschikte) woning te betrekken, brengen een doorstroming op gang. Namelijk:

1. een doorstroming naar gerenoveerde of nieuw gebouwde woningen;
2. een doorstroming naar kwalitatief betere woningen vanwege de hoge urgentie;
3. consolidatie van de slechte huisvestingssituatie (stadsvernieuwingsnomaden).

In eerste instantie was stadsvernieuwing een inhaaloperatie gericht op het verbeteren van de woonfunctie. Het Cebeon (1988) noemt voor de tweede helft van de jaren tachtig de volgende hoofdlijnen binnen het stadsvernieuwingsbeleid:

- Het oude beleid (inhaaloperatie) gaat, met name in de grote steden, onverminderd door: verbeteren en vernieuwen van de vooroorlogse (corporatieve) woningvoorraad en woonomgeving.
- Stimuleren van eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders om hun bezit te verbeteren.
- Het verbeteren van de minst goede delen van de naoorlogse woningvoorraad, gebouwd tussen 1945 en 1960.

Inmiddels verschuift in alle gemeenten de aandacht naar de vroeg-naoorlogse woningvoorraad en de particuliere sector.

De mate waarin de genoemde beleidslijnen terug te vinden zijn in de onderzochte gemeenten, is afhankelijk van de omvang en kwaliteit van de oudere voorraad. Voor Spijkenisse geldt daarbij dat de vooroorlogse voorraad ontbreekt.

De concrete vormgeving van de stadsvernieuwing tijdens de onderzochte periode is van stad tot stad vaak verschillend.

- De gemeente Rotterdam, met zijn zeer hoog aandeel vooroorlogse woningen, is reeds 15 jaar actief bezig met aankopen, verbeteren door middel van verschillende verbeterniveaus en vervangen. Het traditionele stadsvernieuwingsbeleid, gericht op bouwen voor de buurt en een streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, leidde ertoe dat er veel allochtonen onder de blijvers zijn. Bekend is echter dat deze groep vaak in de oudbouw is terechtgekomen (stadsvernieuwingsnomaden). Het stadsvernieuwingsbeleid wordt momenteel herijkt. De nieuwe doelstellingen richten zich op de hele stad: o.a. bouwen voor buurt en stad, beheer en woonmilieudifferentiatie. Daarnaast wordt het territorium van de verbetering vergroot met de naoorlogse wijken.
- In Dordrecht heeft in een aantal stadsvernieuwingsbuurten het accent gelegen op het bouwen voor de buurt: er is rekening gehouden met o.a. de grote allochtone huishoudens. In enkele andere buurten is na de ingreep de huurprijs sterk gestegen of is een ander woningtype teruggebouwd. Gevolg is een afname van het aandeel Turken en Marokkanen in die wijken.
- In Breda heeft men vaak na kaalslag voor specifieke doelgroepen gebouwd. De goedkope gezinswoningen werden vervangen door HAT-eenheden, seniorenwoningen en koopwoningen. De uitstroom van allochtonen uit deze vernieuwde wijken is aanzienlijk.
- In Helmond is het stadsvernieuwingsbeleid niet specifiek gericht geweest op de zittende bewoners. De nieuwbouw (veelal premiehuur- en koopwoningen) is gerealiseerd op voormalige fabrieksterreinen. Het aantal vooroorlogse woningen is nauwelijks afgenomen. Ook na renovatie bleven deze woningen aantrekkelijk voor Turken en Marokkanen. Het aandeel in de Binnenstad is stabiel gebleven, in Helmond-West is sprake van een sterke stijging.
- In Nijmegen is centrale doelstelling het verbeteren van woon-, leef- en werk-omstandigheden op wijkniveau. Bouwen voor de buurt was geen specifieke doelstelling. Het aantal vooroorlogse woningen is door stadsvernieuwingsingrepen nauwelijks afgenomen. In met name de oudere stadsvernieuwingsbuurten loopt het aandeel Turken en Marokkanen terug. Verder geldt dat in de beginfase van de stadsvernieuwing betrekkelijk weinig Turken en Marokkanen in corporatiewoningen woonden.

Turken en Marokkanen zijn in de beginfase van de stadsvernieuwing (eind jaren zeventig) minder in aanraking gekomen met de verbeteringsingrepen omdat een aanzienlijk deel van deze groep in de koopsector en particuliere huursector woonachtig was. Immers, de meeste gemeenten (met uitzondering van Rotterdam) richtten zich in eerste instantie op de verbetering van de non-profitsector.

In buurten waar veel sloop/vervangende nieuwbouw heeft plaatsgevonden, is het aandeel Turken en Marokkanen gedaald. De hogere huurprijs en/of het teruggebouwde woningtype (HAT-woningen of seniorenwoningen) heeft voor

deze groep als een push-factor gewerkt. Daar waar de huurprijs en de grootte van de woning niet ingrijpend veranderd is, is het aandeel Turken en Marokkanen gelijk gebleven of zelfs licht gestegen. Veel van deze gebieden bleven ook na verbetering om de nodige aandacht vragen. Met name het sociale klimaat liet te wensen over. Juist in deze minder populaire buurten is het aandeel Turken en Marokkanen hoog (gebleven).

4.3 De vraag

Uit de analyse van de woningzoekendenbestanden is inzicht gekregen in de (machts)positie van de Turkse en Marokkaanse woningzoekenden in vergelijking tot de Nederlandse woningzoekenden. Ook is een beeld gekregen van de woonwensen.

Een eerste indicatie van de druk op de woningmarkt kan gegeven worden door de verhouding tussen het aantal woningzoekenden en het aantal inwoners¹. Wanneer de druk op de woningmarkt groot is, zullen de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden afnemen en de wachttijden toenemen.

Een krappe woningmarkt versterkt de machtspositie van de verhuurder ten opzichte van de woningzoekende. Woningen die geheel overeenstemmen met de woonwensen van de woningzoekenden zullen slechts in beperkte mate vrijkomen. De specifieke positie van de woningzoekende (stadsvernieuwingssurgent) gekoppeld aan de nood die hij/zij ervaart met de huidige huisvesting (nood- of wensverhuizer) is van invloed op de mate waarin uiteindelijk concessies gedaan moeten worden aan wachttijd en/of woonaspiratie.

Figuur 4.2 laat zien dat het percentage woningzoekenden in de gemeenten Helmond, Spijkenisse (beide groeikern) en Dordrecht relatief laag is (tussen de 4% en 6%). De druk op de woningmarkt is hier relatief laag.

In Nijmegen en Rotterdam is dit percentage hoog. Derhalve worden deze gemeenten gekenmerkt door een krappe woningmarkt.

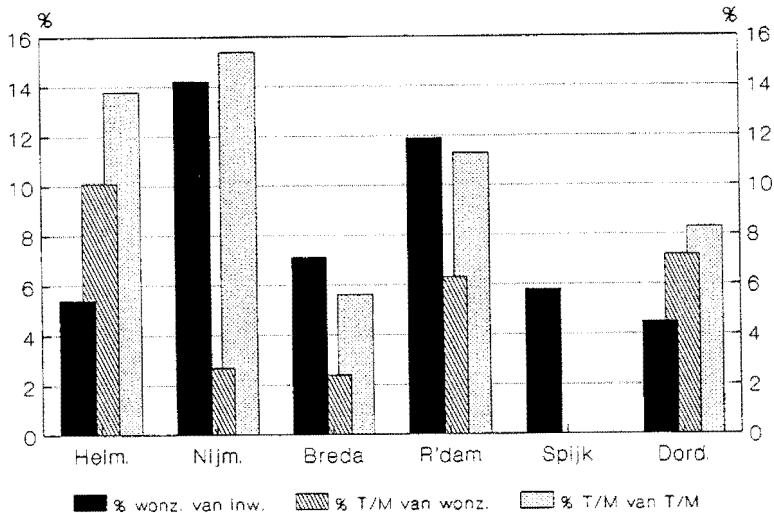
Breda neemt een tussenpositie in met zijn percentage van ruim 6%.

Binnen een gemeente kan de druk op een woningmarkt per segment sterk verschillen.

Vervolgens is gekeken naar het geregistreerde aandeel Turken en Marokkanen in het woningzoekendebestand². Het aantal Turkse en Marokkaanse woningzoekenden kan zowel gerelateerd worden aan het totaal aantal woningzoekenden als aan het totaal aantal Turken en Marokkanen in een bepaalde gemeente³.

Allereerst wordt ingegaan op het percentage Turkse en Marokkaanse woningzoekenden ten opzichte van alle woningzoekenden. Ten opzichte van alle woningzoekenden zijn vooral in Helmond de Turken en Marokkanen sterk vertegenwoordigd. Een lage vertegenwoordiging is te zien in Breda en

Figuur 4.2: Kenmerken van de woningmarkt, 1989



Nijmegen, Rotterdam en Dordrecht liggen hier tussen in.

Bezien we het percentage Turkse en Marokkaanse woningzoekenden ten opzichte van de eigen groep dan blijkt dat in Helmond en Nijmegen een groot aandeel van de groep Turken en Marokkanen ingeschreven staat als woningzoekende. In Breda en Dordrecht is dit percentage relatief laag. Rotterdam neemt hierbij een tussenpositie in.

Dit levert het volgende beeld op:

- in Nijmegen en in mindere mate Rotterdam, zijn veel van de Turken en Marokkanen ingeschreven en is de woningmarkt krap.
- hoewel er in Helmond veel van de Turken en Marokkanen ingeschreven staan is de woningmarkt hier ruim.
- In Breda en Dordrecht is het percentage ingeschreven Turken en Marokkanen laag bij een matige druk op de woningmarkt.

Uit de analyse van de woningzoekendenbestanden blijkt bovendien dat de Turkse en Marokkaanse woningzoekenden, in vergelijking tot de Nederlandse woningzoekenden, bescheiden woonwensen hebben wat woningtype en huurprijs betreft⁴. Weliswaar wensen zij vaker een eengezinswoning, echter wanneer de wens gerelateerd wordt aan de gezinssituatie van de woningzoekende blijkt dat deze groep juist minder vaak een voorkeur heeft voor een eengezinswoning. Ook de gewenste huurprijs en het gewenste aantal kamers in relatie tot huishoudensinkomen en -grootte is gemiddeld lager dan bij de autochtone woning-

zoekenden. Bij deze groep bestaat de neiging tot onderconsumptie. Tevens zijn de wijkvoorkeuren van Turkse en Marokkaanse woningzoekenden onderzocht; deze bij de inschrijving opgegeven voorkeur speelt een belangrijke rol. Met name in die situaties waarin de wijkvoorkeur correspondeert met de ruimtelijke concentratie van gewenste woningen en bij voordrachten deze voorkeur gehonoreerd wordt, kan de vraag concentratiebevorderend werken. Vaak blijkt echter dat bij de Turken en Marokkanen nog steeds de vooroorlogse wijken in de belangstelling staan: wijken met relatief veel goedkope woningen en veel slaapkamers. Tijdens de interviews is meerdere malen genoemd dat ook de specifiek op allochtonen gerichte voorzieningen (theehuizen, moskee, levensmiddelenwinkels) een aantrekkingskracht hebben. Deze voorzieningen ontbreken veelal in de naoorlogse wijken. Toch worden ook de naoorlogse wijken gebouwd voor 1975 als voorkeur opgegeven. Voornamelijk gaat het om wijken waar reeds een bovengemiddeld aandeel Turken en Marokkanen woont, in veel minder gevallen om wijken met een opvallend laag aandeel. Het aantal Turken en Marokkanen dat een voorkeur uit voor wijken gebouwd na 1975 is laag. Daarmee kan voor een deel het lage aandeel Turken en Marokkanen in deze wijken verklaard worden.

Een deel van de Turkse en Marokkaanse woningzoekenden geeft géén specifieke wijkvoorkeur op. Dit komt bij de Turken en Marokkanen vaker voor dan bij de autochtonen. Mogelijk hopen zij op die manier sneller een woning te krijgen c.q. uit hun huidige (nood)situatie te komen. Het is juist deze groep die een zwakke positie inneemt bij de woningdistributie. Door het niet opgeven van een wijkvoorkeur verliezen zij een argument om een woning in een bepaalde wijk op gegronde redenen te weigeren. Het is dan aan de verhuurder om te bepalen in welke wijk de woningzoekende terecht komt.

4.4 Afstemming tussen vraag en aanbod

Het woningaanbod in de diverse gemeenten is in de jaren tachtig uitgebreid. Het verschil tussen de groeigemeenten (Helmond, Breda en Spijkenisse) en de niet-groeigemeenten is beperkt (met uitzondering van Spijkenisse). Bij de laatste groep gemeenten zijn, absoluut gezien, eveneens grote uitbreidingen gerealiseerd.

Naast een kwantitatieve groei heeft in de onderzochte periode een kwalitatieve verandering plaats gevonden.

In het algemeen heeft dit ertoe geleid dat er sprake is van een verruiming op de woningmarkt: in Helmond, Spijkenisse en Dordrecht is de situatie relatief het gunstigst, in steden als Nijmegen en Rotterdam geldt dit in mindere mate. Breda neemt een tussenpositie in.

Ondanks deze verschillen blijkt echter dat in alle onderzochte gemeenten de Woonruimtetwet (opnieuw) van kracht is. Het blijkt dat naast schaarste (zoals in

Nijmegen) ook andere factoren een rol spelen bij de herinvoering van deze wet. In Breda bood een privaatrechtelijke overeenkomst te weinig soelaas; in Helmond kregen bepaalde groepen woningzoekenden onvoldoende aandacht bij de toewijzing; in Dordrecht is behoefte tot een meer rechtvaardige verdeling van woningen het motief geweest.

Kaders voor woningdistributie

Alle onderzochte gemeenten zijn, anno 1989, zogenaamde niet-geliberaliseerde gemeenten. In Helmond en Breda is sprake van een herinvoering van de Woonruimtwet 1947. Met het (weer) van kracht zijn van de Woonruimtwet hebben de gemeenten een instrument in handen, in de vorm van een woonruimteverordening, om de verdeling van de woningen gedeeltelijk te beïnvloeden. Voor het in gebruik nemen van een zelfstandige woonruimte

Figuur 4.3: Kenmerken van de woningdistributie

	Woonr.wet	inschrijving	registratie	voordracht
Helmond	na '82	centraal	centraal	verhuurder
Nijmegen	ja	centraal	centraal	verhuurder
Breda	na '85	centraal	centraal	centraal
Rotterdam	ja	beide	centraal	verhuurder
Spijkenisse	ja	centraal	centraal	verhuurder
Dordrecht	na '70	decentraal	centraal	verhuurder

beneden een bepaalde huur- of koopprijs is een vergunning vereist. De gemeente mag eisen stellen aan degenen die de woning wensen te betrekken. Te denken valt aan een vergunningensysteem met inschrijvings-, urgentie- en passendheidscriteria. Deze regels worden vastgelegd in de woonruimteverordening.

Al naar gelang de aanwezigheid hiervan kan het accent meer liggen op privaatrechtelijke dan wel publiekrechtelijke kaders. Belangrijker is de mate waarin een gemeente zich daadwerkelijk actief wil opstellen.

Naast de mogelijkheid om van deze publiekrechtelijke bevoegdheden gebruik te maken, zijn er meerdere samenwerkingsverbanden denkbaar tussen gemeente en corporatie. De inhoud van de samenwerking moet gezien worden tegen het licht van de verschillende fasen van het verdelingsproces: inschrijving, urgentiebepaling, selectie, toewijzing en controle. Binnen elke fase kan de positie van gemeente of corporatie anders ingevuld worden. De volgende situaties doen zich voor⁵.

Autonome federatie/stichting

In deze situatie zijn onderdelen van het verdelingsbeleid overgedragen aan een federatie of stichting, eventueel in samenwerking met makelaars. Het betreft meestal de inschrijving en urgentiebepaling, vaak ook de voordracht. Belangrijke voorwaarde is de controle die men op elkaar kan uitoefenen. Immers corporaties blijven concurrenten van elkaar. Controle, mede door centrale registratie, moet voorkomen dat elke corporatie de krenten uit de pap haalt. In het kader van de inplaatsing speelt de mate van zelfregulering door verhuurders een centrale rol. In de praktijk blijkt echter vaak dat deze zelfregulering bestaat uit het elkaar ontzien bij kritiek ten aanzien van inplaatsingspraktijken.

- De inschrijving in Spijkenisse dient zowel centraal (doel: informatieverschaffen aan woningzoekenden; inzicht in woningmarktontwikkelingen) als bij de verschillende corporaties te gebeuren. In de woonruimteverordening worden drie huurwoningmarkten onderscheiden. Hierbij worden huishoudenskenmerken (jongeren, gezinnen en ouderen) gekoppeld aan woningtypen. Daarnaast worden de woningen ingedeeld in schaars en niet-schaars, en de woningzoekenden ingedeeld in drie urgentieklassen. Schaarse woningen zijn in principe alleen bedoeld voor woningzoekenden uit urgentieklasse I. Toewijzing gebeurt door de verhuurder op basis van het eigen woningzoekendenbestand. Er is ruimte voor inplaatsing. Hierbij hanteert de verhuurder wel de regels en normen van de gemeente. Toetsing vindt plaats door de gemeente bij de aanvraag van de woonvergunning.

Verder: actieve bemiddeling door de gemeente voor hoog-urgenten.

- Dordrecht kent een centrale commissie voor de toewijzing. De inschrijving geschiedt decentraal, de registratie centraal. De verhuurders doen de voordrachten, in principe op basis van urgentie. Een commissie (bestaande uit zowel gemeente als verhuurders) toetst de voordracht.

In de verordening is opgenomen dat per wijk en per woningtype een minimum aantal punten vereist is, waaraan voldaan moet worden voordat een woonvergunning wordt verleend.

- In Helmond dient een woningzoekende zich centraal in te schrijven. In de meeste gevallen vindt ook nog een gesprek met de verhuurder plaats. De verhuurders dragen zelf kandidaten voor, in principe op basis van urgentie (afwijken binnen beperkte marges is mogelijk). De gemeente is op de hoogte van de verhuurproblemen die verhuurders ondervinden in sommige complexen. Bij de toetsing wordt hiermee rekening gehouden (o.a. via ontheffingen). 10% van de vrijkomende woningen dient voorgedragen te worden aan mediterranen. Daarnaast bestaan er streefpercentages voor de toewijzing aan urgentwoningzoekenden en houdt een commissie zich bezig met de toewijzing aan grote gezinnen.

De toegang tot schaarse woningen (naar grootte, type en huurprijs) is gekoppeld aan een minimum aantal urgentiepunten.

- Nijmegen kent een gemeenschappelijk kader waarbinnen de verschillende corporaties de nodige ruimte hebben. Woningzoekenden schrijven zich centraal in. In veel gevallen vindt ook nog een gesprek met de verhuurder plaats. De verhuurders dragen de kandidaten voor, op basis van urgentie (afwijken binnen beperkte marges is mogelijk). Een commissie, waar naast de gemeente ook de verhuurders zitting in hebben, toetst de voordracht. Ook worden van de normen afwijkende voordrachten besproken. Deels controleren de verdelers zichzelf. Er bestaat een commissie die zorgt dat moeilijk plaatsbaren (woningzoekenden met een lange wachttijd) niet te lang op de 'zeef' blijven liggen.

Het urgentiesysteem kent een maximum (38% van woningzoekenden heeft de maximale urgentie). In enkele niet-schaarse delen van de woningmarkt gelden minder toewijzingsnormen.

Federatie/stichting met gemeentelijke invloed

Bij dit type verdeling wordt aan voornoemde zelfregulering nog een dimensie toegevoegd. Naast de specifieke beheerdersbelangen (optimale verhuurbaarheid en minimaliseren exploitatierisico's) zullen gemeentelijke belangen (leefbaarheid in buurten en rechtvaardige verdeling) een groter gewicht in de schaal leggen.

De gemeente kan meer actieve invloed uitoefenen bij de beleidsbepaling, beleidsimplementatie en beleidsevaluatie, zowel bij het formele woonruimteverdelingsbeleid als het (informele) inplaatsingsbeleid.

- Woningzoekenden in Breda moeten zich centraal inschrijven (begeleide inschrijving). Bij de voordrachten wordt een onderscheid gemaakt tussen schaarse en niet-schaarse woningen. De stichting levert aan de verhuurder een lijst met geschikte kandidaten. Bij de schaarse woningen is deze lijst korter dan bij de niet-schaarse woningen. Voordracht is op basis van urgentie.

Er wordt gestart met een experiment om in buurten waar sprake is van leefbaarheidsproblemen, woningen toe te wijzen via een geformaliseerde vorm van inplaatsingsbeleid.

Gemeentelijke toewijzing

De gemeente heeft in deze situatie, vergeleken met de vorige situaties, de meeste invloed. Zij bepaalt wie, wanneer en waarvoor in aanmerking komt en draagt zorg voor inschrijving, voordracht en toewijzing. Dienovereenkomstig verloopt de toewijzing vooral conform de urgentie- en passendheidscriteria. De ruimte voor inplaatsing is minimaal. Dit betreft uiteraard een gestileerde voorstelling van zaken.

In de praktijk komen vaak combinaties van bovengenoemde varianten voor. Zo bestaan er situaties waarbij de gemeente een deel van de selectie van kandida-

ten overneemt van de corporatie (claimregelingen, 50/50-regelingen). Ook zijn er gemeenten waar de invloed van de verschillende partijen gekoppeld is aan de schaarste (verhuurbaarheid) van delen van de voorraad. Bijvoorbeeld bij moeilijk verhuurbare complexen staat de gemeente een selectievere inplaatsing toe.

- De inschrijving in Rotterdam dient zowel centraal als decentraal bij de verschillende corporaties te geschieden. Rotterdam kent een wijkgerichte aanpak: men schrijft zich in voor drie voorkeurswijken, waarvoor men dan ook actief bemiddeld wordt (mits een minimum aantal punten verkregen is). De helft van de vrijkomende woningen wordt geclaimd door woonruimte-zaken voor de toewijzing aan urgenten. In 1981 is er een convenant afgesloten tussen gemeente en de 22 corporaties in Rotterdam, waarin is vastgelegd dat de gemeente geen woningen zou claimen of vorderen en dat de corporaties geen woningen hoefden leeg te melden. Uitgangspunt was dat de corporaties inderdaad prioriteit leggen bij de huisvesting van urgenten en 50% van hun woningen aan hen toewijzen.

Woningzoekenden die door corporaties geen woning krijgen toegewezen worden, na bemiddeling van de zogenaamde knelpuntencommissie, toch aan een woning geholpen.

Ondanks de regulering van de woonruimteverdeling in alle onderzochte gemeenten is er duidelijk sprake van een verschuiving van sturend naar ordenend (reliberalisatie). De weerstand bij betrokken beheerders tegen een te grote bemoeienis door de gemeente neemt in alle onderzochte gemeente toe. Op de achtergrond spelen veranderingen op de woningmarkt, die grotere flexibiliteit bij woningtoewijzing noodzakelijk maken. Zaken als verschuiving van een aanbieders- naar vragersmarkt c.q. van nood- naar wensverhuizers, de problematiek van moeilijk plaatsbare woningzoekenden, het voorkomen van moeilijk verhuurbare complexen en het reeds bestaan van concentraties van problemen, vereisen meer "maatwerk" bij toewijzing. Deze behoefte wordt in de onderzochte gemeenten echter verschillend gehonoreerd, zo blijkt uit de deelstudies.

Het distributieproces

In het proces van afstemming tussen vraag en vrijkomende woningen zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- de inschrijving;
- de urgentiebepaling en selectie van kandidaten;
- de voordracht en toewijzing.

Bij de inschrijving kan de woonwens van woningzoekenden beïnvloed worden door de verhuurders. Het komt veelvuldig voor dat, naast het invullen van het

inschrijfformulier, ook nog een intake gesprek volgt met de verhuurder. Tijdens zo'n gesprek wordt de wens "geoperationaliseerd" door de beheerders: de gewenste situatie - gegeven het inkomen, aard van de urgentie en de specifieke wensen (geen wens is ook een wens) - wordt vertaald in een haalbare situatie. In een aantal gevallen wordt de vraag van de woningzoekende "gestuurd" door de verhuurder.

Ten aanzien van de urgentiebepaling en de selectie kan het volgende gesteld worden. Alle onderzochte gemeenten hanteren een urgentiesysteem. Hierbij worden geen autochtoon-specifieke criteria gehanteerd.

Allochtone woningzoekenden hebben ten opzichte van alle woningzoekenden een gemiddeld hogere urgentiescore. Urgentie betekent niet alleen dat een woningzoekende sneller een woning krijgt toegewezen, het geeft ook een indicatie van de "nood" (of onvrede) die een woningzoekende in zijn huidige woonruimte ondervindt⁶. Indien de onvrede met de huidige woonruimte als hoog ervaren wordt, zal een woningzoekende minder snel geneigd zijn om de aangeboden woning te weigeren. Immers weigeren, zeker wanneer dit ongegrond gebeurt, resulteert in een verlenging van de wachttijd. Door hogere nood zal het aspiratieniveau verlaagd worden en zullen de negatieve aspecten van de woning en de woonomgeving vaak op de koop toe genomen worden.

Woningzoekenden worden, na een periode van wachten, in principe voorgedragen op basis van urgentie.

Onder de woningzoekenden zijn drie typen te onderscheiden: noodverhuizers, stadsvernieuwingsverhuizers en wensverhuizers. Deze drie groepen hebben een verschillende "onderhandelingspositie" in het verdelingsspel.

De noodverhuizers staan het zwakst. Het gaat om groepen die snel een woning willen betrekken en daarom met een relatief kleine verbetering ten opzichte van de huidige (meestal slechte) woonsituatie genoegen zullen nemen. Bovendien beschikken ze veelal niet over een ruilobject. De mediterrane allochtonen behoren vaak tot de groep noodverhuizers. De onvrede met de huidige woonsituatie gekoppeld aan het primaat van de woonlasten dwingt deze groep de woonaspiraties te verlagen om de wachttijd te verkorten. De lage woonaspiraties uiten zich in een geringe vraag naar gezinswoningen, gezien de huishoudenssamenstelling en een weinig gearticuleerde wijkvoorkeur.

Verder behoort een deel van de mediterrane allochtonen tot de stadsvernieuwingsverhuizers; zij die als gevolg van stadsvernieuwingsingrepen dienen te verhuizen. Deze groep staat relatief sterk, mede afhankelijk van de regels die daarvoor in de woonruimteverordening zijn opgenomen.

De wensverhuizers zijn relatief tevreden met hun huidige woonsituatie. Zij zijn in staat om te wachten op een beter aanbod en zullen daarom specifieke woonwensen opgeven. Het aandeel mediterrane allochtonen binnen de groep wensverhuizers is laag.

Binnen bepaalde marges kunnen verhuurders bij selectie van kandidaten van de

urgentievolgorde afwijken. Motivatie hiervoor is de visie die een verhuurder heeft op de bewonerssamenstelling in een bepaalde buurt of complex. Dit komt regelmatig voor. In een aantal gemeenten functioneren hierbij toetsingscommissies waar ook de non-profit beheerders zitting in hebben. Deels controleren zij hun eigen handelen.

Bij deze voordrachten kunnen specifieke regels en afspraken verder een regulerende functie hebben en van invloed zijn op de spreiding en concentratie van allochtonen. Het betreft dan regels en afspraken die vooral betrekking hebben op de allochtone woningzoekenden (vraagzijde) of op bepaalde delen van de voorraad (aanbodzijde).

Zo dient in Helmond in het kader van een inhaalactie gericht op allochtonen elke corporatie 10% van de vrijkomende woningen voor te dragen aan mediterrane woningzoekenden. Dit blijkt in de praktijk spreidingbevorderend te werken. In andere gemeenten wordt door middel van ex post evaluatie van toewijzing aan allochtonen druk uitgeoefend op de verhuurders.

Wel besteden de meeste gemeenten aandacht aan moeilijk plaatsbaren (zij die reeds lang op de zeef liggen), urgentwoningzoekenden en/of grote gezinnen (meestal via commissies). Het aandeel Turken en Marokkanen bij deze groepen is hoog. De invloed van de regels op het spreidingspatroon is wisselend. De collectieve aandacht die deze groepen krijgen (alle verhuurders dienen een steentje bij te dragen) kan leiden tot een vergroting van de spreiding. Echter, soms laat de praktijk het tegengestelde zien. Zo dienen de verhuurders in Rotterdam 50% van de woningen toe te wijzen aan urgentwoningzoekenden. Enkele verhuurders die een gespreid bezit over de stad hebben, plaatsen in bepaalde wijken onevenredig veel allochtonen en houden andere wijken gesloten.

Naast regels die betrekking hebben op specifieke groepen woningzoekenden hebben enkele gemeenten ook aparte regels c.q. toewijzingsprocedures voor de distributie van bepaalde delen van de voorraad. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

- moeilijk verhuurbare complexen/niet schaarse woningen:

In Breda vindt de voordracht voor "niet schaarse complexen" via zogenaamde "bufferlijsten" plaats, hetgeen een verruiming van handelingsvrijheid van de verhuurder inhoudt.

In Nijmegen is er een gedeeltelijke liberalisering van de toewijzingsregels bij enkele moeilijk verhuurbare complexen (er gelden minder toewijzingsnormen). Daarnaast moeten woningzoekenden met een persoonlijke urgentie (o.a. vanwege slaapkamertekort, hetgeen veel voorkomt bij Turken en Marokkanen) sinds kort ook woningen accepteren in de minder populaire naoorlogse uitbreidingswijken Lindenholt en Dukenburg. Dit kan in de nabije toekomst tot een toename van Turken en Marokkanen in de laat-naoorlogse wijken leiden.

- populaire woningtypen:

In Helmond bestaat er een koppeling tussen de mate van populariteit van een bepaald woningtype en het aantal urgentiepunten dat een woningzoekende minimaal nodig heeft om die woning te betrekken. Populaire woningtypen (met name grote goedkope eengezinswoningen) hebben hoge urgentiegrenzen, onafhankelijk van de populariteit van de wijk. Dit werkt voor de Helmondse Binnenstad (type: vooroorlogs), waar wel veel populaire woningtypen staan maar het aantal wijkvoorkeuren van autochtonen beperkt is, concentratiebevorderend.

Dordrecht differentieert urgentiegrenzen naar wijk en woningtype. Populaire wijken hebben hogere urgentiegrenzen (maar ook langere wachttijden), evenals populaire woningtypen.

Bij de moeilijk verhuurbare complexen is er sprake van een verruiming van de handelingsvrijheid voor verhuurders bij de selectie van kandidaten, bij de schaarse woningen is er sprake van een beperking. Voor de eerste groep woningen geldt dat de positie van de woningzoekenden vooral wordt bepaald door de gearticuleerdheid van de woonwens, de nood die ervaren wordt in de huidige huisvestingssituatie en de kenmerken van de woning die wordt verlaten. De toe te wijzen woonruimte bestaat uit een grote variëteit aan woningen in complexen met uiteenlopende kwaliteit en marktpositie. Deze complexen sluiten bovendien in verschillende mate aan bij de woonwensen van de ingeschreven woningzoekenden en zijn in wijken met een grotere of minder grote populariteit gelegen. Het gaat om een scala van complexen, variërend van goed tot zeer moeilijk verhuurbaar. De complexen met verhuurbaarheidsproblemen worden gekenmerkt door een hogere dan de gemiddelde doorstroming, bovengemiddelde wegeringen en eventueel leegstand. Soms gelden aangepaste distributieregels zoals bufferlijsten of lagere urgentiegrenzen. Het aantal voordrachten in deze complexen is relatief groot, de toewijzingskans eveneens. De woningzoekende met de zwakste onderhandelingspositie (geen ruilobject, beperkte weigeringsmogelijkheden en minst gearticuleerde woonwens) loopt grotere kans in dergelijke complexen terecht te komen. Tegenkrachten hierbij zijn een negatieve voorkeur van de woningzoekende waardoor deze de woning kan weigeren en visie op de bewonerssamenstelling door de beheerder, die mogelijk het aandeel allochtonen in het betreffende complex wil inperken.

De overtegenwoordiging in het woningzoekendenbestand van noodurgente allochtonen (zij met veel urgentiepunten) leidt ertoe dat ze in complexen met een hoge mutatiegraad terecht komen. Veel van deze complexen liggen in de wijken gebouwd in de jaren zestig. Het zijn wijken waar nieuwe concentraties mediterrane allochtonen ontstaan.

4.5 Slot: profijt van een ruimere woningmarkt?

De huisvestingsmogelijkheden van de allochtone groepen is mede bepaald door de situatie op de woningmarkt: de dynamiek van het aanbod, de structuur van vraag, de ruimte op de woningmarkt en de wijze van woonruimteverdeling.

Het aanbod is gedurende de onderzochte periode zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin verbeterd.

Tevens is het aanbod van sociale woningen groter geworden. Hierbij blijkt dat bij de groei van het aanbod (zie figuur 4.1) het verschil tussen de groeigemeenten (Helmond, Breda en Spijkenisse) en de niet-groeigemeenten beperkt is (met uitzondering van Spijkenisse). Bij de laatste groep gemeenten zijn, absoluut gezien, eveneens grote uitbreidingen gerealiseerd.

Verder is de kwaliteit van de woningvoorraad verbeterd door stadsvernieuwings-activiteiten. Hierbij is het type ingreep bepalend voor het profijt dat allochtonen bij deze ingrepen hebben. Zowel de omvang van de ingrepen als het gevoerde beleid verschillen per gemeente. Als enige heeft Rotterdam een eenduidig 'bouwen voor de buurt' als uitgangspunt gehanteerd. In de overige gemeenten was het stadsvernieuwingsproces en waren de gerealiseerde woningen niet altijd toegespitst op de zittende bewoners.

Het aandeel vooroorlogse woningen is in Rotterdam aanzienlijk groter dan in de overige gemeenten. In Breda, Helmond, Nijmegen en Dordrecht bestaat 20 a 30% van de woningvoorraad uit vooroorlogse woningen. De renovatie van het vooroorlogse corporatiebezit is in deze steden grotendeels afgerond.

Mede door de omvang van de uitbreidingen is er sprake van een verbetering en verruiming op de woningmarkt: in Helmond, Spijkenisse en Dordrecht is de situatie relatief het gunstigst, in steden als Nijmegen en Rotterdam geldt dit in mindere mate. Breda neemt een tussenpositie in.

Desondanks kunnen we constateren (zie hoofdstukken 2 en 3) dat met name de Turken en Marokkanen maar zeer ten dele profijt gehad hebben van deze groei: de uitbreiding van de voorraad heeft nauwelijks als pull factor gewerkt. Daar waar dit wel het geval is zoals in Breda, is de stadsvernieuwing een belangrijke push factor geweest. Veeleer is er sprake van filtering down processen waarbij allochtonen terecht zijn gekomen in de minder populaire vroeg-naoorlogse wijken en in de moeilijke verhuurbare complexen uit de jaren zestig.

Ook is het gegeven dat in alle gemeenten de Turken en Marokkanen oververtegenwoordigd zijn in het woningzoekendenbestand (zie figuur 4.2) een indicatie voor een suboptimale woonsituatie.

Dit is des te verwonderlijker aangezien er in alle onderzochte gemeenten sprake is van een grotere responsiviteit bij sociale beheerders ten aanzien van de

onderzochte groepen allochtonen. Dit is vooral te verklaren uit het distributieproces.

Uit een analyse van de woonwensen blijkt dat met name Turken en Marokkanen lagere woonaspiraties hebben dan autochtone groepen woningzoekenden en een minder duidelijke wijkvoorkeur. Ook is hun positie in het distributieproces zwak. Deze lage woonaspiratie gecombineerd met een zwakke onderhandelingspositie leidt tot een potentiële onderconsumptie van woon-diensten.

Daartegenover staat dat de veranderde woningmarktomstandigheden in alle onderzochte gemeenten ertoe geleid hebben dat de sociale beheerders meer handelingsvrijheid hebben gekregen. Door de aanwezigheid van moeilijk verhuurbare complexen is deze handelingsvrijheid nog extra versterkt.

Deze grote handelingsvrijheid in het distributieproces leidt ertoe dat grote groepen allochtonen met een zwakke positie en met de neiging tot onderconsumptie juist terecht komen waar de kwaliteit laag is en de doorstroming het hoogst: in kwalitatief mindere wijken en naoorlogse probleemcomplexen.

Op deze laatste situaties zullen we in hoofdstuk 5 verder ingaan.

noten bij hoofdstuk 4

1. Methode gebruikt door het LOBH in 'Woningnood '88', LOBH, mei 1988. Een vergelijking van de druk op de woningmarkt tussen 46 gemeenten resulteert in een gemiddelde van 7,7% (1988).
2. In de gemeenten Nijmegen, Helmond, **** wordt het land van herkomst bij de inschrijving niet geregistreerd. Zodoende ontbreken in die gemeente gegevens over de totale groep Surinamers en Antillianen.
3. Beter zou zijn een vergelijking te maken tussen woningzoekenden en huishoudens, in plaats van inwoners. Gegevens zijn niet voor alle gemeenten voorhanden.
4. Oorzaak bescheiden woonwensen niet doordat deze groep minder hecht aan de kwaliteit van de huisvesting, maar door de beperkte financiële middelen (financiële verplichtingen, gemiddeld lagere inkomen, grotere gezinnen, enz.).
5. Het type autonome corporatie komt bij de onderzochte gemeentes niet voor. In die situatie is het de individuele corporatie die met eigen aanvullende criteria de toewijzing regelt. Op die manier ontstaan binnen een gemeente grote verschillen in het toewijzingsbeleid. De machtsrelatie tussen woningzoekende en woningverdelers is uit balans. De vrijheid voor inplaatsing is maximaal, evenals de kwetsbaarheid van de woningzoekende. Ook al is in een gemeente de Woonruimtetwet van kracht, dit hoeft niet in te houden dat de gemeente ook werkelijk actief een vinger in de toewijzingspap wil steken. De rol van de gemeente beperkt zich tot het verlenen van de woonvergunning.
6. Van de onderzochte gemeenten maakt alleen Nijmegen een onderscheid tussen 'woningbehoevend' (wenst binnen el jaar geholpen te worden) en 'woningwensend'. De Turkse en Marokkaanse woningzoekenden zijn bij de eerste categorie relatief sterker vertegenwoordigd.

HOOFDSTUK 5

BEHEERSTRATEGIEËN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beantwoordt de derde onderzoeksvraag: welke implicaties hebben beheerstrategieën ten aanzien van moeilijk verhuurbare complexen voor de huisvestingssituatie van allochtonen.

Allereerst wordt nader ingegaan op de verschillende beheervarianten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen financieel beheer, technisch beheer, sociaal beheer, intensief beheer en integrale aanpak (par. 5.2).

Vervolgens is bekeken welke beheervariant gekozen is bij de onderzochte moeilijk verhuurbare complexen. Tevens is nagegaan of een selectief inplaatsingsbeleid onderdeel is van de aanpak van de complexen. Selectieve inplaatsing kan onderdeel zijn van curatieve (sociaal-) beheermaatregelen, maar ook van een preventief beleid (par 5.3).

Bij selectieve inplaatsing wordt onderscheid gemaakt tussen 'individuele inplaatsing' en 'complex-gebonden inplaatsing'. Individuele inplaatsing betekent dat rekening wordt gehouden met de 'leefstijl' van de zittende bewoners in het betreffende complex en men alert is op zogenaamde probleemhuishoudens. Bij complexgebonden inplaatsing wordt het complex bestemd voor specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld ouderen, starters, huishoudens zonder kinderen, maar ook een vastgesteld percentage allochtonen.

In de bijlage is per moeilijk verhuurbaar complex aangegeven welke maatregelen onderdeel zijn van de verschillende aanpakken (bijlage: tabel I.5.1). Hierbij is aangegeven of een aanpak (en zo ja: welke) op termijn is vastgesteld. Daarnaast zijn de verschillende complexen geordend naar aanpak, problemen en het aandeel van allochtonen (bijlage: tabel I.5.2 en I.5.3).

5.2 De verschillende aanpakken

Er zijn verschillende beheerstrategieën in zwang bij het aanpakken van verhuurbaarheidsproblemen. In figuur 1.2 (hoofdstuk 1) zijn de mogelijke aanpakken weergegeven. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar financieel, technisch, en sociaal beheer, dan wel een combinatie van deze verschillende maatregelen op complexniveau (intensief beheer) of op buurtniveau (integrale aanpak).

A. Financieel beheer

Bij deze aanpak wordt de verhuurbaarheid van woningen bevorderd door het manipuleren van de kenmerken produkt, prijs, promotie en distributie. Tot het produkt rekent men de woning in zijn ruimtelijke context (lokatie, woonomgeving). Het manipuleren hiervan veronderstelt meestal nieuwe investeringen. De prijs heeft betrekking op de verschillende aspecten van de bruto huurlast, onderverdeeld naar huur-, stook- en servicekosten, parkeergelden en onroerend goed belasting. Toegelaten instellingen hebben ten aanzien van de huurvaststelling minder vrijheid, dan de profit verhuurders. Bovendien blijkt dat het verlagen van de huur waarschijnlijk weinig effect heeft, indien de huurprijs onder de IHS-grens ligt. Men kan dan meer verwachten van het verlagen van de stook- en servicekosten. Door de lage huren kan de leegstand soms gering zijn door een voortdurende instroom van huishoudens met lage inkomens. Bij promotie gaat het om activiteiten die bijdragen tot snellere verhuur van woningen en het beter verhuren, dat wil zeggen dat de nieuwe huurders niet meteen weer verhuizen. Zaken als beeldvorming en dienstverlening in de verhuurfase (klachtenafhandeling e.d.) spelen hierbij een essentiële rol. Maatregelen als advertenties, het aanbieden aan nieuwe bewoners van nieuw behang of een maand gratis wonen, behoren hiertoe. De hier genoemde maatregelen worden integraal genomen om kosten te beperken en elkaar onderling te versterken.

B. Technisch beheer

Een technisch beheer aanpak bestaat uit fysieke ingrepen op woning-, gebouw- en complexniveau. Fysiektechnische problemen (kunnen) zijn: een slechte bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad (veel voorkomend zijn: lage aanvangskwaliteit qua ontwerp en bouwmaterialen, kleine woonkamer, gebrekkig sanitair, geluidsoverlast, geen cv, geen lift in de flats van vier lagen). Dit type problemen wordt aangepakt door het uitvoeren van woontechnische verbeteringen (indelingen, isolatie) en het opheffen van de (ergste) bouwtechnische gebreken. Mogelijke technische ingrepen zijn:

- Groot-onderhoud:

Een kleine investering voor het meest noodzakelijke onderhoud dient de leegloop tegen te gaan en nieuwe bewoners aan te trekken. Vandalisme moet direct worden bestreden en onderhoudsklachten moeten snel worden afgehandeld. Teneinde vandalisme tegen te gaan en het gevoel van veiligheid bij de bewoners te bevorderen, zijn soms bouwkundige verbeteringen noodzakelijk zoals het afsluiten van portieken en het compartimenteren van bergingen. De woonlasten mogen in deze strategie niet worden verhoogd. Eventueel aanwezige allochtonen zullen hier profijt van hebben, evenals de aanwezige autochtonen.

- Verbetering (renovatie/herdifferentiatie):

Een verdergaande oplossing is die waarbij ingrijpende bouw- en woontechnische

verbeteringen plaatsvinden, eventueel in combinatie met aftopping e.d. Deze aanpak biedt meer ruimte om sturend op te treden en maatregelen te nemen voor een specifieke groep. Het realiseren van grote woningen met een bepaald type indeling ten gunste van allochtonen hoort hier tot de mogelijkheden, uiteraard binnen de budgetaire en bouwkundige randvoorwaarden.

- Sloop en vervanging:

In een aantal gevallen zal bij een afweging tussen groot-onderhoud, verbetering of vervanging, de laatste het beste blijken. Naast interne factoren (exploitatie-afwegingen), kunnen veelal externe factoren (het realiseren van een toekomstgerichte stedenbouwkundige kwaliteit) bij zo'n sloopbeslissing een rol spelen.

De noodzakelijke herhuisvesting biedt mogelijkheden om de huisvestingssituatie van de betrokken groepen allochtonen te verbeteren.

C. Sociaal beheer

Sociaal beheer is gericht op het verbeteren van het sociale klimaat in een complex. In veel gevallen zal selectieve inplaatsing onderdeel zijn van de aanpak. Selectieve inplaatsing is een belangrijk onderdeel van het sociaal beheer en wordt gezien als antwoord op (mogelijke) leefbaarheidsproblemen. Het wordt enerzijds beschouwd als een curatief instrument, als onderdeel van een oplossingsstrategie voor moeilijk verhuurbare complexen. Anderzijds wordt het beschouwd als een preventief instrument, waarmee geanticipeerd kan worden op dit soort problemen. Het onderscheid tussen preventief en curatief impliceert dat inplaatsing gehanteerd kan worden als algemeen beleid of onderdeel kan zijn van de aanpak van een bepaalde wijk of complex.

Onder inplaatsingsbeleid wordt verstaan een beleid waarbij vanuit het woonruimteverdelingssysteem op grond van gegeven inplaatsingsoverwegingen beoordeeld wordt of bij een concrete koppeling tussen een vrijkomende woning en een potentiële kandidaat al dan niet afgeweken kan worden van de geldende voordrachtsregels. Een inplaatsingsbeleid komt -in de visie van de verhuurder- niet in de plaats van het woonruimteverdelingsbeleid maar is er een onderdeel van. Er worden als het ware congruentiecriteria toegevoegd.

Doelstellingen die verhuurders hanteren bij een inplaatsingsbeleid zijn veelal een stabiel woonmilieu, regelmatige huurbetaling en goed bewoningsgedrag (NCIV, 1989). Zo noemt het NWR als argumenten voor een inplaatsingsbeleid:

- Huurders met een woongedrag dat sterk conflicteert met de omgeving, zullen daar vermoedelijk ook met minder genoegen wonen dan wanneer zij in een meer passende omgeving zijn gehuisvest.
- Corporaties kunnen de tevredenheid van bewoners verhogen door te zorgen voor een aantrekkelijk sociaal woonmilieu.
- De huidige marktsituatie, woningtekorten enerzijds en overschotten anderzijds, dwingt de woningbouwvereniging tot meer bedrijfsmatig handelen (de producent

moet zich onderscheiden van de andere aanbieders). Door deze ontwikkelingen neigen de verhuurders ertoe zich tegen risico's in te dekken. Dit zou kunnen leiden tot het weigeren van woningen aan groepen die in bedrijfseconomisch opzicht riskant zijn (bijvoorbeeld huishoudens met huurbetalingsproblemen).

Naar aanleiding van deze plaatsingsdoelstellingen is het mogelijk onderscheid te maken tussen een individueel inplaatsingsbeleid en een complex- (of buurt-) gebonden inplaatsingsbeleid (zie ook Breda, 1989).

- Bij een individueel inplaatsingsbeleid gaat het om de beoordeling of de kenmerken van een individuele woningzoekende en de verwachtingen omtrent zijn gedrag passen bij de vrijkomende woning. Deze vorm van inplaatsing heeft in feite altijd plaatsgevonden, maar hier worden de vigerende urgentie- en passendheidscriteria bij woningtoewijzing aangevuld op grond van zaken als 'overlast veroorzakend woongedrag', 'storende discrepantie tussen leeftijdsgroepen' en 'storende discrepantie tussen huishoudenstypen'.
- Bij een complex- (of buurt)gebonden inplaatsingsbeleid wordt vooraf vastgesteld of bepaalde complexen of buurten, gezien de kenmerken van de huisvestings-situatie, al dan niet passend zijn voor een bepaalde huishoudenscategorie.

Duidelijk is dat, ook indien inplaatsing gebaseerd is op urgentie en woonwensen van de woningzoekende, er een aanzienlijke marge bestaat waarbinnen het inplaatsingsbeleid kan worden gevoerd. Achterstelling van bepaalde categorieën bewoners is hierbij niet uitgesloten. Knelpunt bij inplaatsing is o.a. dat de garantie ontbreekt dat de meest urgente het snelst geholpen zal worden.

Het blijkt dat corporaties en particuliere verhuurders niet zelden een restrictief beleid voeren ten aanzien van alloctonen (maximalisering per blok/complex), met als argument het voorkomen of tegengaan van spanningen tussen alloctonen en autoctonen (zie ook Van Praag, 1985; Smit, 1984; Musterd, 1984; e.a.). Hierbij zijn schaarsteverhoudingen (SVEM-onderzoek I, Cebeon, 1984) bepalend. Beschikken de corporaties over een gemakkelijk verhuurbaar bestand dan kunnen ze sociaal-economisch zwakke groepen (waaronder etnische minderheden) weren of spreiden. Is een deel van hun voorraad moeilijk verhuurbaar dan zijn concentraties van deze groepen voor hen geen probleem, tenzij de buurt een zodanig stigma krijgt dat er verhuurproblemen ontstaan.

Een benadering waarbij de bewoners actief worden betrokken bij het formuleren van oplossingen is de zogenaamde participatiebenadering, waarbij men er van uit gaat dat een grotere betrokkenheid van de bewoners tot een beter gebruik van de woning en woonomgeving leidt. De oplossing wordt vooral gezocht in de herverdeling van beheerverantwoordelijkheden door een gedeeltelijke overdracht van beheertaken aan bewoners(-verenigingen). Beide partijen hebben hier baat bij. Bewoners identificeren zich meer met de woning en wanneer hun inspanningen financieel gehonoreerd worden, werkt dit huurmatigend. Eigenaren zien zich

minder geconfronteerd met mutaties, onderhoudskosten e.d. De vorm van deze participatie varieert van informatieverstrekking tot medebeheer. Maatregelen zijn het aanstellen van huismeesters, instellen van huurdersverenigingen en het stimuleren van zelfwerkzaamheid door huurders.

De participatiebereidheid bij de bewoners is bij deze aanpak van belang. Een geringe participatie van allochtonen betekent dat zij geen gebruik maken van de gelegenheid hun behoefte actief te articuleren in de aanpak van de problemen. De mate waarin er met hen rekening gehouden zal worden, is dan afhankelijk van de attitudes van andere betrokkenen.

In deze strategie stuit men op problemen met het huidige rijksinstrumentarium. Besparingen op onderhoudskosten door zelfwerkzaamheid kunnen nu niet leiden tot lagere huur. Gezocht zal moeten worden naar mogelijkheden hiertoe bij verschillende vormen van zelfwerkzaamheid, dan wel dat geprobeerd wordt om een kwaliteitsverbetering te realiseren zonder huurverhoging. Dit laatste betekent dat het puntensysteem niet strikt moet worden toegepast.

De gevolgen van deze aanpak voor de huisvestingssituatie van allochtonen zijn ook hier weer afhankelijk van de participatiebereidheid bij allochtonen.

D. Intensief beheer op complexniveau

Intensief beheer staat voor een meer integrale benadering van de problemen op complexniveau. Meer dan bij voorgaande oplossingen wordt gestreefd naar een samenhang van oplossingen. De aanpak bestaat uit een combinatie van verschillende beheermaatregelen. Deze aanpak wordt vaak toegepast als blijkt dat 'eenduidige' maatregelen, zoals alleen technische beheermaatregelen, niet afdoende zijn.

E. Integrale aanpak

Bij een integrale benadering op buurtniveau wordt, net als bij intensief beheer, gestreefd naar een samenhang van oplossingen. Het verschil is echter dat niet alleen de woningen, maar ook de woonomgeving en voorzieningen in samenhang met de sociale problemen worden aangepakt. Het gaat dan ook om een sectoroverschrijvende aanpak. In samenwerking met wijkorganisaties, politie en gemeentediensten probeert men het sociale klimaat te verbeteren. De mate waarin deze aanpak positief werkt voor allochtonen is mede afhankelijk van de inbreng van de andere sectoren en de wijze waarop maatregelen worden afgestemd. De inbreng vanuit de sectoren welzijn (opbouwwerk) en onderwijs (voorrangsbeleid, scholing op arbeidsmarkt) speelt hierbij een doorslaggevende rol.

Aanpak in relatie tot doelgroepen

De aanpakken zijn allen, meer of minder expliciet, gericht op een bepaalde doelgroep binnen het complex of de buurt. Vaak gaat een beheerder ervan uit dat door het aantrekken van een nieuwe doelgroep de gesignaleerde verhuurbaarheidsproblemen verminderd kunnen worden.

Problemen die aanleiding kunnen geven voor een doelgroepenbenadering kunnen zijn: afnemend inwonertal door vertrekoverschotten (het draagvlak van winkels neemt hierdoor af), ontgroening (wat tot een dalend draagvlak voor scholen leidt), instroom van jonge startende huishoudens of de verwachte toename van huishoudens met een (blijvend) laag inkomen.

Dit bewust beïnvloeden van de bevolkingsopbouw kan gebeuren via produktvernieuwing, het huurprijzenbeleid en/of het selectie- en toewijzingsbeleid.

Op buurtniveau kunnen hierbij uiteenlopende scenario's gehanteerd worden:

- Het status quo-scenario:

het huidige type bewoners zal niet veranderen. Maatregelen hebben vooral tot doel om (onnodige) doorstroming tegen te gaan. Specifiek voor dit model zijn maatregelen als groot-onderhoud of laag-niveaurenovatie, zodanig dat het financieel mogelijk wordt voor de huidige bewoners er te blijven wonen, het uitgeven van openbaar groen aan bewoners, enz.

- Het differentiatiescenario:

gericht op een meer gedifferentieerde bevolking door woonmilieus te creëren met het oog op het afremmen van draagvlakverlies en betere doorstromingsmogelijkheden binnen buurten. Bij dit model horen ook technische maatregelen als renovatie, het bouwen van nieuwe woningen, de sloop van bestaande woningen en herhuisvesting van bewoners, deels in andere stadsdelen om tot een (meer gevarieerd) woonmilieu te komen; hetgeen tegemoet komt aan wensen van nieuwe doelgroepen. Woonlasten worden gedifferentieerd naar de verschillende woningtypen en het servicepakket.

Uitgangspunt hierbij is dat een sociaal stabiele buurt in staat is "nieuwkomers" op te vangen, ook al vertonen deze een enigszins afwijkende leefstijl. Belangrijk is dat er een zeker evenwicht blijft bestaan tussen blijvers en nieuwkomers.

De scenario's corresponderen met vormen van spreiding: het status quo-scenario zal leiden tot het voorkomen respectievelijk handhaven van hoge concentraties van allochtonen op buurt of wijkniveau; het differentiatiescenario speelt vooral een rol in buurten die "opengesteld" zullen worden voor allochtonen.

Het gevaar bestaat dat non-profit organisaties hun sociale doelstelling, gericht op het behartigen van de belangen van diegenen die door hun inkomen of hun speciale woonbehoefte moeite hebben passende woonruimte te vinden, met een doelgroepenbenadering geweld aandoen. Immers, deze sociale doelstelling kan in conflict komen met de bedrijfseconomische: een doelmatig economisch beheer gericht op een sluitende financiële exploitatie. Bovendien kan zo'n doelgroepenbenadering ook

strijdig zijn met een toewijzing op grond van urgentiepunten.

Verschillende beheermaatregelen worden ingezet ter ondersteuning van een doelgroepenbeleid. Een integrale aanpak is in principe gericht op het vasthouden van de huidige bewoners, waar mogelijk ook die met een zogenaamde 'afwijkende leefstijl'.

Het doel van intensief beheer is het behoud van het complex, maar kan tevens gericht zijn op de zittende bewoners of juist op een (nieuwe) doelgroep. Ook technisch beheer kan plaatsvinden in relatie met een doelgroepenbenadering. Herdifferentiatie maar ook renovatie kan ingezet worden ten behoeve van een specifieke (nieuwe) doelgroep.

5.3 Aanpak, problemen en aandeel allochtonen

Voordat wordt ingegaan op de aanpak van complexen met veel allochtonen wordt eerst de aanpak van alle geïnventariseerde moeilijk verhuurbare complexen weergegeven (tabel 5.1).

In totaal worden 42 van de 57 moeilijk verhuurbare complexen (op termijn) aangepakt. In het algemeen is er in deze complexen sprake van een combinatie van sociale met technische of financiële problemen. In de overige 15 complexen worden, ook op termijn, geen maatregelen uitgevoerd.

In totaal wordt er in 38 van de 57 moeilijk verhuurbare complexen selectief ingeplaatst. Hierbij gaat het in veel gevallen om een informeel beleid. Selectieve inplaatsing komt voor bij elk type aanpak van alle mogelijke combinaties van problemen.

In de moeilijk verhuurbare complexen waar geen maatregelen worden uitgevoerd zijn ook geen maatregelen op termijn vastgesteld. In deze complexen is vaak sprake van financiële problemen (11), in mindere mate van sociale problemen (6) en in nog mindere mate van technische problemen (2). In 12 van deze complexen speelt slechts één probleem (veelal financieel). In de overige drie complexen gaat het om een combinatie van sociale problemen met een ander probleem. In vijf complexen, veelal met sociale problemen, wordt wel een selectief inplaatsingsbeleid gehanteerd. In één complex wonen veel allochtonen. In de overige complexen wonen, voor zover bekend, weinig tot geen allochtonen.

In 38 van de 42 complexen die wel (op termijn) worden aangepakt, spelen sociale problemen een rol in de moeilijke verhuurbaarheid. Daarnaast spelen in 22 complexen technische problemen en in 20 complexen financiële problemen. Bij de aanpak van financiële problemen wordt selectieve inplaatsing minder vaak ingezet dan bij andere problemen, namelijk slechts één keer bij de negen complexen met alleen financiële problemen, en niet bij het complex met een combinatie van technische en financiële problemen.

Tabel 5.1: Moeilijk verhuurbare complexen naar aanpak, selectieve inplaatsing, problemen en een hoog aandeel allochtonen

complexen/ aanpak	aantal	inpl.	problemen		aand. all.cpx	
			tech.	soc.	fin.	+
geen aanpak	15	5	2	6	11	1
aanpak op termijn	11	8	5	9	4	8
techn. beheer	5	4	5	5	-	2
soc. beheer	4	2	1	4	1	2
fin. beheer	2	1	-	1	2	0
tech/soc.beheer	4	3	-	4	2	0
tech/fin.beheer	1	1	-	1	1	0
intensief beheer	8	8	6	8	7	4
buurtbeheer	2	2	1	1	-	2
integraal beheer	3	3	2	3	2	3
sloop	2	1	2	2	1	2
subtotaal	42	33	22	38	20	23
totaal	57	38	24	44	31	24

tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel; aand. all.cpx = aandeel allochtonen in complex; inpl. = selectieve inplaatsing

Er zijn 11 complexen waar op dit moment geen maatregelen worden uitgevoerd, maar waar wel een aanpak op termijn is vastgesteld. De aanpak op termijn bestaat uit 'zwaardere' maatregelen namelijk buurtbeheer, renovatie en sloop. In deze complexen is veelal sprake van sociale problemen in combinatie met technische en financiële problemen, dan wel van alleen sociale problemen. In acht complexen wonen veel allochtonen en ook wordt in acht van de complexen selectief ingeplaatst. In één complex worden de bewoners in afwachting van de aanpak op (korte) termijn, uitgeplaatst.

In de vijf complexen waar de aanpak bestaat uit technisch beheer is sprake van zowel technische als sociale problemen. Naast deze technischbeheer aanpak wordt er in vier complexen ook selectief ingeplaatst. Van twee complexen is bekend dat er een hoog percentage allochtonen woont.

In twee van de vier complexen waar de aanpak bestaat uit sociaal beheer, wonen veel allochtonen. In alle vier de complexen spelen sociale problemen een rol bij de moeilijke verhuurbaarheid van het complex. In één complex, waar daarbij ook financiële problemen spelen, wordt op termijn gerenoveerd.

Financieel beheer wordt uitgevoerd in twee complexen waar tevens sprake is van financiële problemen. In deze complexen wonen geen allochtonen. In één complex

wordt selectief ingeplaatst en bestaan er sloopplannen.

Een combinatie van technische en sociaal beheer of technisch en financieel beheer wordt in vijf complexen uitgevoerd. Hier spelen sociale problemen, soms gecombineerd met financiële problemen. In vier complexen wordt selectief ingeplaatst. In geen van de complexen woont een hoog percentage allochtonen.

Buurtbeheer wordt uitgevoerd in twee complexen. In deze complexen speelt één probleem, van technische dan wel sociale aard. In beide complexen wordt selectief ingeplaatst en woont er een hoog percentage allochtonen.

De aanpak van de overige 13 complexen bestaat uit 'zwaardere' maatregelen, namelijk intensief beheer, integraal beheer of sloop. In de meeste van deze complexen spelen zowel technische, sociale en financiële problemen een rol bij de moeilijke verhuurbaarheid. In de overige complexen is sprake van sociale problemen gecombineerd met technische of financiële problemen.

In zes van de acht complexen waar de aanpak bestaat uit intensief beheer spelen alle drie de problemen. In drie complexen is ook een aanpak op termijn vastgesteld, bestaande uit integraal beheer en sloop van een deel van het betreffende complex. In alle complexen wordt selectief ingeplaatst. In vier complexen woont, voorzover bekend, een hoog percentage allochtonen.

In de drie complexen met een integraal beheer aanpak woont een hoog percentage allochtonen. Selectieve inplaatsing is in alle complexen onderdeel van de aanpak. In één van de complexen spelen zowel technische, sociale als financiële problemen. Ook in één van de twee complexen waar gekozen is voor sloop, speelden alle drie de problemen. In beide complexen was sprake van een hoog percentage allochtonen. Bij 1 complex wordt de sloop gecombineerd met een integrale aanpak van de rest van het complex. In dit complex is selectieve inplaatsing onderdeel van de aanpak.

De aanpak van de complexen varieert wat de maatregelen betreft, maar ook wat de besluitvormings- c.q. uitvoeringsfase betreft. Zo komt het voor dat er reeds maatregelen zijn uitgevoerd of dat er een besluit is genomen voor de aanpak op termijn. Ook zijn er complexen waar de aanpak nog een discussiepunt is of waar de aanpak op termijn is gesteld (bijvoorbeeld sloop) en waar wel of geen 'tussentijdse' maatregelen worden of zijn genomen (bijvoorbeeld sloop-instandhoudingsbeurt, technische en sociale beheermaatregelen).

In de meeste gemeenten wordt, in samenwerking tussen de gemeente en verhuurders, een algemeen beleid ontwikkeld voor de aanpak van buurten en wijken (Rotterdam, Dordrecht, Breda). De aanpak van de moeilijk verhuurbare complexen is op dat moment onderdeel van zo'n beleidsplan.

5.4 Aanpak van complexen met een concentratie van allochtonen

In 24 van de 57 moeilijk verhuurbare complexen is sprake van een hoog aandeel allochtonen. Van deze 24 complexen worden er 23 (op termijn) aangepakt (tabel 5.2). De aanpak van deze complexen varieert. Met uitzondering van financieel beheer en de combinatie van technisch/sociaal beheer en technisch/financieel beheer komen alle varianten voor.

In complexen met sociale problemen wonen naar verhouding veel allochtonen. Zo wonen in 22 van de 44 complexen met (onder andere) sociale problemen veel allochtonen, terwijl in twee van de 13 complexen waar sprake is van technische en/of financiële problemen, maar geen sociale problemen, allochtonen wonen.

Uit tabel 5.2 blijkt dat complexen met sociale problemen vaker worden aangepakt dan complexen zonder sociale problemen. Dit betekent ook dat de allochtonen in de complexen (op termijn) worden 'geconfronteerd' met deze aanpak. Ook wonen naar verhouding veel allochtonen in de complexen die (op termijn) worden aangepakt met 'zwaardere' maatregelen.

Tabel 5.2: Complexen met een hoog aandeel allochtonen naar aanpak, selectieve inplaatsing en problemen

Aanpak	Aantal	Inpl.	Problemen			Totaal compl.
			tech	soc	fin	
geen	1	1	-	1	1	15
op termijn	8	7	4	7	2	11
technisch beh.	2	1	2	2	-	5
sociaal beh.	2	1	1	2	-	4
financieel beh	-	-	-	-	-	2
tech/soc. beh	-	-	-	-	-	4
tech/fin. beh	-	-	-	-	-	1
intensief beh	4	4	2	4	3	8
buurtbeheer	2	2	1	1	-	2
integraal beh	3	3	1	3	2	3
sloop	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	2
Totaal	24	20	13	22	9	
Totaal compl.		38	23	44	31	57

tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel; inpl. = selectieve inplaatsing

In 20 van de 38 complexen, waar sprake is van selectieve inplaatsing, wonen veel allochtonen. Dit betekent dat in een aanzienlijk deel van de complexen met veel allochtonen (20 van de 24) selectieve inplaatsing onderdeel is van de aanpak. In acht van de 20 complexen met veel allochtonen wordt individuele inplaatsing gecombineerd wordt met complex-gebonden inplaatsing (bijlage: tabel I.5.2 en I.5.3). Opvallend is dat in deze complexen 'het aandeel allochtonen' expliciet onderdeel is van het plaatsingsbeleid. Hierbij gaat het om het weren van allochtonen, het hanteren van streefpercentages per complex, dan wel het concentreren van allochtonen. Ook in één complex met weinig allochtonen is het weren van allochtonen expliciet onderdeel van het plaatsingsbeleid.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het uiteindelijk gaat om zes verhuurders, omdat vijf van de in totaal negen complexen in bezit zijn van twee verhuurders.

5.5 Doelgroepenbeleid

In principe is de aanpak gebaseerd op bestaande problemen in een complex. Maar uit de overzichten waar de problemen gerelateerd zijn aan de aanpak, blijkt dat de verschillende (combinaties van) problemen niet op een eenduidige wijze worden aangepakt. Zo worden complexen met alleen sociale problemen op zes verschillende wijzen aangepakt, variërend van geen maatregelen tot intensief beheer. Een mogelijke verklaring ligt in het verschil in 'ernst' van de problemen. Opvallend is verder dat complexen met alleen financiële problemen en weinig tot geen allochtonen vaak niet worden aangepakt.

Verder kan worden geconstateerd dat veel verhuurders, meer of minder expliciet, een doelgroepenbeleid hanteren bij de aanpak van de moeilijk verhuurbare complexen. Selectieve inplaatsing is hier onderdeel van de aanpak. Dit komt met name voor in complexen waar sociale problemen een rol spelen bij de moeilijke verhuurbaarheid. Eerder is reeds geconstateerd dat in deze complexen vaak allochtonen wonen. Op basis van deze gegevens kan verondersteld worden dat waar allochtonen wonen vaker wordt overgegaan tot selectieve inplaatsing.

In alle complexen waar sprake is van selectieve inplaatsing gaat het om individuele inplaatsing, in sommige gevallen in combinatie met 'complex-gebonden inplaatsing' waarbij wel of niet uitgegaan wordt van de zittende bewoners. Er zijn complexen waar het gewenste aandeel allochtonen (impliciet of expliciet) onderdeel is van het plaatsingsbeleid in het betreffende complex.

In een aantal situaties is selectieve inplaatsing onderdeel van het algemeen beleid van de verhuurder, maar vaker gaat het om een beleid dat wordt ingezet ter voorkoming van verdergaande problemen in het betreffende complex.

In sommige complexen wordt niet selectief ingeplaatst, omdat dit volgens de verhuurder niet mogelijk is. In deze complexen is in het algemeen sprake van leegstand, maar er is ook een gebrek aan kandidaten voor het complex. Om de leegstand nog enigszins tegen te gaan, zien deze verhuurders zich genoodzaakt de

woningen te verhuren aan een ieder die er in wil. Het komt voor dat in deze complexen reeds sprake is van een concentratie van allochtonen en dat ook alleen allochtonen nog een woning accepteren in het betreffende complex. Op deze wijze wordt de concentratie van allochtonen in het complex bevorderd.

In al deze situaties is het in principe mogelijk de doelstelling bij de aanpak en de mogelijke gevolgen voor allochtonen in het complex te ondervragen. De verschillende maatregelen kunnen in principe zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor allochtonen.

5.6 De gevolgen van de beheerstrategieën voor allochtonen

Voor de uitwerking van de vraag naar de gevolgen van de aanpak voor de huisvestingssituatie van allochtonen is een selectie gemaakt van 13 moeilijk verhuurbare complexen in de verschillende steden (tabel 5.3).

De complexen zijn geselecteerd op basis van de aanpak van het betreffende complex op dusdanige wijze dat de verschillende aanpakvarianten in de selectie zijn vertegenwoordigd. Naast voorbeelden van een curatieve aanpak is een complex geselecteerd waar maatregelen zijn genomen ter preventie van problemen (Schiemond).

Van de geselecteerde complexen zijn gegevens verzameld over complex-kennmerken, bewonerssamenstelling, ontwikkeling van de problemen vanaf de oplevering, problemen en achtergronden, maatregelen (in de loop der tijd) en doelstelling/visie bij de aanpak en de evaluatie. Voor een uitgebreide beschrijving van de complexen wordt verwezen naar de deelstudies per gemeente. Hier wordt ingegaan op de gevolgen van de aanpak voor allochtonen ¹.

Preventief plaatsingsbeleid

Schiemond (Rotterdam) is een nieuwbouwwijk waar reeds snel na oplevering met name leefbaarheidsproblemen ontstonden. In deze wijk woont een hoog percentage allochtonen. Teneinde de bestaande problemen tegen te gaan en ook om problemen in de nieuw op te leveren blokken te voorkomen, is gekozen voor een integrale aanpak. Bij de nieuw op te leveren woningen is, als preventieve maatregel, veel aandacht besteed aan het toewijzings- en inplaatsingsbeleid². Ten behoeve van een meer evenwichtige inplaatsing is vooraf een blauwdruk gemaakt met daarin bloksgewijs een procentuele verdeling van de diverse typen huishoudens. Bij de opstelling hiervan is de bestaande verdeling van typen huishoudens over de stad Rotterdam als onderlegger gebruikt. Daarnaast zijn een aantal aanvullende criteria gesteld, waaronder een uitdrukkelijke motivatie om in Schiemond te wonen, dat de levensstijl van de betrokken kandidaat moet aansluiten bij het type lokatie (type woning, ligging, differentiatie) en ook dat minimaal 50% van de toekomstige

huurders een dienstverband moet hebben of, in het geval van ouderen, moet hebben gehad. Met name dit laatste criterium impliceert een beperking van de

Tabel 5.3: Geselecteerde moeilijk verhuurbare complexen

Aanpak Type St Complex	Inpl.	problemen			aandeel all. cpx.
		techn.	soc.	fin.	
<u>preventief plaatsingsbeleid</u>					
mgz R Schiemond	i/c	x			45%
■ <u>sociaal beheer</u>					
mas R complex 27, Westpunt 4	i	x	x		57%
■ <u>technisch/sociaal beheer</u>					
mgz S complex 29, Ster.kwartier	i/c		x	x	+/-
mgz S complex 30, Ster.kwartier	i/c		x	x	+/-
■ <u>intensief beheer</u>					
hgb D Blaauwweg	i/c		x	x	+
hgb N Meijhorst (Kolp)	i	x	x	x	+
hgb H Planetenflats	i/c	x	x	x	+
hgb B Tuinzicht 1	i/c	x	x	x	14%
■ <u>integraal beheer</u>					
mgz D complex AL136	i		x		47%
hgb B Geeren-Noord	i	x	x	x	30%
■ <u>aanpak op termijn</u>					
egz R complex 280, Vergilliusstr.	-	x	x	x	45%
mgz S complex 28, Groenewoud	i/c		x	x	+
mgz S complex 26, Groenewoud	i/c		x	x	+/-
■ <u>sloop</u>					
mgz R complex 012, Nw. Engeland	i	x	x		50%
hgb H Jagershoven	nvt	x	x	x	40%

type = woningtype; St = stad; tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel;

aand. all.cpx = aandeel allochtonen in complex; egz. = eengezinswoning; HAT = HAT-woning;

mgz. = meergezinswoning; mas. = maisonnette; hgb = hoogbouw; R = Rotterdam; S = Spijkenisse;

D = Dordrecht; N = Nijmegen; H = Helmond; B = Breda; inpl. = inplaatsing; i = individuele

inplaatsing; c = complexgebonden inplaatsing

toewijzing aan allochtonen (zeker in verhouding tot het aandeel allochtonen in de eerder toegewezen woningen). Volgens de verhuurder levert deze aanpak een belangrijke bijdrage aan het verminderen van leefbaarheidsproblemen in het complex.

Sociaal en technisch beheer

De sociaal beheermaatregelen in de maisonnettes (complex 27) in Westpunt 4 (Rotterdam) zijn gericht op de verbetering van de woonkwaliteit voor de zittende bewoners, teneinde de verhuurbaarheid van het complex te bevorderen. In het complex spelen zowel woontechnische als sociale problemen. Een groot deel van de zittende bewoners bestaat uit allochtonen (met name Surinamers en Antillianen). In het complex zijn in de loop der tijd reeds verschillende beheermaatregelen uitgevoerd. Op dit moment is er echter nog steeds sprake van verhuurbaarheids- en sociale problemen. Volgens de verhuurder ligt een belangrijke oorzaak van de problemen in het woningtype maisonnettes. Daarnaast speelt het imago van het complex een rol. De verhuurder is van mening dat de aanwezigheid van allochtonen ertoe bijdraagt dat veel Nederlanders een woning weigeren. De instroom van allochtonen is, vanwege de leegstand in het complex, echter niet 'terug te draaien' door middel van een selectief toewijzingsbeleid. De sociaal beheermaatregelen zijn gericht op het betrekken van de bewoners bij het beheer van het complex (met behulp van het opbouwwerk). De organisatie van allochtonen verloopt iets moeizamer dan van Nederlanders. Op dit moment worden plannen ontwikkeld voor een verdergaande aanpak die gericht zal zijn op het aantrekkelijker maken van het complex.

De sociaal beheeraanpak van de maisonnettes heeft in principe geen negatieve gevolgen voor de huisvestingssituatie van de zittende bewoners, waaronder de allochtonen. Er vanuit gaande dat de zittende bewoners graag in het complex willen blijven wonen, kan het gevolg van de aanpak zelfs als positief worden aangemerkt.

De verhuurder van de woningen in de flatstrook Groenewoud/Sterrenkwartier (Spijkenisse) hanteert bij toewijzing als algemene regel dat kandidaten 'zelfstandig' moeten wonen, dat wil zeggen zonder IHS. Daarnaast worden 'individuele probleemgevallen' en allochtonen zoveel mogelijk geconcentreerd gehuisvest omdat de verhuurder van mening is dat de aanwezigheid van o.a. allochtonen in een complex leefbaarheids- en verhuurproblemen bevordert. Dit beleid heeft tot gevolg dat bij goed verhuurbare complexen en bij de aanpak van slecht verhuurbare complexen, allochtonen 'geweerd' worden.

Zo is ook de aanpak van de complexen 29 en 30 van de flatstrook in Sterrenkwartier gericht op het behoud van de complexen door eliminatie van zogenaamde 'storende' factoren: allochtonen worden geweerd. In deze complexen speelden, volgens de verhuurder, zowel financiële als sociale problemen. Naast selectieve inplaatsing bestaat de aanpak uit een combinatie van sociaal en technisch beheer. Er zijn huismeesters aangesteld en ook zijn in een aantal blokken bouw- en woontechnische maatregelen getroffen teneinde de verhuurbaarheid te verbeteren. Het resultaat is dat de leegstand en mutatie in de complexen 29 en 30 zijn afgenomen, maar ook dat de allochtonen elders geconcentreerd gehuisvest worden.

Intensief beheer

In Blaauwweg (Dordrecht) werden de verhuurbaarheidsproblemen veroorzaakt door financiële en sociale problemen. Deze problemen, maar ook het hoge percentage allochtonen, vormden de aanleiding voor de verhuurder om tot maatregelen over te gaan. De hoge concentratie allochtonen, met name Antillianen, was volgens de verhuurder het gevolg van enerzijds de leegstand in het complex en anderzijds het feit dat veel allochtonen een woning wensten, c.q. accepteerden in het complex. De aanwezigheid van allochtonen is volgens de verhuurder de reden voor Nederlanders om te vertrekken dan wel een woning te weigeren in het complex. Een belangrijk onderdeel van de aanpak is een doelgroepenbeleid waarbij het complex bestemd wordt voor ouderen en starters. Probleemhuishoudens en Antillianen die zich inschrijven voor Blaauwweg, krijgen een alternatief aangeboden, en worden verspreid over het bezit.

In Tuinzicht 1 (Breda) spelen technische, sociale en financiële problemen een rol bij de moeilijke verhuurbaarheid van het complex. In het complex wonen relatief weinig allochtonen. De aanpak van het complex bestaat uit technisch beheer (grootonderhoud), sociaal beheer (huismeester) en ook een doelgroepenbeleid (ouderen). Tijdens en na de aanpak is het percentage Turken en Marokkanen iets toegenomen. Het aandeel Surinamers en Antillianen neemt geleidelijk af. Ondanks de naar verhouding hoge woonlasten is de verhuurbaarheid van het complex na de aanpak verbeterd. Desondanks heeft de gemeente, om stedenbouwkundige redenen, het plan het complex te slopen.

Ook bij de Planetenflats (Helmond) is een selectief toewijzingsbeleid voor alle bewonersgroepen onderdeel van de aanpak. In het complex spelen zowel technische, sociale als financiële problemen. Ook wonen er veel allochtonen.

Helmond kent een streefpercentage voor de toewijzing aan mediterrane woningzoekenden; 10% van het totaal aantal vrijkomende woningen dient te worden toegewezen aan deze groep woningzoekenden. In de Planetenflats wordt minder aan allochtonen toegewezen dan mogelijk is. Het percentage mediterranen is reeds zo hoog dat de verhuurder verdere toewijzing 'onverantwoord' acht. De leegstand in het complex is hoog, ondanks dat er genoeg buitenlandse huishoudens en moeilijk plaatsbaren als kandidaat op de lijst staan. Als er wordt toegewezen aan allochtonen dan gebeurt dit 'zeer zorgvuldig en weloverwogen'.

De verhuurder geeft de voorkeur aan woningzoekenden die het wonen in het complex niet als noodoplossing zien. Daarvoor is een aantrekkelijk woonmilieu noodzakelijk: een integrale aanpak wordt overwogen.

In de hoogbouw in de buurt Meijhorst (Nijmegen) wordt de verhuurbaarheid reeds geruime tijd negatief beïnvloed door zowel technische, sociale als financiële problemen. In het complex wonen veel allochtonen. Nadat de uitvoering van enkele technische en sociaal beheermaatregelen geen verbeteringen opleverde, is besloten

de verhuur te stoppen om met een "schone lei" te kunnen beginnen. Uitgangspunten bij de aanpak van de hoogbouw in Meijhorst zijn het verbeteren van het sociale klimaat, het verhogen van de betrokkenheid van de bewoners bij hun woning en woonomgeving en bij bewoners onderling en verder om de woonruimteverdeling meer in samenhang te brengen met de doelgroep.

Alle probleemgevallen (krakers, prostitutie) zijn uitgeplaatst. Bij de nieuwe toewijzing richt men zich op alle leeftijden, maar de 'nieuwe' huurders zijn echter geen starters en hebben ook geen problemen gehad met hun vorige verhuurder. Bij de toewijzing wordt het 'acceptatie-scenario' gehanteerd, waarbij signalen van bewoners en bewonersorganisatie serieus worden genomen. Ook wat allochtonen betreft wordt er selectief, op basis van een individuele benadering, toegewezen. Het percentage allochtonen per complex/buurt wordt bijgehouden, maar er worden geen streefpercentages gehanteerd. De toewijzing wordt afhankelijk gesteld van de individuele kenmerken van allochtonen (zoals bereidheid tot integratie) en het 'draagvlak' binnen het complex. Het percentage allochtonen is de laatste tijd enigszins afgenomen. De verhuurbaarheid is verbeterd. Benadrukt moet worden dat de verbetering van de verhuurbaarheid en de afname van het percentage allochtonen niet met elkaar samenhangen, maar dat beiden het gevolg zijn van de aanpak.

Zowel in Blaauwweg als in Tuinzicht bestaat een deel van het intensief beheer uit een doelgroepenbenadering, gericht op een nieuwe doelgroep. De motivatie van deze aanpak verschilt echter van de vorige. In beide gevallen is de aanpak gericht op het verbeteren van de verhuurbaarheid van het betreffende complex, maar in Blaauwweg wordt tevens een relatie gelegd tussen de moeilijke verhuurbaarheid en de aanwezigheid van allochtonen. Ook bij de aanpak in de Planetenflats wordt de aanwezigheid van o.a. allochtonen gezien als een van de factoren die de verhuurbaarheid negatief beïnvloeden. In die zin kan gesteld worden dat allochtonen door de verhuurder benaderd worden als zogenaamd 'collectief moeilijk plaatsbaren': individuen worden zonder aanzien des persoons als lid van een groep benaderd.

Echter uit het feit, dat ook een 'zorgvuldige' toewijzing aan allochtonen niet afdoende blijkt te zijn om de verhuurbaarheid te verbeteren en dat een integrale aanpak wordt overwogen, kan geconstateerd worden dat andere 'problemen' een rol spelen bij de moeilijke verhuurbaarheid van het complex. In Meijhorst worden allochtonen, net als andere woningzoekenden, op basis van een individuele benadering ingeplaatst.

Uit de verschillende vormen van intensief beheer blijkt dat de invulling ervan afhankelijk is van de door de verhuurder gewenste doelgroep (nieuwe doelgroep, acceptatie-scenario, 'betrokken bewoners'). Duidelijk is dat de visie van de verhuurder, op de relatie van de aanwezigheid van allochtonen en de moeilijke verhuurbaarheid van het complex, van invloed is op de maatregelen, met name de invulling van de doelgroepenbenadering.

Intensief beheer wordt veelal vooraf gegaan door maatregelen in het kader van sociaal en/of technisch beheer. Indien deze 'lichtere' aanpakken geen afdoende positieve invloed hebben op de verhuurbaarheid van een complex, wordt overgegaan tot een bredere van benadering in de vorm van intensief beheer. Er zijn echter ook situaties waarbij in een eerder stadium nog geen maatregelen zijn getroffen, maar waar de problemen dusdanig zijn dat 'in één keer' overgegaan wordt op intensief beheer. Een integrale aanpak is gericht op het behoud van complexen met hardnekkige problemen.

Integrale aanpak

In complex AL 136 (Dordrecht) speelden met name sociale problemen een rol bij de slechte verhuurbaarheid. In het complex woonden veel allochtonen. De verhuurder had geen financiële middelen om aktiever te zijn in het beheer van het complex. Daarbij was de verhuurder van mening dat technische verbeteringen zinloos waren zolang er sprake was van sociale problemen. In een later stadium, nadat de bewoners zich hadden georganiseerd en ook de media aandacht had gegeven aan de opstelling van de verhuurder, is men overgegaan tot de aanpak van de problemen. In 1986 is er in dit complex een experiment gestart in het kader van het Probleem Cumulatie Gebieden (PCG-)beleid. Door middel van een integrale aanpak is geprobeerd de buurt weer leefbaar te maken. De aanstelling van een bewonersbegeleider had tot doel de sociale samenhang te herstellen en de betrokkenheid van de bewoners bij hun woon- en leefomgeving te vergroten. Via het intensiveren van sociaal-culturele activiteiten werden bewoners gestimuleerd gezamenlijk voor hun belangen op te komen. Een ander doel van de aanpak was het scheppen van een vertrouwensbasis tussen bewoners onderling en tussen bewoners en betrokken organisaties om tot een beter beheer van woning en woonomgeving te komen. Zowel de woningen als de woonomgeving zijn verbeterd.

In de buurt wonen ook na de aanpak nog steeds veel allochtonen. De verhuurbaarheidsproblemen zijn gereduceerd en ook de sociale problemen zijn verminderd. In potentie betreft het volgens de verhuurder echter nog steeds een probleembuurt.

In Geeren-Noord (Breda) is men reeds geruime tijd bezig met de aanpak van de technische, sociale en financiële problemen die de verhuurbaarheid negatief beïnvloeden. In dit complex woont een hoog percentage allochtonen. Vanaf 1983 zijn zowel de woningen als de woonomgeving verbeterd. Met name vanaf 1987 zijn daadwerkelijk maatregelen getroffen. De woningtoewijzing is ook altijd onderdeel van de aanpak geweest. In 1987 zijn de eerste 'problematische' (drugsdealers) bewoners uitgeplaatst. De integrale aanpak van de buurt is financieel ondersteund door subsidie van de Stuurgroep Bestuurlijke Preventie Criminaliteit (SBPC). Er is een medewerker aangesteld voor de begeleiding van de toewijzing in Geeren-

Noord.

Deze maatregelen hadden echter slechts een tijdelijk positief effect op de verhuurbaarheid van de woningen. Het aantal woningzoekenden met een positieve voorkeur voor deze buurt is echter kleiner dan het aantal leegkomende woningen en deze groep bestaat veelal uit 'moeilijk plaatsbaren'. De leefbaarheid is wel verbeterd door een actieve benadering bij overlastsituaties, woningtoewijzing en het optreden van de politie. De leegstand is afgenomen, echter de doorstroming is nog steeds hoog. Duidelijk is dat permanent beheer van woningen en woonomgeving noodzakelijk blijft. In de buurt woont nog steeds een hoog percentage allochtonen.

De integrale aanpak is gericht op het behoud en leefbaarder maken van het complex en gaat uit van de zittende bewoners. In beide complexen wordt de oorzaak van de problemen niet gezocht in de aanwezigheid van allochtonen en de aanpak is ook niet expliciet gericht op het beïnvloeden van de aanwezigheid van allochtonen.

In andere situaties waarin gebleken is, dan wel verondersteld wordt, dat ook een integrale aanpak geen resultaat heeft c.q. de problemen te hardnekkig zijn, wordt sloop overwogen dan wel uitgevoerd.

Aanpak op termijn

De eengezinswoningen (6-kamerwoningen) in complex 280, Vergiliusstraat (Rotterdam) zullen op termijn gesloopt worden en hebben, als tussentijdse maatregel, een sloop-instandhoudingsbeurt gekregen. Het sloop-besluit is overigens nog niet politiek bekrachtigd. Met name de discussie en de gevolgen, van de keuze van de aanpak op termijn, zijn hier relevant.

Er is verschil van mening tussen de verhuurder en Woonruimte zaken over de noodzaak tot sloop van het complex. In het complex spelen zowel technische, sociale als financiële problemen. Woonruimte zaken vindt sloop een te ingrijpende maatregel gezien de bouwkundige staat en de aantrekkelijkheid van de woningen. Daarbij is nieuwbouw altijd duurder in huurprijs. De verhuurder stelt dat de woningen slecht zijn en dus gesloopt moeten worden. In het complex is sprake van een concentratie van allochtonen. Na de sloop zullen zij verspreid worden over het bezit van de verhuurder.

Aanvankelijk waren alle bewoners tegen sloop van dit complex. Op dit moment bestaan er verschillende standpunten bij de bewoners. De grote buitenlandse huishoudens willen blijven wonen en zijn tegen sloop. De kleine Nederlandse huishoudens (kinderen de deur uit) zijn voor sloop waarna zij kunnen verhuizen naar een kleinere woning (met verhuiskostenvergoeding). Het complex is op dit moment moeilijk verhuurbaar. Selectieve inplaatsing is in dit complex volgens de verhuurder niet mogelijk gezien de leegstand en het slechte imago van het complex. Volgens de verhuurder kunnen de woningen alleen nog verhuurd worden aan allochtonen, en weigeren Nederlanders de woningen in dit complex.

In de flatstrook Groenewoud (Spijkenisse) spelen zowel sociale als financiële problemen een rol bij de moeilijke verhuurbaarheid van de complexen. Met name in complex 28, maar ook in complex 26 is sprake van een hoge concentratie van Surinamers en Antillianen. De wens van de corporatie is om complex 28 op termijn te slopen. (Een deel van) complex 26 zal op termijn worden aangepast (lift) ten behoeve van ouderenhuisvesting. Vooralsnog bestaat de aanpak alleen uit een selectief inplaatsingsbeleid waarbij complex 26 'gered' wordt door het 'weren' van o.a. allochtonen en complex 28 gebruikt wordt als concentratie-complex. Op korte termijn zullen als tussenoplossing sociaal beheermaatregelen worden uitgevoerd, waaronder het aanstellen van huismeesters. De aanpak door middel van het inplaatsingsbeleid heeft tot gevolg dat de leegstand en mutatie in complex 26 is afgenomen. De leegstand in het 'concentratie-complex' 28 neemt echter toe. Volgens de verhuurder weigeren veel Nederlanders een woning in dit complex. Uit bovenstaande voorbeelden wordt wederom duidelijk dat de wijze waarop beheermaatregelen worden uitgevoerd expliciet samenhangt met de doelstelling van de verhuurder c.q. de uiteindelijke bestemming van het complex. Dit blijkt duidelijk uit de aanpak door de verhuurder in Spijkenisse van de complexen in de flatstrook Groenewoud/Sterrenwartier.

Complex 28 in Groenewoud en complex 280 (Vergilliusstraat) staan op de nominatie om gesloopt te worden. In beide complexen worden de leegstaande woningen alleen verhuurd aan allochtonen. In Groenewoud is hierbij expliciet sprake van een 'gedwongen' keuze, maar beide verhuurders geven aan dat alleen allochtonen nog een woning accepteren in de betreffende complexen. De betreffende aanpakken zijn in eerste instantie gericht op het bevorderen van de verhuurbaarheid en niet zozeer op het verbeteren van de 'woonkwaliteit' voor de zittende bewoners, waaronder allochtonen. Ondanks het feit dat er nu tussentijdse maatregelen getroffen worden in Groenewoud, kan de wijze waarop de beheerder tot nu toe is omgegaan met met name complex 28 getypeerd worden als een 'laisser-faire' beleid. Gesteld moet worden dat deze voorbeelden zeker niet representatief geacht moeten worden voor een aanpak op termijn.

Sloop

In complex 012, Nieuw-Engeland (Rotterdam) zijn in de loop de tijd verschillende beheermaatregelen uitgevoerd om de technische en sociale problemen te verminderen en de verhuurbaarheid te verbeteren. Het opbouwwerk heeft, met resultaat, veel energie gestoken in het organiseren van de bewoners, waaronder veel allochtonen (met name Surinamers en Antillianen). Ondanks deze maatregelen is besloten een deel van het complex te slopen. De overige woningen worden bouwen woontechnisch verbeterd. Ook vindt een stedenbouwkundige herinrichting van de buurt plaats. Het besluit over de aanpak is met name gebaseerd op kwantitatieve gegevens over beleidsontwikkeling, woningaanbod en -vraag en gegevens over voorzieningen. Een belangrijke reden voor sloop was de ongunstige situatie van de

woningen op de woningmarkt. Daarnaast waren er teveel woningen van hetzelfde type waardoor het moeilijk was een evenwichtige bevolkingsopbouw te verwezenlijken. De investeringen om te verbeteren waren duur, echter de bouwtechnische problemen waren ook niet van dien aard dat er gesloopt zou moeten worden. Het kan beschouwd worden als een 'top-down-visie' en niet van een 'bottom-up-visie' waarin de kwaliteiten van de wooncultuur van een wijk zijn opgenomen. In de resterende woningen in Nieuw Engeland woont ook na de uitplaatsing als gevolg van sloop, nog steeds een relatief hoog percentage allochtonen.

Voor de aanpak van de verhuurbaarheidsproblemen in Jagershoven (Helmond) zijn velerlei maatregelen overwogen. In dit complex speelden zowel technische, sociale als financiële problemen. Een deel van deze maatregelen is ook uitgevoerd, echter zonder het gewenste resultaat. In 1984 werd sloop reeds als een aanpakvariant gesuggereerd. De 'definitieve' aanpak bestond uiteindelijk ook uit de sloop van het complex. De oorzaak van de problemen in Jagershoven wordt gezocht in het feit dat er veel sociaal-zwakkeren in het complex woonden. Deze bewoners werden door andere verhuurders geweerd. De verhuurder van Jagershoven was daarentegen van mening dat iedereen aan woonruimte geholpen diende te worden. Het aandeel allochtonen in het complex is altijd hoog geweest. De resterende bewoners zijn, met een verhuiskostenvergoeding en onder begeleiding geherhuisvest, verspreid over het bezit van de verschillende verhuurders in Helmond. Sloop kan in dit geval worden beschouwd als een verbetering van de woonsituatie van alle zittende bewoners, waaronder allochtonen, van het complex.

5.7 Slot: implicaties van beheerstrategieën voor allochtonen

Door de aanwezigheid van moeilijk verhuurbare complexen is de autonomie van beheerders ten opzichte van de lokale overheid bij toewijzing in die complexen versterkt. Dit leidt ertoe, dat ongeacht de geconstateerde problemen, inplaatsing een onderdeel van de aanpak is. Het inplaatsingsbeleid wordt ook veelvuldig gehanteerd in complexen die (vooralsnog) niet worden aangepakt³. Het blijkt dat een selectief inplaatsingsbeleid zowel ingezet wordt als preventieve maatregel als om bestaande beheerproblemen in complexen tegen te gaan. In het verlengde hiervan is de keuze voor een bepaalde aanpak van een moeilijk verhuurbaar complex niet alleen gericht op het tegengaan van problemen, maar tevens impliciet of expliciet gericht op een bepaalde doelgroep binnen het complex.

In 24 van de 57 moeilijk verhuurbare complexen is sprake van een hoog aandeel allochtonen. Van deze 24 complexen worden er 23 (op termijn) aangepakt (tabel 5.2). De aanpak van deze complexen varieert. In dit kader kan geconcludeerd worden dat er geen directe relatie bestaat tussen de problemen en de aanpak van een moeilijk verhuurbaar complex. De problemen worden niet op een eenduidige wijze aangepakt.

In complexen met sociale problemen wonen naar verhouding veel allochtonen. Complexen met sociale problemen worden vaker aangepakt dan complexen zonder sociale problemen. Dit betekent ook dat de allochtonen in de complexen (op termijn) worden 'geconfronteerd' met deze aanpak.

Ook wonen naar verhouding veel allochtonen in de complexen die (op termijn) worden aangepakt met 'zwaardere' maatregelen. Zwaardere maatregelen als buurtbeheer, renovatie en sloop.

De implicatie van de aanpak voor allochtonen is niet zozeer afhankelijk van de maatregelen die onderdeel zijn van de aanpak, maar veel meer van de probleemdefiniëring en dus de doelstelling bij de aanpak van de verhuurder. Centraal staat de visie van de verhuurder over de relatie tussen de aanwezigheid van allochtonen en het ontstaan van verhuurbaarheidsproblemen.

In de cases wordt dit geïllustreerd door het verschil in aanpak van bijvoorbeeld Westpunt 4, Geeren-Noord en AL136 en bijvoorbeeld de complexen in Groenewoud/Sterrenkwartier en Blauwweg. Bij het eerste cluster voorbeelden wordt uitgegaan van het gegeven dat de problemen op te lossen zijn in samenwerking met de bewoners. De aanpak is dan ook gericht op het verhogen van de betrokkenheid van de zittende bewoners. Bij het tweede cluster voorbeelden wordt de bewonerssamenstelling van het complex als oorzaak van de problemen gezien en bestaat de oplossing uit het creëren van een nieuwe doelgroep (nieuwe 'betrokken' bewoners, ouderen, starters, etc.).

Het inplaatsingsbeleid is een 'zware' maatregel wat de huisvestingssituatie van allochtonen betreft. Indien een verhuurder de aanwezigheid van allochtonen in het complex beschouwt als een oorzaak van de problemen in het complex, is de aanpak meer of minder expliciet gericht op het weren of verminderen, dan wel concentreren van allochtonen.

Opgemerkt moet worden dat de verhuurders zowel positief als negatief te waarden redenen aangeven om tot spreiden of concentreren van allochtonen over te gaan. Zo is de positieve motivatie voor spreiding de 'integratie van allochtonen en autochtonen' en voor concentratie het 'creëren van een draagvlak voor voorzieningen'. De negatieve motivatie voor spreiding is echter het 'verdelen van de last' en voor concentratie het 'schoonhouden van het straatje elders'.

Met name in dit laatste geval worden allochtonen door de verhuurder benaderd als 'collectief moeilijk plaatsbaren'⁴. Tevens veroorzaakt het weren van allochtonen door de ene verhuurder nieuwe 'problemen' omdat deze verhuurder zich niet aan zijn sociale verplichting houdt en anderen wel (Jagershoven). Door de vermindering van de mogelijkheden voor allochtonen wordt de druk op het woningzoekendenbestand voor deze groep vergroot, wat elders weer tot ontwrichting van weloverwogen inplaatsingen kan leiden.

Indien de verhuurder de aanwezigheid van allochtonen niet ziet als een van de oorzaken van de verhuurbaarheidsproblemen en/of het doelgroepenbeleid uitgaat van de zittende bewoners, zijn de gevolgen van de aanpak voor allochtonen in

principe vergelijkbaar met die voor de overige bewoners. In zo'n situatie vindt inplaatsing plaats op basis van een individuele benadering waarbij de betrokkenheid van de zittende en nieuwe bewoners en het draagvlak binnen het complex centraal gesteld worden.

In het laatste geval zullen ook de beheermaatregelen in het kader van (een combinatie van) technisch, sociaal en financieel beheer, zoals woningverbetering, de aanpak van de woonomgeving, het aanstellen van een huismeester, etc. gericht zijn op het verhogen van de betrokkenheid van de bewoners. De gevolgen van deze maatregelen zijn in principe positief voor alle woningzoekenden en zittende bewoners en dus ook voor allochtonen.

Sloop kan in sommige situaties, gezien de aard van de problemen en de noodzakelijke investeringen, als redelijk alternatief ten opzichte van het behoud van een complex beschouwd worden; bijvoorbeeld bij een ongunstige positie van het complex op de woningmarkt, zoals woningen met een slechte prijs/kwaliteit verhouding in onaantrekkelijke delen van een stad of bij complexen met grote bouwtechnische- en woontechnische problemen. Afhankelijk van de ruimte op de woningmarkt en daarmee de mogelijkheid voor 'passende' (her-)herhuisvesting, kunnen de gevolgen voor woningzoekenden en zittende bewoners, allochtonen en Nederlanders, positief zijn.

Er zijn echter ook situaties waar sloop ongewenst is omdat dit een vermindering van een (goedkoop) deel van de woningvoorraad betekent en waar sloop ook niet direct noodzakelijk is vanwege technische of financiële problemen. Hier spelen andere factoren een rol in het besluit om tot sloop over te gaan. Er kan gesproken worden van 'sociale sloop' indien de sociale problemen c.q. de bewonerssamenstelling reden zijn voor de verhuurder om tot sloop over te gaan. Dat de meningen over de noodzaak om tot sloop over te gaan nogal kunnen verschillen, blijkt o.a. uit de discussie over de sloop van de complexen 280; Vergilliusstraat, complex 012; Nieuw Engeland en complex 28; Groenewoud. Voorstanders van dit besluit noemen dit woningmarkttechnische dan wel bouwtechnische redenen, tegenstanders beschouwen deze aanpak als sociale sloop.

In het laatste geval wordt de verhuurder verweten het op sloop aan te laten komen door een 'laisser-faire' beleid bestaande uit slecht onderhoud en een selectief inplaatsingsbeleid waarbij bepaalde groepen woningzoekenden geconcentreerd worden gehuisvest. In deze complexen is/was sprake van een concentratie van probleemhuishoudens en/of allochtonen. Sloop van zo'n complex is uiteindelijk misschien een oplossing van de problemen voor de zittende bewoners en de verhuurder, maar had voorkomen kunnen worden.

Allochtonen worden vaak geconfronteerd met een zwaardere aanpak van de complexen (buurtbeheer, renovatie en sloop) waarin ze gehuisvest zijn.

Al naar gelang de visie op de samenhang tussen verhuurbaarheid en de sociale samenstelling, zijn de implicaties van de aanpak voor allochtonen anders. Tevens

speelt de keuze van gewenste doelgroep een cruciale rol.

Indien de allochtonen als oorzaak van het probleem gezien worden, maar toch als doelgroep worden gekozen (als argument voor sloop op termijn), zal dit leiden tot concentratie. Kiest men echter expliciet een andere doelgroep dan is deconcentratie het gevolg (het hanteren van maximum normen).

Indien ze niet als probleem ervaren worden en binnen de doelgroepen vallen dan zal het effect van de aanpak de status quo handhaven, meestal onder betere leefbaarheidscondities voor zowel autochtonen als allochtonen.

Vallen ze buiten de doelgroep dan zal dit ook hier tot spreiding respectievelijk wering leiden.

HOOFDSTUK 6

SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1. Inleiding

De implementatie van het in 1983 in de Minderhedennota voorgestane beleid veronderstelt inzicht in de achterstand van minderheidsgroepen en kennis van het aandeel dat minderheidsgroeperingen verkrijgen bij de verdeling van maatschappelijke goederen. Het rapportagesysteem "Toegankelijkheid en Evenredigheid" (T&E)¹ beoogt een beeld te geven van de positie van etnische minderheden in de diverse sectoren en de toegankelijkheid van de "maatschappelijke goederen".

Ten aanzien van de verdeling van het maatschappelijk goed "huisvesting" worden diverse indicatoren gehanteerd. Een van die indicatoren in dit verband is "% allochtonen in naoorlogse woningen". Aan deze indicator ligt het algemene uitgangspunt ten grondslag dat huisvesting in het naoorlogse deel van de voorraad tot een verbetering van de huisvestingssituatie leidt.

Het is echter niet ondenkbaar dat de allochtonen juist in de moeilijk verhuurbare delen van de naoorlogse complexen zijn terechtgekomen, vaak complexen met bouw- en woontechnische gebreken. De kans is immers groot dat de zwakke woningzoekenden, starters en doorstromers met een zwakke positie op de woningmarkt, in dit soort complexen terechtkomen.

In het onderzoeksproject zal een antwoord gezocht worden op de volgende vragen:

1. Welke veranderingen hebben zich gedurende de jaren tachtig voorgedaan in de huisvestingssituatie van allochtone huishoudens?
 - 1a. In hoeverre zijn deze huishoudens in naoorlogse woonwijken terecht gekomen?
 - 1b. In welke mate zijn ze daarbij gehuisvest in moeilijke verhuurbare complexen?
2. Welke oorzaken zijn hiervoor op lokaal niveau aan te geven? Welke invloed hebben hierbij de processen op de woningmarkt in het algemeen en welke invloed heeft het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid in het bijzonder?
3. Welke implicaties hebben beheerstrategieën voor moeilijk verhuurbare complexen voor de huisvestingssituatie van minderheden?

Om een antwoord te vinden op deze vragen is uitgebreid onderzoek verricht in een zestal gemeenten, geselecteerd op grond van de criteria: aantal allochtonen, situatie op de woningmarkt, de mate van beleidsinvloed op de woonruimteverdeling en de beschikbare informatie. De onderzoeksgemeenten zijn Breda, Dordrecht, Helmond, Nijmegen, Rotterdam en Spijkenisse.

Ter beantwoording van de onderzoeksvragen dienen enkele begrippen nader gedefinieerd te worden:

-Welke allochtone huishoudens worden onderzocht?

In het onderzoek is er voor gekozen om twee groepen centraal te stellen: de groep Turken en Marokkanen enerzijds en de groep Surinamers en Antillianen anderzijds. Dit zijn de grootste groepen allochtonen in de Nederlandse stedelijke gebieden.

-Wanneer spreken we van spreiding dan wel concentratie van allochtone huishoudens?

Het begrip concentratie van allochtonen is in het kader van dit onderzoek in relatieve termen omschreven door het zogenaamde lokatiequotiënt. Het aandeel allochtonen in een bepaalde wijk wordt daarbij gerelateerd aan het stedelijk gemiddelde.

-Wat verstaan we onder moeilijk verhuurbare complexen?

Het blijkt dat het moeilijk is om tot een eenduidige definiëring van de term moeilijk verhuurbaar complex te komen. In het kader van dit onderzoek is gekozen voor een benadering vanuit de woningmarktpositie. Gekeken is naar de verhuurbaarheid van het complex (leegstand, doorstroming, weigeringsgraad), aangevuld met de (deels subjectieve) opvattingen van de betrokken beheerder (door middel van interviews).

Bij de verdere uitwerking zijn deze complexen gedifferentieerd naar type woning en aard van de problemen.

In het kader van dit onderzoek ligt het accent op de ruimtelijke component van de woonsituatie van allochtonen op zowel wijk- als complexniveau. We spreken daarom bij voorkeur van "huisvestingssituatie".

Voor de verklaring van de huisvestingssituatie is een aantal invloedsfactoren relevant. Deze factoren spelen op wijk- en complexniveau (zie figuur 6.1).

- de factor tijd:

Een aantal oorzaken van concentratie van minderheden in minder aantrekkelijke buurten is in principe van tijdelijke aard. In die zin wordt de concentratie als een tijdelijk verschijnsel gezien (verg. Wiardi Beckman, 1986).

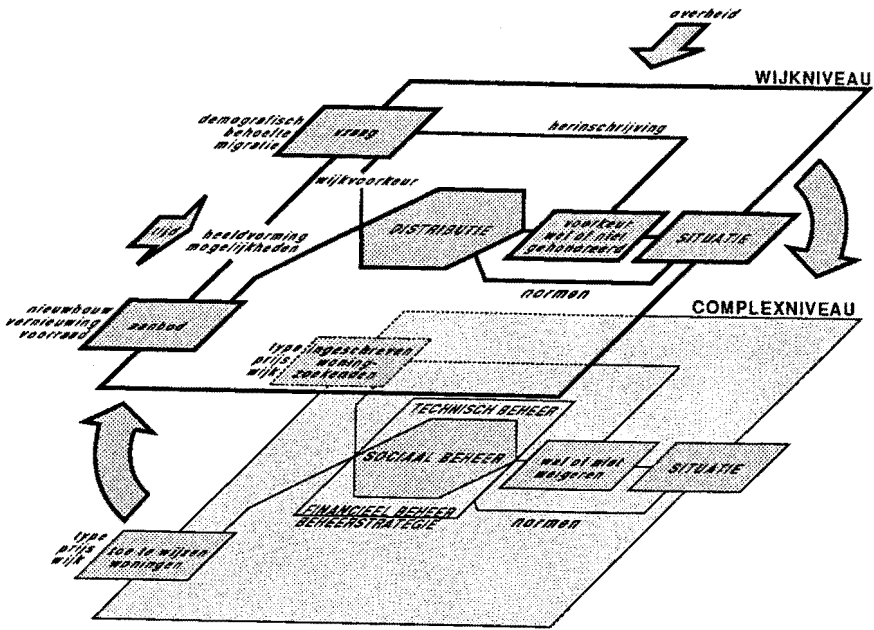
- de processen op de woningmarkt:

Het gaat bij woningmarktprocessen om een voortdurende wisselwerking tussen vraag, aanbod, doorstroming en distributie. Bij de verklaring van de effecten van dit proces krijgen deze diverse factoren een verschillend accent.

- het overheidsbeleid:

Bij de volkshuisvesting gaat het in hoge mate om een geïnstitutionaliseerd systeem. Volgens deze visie komt de woonvoorziening tot stand binnen een structuur van activiteiten van actoren en instituties, inclusief de overheid, die o.a. betrokken zijn bij het proces van beheer en allocatie van woningen ten behoeve van gebruikers. Binnen deze structuur vinden voortdurend wijzigingen

Figuur 6.1: De invloedfactoren op de huisvestingssituatie op wijk- en complexniveau.



plaats in de relaties tussen de betrokkenen, mede als gevolg van het overheidsbeleid.

- **beheer en beheerstrategieën:**

De feitelijke huisvestingssituatie kan echter niet los gezien worden van het woningbeheer. Onder woningbeheer wordt in navolging van van der Schaar, verstaan "het geheel van beslissingen en activiteiten dat samenhangt met het aanbieden van diensten, het kopen en verkopen van woonruimte, het doen en verrichten van onderhouds-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden en het starten en beëindigen van de exploitatie". In dit kader worden door beheerders beheerstrategieën ontwikkeld. Hierbij worden doeleinden vastgesteld en de wegen aangegeven waarlangs men de gestelde doelen wil realiseren. Men spreekt ook wel van de aanpak. Tijdens het proces wordt de situatie geëvalueerd, vaak aan de hand van normen, en worden de doelstellingen eventueel herzien.

In dit onderzoek worden de invloedfactoren als volgt geoperationaliseerd. De ruimtelijke concentratie wordt in eerste instantie verklaard vanuit woningmarktprocessen en de rol van de woningdistributie daarin. De "tijdsdimensie" is hierbij slechts globaal bekeken. Geanalyseerd wordt de verandering in de ruimtelijke

spreiding van allochtonen op wijkniveau. Centraal staan de ontwikkelingen in de jaren tachtig. Bij de "vraag" gaan we uit van de geregistreerde vraag in de diverse onderzoeksgemeenten. Bij het "aanbod" bepalen we ons tot de non-profit sector. Hierbij ligt het accent op het naoorlogse deel van deze sector. Bekeken wordt de structuur van het aanbod naar ligging, ouderdom en prijs, en de dynamiek daarin als gevolg van toevoeging en vernieuwing.

De rol van het "lokale woonruimteverdelingsbeleid" komt in het kader van dit onderzoek uitgebreid aan de orde. Hierbij hebben we niet alleen aandacht voor het toewijzingsbeleid, maar ook voor het inplaatsingsbeleid.

Onder inplaatsingsbeleid wordt verstaan: een beleid waarbij vanuit het woonruimteverdelingssysteem op grond van gegeven inplaatsingsoverwegingen² beoordeeld wordt of bij een concrete koppeling tussen een vrij komende woning en een potentiële kandidaat al dan niet afgeweken kan worden van de geldende voordrachtsregels (zie hoofdstuk 1). Het inplaatsingsbeleid komt (in de visie van de verhuurder) niet in de plaats van het woonruimteverdelingsbeleid, maar is er een onderdeel van.

De ruimtelijke situatie is niet te begrijpen zonder de beheerstrategieën van de verantwoordelijke eigenaren/beheerders mede in beschouwing te nemen.

Deze beheerstrategieën zijn onderzocht tegen de achtergrond van verhuurbaarheidsproblemen in de naoorlogse non-profit voorraad.

In dit onderzoek is nagegaan in welke mate allochtonen gehuisvest zijn in naoorlogse complexen met verhuurbaarheidsproblemen. Hiertoe zijn de moeilijk verhuurbare complexen in de zes gemeenten geïnventariseerd. In Rotterdam heeft de inventarisatie zich beperkt tot complexen in vroeg-naoorlogse wijken (vierde ring). Van alle complexen is het aandeel allochtonen, het woningtype en de aard van de problemen onderzocht. De woningtypen zijn onderverdeeld naar eengezinswoningen, HAT-woningen, maisonnettes, etagewoningen en woningen in hoogbouwcomplexen.

Bij het formuleren van beheerstrategieën worden doeleinden vastgesteld en wordt aangegeven langs welke weg, respectievelijk met welke middelen men de gestelde doelen wil realiseren (de "aanpak"). Doelstellingen vormen de voornaamste basis voor de keuze van strategieën; met name de keuze van de gewenste doelgroep(en) is relevant. Vervolgens wordt de aanpak geformuleerd, waarbij de volgende typen zijn te onderscheiden:

- een technische aanpak;
- een sociale aanpak;
- een financiële aanpak.

Deze aanpakken kunnen, al dan niet gecombineerd, plaatsvinden op complex- of buurtniveau. Bij een combinatie van verschillende aanpakken kan worden gesproken van intensief beheer c.q. integraal beheer.

Al naar gelang het tijdstip waarop de aanpak plaatsvindt, in relatie met de (te verwachten) problemen, kan gesproken worden van een preventieve dan wel curatieve aanpak.

In dit hoofdrapport wordt een totaalbeeld gegeven op grond van een vergelijking van de zes onderzochte gemeenten. Hierbij staan de algemene ontwikkeling van de huisvestingssituatie, de hoofdoorzaken en de perspectieven centraal. Er zal slechts ten dele recht gedaan kunnen worden aan de "couleur locale" van de gemeenten. De rapportages per gemeente hebben dan ook in afzonderlijke deelrapporten plaatsgevonden.

In de samenvatting zullen de belangrijkste conclusies in relatie tot de onderzoeksvragen de revue passeren.

6.2. Samenvatting en conclusies

6.2.1. De veranderingen in de huisvestingssituatie van allochtonen

De ruimtelijke spreiding op wijkniveau

Bij de vraag welke veranderingen zich gedurende de jaren tachtig in de ruimtelijke spreiding van allochtone huishoudens hebben voorgedaan, heeft in hoofdstuk 3 het wijkniveau centraal gestaan.

De spreiding van Surinamers en Antillianen vertoont een ander patroon vergeleken met de spreiding van Turken en Marokkanen. Surinamers en Antillianen wonen minder geconcentreerd. Bovendien is deze groep relatief sterk vertegenwoordigd in de wijken gebouwd na 1960, zowel ten opzichte van de Turken en Marokkanen als ten opzichte van alle inwoners.

Van de onderscheiden typen wijken is de groep Turken en Marokkanen nog steeds het sterkst vertegenwoordigd in de vooroorlogse wijken. In absolute zin is hun aandeel daar gedurende de jaren tachtig toegenomen. Alleen in Breda is hun aantal in dit type wijk gedaald. Spijkenisse heeft geen vooroorlogse wijken. Relatief gezien is er sprake van een stabilisatie (Rotterdam en Helmond) dan wel afname van het aandeel Turken en Marokkanen in deze wijken.

De naoorlogse wijken zijn voor de Turken en Marokkanen steeds belangrijker geworden. Ze leveren een steeds groter aandeel in de huisvesting van deze groep. Echter, de mate van toename in de naoorlogse wijken is in de onderzochte gemeenten verschillend. Ook varieert het type wijk waar de toename plaatsvindt (periode '45-'59, '60-'75 of na '75).

Dit toenemende belang van de naoorlogse wijken leidt echter niet alleen tot een relatieve afname van de vaak zeer hoge concentraties in vooroorlogse gebieden (eind jaren zeventig begin jaren tachtig), maar we zien in deze naoorlogse wijken weer nieuwe concentratiegebieden ontstaan. Het betreft hier zogenaamde lage en midden concentraties: concentraties waarbij 2-3, respectievelijk 3-4 maal het stedelijk gemiddelde gehaald wordt.

Het blijkt dat het aandeel Turken en Marokkanen met name in de wijken uit de jaren vijftig sterk is gestegen. In twee van de onderzochte gemeenten is deze groep duidelijk oververtegenwoordigd, in drie gemeenten nagenoeg evenredig vertegenwoordigd. Alleen in Rotterdam zijn ze in deze wijken duidelijk ondervertegenwoordigd.

De onderzochte groepen zijn in de wijken uit de jaren zestig ondervertegenwoordigd. Opvallend is echter dat hier de meeste nieuwe concentraties ontstaan.

Het beeld in de naoorlogse wijken is globaal het volgende: Turken en Marokkanen zijn sterk (over)vertegenwoordigd in de wijken uit de jaren vijftig maar ze wonen daar gespreid; ze zijn ondervertegenwoordigd in wijken uit de jaren zestig maar wonen daar vaak geconcentreerd. Deze verschuiving kan getypeerd worden als een geconcentreerde spreiding (jaren vijftig wijken) en een gespreide concentratie (jaren zestig wijken).

De spreiding van Surinamers en Antillianen vertoont een ander patroon vergeleken met de spreiding van Turken en Marokkanen. Surinamers en Antillianen wonen minder geconcentreerd. Bovendien is deze groep relatief sterk vertegenwoordigd in de wijken gebouwd na 1960, zowel ten opzichte van de Turken en Marokkanen als ten opzichte van alle inwoners. In de literatuur (Vijgen, e.a., 1986) wordt er op gewezen dat de Surinamers en Antillianen veelal gestart zijn in deze naoorlogse wijken.

Conclusie

De spreiding van Surinamers en Antillianen vertoont een ander patroon vergeleken met de spreiding van Turken en Marokkanen.

Nog steeds is een substantieel aandeel van de Turken en Marokkanen woonachtig in de vooroorlogse wijken. Tegelijkertijd zien we het belang van de naoorlogse wijken voor de huisvesting van Turken en Marokkanen toenemen. Dit leidt niet alleen tot een relatieve afname van de vaak zeer hoge concentraties in de vooroorlogse gebieden, maar ook tot nieuwe concentraties.

Het beeld in de naoorlogse wijken is globaal het volgende: Turken en Marokkanen zijn sterk (over)vertegenwoordigd in de wijken uit de jaren vijftig maar ze wonen daar gespreid; ze zijn ondervertegenwoordigd in wijken uit de jaren zestig maar ze wonen daar vaak geconcentreerd.

Surinamers en Antillianen daarentegen zijn vaker in de laat-naoorlogse delen van de voorraad gehuisvest.

Concentratie van allochtonen in moeilijk verhuurbare complexen

In de zes onderzochte gemeenten zijn in totaal 57 naoorlogse complexen gelokaliseerd waar sprake is van verhuurbaarheidsproblemen. In 24 van deze complexen (ruim 40%) is sprake van een hoog aandeel van de onderzochte groepen allochtonen. Het betreft hier een percentage dat ver boven het lokale gemiddelde ligt,

variërend van 15% tot 55%.

Zowel de relatie tussen het type probleem en het aandeel allochtonen, als de relatie tussen het type woning en het aandeel allochtonen, vertoont geen duidelijke samenhang. Er blijkt meer een relatie te bestaan tussen het type probleem en het type woning. Bij elk type probleem of combinatie van problemen zijn clusters van woningtypen te onderkennen:

- financieel: eengezinswoningen;
- sociaal: HAT, etagewoningen en maisonnettes;
- technisch: komen bij alle woningtypen voor.
- sociaal/financieel: etagewoningen;
- alle typen problemen: hoogbouwcomplexen.

Een hoog aandeel allochtonen komt naar verhouding vaak voor in complexen met sociale problemen, al dan niet in combinatie met technische en financiële problemen. Ook wonen allochtonen vaker in de goedkopere, niet gerenoveerde en daardoor kwalitatief mindere etagewoningen zonder lift en in de galerijflats uit de jaren zestig.

Moeilijk verhuurbare complexen met geen of weinig allochtonen zijn met name de in de jaren tachtig gebouwde typen dure eengezinswoningen, dure etagewoningen zonder lift en HAT-woningen.

Ten aanzien van de relatie tussen de aanwezigheid van allochtonen op wijkniveau en in moeilijk verhuurbare complexen valt het volgende te zeggen³.

Het blijkt dat bij Turken en Marokkanen meer samenhang bestaat tussen de mate van concentratie op wijk- en complexniveau dan bij Surinamers en Antillianen.

Omgekeerd blijkt echter dat de moeilijk verhuurbare naoorlogse complexen vaker liggen in wijken met een concentratie van Surinamers en Antillianen, dan met een percentage Turken en Marokkanen boven het stedelijk gemiddelde. Dit spoot met de analyse van de spreiding van allochtonen naar type wijk, waaruit blijkt dat nog steeds relatief weinig Turken en Marokkanen in de laat-naoorlogse wijken wonen.

Daarnaast kan geconstateerd worden dat bij de complexen met sociale problemen een samenhang bestaat tussen een hoog aandeel allochtonen op complex- en wijkniveau. Deze samenhang kan ook geconstateerd worden voor hoogbouwcomplexen en (in sommige steden) bij complexen met etagewoningen.

Conclusie

Er is in 40% van de onderzochte moeilijk verhuurbare complexen met technische financiële en/of sociale problemen sprake van een hoog aandeel allochtonen (Turken en Marokkanen en/of Antillianen en Surinamers).

Het blijkt dat allochtonen vaker wonen in complexen met sociale problemen, eventueel gecombineerd met andere problemen. Veelal gaat het om goedkope, niet gerenoveerde etage woningen uit de jaren vijftig of galerijflats uit de jaren zestig. Daarbij blijkt dat er bij de complexen met sociale problemen een samenhang bestaat

tussen een hoog aandeel allochtonen op complex- en wijkniveau.

In moeilijk verhuurbare complexen waar nauwelijks allochtonen voorkomen, hebben financiële problemen de overhand (dure eengezinswoningen, HAT-eenheden).

6.2.2. Woningmarktprocessen

Aanbod

Het (non-profit) aanbod is gedurende de onderzochte periode zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin verbeterd. Het blijkt dat bij de groei van het aanbod het verschil tussen groeigemeenten (Helmond, Breda en Spijkenisse) en de niet-groeigemeenten beperkt is (met uitzondering van Spijkenisse). Bij de laatste groep gemeenten zijn, absoluut gezien, eveneens grote uitbreidingen gerealiseerd. In de onderzochte gemeenten is er dan ook sprake van een verruiming van de woningmarkt (Helmond, Spijkenisse en Dordrecht).

Een omvangrijke groei van Turken en Marokkanen in het naoorlogse bezit heeft echter niet plaatsgevonden. Dit is des te opmerkelijker omdat de toegankelijkheid van de sociale sector - een bij uitstek naoorlogse sector - voor Turken en Marokkanen in alle onderzochte gemeenten is toegenomen als gevolg van een grotere responsiviteit bij deze beheerders.

De grote uitbreiding van de (non-profit) voorraad blijkt dus niet zonder meer als pull factor gewerkt te hebben, aangezien Turken en Marokkanen nauwelijks terecht zijn gekomen in deze uitbreidingswijken (geldt in mindere mate voor Breda). Wel zijn door binnengemeentelijke migratiestromen veel woningen in de bestaande voorraad (met name in de minder aantrekkelijke delen uit de jaren '50-'60) vrijgekomen, waar veel Turken en Marokkanen terecht gekomen zijn. Deze filtering down processen leiden tot groei van het aandeel Turken en Marokkanen in de wijken uit de jaren vijftig (geconcentreerde spreiding) en nieuwe concentraties in de wijken uit de jaren zestig (gespreide concentratie).

Daar waar opmerkelijke verschuivingen zijn waargenomen, zoals in Breda, is de stadsvernieuwing een belangrijke push factor. Gezien de doelstelling (bouwen voor de stad), de aanpak (kaalslag) en het resultaat (hogere huurprijs en/of woningen met een specifieke differentiatie zoals HAT-woningen en seniorenwoningen) is de mate waarin allochtonen profijt hebben gehad van de stadsvernieuwing hier gering geweest. Verdringing uit de stadsvernieuwingsbuurten is het gevolg. Deels treedt deze situatie ook in Dordrecht en Nijmegen op.

Voor de overige steden is, op basis van de cijfers op wijkniveau, niet aan te geven in hoeverre verdringing binnen de wijken heeft plaatsgevonden. In de literatuur zijn hiervoor wel aanwijzingen te vinden.

Surinamers en Antillianen zijn wel sterk vertegenwoordigd in de uitbreidings-

wijken. Het vaker gebruik maken van de IHS, de toegang tot de regeling Rijksvoorkeur en betere kennis van de woningmarkt kunnen als invloedsfactoren genoemd worden.

Conclusie:

Er heeft in de jaren tachtig een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van het woningaanbod plaatsgevonden als gevolg van uitbreiding en stadsvernieuwing. Bovendien is de responsiviteit voor allochtone woningzoekenden bij alle non-profit beheerders toegenomen. Desondanks heeft, voor met name Turken en Marokkanen, een snelle groei van de (non-profit) voorraad niet als pull factor een rol gespeeld. Waar dit wel het geval is, heeft de stadsvernieuwing als push factor gewerkt. Wel zijn door het opgang komen van binnengemeentelijke migratiestromen als gevolg van deze uitbreidingen Turken en Marokkanen terecht gekomen in de wijken uit de jaren vijftig en zestig; dit heeft echter tot nieuwe concentraties geleid.

Vraag

Hoewel in alle gemeenten meer ruimte op de woningmarkt is ontstaan om de woonwensen honoreren, blijken in alle onderzochte gemeenten de Turken en Marokkanen oververtegenwoordigd te zijn in het woningzoekendenbestand. Dit is een indicatie voor een suboptimale huisvestingssituatie.

Uit de analyse van de geregistreerde vraag blijkt bovendien dat in vergelijking tot de Nederlandse woningzoekenden de woonwensen van Turkse en Marokkaanse woningzoekenden wat woningtype en huurprijs betreft bescheiden zijn. Weliswaar wensen zij vaker een eengezinswoning, echter wanneer de wens gerelateerd wordt aan de gezinssituatie van de woningzoekende blijkt dat deze groep juist minder vaak een voorkeur heeft voor een eengezinswoning. Ook de gewenste huurprijs en het gewenste aantal kamers in relatie tot huishoudensinkomen en huishoudensgrootte is gemiddeld lager dan bij de autochtone woningzoekenden. Bij deze groep bestaat de neiging tot onderconsumptie.

Bovendien hebben Turkse en Marokkaanse woningzoekenden een minder sterke voorkeur voor de naoorlogse wijken. Toch worden ook de naoorlogse wijken als voorkeur opgegeven. Belangrijk is echter dat woningzoekenden uit deze groep meestal geen specifieke wijkvoorkeuren (i.c. meerdere of alle wijken) opgeven. Het is dan aan de verhuurder om te bepalen welke wijkvoorkeur gehonoreerd wordt.

Conclusie:

Veel allochtonen, met name Turken en Marokkanen, hebben in vergelijking tot de Nederlandse woningzoekenden bescheidenere woonwensen wat type en huurprijs betreft. Bovendien hebben Turkse en Marokkaanse woningzoekenden een minder sterke voorkeur voor de naoorlogse wijken. Deze lage woonaspiratie gecombineerd met zwak gearticuleerde wijkvoorkeur leidt tot een potentiële onderconsumptie van woondiensten. Voor Surinamers en Antillianen geldt dit in veel mindere mate.

Distributie

Ondanks het verschil in kaders voor de woningdistributie is er in alle onderzochte gemeenten een groeiende handelingsruimte bij de woningtoewijzing te signaleren. Er komt steeds meer ruimte voor een marktconforme woonruimteverdeling.

Daartegenover staat dat de "onderhandelingspositie" die de verschillende typen woningzoekenden (nood-, stadsvernieuwings- en wensverhuizers) bij het verdelingsspel innemen, verschillend is. De positie van de woningzoekenden wordt vooral bepaald door de gearticuleerdheid van de woonwens, de nood die in de huidige huisvestingssituatie ervaren wordt en de kenmerken van de woning die wordt verlaten.

De noodverhuizers staan het zwakst: de onvrede met de huidige woonsituatie is groot en men beschikt over geen of een onaantrekkelijk ruilobject. De mediterrane allochtonen behoren vaak tot de groep noodverhuizers. De onvrede met de huidige woonsituatie gekoppeld aan het primaat van de woonlasten dwingt deze groep de woonaspiraties te verlagen om de wachttijd te verkorten.

De lage woonaspiraties uiteten zich in een geringe vraag naar gezinswoningen, gezien de huishoudenssamenstelling, en een weinig gearticuleerde wijkvoorkeur.

Het intakegesprek speelt hierbij een belangrijke rol. Tijdens het intakegesprek wordt de wens "geoperationaliseerd" door de beheerder: de gewenste situatie (gegeven het inkomen, aard van de urgentie en de weinig gearticuleerde wens) wordt vertaald in een "passende" situatie. Wanneer de toewijzer uitgaat van de lage aspiraties van de mediterranen zal dit leiden tot onderconsumptie van woon-diensten.

In een aantal gevallen gaat het om stadsvernieuwingsurgenten; deze staan relatief sterk, mede afhankelijk van de regels die daarvoor in de woonruimteverordening zijn opgenomen. De wensverhuizers zijn relatief tevreden met hun huidige woonsituatie. Zij zijn in staat om te wachten op een beter aanbod en zullen daarom specifieke woonwensen opgeven.

De toe te wijzen woonruimte bestaat uit een grote variëteit aan woningen in complexen met een uiteenlopende kwaliteit en marktpositie. Deze complexen sluiten bovendien in verschillende mate aan bij de woonwensen van de ingeschreven woningzoekenden en zijn in wijken met een grotere of minder grote populariteit gelegen. Het gaat om een scala van complexen, variërend van goed tot zeer moeilijk verhuurbaar.

De complexen met verhuurbaarheidsproblemen worden gekenmerkt door een hogere dan de gemiddelde doorstroming, bovengemiddeld aantal weigeringen en eventueel leegstand. Bij deze moeilijk verhuurbare complexen, die slecht in de markt liggen, wordt de handelingsruimte van de verhuurder bij de selectie van kandidaten echter vergroot door aanpassing in de regelgeving (bufferlijsten, lagere urgentiegrenzen en gedeeltelijke liberalisering⁴).

Het aantal voordrachten in deze complexen is relatief groot, de toewijzingskans eveneens. De woningzoekende met de zwakste onderhandelingspositie (geen ruilobject, beperkte weigeringsmogelijkheden en/of minst gearticuleerde woonwens) loopt grotere kans in dergelijke complexen terecht te komen. Veel mediterrane woningzoekenden hebben een zwakke onderhandelingspositie (noodverhuizers). Bovendien hebben de mediterrane woningzoekenden relatief een hogere urgentiescore (meer urgentie punten) dan autochtone woningzoekenden zodat bij een toewijzing op basis van aantal urgentiepunten, gekoppeld aan de minder gearticuleerde woonwens, deze kans versterkt wordt. Veel complexen met verhuurbaarheidsproblemen liggen in de wijken gebouwd in de jaren zestig. Het zijn wijken waar nieuwe concentraties mediterrane allochtonen ontstaan.

Tegenkrachten hierbij zijn een negatieve voorkeur van de woningzoekende waardoor deze de woning kan weigeren en de visie op de bewonerssamenstelling door de beheerder die mogelijk het aandeel allochtonen in het betreffende complex wil inperken.

Bij een groot deel van deze complexen met veel allochtonen komt bovendien selectieve inplaatsing voor. Veelal is er sprake van individuele inplaatsing, waarbij beoordeeld wordt of de kenmerken van een individuele woningzoekende en de verwachtingen omtrent zijn gedrag, passen bij de vrijkomende woning c.q. het complex. In de situaties waarin deze inplaatsing wordt gecombineerd met complexgebonden inplaatsing is 'het aandeel allochtonen' expliciet onderdeel van het plaatsingsbeleid. Hierbij gaat het om het weren van allochtonen, het hanteren van streefpercentages per complex, dan wel het concentreren van allochtonen. Ook in complexen met weinig allochtonen, kan het weren van allochtonen expliciet onderdeel zijn van het plaatsingsbeleid. Tenslotte wordt in sommige complexen, bij gebrek aan voldoende gegadigden, niet selectief ingeplaatst. Het komt voor dat in deze complexen reeds sprake is van een concentratie van allochtonen en dat ook alleen allochtonen nog een woning 'accepteren' in het betreffende complex. Op deze wijze wordt de concentratie van allochtonen in het complex bevorderd.

Conclusie

Door de aanwezigheid van moeilijk verhuurbare complexen is de autonomie van beheerders ten opzichte van de lokale overheid bij toewijzing in die complexen versterkt. Het betreft vooral complexen met een hoge mutatiegraad, leegstand en een hoge weigeringsgraad. Het blijkt dat ongeacht de geconstateerde problemen, inplaatsing een onderdeel van de aanpak is. Met name de woningzoekenden met een zwakke positie en een laag aspiratieniveau zijn kandidaten voor deze complexen. Wanneer de toewijzer uitgaat van de lage aspiraties van de mediterrane woningzoekenden zal dit leiden tot toewijzing in moeilijk verhuurbare complexen, waardoor de potentiële onderconsumptie een feit wordt.

Tegenkrachten hierbij zijn een uitgesproken negatieve voorkeur van de woningzoekenden en de beheerstrategie in het betreffende complex (zie onder).

Beheerstrategieën

Van de 57 moeilijk verhuurbare complexen wordt het grootste deel, namelijk 42 complexen, aangepakt: 31 nu of op korte termijn, 11 op langere termijn. Bij de complexen die op langere termijn worden aangepakt, gaat het in alle gevallen om zwaardere maatregelen als buurtbeheer, renovatie en sloop. Dit geldt slechts voor een deel van de complexen die op korte termijn worden aangepakt.

In 24 van de 57 moeilijk verhuurbare complexen is sprake van een hoog aandeel allochtonen; 23 ervan worden aangepakt, waarvan negen op langere termijn.

In principe is de aanpak gebaseerd op bestaande problemen in een complex. In het algemeen is er sprake van een combinatie van problemen, maar vaker spelen er sociale dan technische of financiële problemen. Echter, de verschillende (combinaties van) problemen worden niet op een eenduidige wijze benaderd. Een mogelijke verklaring ligt in het verschil in 'ernst' van de problemen.

Complexen met sociale problemen worden vaker aangepakt dan complexen zonder sociale problemen. In complexen met sociale problemen wonen naar verhouding veel allochtonen. Zodoende worden de allochtonen in de moeilijk verhuurbare complexen (op termijn) 'geconfronteerd' met een aanpak. Ook wonen naar verhouding veel allochtonen in de complexen die (op termijn) worden aangepakt met 'zwaardere' maatregelen.

Belangrijk in dit verband is de visie van de verhuurder over de relatie tussen de aanwezigheid van allochtonen en het ontstaan van leefbaarheids- dan wel verhuurbaarheidsproblemen.

De keuze voor een bepaalde aanpak van een moeilijk verhuurbaar complex is niet alleen gericht op het tegengaan van problemen, maar is tevens impliciet of expliciet gericht op een bepaalde doelgroep binnen het complex. In die zin speelt de invulling van het plaatsingsbeleid een belangrijke rol bij de gevolgen van de aanpak voor de huisvestings situatie van allochtonen.

Indien de aanpak, en ook het plaatsingsbeleid, gericht is op het behoud van het complex met de zittende bewoners en het bevorderen van de leefbaarheid, is de positie van allochtonen in feite vergelijkbaar met andere groepen woningzoekenden. In principe hebben alle bewoners op dat moment profijt van de verbeteringsmaatregelen. Anders is het wanneer de aanpak meer gericht is op de verhuurbaarheid van het complex en de verhuurder de aanwezigheid van allochtonen beschouwt als oorzaak van de problemen. Op dat moment is een gewenst aandeel allochtonen onderdeel van het plaatsingsbeleid en is de aanpak, meer of minder expliciet, gericht op het weren dan wel verminderen van allochtonen. Dit beleid heeft tot gevolg dat allochtonen aangewezen zijn op de "niet gesloten" delen van de voorraad bij dezelfde of een andere verhuurder. Sommige verhuurders gaan echter zover, dat zij bepaalde complexen reserveren voor allochtonen en 'probleemhuishoudens', teneinde de verhuurbaarheid van andere complexen te kunnen 'garanderen'. Een nog verdergaande vorm is de aanpakvariant 'sociale' sloop. In dit geval wordt de verhuurder verweten het op sloop aan te laten komen door een

'laisser-faire' beleid bestaande uit weinig onderhoudsinspanningen en een selectief inplaatsingsbeleid, waarbij bepaalde groepen woningzoekenden geconcentreerd worden gehuisvest. In deze complexen is/was sprake van een concentratie van probleemhuishoudens en/of allochtonen. Sloop van zo'n complex is uiteindelijk misschien een oplossing van de problemen voor zowel de bewoners als de verhuurder, maar had voorkomen kunnen worden.

Conclusie

Allochtonen worden vaak geconfronteerd met een (zwaardere) aanpak van de complexen waarin ze gehuisvest zijn. Al naar gelang de visie van de verhuurder op de samenhang tussen verhuurbaarheid en de sociale samenstelling, zijn de implicaties van de aanpak voor allochtonen anders. Tevens speelt de keuze van gewenste doelgroep een cruciale rol.

Indien de allochtonen als oorzaak van het probleem gezien worden, maar toch als doelgroep worden gekozen (als argument voor sloop op termijn), zal dit leiden tot concentratie. Kiest men echter expliciet een andere doelgroep, dan is deconcentratie het gevolg (het hanteren van maximum normen).

Indien ze niet als probleem ervaren worden en binnen de doelgroepen vallen, dan zal het effect van de aanpak de status quo handhaven, meestal onder betere leefbaarheidscondities voor zowel autochtonen als allochtonen.

Vallen ze buiten de doelgroep, dan zal dit ook hier tot spreiding respectievelijk wering leiden.

6.3. Aanbevelingen

Een belangrijke conclusie uit het onderzoek is dat, hoewel grote groepen autochtonen als gevolg van ontwikkelingen op de woningmarkt hun positie kunnen verbeteren, allochtonen minder geprofiteerd hebben van deze veranderingen op de woningmarkt.

De achterstandssituatie van allochtonen op het terrein van de huisvesting is nog niet ingehaald, hetgeen een inhaalmanoeuvre rechtvaardigt. Om deze situatie op te heffen moet zowel de vraag van allochtone woningzoekenden beter gearticuleerd worden, het aanbod beter afgestemd worden op deze categorieën woningzoekenden, als de verschillende sectoren op de woningmarkt toegankelijker gemaakt worden. De aanbevelingen zijn er op gericht dit soort processen te beïnvloeden.

6.3.1. Beleidsaanbevelingen

A. Vergroten van het aanbod aan woningen en de toegankelijkheid ervan.

Het aanbod aan "passende" woningen zal vergroot dienen te worden.

"Passend" vanuit het oogpunt van de woonwensen van groepen allochtonen, gedifferentieerd naar type en ligging. Dit geldt zowel voor de voorraad als voor de nieuwbouw. Bij het woningvoorraadbeheer van de gemeente kan dit extra aandacht krijgen. Gedacht kan worden aan extra grote 4- en 5-kamerwoningen, waarbij rekening gehouden dient te worden met de specifieke leefstijl van deze doelgroep (gesloten keukens e.d.)

Door aanbodvergroting in de voorraad en door nieuwbouw kan voorkomen worden dat concentraties ontstaan. Deze zijn immers mede een gevolg van uitsluiting uit delen van de woningvoorraad.

Door bijvoorbeeld een ruim aantal complexen het predicaat "passend" te geven (vergelijk de gemeente Breda), kan een actief toewijzings- en inplaatsingsbeleid gevoerd worden, waarbij op ruime schaal toewijzingen kunnen plaatsvinden in geschikte complexen. Hierbij kunnen eventueel streefgetallen geformuleerd worden, gebaseerd op het percentage ingeschreven woningzoekenden (vergelijk Helmond en Breda). Om achterstand weg te werken, zal dit streefgetal hoger moeten zijn dan het percentage geregistreerde woningzoekende allochtonen. Tevens ontstaat hierdoor de mogelijkheid voor toetsing zowel intern als extern.

B Het beter articuleren van de vraag.

Betere articulering van woonwensen door allochtonen is noodzakelijk.

Allochtonen zullen hun wensen duidelijk kenbaar dienen te maken. Woningzoekenden die geen of weinig specifieke woonvoorkeuren opgeven, nemen immers bij de woningdistributie een zwakke positie in. De beheerder bepaalt dan vaak op welke plaats en in welk type woning een voordracht plaatsvindt. In een aantal onderzochte gemeenten blijken allochtone woningzoekenden hun woonwensen onvoldoende te articuleren. De zwakke positie speelt met name de allochtone woningzoekenden met hoge urgentiescore parten (Turken en Marokkanen hebben relatief vaak een hoge urgentie). Urgente woningzoekenden staan enerzijds zwak, de onvrede met de huidige woonsituatie kan leiden tot een snelle acceptatie van slechts een kleine geriefsverbetering, anderzijds betekent het beschikken over veel urgentiepunten dat een woningzoekende in aanmerking komt voor een populaire woning vanwege de hoge positie op de wachtlijst.

De volgende zaken zijn van belang: de gearticuleerdheid van de opgegeven woonwensen, de mogelijkheid tot weigeren en de onderhandelingsvaardigheid.

In dit kader dient de organisatie van groepen allochtonen versterkt te worden. Hier ligt een taak voor de Woonbond, opbouwwerk en belangenorganisaties van buitenlanders en de gemeenten. De gemeente dient de organisaties van allochtonen daadwerkelijk te steunen. De woonconsumentenpot biedt haar de mogelijkheden hiertoe.

Bij een centrale inschrijving van woningzoekenden heeft de gemeente de mogelijk-

heid om informatie te vergaren over wijkvoorkeur, urgentie, behoefte aan IHS etc. Hiermee houdt de gemeente zicht op de vragen van groepen woningzoekenden en de schaarsteverhoudingen binnen het aanbod op de woningmarkt. Gebruikmakend van woningmarktgegevens kan de gemeente knelpunten signaleren voor bepaalde groepen op de woningmarkt (o.a. grote huishoudens, lagere inkomensgroepen) en regels in verordeningen aanpassen dan wel toevoegen.

Beheerders kunnen bijdragen aan de 'emancipatie' van allochtonen. Bij de inschrijving kunnen woonwensen beter worden gearticuleerd door middel van het voeren van intake-gesprekken, waarbij voorlichting gegeven wordt over het aanbod in de wijken: woningen, voorzieningen en bewonerssamenstelling e.d. Daarnaast kan de participatie van allochtonen in bewonerscommissies bevorderd worden en moet de dienstverlening ingericht zijn op een zorgvuldige voorlichting. Dit betekent dat de woonruimteverdeling gedifferentieerd en klantgericht ingevuld moet worden.

C. Distributie

Wanneer het aanbod verruimd en de toegankelijkheid vergroot is, kunnen vraag en aanbod beter op de woonwensen afgestemd worden.

Gemeentelijke kaders waarbinnen de partijen kunnen onderhandelen, zijn echter wenselijk.

Een flexibeler woonruimtebeleid is wenselijk, zowel ten behoeve van het voorkomen als van het tegengaan van leefbaarheids- en verhuurbaarheidsproblemen. Uitsluiting van groepen moet voorkomen worden. Veelal zullen duidelijke kaders, zowel voorwaardestellend als voorwaardescheppend, noodzakelijk zijn die eveneens regelmatig ter discussie gesteld zullen moeten worden. Hiermee blijft de rechtsgelekkheid en doorzichtigheid in het stelsel gehandhaafd.

Voorbeeld voor het stellen van randvoorwaarden is een recent experiment in Breda. Toen de gezamenlijke woningbouwcorporaties met een voorstel voor een inplaatsingsbeleid kwamen, reageerde de gemeente van haar kant met een eigen beleidsstuk. De gemeente komt in de notitie tot de aanbeveling om in de buurten waar sprake is van leefbaarheidsproblemen te experimenteren met een geformaliseerde vorm van inplaatsingsbeleid. Hierbij dienen voorwaarden voor een evaluatie na de proefperiode geschapen te worden. In de overige gevallen dienen de vigerende regels gehanteerd te worden. Opgemerkt moet worden dat er de nodige discussies gevoerd zijn tussen beide partijen⁵.

Aanvulling op de gemeentelijke woonruimteverordening in de vorm van een convenant tussen gemeente, verhuurders/beheerders en bewoners/allochtonen-organisaties is wenselijk.

Uit het onderzoek blijkt dat een gemeentelijke woonruimteverordening geen voldoende voorwaarde is voor een verbetering van de huisvestingssituatie van allochtonen. Duidelijk is ook dat een spreidingsbeleid kan leiden tot concentraties op complexniveau en dat zowel spreiding als concentratie geen garantie is voor een

goede huisvestingssituatie. Belangrijk zijn de woningmarktprocessen op basis waarvan de huisvestingssituatie tot stand komt.

Een aanvullend beleidsinstrument lijkt wenselijk. Gedacht kan worden aan een convenant tussen gemeente, verhuurders/beheerders en bewoners/allochtonen-organisaties. In een dergelijke convenant kunnen de volgende zaken aanvullend op de verordening geregeld worden:

- eisen ten aanzien van registratie;
- snelheid waarmee de achterstand ingelopen dient te worden;
- maximale wachttijden stellen;
- de informatievoorziening naar alle partijen;
- randvoorwaarden bij toewijzing (IHS);
- randvoorwaarden voor de jaarlijkse rapportage ten behoeve van evaluatie en bijstelling;
- sancties ten aanzien van beheerders die in gebreke blijven;
- een aanduiding van het potentieel toe te wijzen woningen;
- een bezwaar en beroepsmogelijkheid voor woningzoekende allochtonen ten aanzien van beslissingen van de verhuurder;
- een geschillen regeling;
- de voorwaarden waaronder het convenant ontbonden kan worden.

D. Beheer

Een doelgroepenbeleid bij de aanpak van een moeilijk verhuurbaar complex dient niet gebaseerd te zijn op "collectieve inplaatsing".

Duidelijk is dat de probleemdefinitie door de verhuurder, eventueel in samenhang met de financieringsmogelijkheden, van invloed is op de aanpak van een moeilijk verhuurbaar complex. Een belangrijk onderdeel van de aanpak is het vaststellen van een doelgroepenbeleid. Dilemma is hoe ver te gaan met het differentiëren van de doelgroep. Voorkomen moet worden dat allochtonen als groep met eigen 'vaststaande collectieve woonwensen en woongedrag', en dus te discrimineren, in het doelgroepenbeleid worden opgenomen. Verder moet voor de 'uitgesloten' doelgroepen een toegankelijk aanbod elders gegarandeerd kunnen worden.

Bij beheeringrepen op complexniveau dienen de consequenties met betrekking tot het woningaanbod voor bepaalde groepen op stedelijk niveau afgewogen te worden. Ingrepen in de woningvoorraad (zowel door nieuwbouw als verbetering) hebben invloed op de mate waarin woningzoekenden hun woonwensen kunnen realiseren. Elke ingreep op complexniveau heeft invloed op het beschikbare aanbod op stedelijk en wijkniveau. De woningmarktgegevens kunnen een basis vormen voor een visie op stedelijk en wijkniveau en de aanpak op complexniveau om zo het gevaar te voorkomen dat het aanbod voor bepaalde groepen sterk afneemt. Beleidskeuzen ten aanzien van een doelgroepenbeleid kunnen opgenomen worden in een volkshuisvestingsplan.

E. Informatievoorziening

Een doelgroepengerichte evaluatie van de woonruimteverdeling en huisvestings-situatie met consequenties voor het verdelingsbeleid.

Via MG 83-16 en MG 88-33 verzoekt de staatssecretaris van VROM aan B&W de toewijzing aan minderheden te rapporteren aan de gemeenteraad. Echter, in een aantal onderzochte steden (Nijmegen, Spijkenisse, Dordrecht) heeft de gemeente te weinig inzicht op de positie van minderheden op de woningmarkt en de huisvestingsomstandigheden van deze groep. De gegevens blijken wel, in onder andere het woningzoekendenbestand, voorhanden te zijn. Toch verdient het aanbeveling periodiek te rapporteren aangezien dit een evaluerende en corrigerende (via bijstellingen) functie heeft ten aanzien van het verdelingsbeleid (zie Helmond en Breda).

De overheid dient, naast het benadrukken van de doelstellingen die voor de toegelaten instellingen gelden via circulaire, de kennisoverdracht ten aanzien van processen en mechanismen binnen de woningmarkt te bevorderen.

In de Nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' wordt ingegaan op de sturende functie van het rijk: de daadwerkelijke beïnvloeding van de woonvoorziening. Een van de prioriteiten van het volkshuisvestingsbeleid in de jaren negentig is de zorg voor goede en betaalbare huisvesting voor de lager betaalden. De sturing geschiedt grotendeels door de inzet van het beschikbare financiële instrumentarium. Toch zijn de directe sturingsmogelijkheden van het Rijk zeer beperkt. In meerdere publicaties inzake de huisvesting van minderheden komt aan de orde dat de landelijke overheid de knelpunten op dit gebied onderkent, doch niet ingrijpt op beleidskwesties die op gemeentelijk niveau spelen. Weliswaar is op rijksniveau de Woonruimtetwet ingevoerd die als doel had om de schaarse woonruimte doelmatig te verdelen over de bevolking, echter, de uitvoering ervan werd overgelaten aan de gemeenten. Dit past in de overgang van de sturende naar de ordenende functie die het rijk voorstaat. Overheidsdoelstellingen worden vervangen door het vaststellen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de verschillende partijen in de samenleving. Via circulaire doet het Rijk een dringend beroep op de gemeenten en woningbouwverenigingen. De VROM-circulaire die expliciet betrekking hebben op het volkshuisvestingsbeleid van minderheden zijn in beperkte mate succesvol gebleken. Ten aanzien van de gezinshereniging is enige vooruitgang geboekt. Echter bij het voorkomen van een (informeel) spreidingsbeleid en de bevordering van een systematische rapportage van de woonruimteverdeling aan minderheden is het rijk sterk afhankelijk van de vrijwillige medewerking van de tamelijk autonome actoren op de woningmarkt. MG 88-33 is hier een voorbeeld van.

De huidige circulaire richten zich vooral op het benadrukken van de doelstellingen die voor de toegelaten instellingen gelden. De overheid dient daarnaast regelmatig evaluerende studies ten aanzien van processen en mechanismen binnen de woningmarkt te doen uitvoeren. Hiermee kunnen de effecten van beleid en beleidsver-

anderingen inzichtelijk en bespreekbaar gemaakt worden en wordt waar nodig, een basis gelegd voor rijksbemoedening.

6.3.2 Aanbevelingen voor nader onderzoek

Het onderhavige onderzoek laat nog vele vragen onbeantwoord. Verdieping en/of verbreding is wenselijk. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende onderzoeksvelden:

A. Onderzoek naar differentiatie in het aanbod van woningen

De mogelijkheden om het aanbod door nieuwbouw, maar vooral door aanpassingen in de voorraad, beter af te stemmen op de woonwensen van Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen dienen onderzocht te worden. Hierbij kan gedacht worden aan herdifferentiatie via renovaties, casco-woningen en drie-generatiewoningen. Kortom, onderzoek ten behoeve van productvernieuwing.

B. De perceptie en aspiraties bij betrokken groepen allochtonen

De invalshoek tot nog toe is die van het beheer. Onduidelijk is in hoeverre de allochtone bewoners het probleem percipiëren. Het feit dat na toewijzing veel allochtonen zich opnieuw inschrijven, doet vermoeden dat hun wensen veelal niet gehonoreerd worden. Anderzijds bestaat de indruk dat allochtonen hun aspiratieniveau (neerwaarts) afstemmen op de sombere toekomstperspectieven, waardoor minder aantrekkelijke woningen sneller geaccepteerd worden.

C. De rol van het inplaatsingsbeleid in het kader van toewijzing

De aandacht voor het inplaatsingsbeleid is groeiende. Niet alleen om problemen te bestrijden (curatief) maar ook om ze te voorkomen, wordt inplaatsing door verhuurders als gewenst middel gezien. De vraag rijst of de positie van allochtonen op de woningmarkt niet steeds zwakker wordt. Worden doorstromingskansen niet kleiner?

D. Invloed van inplaatsingsbeleid op de verhuurbaarheid

In veel moeilijk verhuurbare complexen met een hoog aandeel allochtonen is inplaatsing een onderdeel van de aanpak. Nadere invulling van het inplaatsingsbeleid heeft direct invloed op spreiding, dan wel concentratie van allochtonen in dat complex. De vraag is in hoeverre inplaatsing een adequaat middel is om de verhuurbaarheidsontwikkeling van een complex te verbeteren.

E. De implicatie van beheerstrategieën

De huisvestingssituatie is mede bepaald door strategieën van individuele beheerders. Deze strategieën worden steeds meer ingekaderd in een gemeentelijk beheerbeleid (vergelijk de gemeente Breda). Vraag is welke implicaties deze veelheid aan strategieën heeft voor de toekomstige huisvesting van allochtonen. Vindt er een onvrijwillige spreiding plaats? Ontstaan er "stadsmoaden"?

F. Perspectieven van sociale vernieuwing

Het spookbeeld van de underclass doemt op. Onderzocht dient te worden in hoeverre de hoge concentratie allochtonen in moeilijk verhuurbare complexen de sociale mobiliteit van de hoofden van huishoudens en de opvolgende generaties negatief beïnvloeden. Vindt een verdere marginalisering plaats? Tevens zullen de mogelijkheden tot en de effecten van een "sectoroverschrijdende" benadering, waarbij naast verbetering van de woonomstandigheden ook scholing, begeleiding op de arbeidsmarkt e.d. plaatsvinden, geanalyseerd dienen te worden. In termen van deze tijd: welke perspectieven biedt sociale vernieuwing?

6.4. Slot

De laatste tijd zijn geluiden hoorbaar die pleiten voor het soort-bij-soort scenario: kleine leefgemeenschappen van bewoners met een gelijke leefstijl en/of etniciteit. Deze opvatting lijkt in eerste instantie de oplossing voor een aantal problemen als conflicterende leefstijlen, belemmeringen voor zelfontplooiing en emancipatie. Daar waar dergelijke ruimtelijke patronen het gevolg zijn van een keuzegedrag kan wellicht nog ingestemd worden met dergelijke gedachten. Er zijn echter al voldoende aanwijzingen dat "soortgenoten" lang niet altijd bijeen wensen te wonen. Ook strookt een dergelijk beleid niet met de hier voorgestelde maatregelen. Het soort-bij-soort-scenario leidt immers tot nieuwe barrières op de woningmarkt. Keerzijde van het bijeenplaatsen van "soortgenoten" in bepaalde complexen of buurten is immers het afsluiten van andere buurten. Bovendien is de kans groot dat er sprake zal zijn van collectieve inplaatsing en dienovereenkomstig discriminerend toewijzingsgedrag. Tot slot is ook onder het oogpunt van sociale mobiliteit een dergelijk concentratiebeleid niet wenselijk.

Noten bij hoofdstuk 6

1. Sinds de Minderhedennota rapporteert de regering jaarlijks over de ontwikkelingen in de positie van leden van etnische minderheden en woonwagengedwongen bewoners in de verschillende sectoren als mede over de toegankelijkheid van voorzieningen in de sectoren. In dit kader speelt het Interdepartementale project Toegankelijkheid en Evenredigheid een belangrijke rol. Het T&E is dan ook een rapportagesysteem ten behoeve van de beleidsvorming door de regering. Het biedt informatie over de positie en toegankelijkheid.

Het is echter niet alleen een rapportage die cijfers en statistieken moet opleveren. In de rapportage wordt grote waarde gehecht aan interpretatie van cijfers c.q. aan de kwalitatieve aspecten. Daarnaast wordt veel waarde gehecht aan het opsporen van knelpunten ten aanzien van de toegankelijkheid en evenredigheid en de effectiviteit van ingezette middelen.

2. De redenen dienen betrekking te hebben op:

- woonverleden kandidaat met betrekking tot zaken als geluidsoverlast, vervuiling of andere overlast in relatie tot reeds gehuisveste bewoners;
- woonverleden kandidaat in relatie tot woningtype, woonlaag of ligging van de woning;
- kenmerken van de kandidaat met betrekking tot leeftijd of type huishouding in relatie tot reeds gehuisveste bewoners dan wel woningtype, woonlaag of ligging van de woning;
- kenmerken van de kandidaat met betrekking tot de woonwens.

3. De kans op aanwezigheid van allochtonen op zowel complex- als wijkniveau wordt mede bepaald door de overeenkomst tussen de verschillende complexen in die wijk qua woningtype, woninggrootte en huurprijs.

4. Bufferlijsten (Breda):

Om woningen die vallen onder de minder schaarse woningen toch tijdig te kunnen verhuren is een andere systematiek van voordrachten ontwikkeld. De Stichting Woonruimteverdeling Breda (SWB) spreekt van "bufferlijsten": voor bepaalde minder schaarse complexen worden in plaats van twee kandidaten per woning, meerdere kandidaten per woning in één keer door de SWB aan de verhuurder voorgedragen. De verhuurder kan dan snel de ene na de andere kandidaat benaderen zonder dat tussentijds om een nieuwe voordracht van kandidaten hoeft te worden gevraagd

- Lagere urgentiegrenzen (Helmond):

Op basis van vraag-aanbodverhoudingen worden de urgentiegrenzen, welke aangeven hoeveel urgentiepunten een woningzoekende minimaal nodig heeft om voor een bepaald soort woning (naar eengezin/meergezin, huurprijs en groot/klein) in aanmerking te komen, periodiek vastgesteld.

- Gedeeltelijke liberalisering (Nijmegen):

In een aantal complexen met verhuurbaarheidsproblemen gelden minder passendheidscriteria en kan binnen bepaalde marges afgeweken worden van de urgentievolgorde van de woningzoekenden.

5. Het verschil in visie tussen gemeente en corporaties betreft vooral de volgende punten:

- De corporaties willen niet alleen in de moeilijk verhuurbare delen werken met inplaatsing, maar ook (preventief) in de courante complexen. De gemeente van haar kant beschouwt inplaatsing alleen als een curatief instrument, in te zetten bij probleemgevallen. De corporaties vinden dit een te grote beperking die de efficiëntie van inplaatsing doorkruist.

- Bovendien is in de visie van de gemeente het inplaatsingsbeleid slechts een onderdeel van een meer integraal antwoord op leefbaarheidsproblemen dat in bepaalde buurten moeten worden ingezet, naast onder meer bouw- en woontech- nische maatregelen en maatregelen met betrekking tot de woonomgeving. Hierbij dient de verhuurder niet als enige maar als één van de betrokkenen participanten bij deze aanpak een actieve rol te spelen.
- Het corporatievoorstel heeft een open einde: bij niet inplaatsing blijft de woningzoekenden op de lijst c.q. wordt teruggewezen naar de Stichting Woon- ruimteverdeling Breda. De gemeente wenst inplaatsing van voorgedragen urgente woningzoekenden binnen een beperkte termijn (3 maanden).

Uiteindelijk is het volgende voorstel haalbaar gebleken. Er komt gedurende een jaar een experiment, met de volgende reikwijdte:

- Voor 30% van het bezit van elke woningbouwvereniging wordt gedurende een jaar bij het toewijzen van woningen gewerkt met een complexgebonden inplaat- singbeleid. De complexen zijn door de corporaties zelf te selecteren. Voor de rest van het bezit gelden de vigerende afspraken.
- Alleen bij "zwaarwegende redenen" kan een woningbouwvereniging besluiten om een kandidaat van de kandidatenlijst niet te plaatsen.
- Op basis van een adequate registratie zal het experiment na een jaar geëvalueerd worden.

Literatuurlijst

Amersfoort, J. van, C.S. van Praag en H de Vet, Immigratie en huisvesting in Nederland (deel 1), in: Intermediar nr.30, 1982

Blauw, P.W. en S.J. Ravestein-Willis, Buitenstaanders in een buitenwijk: de huisvesting van Turken in Schiebroek (VROM-publicatie), EU-Rotterdam, 1984

CEBEON, onbedoelde effecten minderhedenbeleid, 1985, pp. 31-32

CEBEON, Profijt in evenredigheid, aanbod- en vraagfactoren die een rol spelen bij het volkshuisvestingsbeleid voor etnische minderheden in stadsvernieuwingsgebieden, Amsterdam, maart 1984

Drewe, P., Etnische groepen in Nederland, ruimtelijke oplossingen voor sociale problemen, in: Stedebouw en Volkshuisvesting, mei 1983

Ekkers, P.D.J., Toewijzers en woningzoekenden: een case-study naar de aard en dimensies van het proces van woonruimteverdeling in Nijmegen, Planologisch Instituut, KUN, Nijmegen, 1985

Heeger, H., verhuurproblemen in na-oorlogse korporatiecomplexen: huurdering 1985-1987, serie: leegstand en huurdering, working paper 4, juli 1988

Heeger, H., H. van der Heijden, T. Hoenderdos, N. Prak, H. Priemus en R. Zwartenkot, Samenvattende diagnose van het beheer van de na-oorlogse woningvoorraad (concept), OTB-Delft, juli 1988

Heeger, H., en F. van der Zon, Nieuw Engeland, perspectieven voor een na-oorlogs woongebied in Rijnmond, uit de serie: Volkshuisvesting in theorie en praktijk nr.17, DUP, augustus 1988

Hoenderdos, A.L.M., Problemen van woningcomplexen, OTB/TUD/MVROM, december 1987

Hoorn, F.J.J.H., J. Brouwer, H. Luitjes en T. Zeegers, Gemengde bevolkings-samenstelling kan positieve effecten hebben, in: Bouw nr.12, 11-6-1983

Hoorn, F. van, Mediterraneanen in nieuwe na-oorlogse woonbuurten: de reactie van de oorspronkelijke bevolking in: Dieleman, F.M. e.a., De metamorfose van de stad Utrecht, Geografisch Instituut RUU, Utrecht, 1986

Hoorn, F.J.J.H. van, Onder anderen, effecten van de vestiging van Mediterraneanen in naoorlogse woonwijken, Utrecht, 1987

Huitzing, A., Open deur, Huisvesting van etnische groepen in Nederland, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Notities nr. 10, Wiardi Beckman Stichting, Amsterdam, 1986

Kroes, J.H., Complexkenmerken of woningmarkt, in: Klijn, E.H., e.a., "Van na de oorlog", (DUP) Delft, 1987

Kuyper, H. de, T. Horn en R. de Croon (PON), De positie van Turken en Marokkanen, Deel 2: Huisvesting, Tilburg, februari 1984

LOBH, Woningnood 1988, mei 1988

Mik (Segregatie in de vier grote steden en het gevoerde beleid, in: EUR-congresbundel etnische minderheden, 1983)

Musterd, S., Buurten gesloten voor mediterranen?, enkele kanttekeningen bij de Tilburgse woningmarkt, in: K.N.A.G. Geografisch Tijdschrift, nr.4, 1984

Nauta, A., Wat is het 'evenwichtige' van een bevolkingsopbouw, vaagheid als richtsnoer voor strategie, in: Bouw nr.14, 7-7-1979

NCIV, Huis....meester, nu de burens nog..?, de bescheiden mogelijkheden van een sociaal verhuurder,, De Bilt, september 1989

Pennen, T. en K. Wuertz, Bouwen voor de kleurrijke buurt: allochtonen en besluitvorming in de stadsvernieuwing, (VUGA) 's-Gravenhage, 1985

Praag, C.S. van, Spreiding van Mediterraneanen: enkele recente ontwikkelingen in de grote steden in: Stedebouw en Volkshuisvesting, pag. 217-224, mei 1985

Praag, C.S. van, De woonsituatie van etnische minderheden: ontwikkelingen 1980-1985 (SCP), Rijswijk, 1986

Roelandt, Th. en J. Veenman, Minderheden in Nederland: positie op de woningmarkt, ISEO/EUR, Rotterdam, september 1989

Schaar, J. Van der, Beheer van woningen, sectorindeling en sectorvormingsbeleid, in: Stedebouw en Volkshuisvesting, nr. 10, 1977

Schaar, J. van der, Non-profit verhuur en volkshuisvestingsbeleid, in: NIROV, sectie Volkshuisvesting, 1981

Schaar, J. van der, Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid, DUP, Delft, 1987

Shadid, W., N. Kornalijnslijper, E. Maan, Huisvesting Etnische Minderheden: een trend- en overzichtsstudie, Leiden (DSWO Press), 1984

Smit, V., J. Hendriks, J. Smeets, In de Knel: onderzoek naar de huisvestingssituatie en huisvestingsmogelijkheden van Turken en Marokkanen in Eindhoven, Eindhoven, 1984

Smit, V. en K. Noort, Crooswijk van "bijzonder" naar "gewoon", TUE, Eindhoven, 1986

Steenbrink, A., E. Talsma en W. Eichholtz, segregatie in Tilburg, een beleidsgericht onderzoek naar segregatieverschijnselen onder mediterranen, Surinamers en Antillianen en bewoners van vroegere OSB-gebieden, PON, Tilburg, 1982

Vijgen, J., L. de Klerk, Woongeschiedenissen van migranten: Turken en Surinamers in Eindhoven en Amsterdam, UVA, Amsterdam, 1986

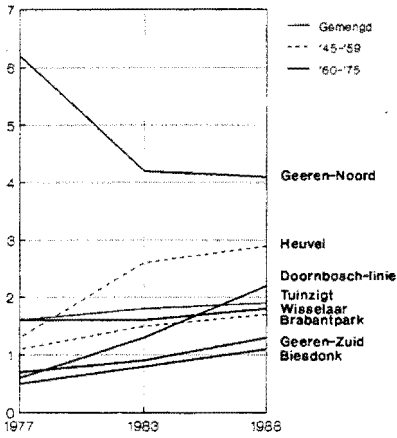
VROM, exploitatieproblemen in de naoorlogse woningvoorraad: diagnose en therapie, kneuzen op de woningmarkt, Den Haag, juni 1989

Waard, R. van, Evenwichtige bevolkingsopbouw als beleidsdoel, enkele overwegingen, in: Stedebouw en Volkshuisvesting, april 1980

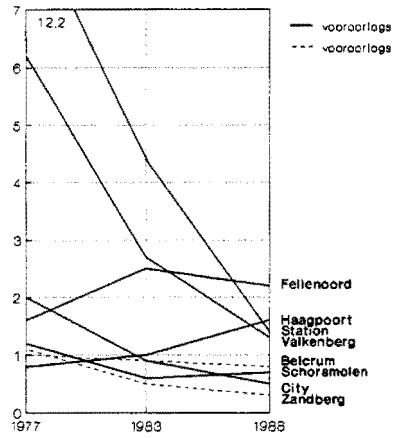
Bijlagen

Figuren bij hoofdstuk 2

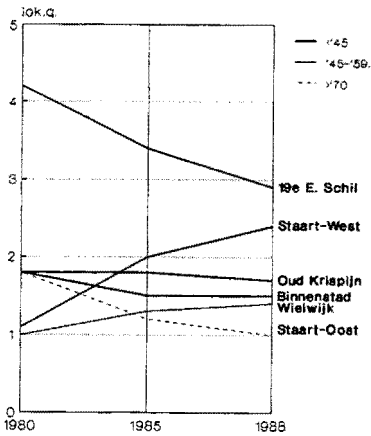
Lokatie-index
Breda



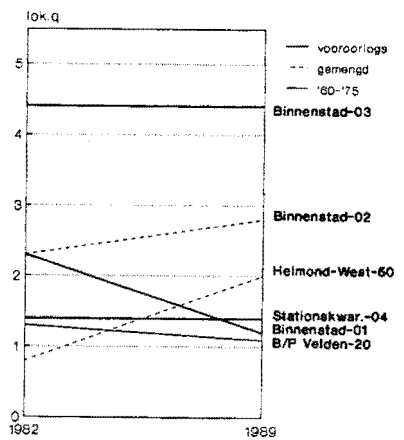
Lokatie-index
Breda



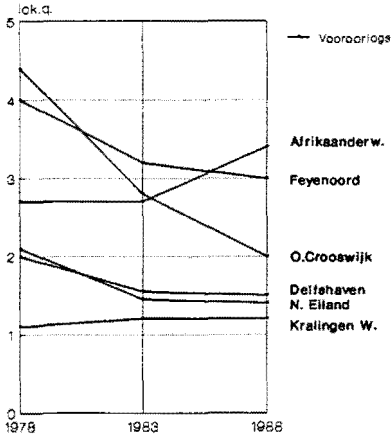
Lokatie-index
Dordrecht



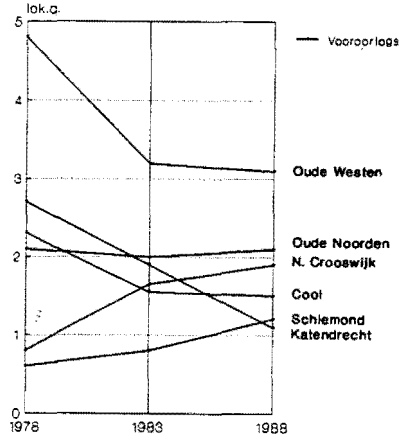
Lokatie-index
Helmond



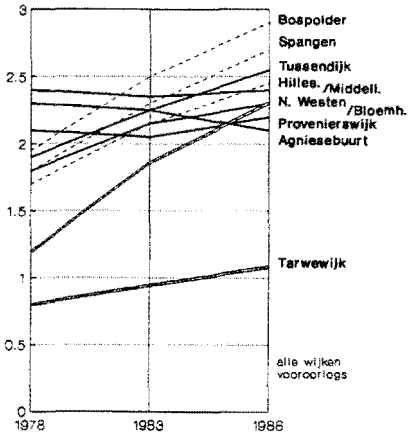
Lokatie-index
Rotterdam, ring 1



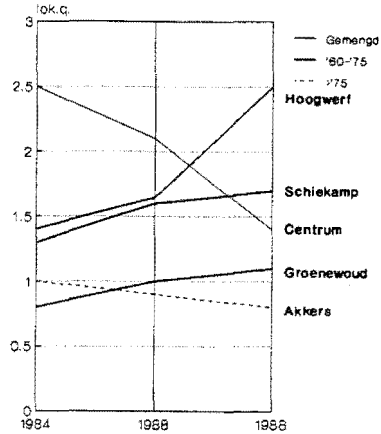
Lokatie-index
Rotterdam, ring 1



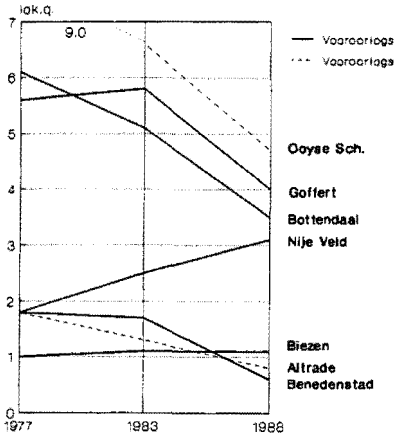
Lokatie-index
Rotterdam, ring 2



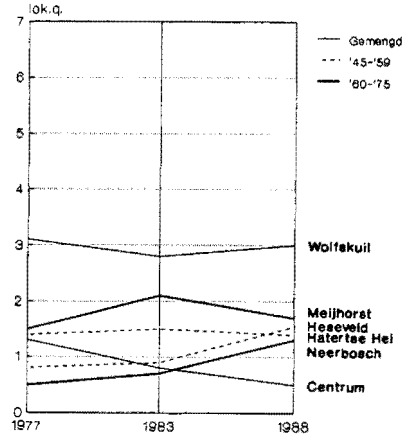
Lokatie-index
Spijkenisse



Lokatie-index Nijmegen



Lokatie-index Nijmegen



TABELLEN BIJ HOOFDSTUK 3 EN 5

Tabel 1.3.1: Moeilijk verhuurbare complexen naar type problemen

Type St Complex	Type probleem			Aand. all.cpx			% > st.gem.	
	tech.	soc.	fin.	+	+/-	-	T+M	S+A
■ Technisch								
egz H complex 36	x					x	2.8	
mgz R Dantestraat, cpx 207	x			x			<	
mgz B Brabantpark, cpx 044	x			x			5.6	<
■ Sociaal								
HAT B Schorsmolen		x				x	<	2.6
HAT D Ebenhaezerstraat		x				x	4.9	3.8
HAT D Eisingahof		x				x	<	5.3
HAT N Horstacker/Hillekensacker		x				x	<	2.9
HAT N t'Acker/ t'Kamp		x			x		<	2.9
HAT H Binnenstad		x		x			12.8	
egz D Krispijnse Driehoek (deel)		x		x			8.0	3.6
mgz D Krispijnse Driehoek (deel)		x		x			8.0	3.6
mgz D Colijnstraat		x		x			4.4	<
mgz B Kesteren (seniorenwoningen)		x			?		<	5.0
mgz B Heuvel		x		x			9.0	<
mas N Meijhorst		x		x			4.7	3.5
mas N Voorstenkamp, Stroeten		x				x	<	2.9
■ financieel								
egz D Goudestein/ Heimerstein			x			x	<	<
egz D Groenweg			x			x	<	5.0
egz S complex 19-20			x			x	<	4.9
egz S Vriesland 4			x			x	<	4.4
egz S Akkers 9			x			x	<	4.4
egz S Krekelveen/ Karperveen			x			x	<	4.4
egz B Princehage			x		?		<	<
egz N Tolhuis			x			x	<	<
egz N Gildenkamp			x			x	<	2.8
■ Technisch/sociaal								
HAT B Visserstraat	x	x			?		<	<
HAT B Gerardus Marjella (deel)	x	x			?		6.8	3.4
hgb B Wisselaar, cpx 072	x	x		x			5.0	1.9
mgz D Complex AL 136	x	x		x			5.7	2.9
mgz D CBS-buurt 43	x	x		x			<	5.4
mgz B Gerardus Marjella (deel)	x	x			?		6.8	3.4
mgz R Horstenbuurt	x	x				x	<	
mgz R W&B 2/ BMB 2	x	x		x			<	
mgz R Welschen 7/ 7 Provincieen	x	x		x			<	
mgz R Nieuw Engeland, cpx 012	x	x		x			<	
mas R Westpunt 4, cpx 27	x	x		x			<	

Tabel 1.3.1 (vervolg)

Type St Complex	Type probleem			Aand. all.cpx			% > st.gem.	
	tech.	soc.	fin.	+	+/-	-	T+M	S+A
■ Technisch/financieel								
HAT B Houtmarkt	x		x		?		<	<
■ Sociaal/financieel								
HAT B Chasse		x	x		?		<	3.5
egz H complex 32-24		x	x		x		4.8	
mgz D Bleyenhoek		x	x	x			4.9	3.8
mgz D Kiplingerf		x	x		x		<	5.0
mgz S Groenewoud, cpx 26		x	x		x		0.7	8.2
mgz S Groenewoud, cpx 28		x	x	x			0.7	8.2
mgz S Sterrenkwartier, cpx 29		x	x		x		<	4.2
mgz S Sterrenkwartier, cpx 30		x	x		x		<	4.2
hgb N Meijhorst (Vijverhorst)		x	x	x			4.7	3.5
hgb N Zwanenveld		x	x		x		<	<
hgb D Blaauwweg		x	x	x			<	5.3
■ Technisch/sociaal/financieel								
egz R Vergilliusstraat, cpx 280	x	x	x	x			<	
egz B Gageldonk (deel)	x	x	x		?		<	2.0
mgz B Gageldonk (deel)	x	x	x		?		<	2.0
hgb N Meijhorst, Kolping	x	x	x	x			4.7	3.5
hgb N Wezenhof, Hippe hoogb.	x	x	x			x	<	<
hgb H Planetenflats	x	x	x	x			5.2	
hgb H Jagershoven	x	x	x	x			5.6	
hgb B Tuinzicht 1	x	x	x		x		5.6	<
hgb B Geeren-Noord	x	x	x	x			12.1	7.3

type = woningtype; St = stad; tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel; aand. all.cpx = aandeel alloctonen in complex; st.gem. = stedelijk gemiddelde; T+M = Turken en Marokkanen; S+A = Surinamers en Antillianen; egz.= eengezinswoning; HAT = HAT-woning; mgz.= meergezinswoning; mas.= maisonnette; hgb = hoogbouw; R = Rotterdam; S = Spijkenisse; D = Dordrecht; N = Nijmegen; H = Helmond; B = Breda

Tabel 1.3.2: Moeilijk verhuurbare complexen naar woningtype

St	Complex	Type probleem			Aand. all. cpx			% > st.gem.	
		tech.	soc.	fin.	+	+/-	-	T+M	S+A
<u>Eengezinswoningen</u>									
H	complex 36	x				x		2.8	
H	complex 32-24		x	x		x		4.8	<
D	Krispijnse Driehoek (deel)		x		x			8.0	3.6
D	Goudestein/ Heimerstein			x		x		<	<
D	Groenweg			x		x		<	5.0
S	complex 19-20			x		x		<	4.9
S	Vriesland 4			x		x		<	4.4
S	Akkers 9			x		x		<	4.4
S	Krekelveen/ Karperveen			x		x		<	4.4
N	Tolhuis			x		x		<	<
N	Gildenkamp			x		x		<	2.8
B	Princehage			x		?		<	<
B	Gageldonk (deel)	x	x	x		?		<	2.0
R	Vergilliusstraat, cpx 280	x	x	x	x			<	
<u>HAT-woningen</u>									
D	Ebenhaezerstraat		x			x		4.9	3.8
D	Eisingahof		x			x		<	5.3
N	Horstacker/ Hillekensacker		x			x		<	2.9
N	t'Acker/ t'Kamp		x			x		<	2.9
H	Binnenstad				x			12.8	
B	Schorsmolen		x			x		<	2.6
B	Gerardus Marjella (deel)	x	x			?		6.8	3.4
B	Visserstraat	x	x			?		<	<
B	Houtmarkt		x	x		?		<	<
B	Chasse		x	x		?		<	3.5
<u>Etagewoningen</u>									
R	Dantestraat, cpx 207	x				x		<	
R	Nieuw Engeland, cpx 012	x	x			x		<	
R	Horstenbuurt	x	x			x		<	
R	W&B 2/ BMB 2	x	x			x		<	
R	Welschen 7/ 7 Provincieen	x				x		<	
D	Krispijnse Driehoek (deel)		x			x		8.0	3.6
D	Colijnstraat		x			x		4.4	<
D	Complex AL 136		x			x		5.7	2.9
D	CBS-buurt 43	x	x			x		<	5.4
D	Bleyenhoek		x	x		x		4.9	3.8
D	Kiplingerf		x	x		x		<	5.0
B	Kesteren (seniorenwoningen)		x			?		<	5.0
B	Heuvel		x			x		9.0	<
B	Gerardus Marjella (deel)	x	x			?		6.8	3.4
B	Brabantpark, cpx 044	x				x		5.6	<
B	Gageldonk (deel)	x	x	x		?		<	2.0
S	Groenewoud, cpx 26		x	x		x		0.7	8.2
S	Groenewoud, cpx 28		x	x		x		0.7	8.2

Tabel I.3.2 (vervolg)

St	Complex	Type probleem			Aand. all. cpx		% > st.gem.	
		tech.	soc.	fin.	+	+/-	T+M	S+A
S	Sterrenkwartier, cpx 29		x	x		x	<	4.2
S	Sterrenkwartier, cpx 30		x	x		x	<	4.2
<u>Maisonnettes</u>								
N	Meijhorst		x			x	4.7	3.5
N	Voorstenkamp, Stroeten		x			x	<	2.9
R	Westpunt 4, cpx 27	x	x			x	<	
<u>Hoogbouw</u>								
D	Blaauwweg		x	x		x	<	5.3
N	Meijhorst (Vijverhorst)		x	x		x	4.7	3.5
N	Zwanenveld		x	x		x	<	<
N	Meijhorst, Kolping	x	x	x		x	4.7	3.5
N	Wezenhof, Hippe hoogb.	x	x	x			x	<
H	Planetenflats	x	x	x		x	5.2	
H	Jagershoven	x	x	x		x	5.6	
B	Tuinzicht-1	x	x	x			x	5.6
B	Wisselaar	x	x			x	5.0	1.9
B	Geeren-Noord	x	x	x		x	12.1	7.3

type = woningtype; St = stad; tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel; aand. all.cpx = aandeel alloctonen in complex; st.gem. = stedelijk gemiddelde; T+M = Turken en Marokkanen; S+A = Surinamers en Antillianen; egz. = eengezinswoning; HAT = HAT-woning; mgz. = meergezinswoning; mas. = maisonnette; hgb = hoogbouw; R = Rotterdam; S = Spijkenisse; D = Dordrecht; N = Nijmegen; H = Helmond; B = Breda; i = individuele inplaatsing; c = complexgebonden inplaatsing

Tabel 1.3.3: Concentratie allochtonen op wijk- en complexniveau

Moeilijk verhuurbare complexen naar problemen en concentraties van allochtonen op wijkniveau

Concentratie wijkniveau	aantal	cpx +	Problemen						
			tech.	soc.	fin.	t/s	t/f	s/f	t/s/f
T/M +, S/A +	14	10	-	4	-	4	-	4	2
T/M +, S/A ?	5	3	1	1	-	-	-	1	2
T/M +, S/A -	4	3	1	2	-	-	-	-	1
T/M -, S/A +	20	2	-	6	6	1	-	5	2
T/M -, S/A ?	7	6	1	-	-	5	-	-	1
T/M -, S/A -	7	-	-	-	3	1	1	1	1
Totaal	57	24	3	13	9	11	1	11	9

Moeilijk verhuurbare complexen naar woningtype en concentraties van allochtonen op wijkniveau

Concentratie wijkniveau	aantal	cpx+	Woningtype				
			egz.	HAT	mgz.	mas.	hgb.
T/M +, S/A +	14	10	1	2	6	1	4
T/M +, S/A ?	5	3	1	1	-	-	3
T/M +, S/A -	4	3	1	-	3	-	-
T/M -, S/A +	20	2	7	5	6	1	1
T/M -, S/A ?	7	6	1	-	5	1	-
T/M -, S/A -	7	-	3	2	-	-	2
Totaal	57	24	14	10	20	3	10

tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel; cpx = complex; T+M = Turken en Marokkanen; S+A = Surinamers en Antillianen; egz.= eengezinswoning; HAT = HAT-woning; mgz.= meergezinswoning; mas.= maisonnette; hgb = hoogbouw

Tabel 1.5.1: Aanpak moeilijk verhuurbare complexen

Complexen	Aanpak
■ Rotterdam	
- Horstenbuurt	uitgevoerd: technisch beheer (groot onderhoud in deel van de buurt), nu: selectieve inplaatsing, op termijn: aanpak onderdeel beleidsplan
- W&B 2/BMB 2	nu: selectieve inplaatsing nabije toekomst: doelgroepenbeleid (sloop) (onderdeel beleidsplan);
- Welschen 7/ 7 Provincieen	nu: selectieve inplaatsing nabije toekomst: doelgroepenbeleid (renovatie, grootonderhoud)(onderdeel beleidsplan);
- Dantestraat, cpx 207	nu: selectieve inplaatsing, nabije toekomst: technisch beheer (bouwkundige verbeteringen), op termijn: doelgroepenbeleid (sloop) (onderdeel beleidsplan);
- Vergilliusstraat, cpx 280	uitgevoerd: technisch beheer (sloopinstandhouding), nu: geen, op termijn: doelgroepenbeleid (sloop) (onderdeel beleidsplan);
- Nieuw Engeland, cpx 012	uitgevoerd: sociaal beheer (bewonerscie's), selectieve inplaatsing, nu: sloop/ groot-onderhoud, doelgroepenbeleid, integrale aanpak
- Westpunt 4, cpx 27	uitgevoerd: technisch beheer (intensivering mutatieonderhoud, verf-/ behangpakketten), selectieve inplaatsing, nu: sociaal beheer (w.o. huismeester, bewonerscie's), selectieve inplaatsing, op termijn: aanpak onderdeel beleidsplan
■ Dordrecht	
- Goudestein/ Heimerstein	nu: geen
- Groenweg	nu: geen
- Krispijnse Driehoek	nu: selectieve inplaatsing, op termijn: integrale aanpak
- Ebenhaezerhof	nu: uitplaatsing, op korte termijn: doelgroepenbeleid (ouderen/ renovatie)
- Eisingahof	nu: technisch beheer (intensivering onderhoud) sociaal beheer (bewonerscie), doelgroepenbeleid (starters, ouderen)
- Bleyenhoek	nu: integrale aanpak; technisch beheer (o.a. woonomgeving), selectieve inplaatsing
- CBS-buurt 43	nu: selectieve inplaatsing, op termijn: integrale aanpak;
- Colijnstraat	uitgevoerd: technisch beheer (renovatie), nu: integrale aanpak; technisch beheer (o.a. woonomgeving), selectieve inplaatsing
- Complex AL 136	uitgevoerd: integrale aanpak (pcg-experiment); technisch beheer (groot-onderhoud), sociaal beheer (bewonersbegeleider), selectieve inplaatsing
- Kiplingerf	nu: geen ("probleem zit muurvast")
- Blaauwweg	nu: intensief beheer; technisch beheer (bouwkundige verbeteringen), sociaal beheer (bewonerscie's), doelgroepenbeleid (ouderen, starters)
■ Spijkenisse	
- complex 19-20	nu: selectieve inplaatsing
- Vriesland 4	nu: geen
- Akkers 9	uitgevoerd: technisch beheer (bouwkundige verbeteringen), sociaal beheer (huismeester), nu: geen
- Krekelveen/ Karperveen	nu: geen
- Groenewoud, cpx 28	nu: selectieve inplaatsing (concentratie alloctonen), op korte termijn: sociaal beheer (huismeester), op termijn: doelgroepenbeleid (sloop: wens corporatie, integrale aanpak: wens gemeente)

Complexen	Aanpak
- Groenewoud, cpx 26	nu: selectieve inplaatsing (weten allochtonen), op korte termijn: technisch beheer (groot onderhoud), sociaal beheer (huismeester), op termijn: doelgroepenbeleid (ouderen) (renovatie/sloop: wens corporatie, integrale aanpak: wens gemeente)
- Sterrenkwartier, cpx 29	uitgevoerd: technisch beheer (renovatie), nu: selectieve inplaatsing (weten allochtonen), sociaal beheer (huismeester), op termijn: doelgroepenbeleid (renovatie/sloop: wens corporatie, integrale aanpak: wens gemeente)
- Sterrenkwartier, cpx 30	uitgevoerd: technisch beheer (renovatie), nu: selectieve inplaatsing (weten allochtonen), sociaal beheer (huismeester), op termijn: doelgroepenbeleid (renovatie/sloop: wens corporatie, integrale aanpak: wens gemeente)
■ Nijmegen	
- Tolhuis	nu: financieel beheer (verkoop)
- Gildekamp	nu: geen
- Horst/ Hillekensacker	nu: technisch beheer (bouwkundige verbeteringen), sociaal beheer (huismeester)
- t'Acker/ t'Kamp	nu: vrijstelling urgentiecriteria, sociaal beheer (huismeester)
- Voorstenkamp/ Stroeten	nu: preventief, selectieve inplaatsing
- Meijhorst (mas)	nu: intensief beheer; technisch beheer (o.a. woonomgeving), sociaal beheer (huismeester, bewonerscïe's), selectieve inplaatsing (aantrekken studenten, beperken allochtonen)
- Meijhorst (Vijvh.)	nu: preventief, selectieve inplaatsing
- Wezenhof	nu: intensief beheer; technisch beheer (groot-onderhoud), sociaal beheer (huismeester), uitplaatsing, doelgroepenbeleid (40+-ers)
- Zwanenveld	nu: sociaal beheer (huismeester), doelgroepenbeleid (huishoudens zonder kinderen)
- Meijhorst (Kolping)	nu: intensief beheer; technisch beheer (groot-onderhoud, woonomgeving), sociaal beheer (huismeester), uitplaatsing, selectieve inplaatsing, financieel beheer (werving)
■ Helmond	
- Complex 32-34	nu: technisch beheer (groot-onderhoud), selectieve inplaatsing, financieel beheer (promotieplan)
- Complex 36	uitgevoerd: technisch beheer (sloop/ nieuwbouw)
- Binnenstad	nu: selectieve inplaatsing (gemotiveerde kandidaten), op termijn: doelgroepenbeleid (ouderen)
- Planetenflats	nu: intensief beheer; technisch beheer (individuele verwarming, bouwkundige verbeteringen), sociaal beheer (huismeester), selectieve inplaatsing (beperking allochtonen), toekomst: integrale aanpak
- Jagershoven	uitgevoerd: intensief beheer, daarna: sloop/ vervangende nieuwbouw (nieuwe bewoners)
■ Breda	
- Princehage	nu: geen
- Gerardus Marjella	technisch beheer (groot-onderhoud, bouwkundige verbeteringen), selectieve inplaatsing
- Houtmarkt	nu: geen, op termijn: sloop
- Chasse	nu: selectieve inplaatsing (positieve voorkeur), financieel beheer (betaling stookkosten door beheerder), op termijn: sloop

Tabel 1.5.1 (vervolg)

Complexen	Aanpak
- Visserstraat	nu: selectieve inplaatsing (positieve voorkeur)
- Schorsmolen	nu: geen
- Gageldonk	nu: intensief beheer; technisch beheer (onderhoud, bouwkundige verbeteringen), sociaal beheer (werkgroep vandalisme), financieel beheer (huurverlaging, werving nieuwe doelgroep), op termijn: sloop aluminium woningen
- Heuvel	nu: sociaal beheer (opbouwwerk)
- Kesteren	nu: selectieve inplaatsing (andere doelgroep)
- Wisselaar	nu: technisch beheer
- Brabantpark, cpx 044	nu: buurtbeheer: herdifferentiatie bij mutatie op verzoek zittende bewoners, selectieve inplaatsing (minder allochtonen)
- Tuinzicht 1	nu: intensief beheer; technisch beheer (groot-onderhoud, woonomgeving), sociaal beheer (huismeester), doelgroepenbeleid (ouderen), op termijn: sloop deel complex
- Geeren-Noord	uitgevoerd: intensief beheer; technisch beheer (herdifferentiatie woningen, woonomgeving), sociaal beheer (spreekuur, huismeester), selectieve inplaatsing, financieel beheer (schuldsanering), nu: integrale aanpak (subsidie SBPC)

Tabel I.5.2: Moeilijk verhuurbare complexen naar problemen, aanwezigheid allochtonen en aanpak (w.o. selectieve inplaatsing en aanpak op termijn)

Problemen type St Complex	aand. all. cpx.	Aanpak n.a.v. problemen	Selectieve inplaatsing	Aanpak op termijn
■ technisch				
egz H complex 36	-	geen	-	
mgz R Dantestraat, cpx 207	+	op termijn	i	sloop
mgz B Brabantpark, cpx 044	+	buurtbeheer	i/c	
■ sociaal				
HAT B Schorsmolen	-	geen	-	
egz D Krispijnse Driehoek	+	op termijn	i	buurtbeh.
HAT D Ebenhaezerstraat	-	uitplaatsing	nvt	renovatie
HAT D Eisingahof	-	technisch/ sociaal	i/c	
HAT N Horst/ Hillekensacker	-	technisch/ sociaal	-	
HAT N t'Acker/ t'Kamp	+/-	sociaal beheer	-	
HAT H Binnenstad	+	op termijn	i	renovatie
mgz D Krispijnse Driehoek	+	op termijn	i	buurtbeh.
mgz D Colijnstraat	+	buurtbeheer	i	
mgz B Kesteren	?	geen	i/c	
mgz B Heuvel	+	sociaal beheer	-	
mas N Meijhorst	+	intensief beheer	i/c	
mas N Vorstenkamp/ Stroeten	+/-	geen	i	
■ financieel				
egz D Goudestein/ Heimerstein	-	geen	-	
egz D Groenweg	-	geen	-	
egz S complex 19-20	-	geen	i	
egz S Vriesland 4	-	geen	-	
egz S Akkers 9	-	geen	-	
egz S Krekelveen/ Karperveen	-	geen	-	
egz B Princenhage	?	geen	-	
egz N Tolhuis	-	financieel beheer	-	
egz N Gildenkamp	-	geen	-	
■ technisch/sociaal				
HAT B Visserstraat	?	geen	i	
HAT B Gerardus Marjella (dl)	?	technisch beheer	i	
mgz B Gerardus Marjella (dl)	?	technisch beheer	i	
mgz D complex AL136	+	integraal beheer	i	
mgz D CBS-buurt 43	+	op termijn	i	buurtbeh.
mgz R Horstenbuurt	+/-	technisch beheer	i	
mgz R W&B2/ BMB2	+	op termijn	i/c	sloop
mgz R Welschen 7/ 7 Provinc.	+	technisch beheer	i/c	
mgz R Nieuw Engeland, cpx 012	+	sloop/ integraal	i	
hgb B Wisselaar	+	technisch beheer	-	
mas R Westpunt 4, cpx 27	+	sociaal beheer	i	
■ technisch/financieel				
HAT B Houtmarkt	?	op termijn	-	sloop

Tabel I.5.2 (vervolg)

Problemen type St Complex	Aand. all. cpx.	Aanpak n.a.v. problemen	Selectieve inplaatsing	Aanpak op termijn
■ sociaal/financieel				
HAT B Chasse	?	financieel beheer	i	sloop
egz H complex 32-24	+/-	technisch/financ	i	
mgz D Bleyenhoek	+	integraal beheer	i	
mgz D Kiplingerf	+/-	geen	-	
mgz S Groenewoud, cpx 26	+/-	op termijn	i/c	renovatie
mgz S Groenewoud, cpx 28	+	op termijn	i/c	sloop
mgz S Sterrenkwartier, cpx 29	+/-	technisch/sociaal	i/c	ren/sloop
mgz S Sterrenkwartier, cpx 30	+/-	technisch/sociaal	i/c	ren/sloop
hgb N Meijhorst(Vijvh)	+	geen	i/c	
hgb N Zwanenveld	+/-	sociaal beheer	i/c	
hgb D Blaauwweg	+	intensief beheer	i/c	
■ technisch/sociaal/financieel				
egz R Vergilliusstr, cpl.280	+	op termijn	-	sloop
egz B Gageldonk (dl)	?	intensief beheer	i/c	
mgz B Gageldonk (dl)	?	intensief beheer	i/c	sloop deel
hgb N Meijhorst (Kolping)	+	intensief beheer	i	
hgb N Wezenhof, Hippe hoogb.	-	intensief beheer	i/c	
hgb H Planetenflats	+	intensief beheer	i/c	integraal
hgb H Jagershoven	+	sloop	nvt	
hgb B Tuinzicht 1	+/-	intensief beheer	i/c	sloop deel
hgb B Geeren-Noord	+	integraal beheer	i	

type = woningtype; St = stad; tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel; aand. all.cpx = aandeel alloctonen in complex; egz.= eengezinswoning; HAT = HAT-woning; mgz.= meergezinswoning; mas.= maisonnette; hgb = hoogbouw; R = Rotterdam; S = Spijkenisse; D = Dordrecht; N = Nijmegen; H = Helmond; B = Breda; i = individuele inplaatsing; c = complexgebonden inplaatsing

Tabel 1.5.3: Moeilijk verhuurbare complexen naar aanpak, selectieve inplaatsing, problemen en aanwezigheid allochtonen

Aanpak type St. Complex	Selectieve inplaatsing	techn.	Problemen soc.	fin.	Aandeel all.cpx
■ Geen aanpak					
egz H complex 36	-	x			-
HAT B Schorsmoten	-		x		-
mgz B Kesteren	i/c		x		?
mas N Vorstenkamp/ Stroeten	i		x		+/-
egz D Goudestein/ Heimerstein	-			x	-
egz D Groenweg	-			x	-
egz S complex 19-20	i			x	-
egz S Vriesland 4	-			x	-
egz S Akkers 9	-			x	-
egz S Krekelveen/ Karperveen	-			x	-
egz B Princenhage	-			x	?
egz N Gildekamp	-			x	-
HAT B Visserstraat	i	x	x		?
mgz D Kiplingerf	-		x	x	+/-
hgb N Meijhorst(Vijv.)	i/c		x	x	+
■ Aanpak op termijn					
HAT D Ebenhaezerstraat	nvt		x		-
HAT H Binnenstad	i		x		+
egz D Krispijnse Driehoek (deel)	i		x		+
mgz D Krispijnse Driehoek (deel)	i		x		+
mgz D CBS-buurt 43	i	x	x		+
mgz R W&B2/ BMB2	i/c	x	x		+
mgz R Dantestraat, cpx 270	i	x			+
egz R Vergilliusstraat, cpx 280	-	x	x	x	+
mgz S Groenewoud, cpx 26	i/c		x	x	+/-
mgz S Groenewoud, cpx 28	i/c		x	x	+
HAT B Houtmarkt	-	x		x	?
■ Technisch beheer					
HAT B Gerardus Marjella (deel)	i	x	x		?
mgz B Gerardus Marjella (deel)	i	x	x		?
mgz R Horstenbuurt	i	x	x		+/-
mgz R Welschen 7/ 7 Provincieen	i/c	x	x		+
hgb B Wisselaar	-	x	x		+
■ Sociaal beheer					
HAT N t'Acker/ t'Kamp	-		x		+/-
mgz B Heuvel	-		x		+
mas R Westpunt 4, cpx 27	i	x	x		+
hgb N Zwanenveld	i/c		x	x	+/-
■ Financieel beheer					
egz N Tolhuis	-			x	-
HAT B Chasse	i		x	x	?

Tabel I.5.3 (vervolg)

Aanpak type St. Complex	Selectieve inplaatsing	techn.	problemen soc.	fin.	Aandeel all.cpx
■ Technisch/sociaal beheer					
HAT D Eisingahof	i/c		x		-
HAT N Horstacker/ Hillekensacker	-		x		-
mgz S Sterrenkwartier, cpx 29	i/c		x	x	+/-
mgz S Sterrenkwartier, cpx 30	i/c		x	x	+/-
■ Technisch/financieel beheer					
egz H complex 32-24	i		x	x	+/-
■ Intensief beheer					
mas N Meijhorst	i/c		x		+
hgb D Blauwweg	i/c		x	x	+
egz B Gageldonk (deel)	i/c	x	x	x	?
mgz B Gageldonk (deel)	i/c	x	x	x	?
hgb N Meijhorst (Kolp)	i	x	x	x	+
hgb N Wezenhof (Hippe hoogb)	i/c	x	x	x	-
hgb H Planetenflats	i/c	x	x	x	+
hgb B Tuinzicht 1	i/c	x	x	x	+/-
■ Buurtbeheer					
mgz B Brabantpark, cpx 044	i/c	x			+
mgz D Colijnstraat	i		x		+
■ Integraal beheer					
mgz D complex AL136	i		x		+
mgz D Bleyenhoek	i		x	x	+
hgb B Geeren-Noord	i	x	x	x	+
■ Sloop					
mgz R Nieuw Engeland ,cpx 012	i	x	x		+
hgb H Jagershoven	nvt	x	x	x	+

type = woningtype; St = stad; tech. = technisch; soc. = sociaal; fin. = financieel; aand. all.cpx = aandeel alloctonen in complex; egz.= eengezinswoning; HAT = HAT-woning; mgz.= meergezinswoning; mas.= maisonnette; hgb = hoogbouw; R = Rotterdam; S = Spijkenisse; D = Dordrecht; N = Nijmegen; H = Helmond; B = Breda; i = individuele inplaatsing; c = complexgebonden inplaatsing

Samenvattende tabellen

Tabel 1.5.4: Moeilijk verhuurbare complexen naar problemen, aanwezigheid allochtonen en aanpak w.o. selectieve inplaatsing (s.i.) en aanpak op termijn

Problemen	Aantal	Inpl.	Aanpak n.a.v. problemen		Allocht.	Aanpak op termijn	
■ technisch	3	2	geen op termijn buurtbeheer	=1 =1 =1	+2	sloop	=1
■ sociaal	13	8	geen op termijn sociaal beheer tech/soc beheer intensief beh. buurtbeheer	=3 =4 =2 =2 =1 =1	+6	buurtb. renov.	=2 =2
■ financieel	9	1	geen financieel beh.	=8 =1	+0		
■ tech/soc.	11	10	geen op termijn technisch beh. sociaal beheer integraal sloop	=1 =2 =5 =1 =1 =1	+7	buurtb. sloop	=1 =1
■ tech/fin.	1	0	op termijn	=1	+0	sloop	=1
■ soc/fin.	11	10	geen op termijn sociaal beheer financieel beh. tech/soc.beh. tech/fin.beh. intensief beh. integraal beh.	=2 =2 =1 =1 =2 =1 =1 =1	+4	renov. sloop	=3 =1

Tabel 1.5.4 (vervolg)

Problemen	Aantal	Inpl.	Aanpak n.a.v. problemen	Allocht.	aanpak op termijn
■ tech/soc/fin.	9	7	op termijn =1 intensief beh.=6 integraal beh.=1 sloop =1	+5	sloop =3 integr =1
Totaal	57	38	geen =15 op termijn =11 technisch beh.=5 sociaal beheer=4 financieel beh.=2 tech/soc. beh.=4 tech/fin. beh.=1 intensief beh.=8 buurtbeheer =2 integraal beh.=3 sloop =2	+24	intens =1 buurtb =3 renov =4 integr =1 sloop =8

individuele inplaatsing bij 20 complexen, individueel en complex-gebonden inplaatsing bij 18 complexen

Tabel 1.5.5: Complexen met veel allochtonen naar problemen, aanpak en selectieve inplaatsing

Problemen	inpl.	geen	o.t	Aanpak							Totaal		
				tech	soc	fin	t/s	t/f	ints	brt		intg	slp
tech	2	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2
soc	5	-	3	-	1	-	-	-	1	1	-	-	6
fin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tech/soc	6	-	2	2	1	-	-	-	-	-	1	1	7
tech/fin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
soc/fin	4	1	1	-	-	-	-	-	1	-	1	-	4
tech/fin/soc	3	-	1	-	-	-	-	-	2	-	1	1	5
Totaal	20	1	8	2	2	-	-	-	4	2	3	2	24

individuele inplaatsing bij 12 complexen, individueel en complex-gebonden inplaatsing bij 8 complexen

Tabel 1.5.6: Moeilijk verhuurbare complexen naar woningtype, type problemen en allochtonen op complex- en stedelijk niveau

Type	Type probleem				Aand. all.cpx				% > st.gem.		
	aant.	tech.	soc.	fin.	+	+/-	-	?	T+M	S+A	S+A?
egz	14	3	4	12	2	1	9	2	3	8	2
HAT	10	3	9	2	1	1	4	4	3	7	1
mgz	20	11	18	7	12	5	-	3	10	12	5
mas	3	1	3	-	2	1	-	-	1	2	1
hgb	10	7	10	9	7	2	1	-	7	5	3
Tot	57	24	44	31	24	10	14	9	24	34	12

Tabel 1.5.7: Moeilijk verhuurbare complexen naar type problemen

	Aantal	Aand. all. cpx				% > st.gem.		
		+	+/-	-	?	T/M	S/A	S/A?
tech	3	2	-	1	-	3	-	2
soc	13	6	2	4	1	7	10	1
fin	9	-	-	8	1	-	6	-
tech/soc	11	7	1	-	3	4	5	5
tech/fin	1	-	-	-	1	-	-	-
soc/fin	11	4	6	-	1	5	9	1
tech/soc/fin	9	5	1	1	2	5	4	3
Totaal	57	24	10	14	9	24	34	12

Tabel 1.5.8: Moeilijk verhuurbare complexen naar aanpak, selectieve inplaatsing, problemen en aanwezigheid allochtonen

Complexen/ aanpak	Aantal	select. inpl.	problemen			Allocht
			techn.	soc.	fin.	
geen aanpak	15	5	2	6	11	+1
aanpak op termijn	11	8	5	9	4	+8
technisch beheer	5	4	5	5	-	+2
sociaal beheer	4	2	1	4	1	+2
financieel beheer	2	1	-	1	2	+0
tech/ soc. beheer	4	3	-	4	2	+0
tech/ fin. beheer	1	1	-	1	1	+0
intensief beheer	8	8	6	8	7	+4
buurtbeheer	2	2	1	1	-	+2
integraal beheer	3	3	2	3	2	+3
sloop	2	1	2	2	1	+2
Subtotaal	42	33	22	38	20	+23
Totaal	57	38	24	44	31	+24
i		20				
i/c		18				

i = individuele inplaatsing; c = complexgebonden inplaatsing

Op hùn plaats

Allochtonen en moeilijk verhuurbare woningcomplexen

Bibliotheek

Technische Universiteit Eindhoven

Postbus 513

5600 MB

Eindhoven

Telefoon (040) 47 22 24



9612859



De huisvesting van allochtonen geniet al geruime tijd de belangstelling van beleidsmedewerkers, belangengroepen en politici. Achterstand en achterstelling dient bestreden te worden, zo luidt het devies.

Deze studie naar de huisvestingssituatie van Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen gedurende de jaren tachtig, werpt een nieuw licht op dit onderwerp. In een zestal gemeenten, te weten Breda, Dordrecht, Helmond, Nijmegen, Rotterdam en Spijkenisse, is onderzocht in hoeverre de huisvestingssituatie van deze groep allochtonen gewijzigd is. Wonen ze nu op de plaats van hun keuze, of zijn ze geplaatst?

Verklaringen op wijkniveau zijn onderzocht in de verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en in het proces van de woningdistributie. Op complexniveau spelen de beheerstrategieën en het inplaatsingsbeleid van de verschillende sociale verhuurders een belangrijke rol, zeker wanneer het gaat om moeilijk verhuurbare complexen.

De resultaten van dit onderzoek tonen aan dat vele allochtonen nog lang niet op hùn plaats wonen en dat hun huisvestingssituatie nog onverminderd aandacht behoeft. Het rapport is dan ook vooral bedoelt voor diegenen die beleidsmatig betrokken zijn bij de huisvestingssituatie van allochtonen.