

MASTER

Keuzeruimte van lage inkomensgroepen in de sociale huursector

de invloed van de woonruimteverdeling in de sociale huursector op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen

Kamminga, J.

Award date:
2006

[Link to publication](#)

Disclaimer

This document contains a student thesis (bachelor's or master's), as authored by a student at Eindhoven University of Technology. Student theses are made available in the TU/e repository upon obtaining the required degree. The grade received is not published on the document as presented in the repository. The required complexity or quality of research of student theses may vary by program, and the required minimum study period may vary in duration.

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

“Keuzeruimte van lage inkomensgroepen in de sociale huursector”

De invloed van de woonruimteverdeling in de sociale
huursector op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen

26 september 2006

accord:


Afstudeerrapport
Johan Kamminga

Technische Universiteit Eindhoven
Faculteit Bouwkunde
Master Real Estate Management and Development

Begeleidingscommissie
drs. J.J.A.M. Smeets, TU Eindhoven
ir. S.J.E. Maussen MRE, TU Eindhoven

dr. M. van der Land, Onderzoeksinstituut OTB Delft
drs. W. van der Laan Bouma-Doff, Onderzoeksinstituut OTB Delft

Voorwoord

Voor de afronding van mijn opleiding Real Estate Management and Development aan de Technische Universiteit Eindhoven heb ik het afgelopen onderzoek verricht naar de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen in de sociale huursector. Dit onderzoek heb ik uitgevoerd bij Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft. Het onderzoeksrapport dat voor u ligt is het eindproduct van dit onderzoek.

Vanaf mijn stageperiode bij Aedes, vereniging van woningcorporaties, ben ik geïnteresseerd geraakt in de veelzijdige problematiek waar woningcorporaties in Nederland mee te maken hebben. Om deze reden ben ik erg gelukkig dat OTB mij de kans heeft gegeven mij op dit gebied verder te verdiepen en mijn dank gaat dan ook als eerste uit naar mijn twee externe begeleiders, Marco van der Land en Wenda van der Laan Bouma-Doff, die mij zowel inhoudelijk als mentaal zijn blijven ondersteunen gedurende de gehele afstudeerperiode. Daarnaast wil ik ook mijn twee begeleiders aan de Technische Universiteit Eindhoven, Jos Smeets en Stephan Maussen, bedanken voor de kritische reflecties en het bieden van nieuwe inzichten.

Naast gesprekken met begeleiders heb ik ook uitgebreid de mogelijkheid gekregen om te praten met professionals bij gemeenten en woningcorporaties. Iedereen die ik heb benaderd voor een interview heeft vrijwel direct ingestemd, wat mij erg verbaasd, maar bovenal verheugd heeft. Bedankt voor jullie vaak leerzame en gezellige gesprekken en de belangrijke bijdrage aan dit onderzoek.

Verder wil ik George de Kam bedanken voor zijn enthousiasme, alle collega's van OTB, met in het bijzonder André Ouwehand, bedanken voor de interessante gesprekken en familie en vrienden wil ik bedanken voor de ondersteuning en getoonde interesse.

Tot slot gaat mijn dank uit naar Caroline, omdat ze altijd voor me klaar staat en het de laatste paar weken heeft uitgehouden met een vaak chagrijnige afstudeerder.

Johan Kamminga

Eindhoven, september 2006

Inhoudsopgave

VOORWOORD	II
INHOUDSOPGAVE	III
SAMENVATTING	VI
HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Probleem- en doelstelling	1
1.3 Inkadering.....	2
1.4 Onderzoeksopzet	2
HOOFDSTUK 2 DE THEORIE: KEUZEVRIJHEID.....	4
2.1 Algemene definitie en relevantie	4
2.2 Het Choice and constraints model	5
HOOFDSTUK 3 DE PRAKTIJK: WOONRUIMTEVERDELING EN DOELGROEPEN.....	8
3.1 De sociale huursector	8
3.2 De primaire doelgroep	8
3.3 Componenten van woonruimteverdeling	11
3.4 Modellen voor woonruimteverdeling.....	16
HOOFDSTUK 4 CONCEPTUEEL MODEL EN VERWACHTINGEN	21
4.1 Conceptueel model	21
4.2 Verwachtingen voor vestigingseisen	22
4.3 Verwachtingen voor passendheidscriteria	24

4.4 Verwachtingen voor selectiecriteria	26
4.5 Verwachtingen voor uitvoering.....	28
4.6 Samenvatting van de verwachtingen	29
HOOFDSTUK 5 TOETSING VAN DE VERWACHTINGEN	30
5.1 Bronnen.....	30
5.2 Introductie van de drie steden.....	30
5.3 Toetsing verwachtingen	33
HOOFDSTUK 6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	58
6.1 Conclusie	58
6.2 Beleidsaanbevelingen	62
6.3 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek.....	63
LITERATUUR	65

Figuren en tabellen

- Figuur 1.1 Plan van Aanpak
Figuur 2.1 Woonkeuzemodel (Van der Laan Bouma-Doff & Van der Land; gebaseerd op Mulder et al., 1999)
Figuur 3.1 Acties corporatie en woningzoekende bij woonruimteverdeling
Figuur 3.2 Voorbeeld van woningadvertentie
Figuur 3.3 Eigenschappen van vijf woonruimteverdelingsmodellen
Figuur 4.1 Het uitgebreide woonkeuzemodel (Van der Laan Bouma-Doff & Van der Land; gebaseerd op Mulder et al., 1999)
Figuur 5.1 Marktdruk in stadsregio Rotterdam (COS, 2006a)
Figuur 5.2 Blijvers en vertrekkers in de regio Haaglanden (DSO, 2005)
Figuur 5.3 Slaagkans van starters en doorstromer bij 120 procent experiment in Rotterdam (COS, 2006b)
Figuur 5.4 Aandeel woningzoekenden, labelling en geslaagden in Haaglanden (DSO, 2005)
Figuur 5.5 Inkomensgegevens van woningzoekenden die woning hebben geaccepteerd (Groeneveld et al., 2004)
Figuur 5.6 Inkomensgegevens van reacties woningzoekenden Woonbron (Groeneveld et al., 2004)
Figuur 5.7 Leeftijd van woningzoekenden die woning hebben geaccepteerd (Groeneveld et al., 2004)
Figuur 5.8 Oriëntatie op de woningmarkt naar leeftijd in Eindhoven (Gemeente Eindhoven et al., 2003)
Figuur B.1 Stadsregio Rotterdam
Figuur B.2 Woningcorporaties in Stadsregio Rotterdam
- Tabel S.1 Keuzevrijheid van woningzoekenden ten aanzien van componenten woonruimteverdeling
Tabel 3.1 Bruto inkomensgrenzen huurtoeslag (Belastingdienst, 2006)
Tabel 3.2 Besteedbaar inkomen naar leeftijd (CBS, 2004)
Tabel 3.3 Besteedbaar inkomen naar herkomst (CBS, 2000)
Tabel 5.1 Percentage vrijkomende woningen naar primaire doelgroep (COS, 2005a)
Tabel 5.2 Slaagkansen per gemeente (COS, 2006a)
Tabel 5.3 Slaagkansen lokale en overige woningzoekenden in Stadsregio Rotterdam (COS, 2006b)
Tabel 5.4 Verhuisbewegingen geslaagden in de regio Haaglanden (DSO, 2005)
Tabel 5.5 Geslaagden per gemeente naar herkomstgemeente (COS, 2005a)
Tabel 5.6 Herkomstregio van aanvragers huisvestingsvergunning in Rotterdam (COS, 2006b)
Tabel 5.7 Verdeling naar wijze van aanbieding in Rotterdam (COS, 2006b)
Tabel 5.8 Verdeling naar huishoudengrootte in Rotterdam (COS, 2006b)
Tabel 5.9 Verdeling naar huishoudengrootte in Eindhoven (Gemeente Eindhoven et al., 2005)
Tabel 5.10 Verdeling naar huishoudengrootte (CBS, 2006)
Tabel 5.11 Samenstelling bevolking huishoudengrootte (CBS, 2004)
Tabel 5.12 Verdeling primaire doelgroep Eindhoven (Gemeente Eindhoven et al., 2005)
Tabel 5.13 Slaagkans primaire doelgroep Rotterdam (COS, 2006b)
Tabel 5.14 Huurprijs van woning toegewezen aan primaire doelgroep in Rotterdam (COS, 2004)
Tabel 5.15 Verhuringen aan de primaire doelgroep, Rotterdam (COS, 2005a)
Tabel 5.16 Slaagkans starter/doorstromer in Rotterdam (COS, 2006b)
Tabel 5.17 Slaagkans naar leeftijd in Rotterdam (COS, 2006b)
Tabel 5.18 Verhuringen naar aanbiedingsmethode in Rotterdam (COS, 2005a)
Tabel 5.19 Geslaagden naar leeftijd in Eindhoven (Gemeente Eindhoven et al., 2005)
Tabel 5.20 Woonpasduur en inschrijfduur voor starter/doorstromer (COS, 2006b)
Tabel 5.21 Slaagkansen naar woonpasduur in Rotterdam (COS, 2006a)
Tabel 5.22 Type woningzoekenden die woning aangeboden hebben gekregen (Groeneveld et al., 2004)
Tabel 5.23 Gebruikt medium door starter/doorstromer in Haaglanden (DSO, 2005)
Tabel 5.24 Reactie op advertentie naar type medium in Haaglanden (DSO, 2005)
Tabel 6.1 Keuzevrijheid van woningzoekenden ten aanzien van componenten woonruimteverdeling
Tabel B.1 Huur-inkomenstabel Haaglanden (DSO, 2005)

Samenvatting

Woningzoekenden met een krappe beurs zijn in Nederland veelal aangewezen op de sociale huursector. Om in deze sector een woning naar tevredenheid te krijgen, is, vooral in de grote steden, een moeilijke opgave. Oorzaken van deze problematiek worden vaak gezocht in huurprijsbeleid en schaarste in aanbod, maar ook de woonruimteverdeling speelt hier een rol. In toenemende mate wordt geëxperimenteerd met woonruimteverdeling, zonder dat duidelijk is welke gevolgen dat heeft voor de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen. De probleemstelling van het onderzoek is dan ook welke invloed de verschillende manieren van woonruimteverdeling door woningcorporaties en gemeenten hebben op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.

Keuzevrijheid wordt in dit onderzoek gedefinieerd als de mate waarin voorkeuren van een huishouden of woningzoekende voor een bepaald type woonsituatie zijn of kunnen worden geëffectueerd. De mate waarin de wensen van het individu zich vertalen in de uiteindelijke woonkeuze is afhankelijk van de financiële, cognitieve, politieke en sociale hulpbronnen die het huishouden ter beschikking heeft én de restricties op de woningmarkt. Dit onderzoek heeft als onderwerp de restricties die volgen uit de woonruimteverdeling in de sociale huursector voor lage inkomensgroepen.

De lage inkomensgroep is hierbij gedefinieerd als de groep huurders die gezien hun lage inkomen een beroep kunnen doen op de huurtoeslag. Woningcorporaties hebben dan ook de taak om deze primaire doelgroep met voorrang te huisvesten. Binnen de primaire doelgroep zijn een aantal categorieën woningzoekenden nader onderscheiden, te weten vestigers, starters, jongeren, ouderen, werklozen, uitkeringsgerechtigden, grote huishoudens en allochtonen.

De woonruimteverdeling door gemeenten en woningcorporaties kan worden onderverdeeld in een aantal componenten, namelijk vestigingseisen, passendheidscriteria, selectiecriteria en uitvoering. Het systeem van passendheidscriteria en selectiecriteria vormt tezamen het woonruimteverdelingsmodel. In dit onderzoek zijn verschillende modellen gedefinieerd en onderzocht, namelijk: het distributiemodel, het aanbodmodel, het KAN-model, het optiemodel en het lotingmodel.

De probleemstelling is beantwoord door aan de hand van de theorie en de praktijk van woonruimteverdeling, verwachtingen op te stellen ten aanzien van de genoemde componenten vestigingseisen, passendheidscriteria, selectiecriteria en de uitvoering. Deze componenten en relaties zijn schematisch weergegeven in het woonkeuzemodel. Om deze verwachtingen te analyseren, is met professionals van gemeenten en woningcorporaties in Den Haag, Rotterdam en Eindhoven gesproken en zijn (evaluatie)rapporten uit deze steden bekeken. Per component zullen hieronder kort de conclusies worden besproken.

Het hanteren van vestigingseisen heeft een negatief effect op de keuzevrijheid van de primaire doelgroep, met name van vestigers en starters. De groep vestigers bestaat voor een groot deel uit jongeren, starters en lage inkomensgroepen, omdat deze groepen over het algemeen eerder bereid zijn om voor een woning naar een andere gemeente te verhuizen. Ook doet zich een beperking van keuzevrijheid voor bij grote huishoudens en ouderen. Een door gemeenten en corporaties verwachte verdringing van lokale starters bij het loslaten van vestigingseisen doet zich slechts in beperkte mate voor. In het geval dat er sprake is van een toename van interlokale verhuizingen, door het loslaten van vestigingseisen, gaat het voornamelijk om een trek naar de grote stad en niet naar de regiogemeenten. Een bijzondere vorm van een vestigingseis, namelijk de Rotterdamwet, beperkt voornamelijk de keuzevrijheid van vestigers met een laag inkomen, omdat deze specifieke groep zal worden geweerd uit een viertal wijken in Rotterdam.

Bij het loslaten van passendheidscriteria ten aanzien van huishoudengrootte, blijkt dat meer woningzoekenden, met name de kleinere huishoudens, kiezen voor een grotere woning. Passendheidscriteria zijn dus vaak noodzakelijk om de keuzevrijheid van grotere huishoudens te waarborgen. In het geval dat passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen worden losgelaten, blijkt dat zich een verdringing voordoet van lage inkomensgroepen in het goedkope segment. De keuzevrijheid is dus afgenomen ten aanzien van de goedkope voorraad, maar toegenomen ten aanzien van de duurdere voorraad. Of meer keuzevrijheid ten aanzien van duurdere woningen als een vergroting van de totale

keuzevrijheid wordt ervaren door de primaire doelgroep blijft sterk de vraag. Het afschaffen van de passendheidscriteria voor starters en doorstromers heeft een positief effect op de keuzevrijheid van starters en het hanteren van passendheidscriteria ten aanzien van leeftijd verhoogt de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen en dan met name die van ouderen.

Het hanteren van de combinatie van inschrijfduur voor starters en woonduur voor doorstromers als selectie criterium (in vergelijking met het selectie criterium inschrijfduur voor alle woningzoekenden) heeft een negatief effect op de keuzevrijheid van starters en vestigers. Deze groepen woningzoekenden hebben vaak een achterstand op lokale woningzoekenden ten aanzien van opgebouwde rechten en hebben daardoor minder keuzevrijheid. Door het selectie criterium loting, blijkt de keuzevrijheid van de primaire doelgroep toe te nemen. Binnen deze primaire doelgroep profiteren voornamelijk starters van het selectie criterium loting.

Daarnaast is ook ten aanzien van de uitvoering een aantal conclusies getrokken. Zo zorgt het toenemend gebruik voor internet voor een beperking van de keuzevrijheid van ouderen. Regionalisering van de woningmarkt sorteert het effect dat door strengere procedures minder lokaal maatwerk mogelijk is. Hierdoor worden lokale woningzoekenden met een laag inkomen beperkt in hun keuzevrijheid. Tot slot heeft een verminderde transparantie van de woningmarkt en woonruimteverdeling een beperkend effect op de keuzevrijheid van vestigers en ouderen.

Samenvattend worden in onderstaand schema de effecten van genoemde componenten van de woonruimteverdeling op de keuzevrijheid schematisch weergegeven. In het schema zijn zowel de keuzevrijheid van de onderscheiden categorieën woningzoekenden als de keuzevrijheid van de primaire doelgroep in totaal weergegeven. Een plusteken vertegenwoordigt in dit schema een positief effect op de keuzevrijheid door het hanteren van een specifieke component van woonruimteverdeling.

Categorie Hanteren van:	Primaire doelgroep	Vestigers	Starters/ jongeren	Ouderen	Werklozen/ uitkering	Grote huishoudens	Allochtonen
Vestigingseisen							
Vestigingseisen	-	--	-	+	++	-	-
Rotterdamwet	--	--	-	+	--	-	--
Passendheidscriteria							
Huishoudensam.	+	0	-	-	?	++	+
Max. inkomen	++	0	+	-	++	-	+
Leeftijd	+	0	+	++	?	-	?
Starter/Doorstr.	-	-	--	++	?	+	-
Selectiecriteria							
Inschrijfduur	+	--	-	+	?	+	-
Woonduur	+	-	--	++	?	++	-
Optieduur	+	--	-	+	?	+	-
Loting	+	++	++	--	?	--	+
Uitvoering							
Internet	+	++	++	--	?	0	-
Regionalisering	+	++	+	-	?	+	+
Transparantie	++	++	+	++	?	+	+

Tabel S.1 Keuzevrijheid van woningzoekenden met een laag inkomen ten aanzien van componenten

Als de conclusie ten aanzien van de verschillende componenten wordt vertaald naar de woonruimteverdelingsmodellen, die woningcorporaties hanteren, kan een aantal uitspraken worden gedaan.

1. Het aanbodmodel stelt door middel van passendheidscriteria voorwaarden aan de woningzoekende en gebruikt over het algemeen inschrijfduur of woonduur als selectie criterium. Deze combinatie van componenten heeft een positief effect op de keuzevrijheid van de primaire doelgroep in totaal, en dan met name van ouderen en

- grote huishoudens. Vestigers, starters en allochtonen ondervinden een beperking van hun keuzevrijheid door het aanbodmodel.
2. Het KAN-model hanteert dezelfde selectiecriteria als het aanbodmodel, maar laat de passendheidscriteria los. In vergelijking met het aanbodmodel heeft het KAN-model een beperking van de keuzevrijheid van de primaire doelgroep, met name ouderen en grote huishoudens, tot gevolg.
 3. Het optiemodel onderscheidt zich van andere modellen doordat een woningzoekende in de rij gaat staan voor een specifieke woning in plaats dat wachttijd wordt opgebouwd, die voor de gehele woningvoorraad kan worden gebruikt, hoewel ook loting kan worden gebruikt als selectie criterium. De effecten op de keuzevrijheid van de onderscheiden categorieën woningzoekenden zijn ongeveer gelijk als in het aanbodmodel. Vestigers en starters hebben in het optiemodel echter een kleinere kans dan in het aanbodmodel.
 4. In het lotingmodel wordt loting gehanteerd als selectie criterium en zijn veelal de passendheidscriteria losgelaten. Dit zorgt voor een beperking van de keuzevrijheid van de primaire doelgroep en dan met name van ouderen en grote huishoudens. Starters en vestigers zijn echter beter af in het lotingmodel.

De algemene conclusie is dat voor het waarborgen van de keuzevrijheid voor lage inkomensgroepen, vestigingseisen zo min mogelijk moet worden gehanteerd. Daarnaast hebben passendheidscriteria veelal een functie in het beschermen van de keuzevrijheid van categorieën lage inkomensgroepen. Afschaffen van deze criteria houdt dan vaak ook niet in dat de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen wordt vergroot. Het aantal mogelijkheden neemt wel toe, maar de daadwerkelijke kans op een passende woning vermindert. Tot slot is transparantie, informatievoorziening en monitoring essentieel om bewust en verantwoord beleid te kunnen maken rond woonruimteverdeling.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningzoekenden met een krappe beurs zijn in Nederland veelal aangewezen op de sociale huursector. Om in deze sector een woning naar tevredenheid te krijgen, is, vooral in de grote steden, een moeilijke opgave. Oorzaken van deze problematiek worden vaak gezocht in huurprijsbeleid en schaarste in aanbod, maar ook de woonruimteverdeling speelt hier een rol. In toenemende mate wordt geëxperimenteerd met woonruimteverdeling, zonder dat duidelijk is welke gevolgen dat heeft voor de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen. Daarom wordt in dit onderzoek gekeken naar de effecten van verschillende manieren van woonruimteverdeling op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.

1.2 Probleem- en doelstelling

Het doel van dit onderzoek is dus om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn van de verschillende manieren waarop woningen door woningcorporaties en gemeenten worden verdeeld, op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen in de sociale huursector.

De probleemstelling van dit onderzoek is als volgt gedefinieerd:

Welke invloed hebben de verschillende manieren van woonruimteverdeling door woningcorporaties en gemeenten op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen in de sociale huursector?

Naast de algemene probleemstelling kan ook een beleidsdoelstelling worden gedefinieerd: De beleidsdoelstelling is om inzichtelijk te maken wat de implicaties van dit onderzoek zijn voor het huidige debat over keuzevrijheid van lage inkomensgroepen in de sociale huursector en welke beleidsaanbevelingen naar aanleiding van de onderzoeksresultaten kunnen worden gedaan.

De onderzoeksvragen die in dit onderzoek centraal staan, zijn:

1. Op welke manier kan keuzevrijheid, in de context van woonruimteverdeling, het beste worden gedefinieerd?
2. Welke methodes van woonruimteverdeling door zowel woningcorporaties als gemeenten kunnen worden onderscheiden en uit welke componenten bestaan deze?
3. Op welke manier kan de lage inkomensgroep worden gedefinieerd en welke categorieën kunnen binnen deze lage inkomensgroep worden onderscheiden?
4. Wat is de afzonderlijke invloed van de, in onderzoeksvraag 2 genoemde, componenten op de keuzevrijheid en wat is hun gezamenlijke invloed?
5. Wat zijn de implicaties van dit onderzoek voor het huidige debat over keuzevrijheid van lage inkomensgroepen en welke beleidsaanbevelingen kunnen worden gedaan?

1.3 Inkadering

Het onderzoek is onderdeel van een al lopend onderzoek van het Onderzoeksinstituut OTB te Delft¹, in het kader van Corpovenista², uitgevoerd door Marco van der Land en Wenda van der Laan Bouma-Doff. In dit zogenoemde 'woonkeuze-onderzoek' wordt de relatie tussen de keuzevrijheid van bewoners en de mate van tevredenheid bekeken (Van der Land et al., 2004; Kruythoff et al., 2006; Van der Laan Bouma-Doff & Van der Land, 2006). Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verschaffen in de al dan niet bewuste keuze van woningzoekenden om zich in concentratiegebieden te gaan vestigen en hoe dit zich verhoudt met de tevredenheid en buurtbeleving van diezelfde huurder. Om hier toe te komen worden huurders ondervraagd naar vestigingsmotieven, woonbeleving, verwachtingen, keuzevrijheid en 'woonkeuze-stress'. Een onderdeel van dit onderzoek betreft de rol van de woningmarkt en het vigerende woonruimteverdeelsysteem in het ontstaan, de handhaving, of de vermindering van concentraties van specifieke groepen en welke beperkingen en mogelijkheden deze met zich meebrengen. Op dit onderdeel zal dit afstudeeronderzoek aanhaken.

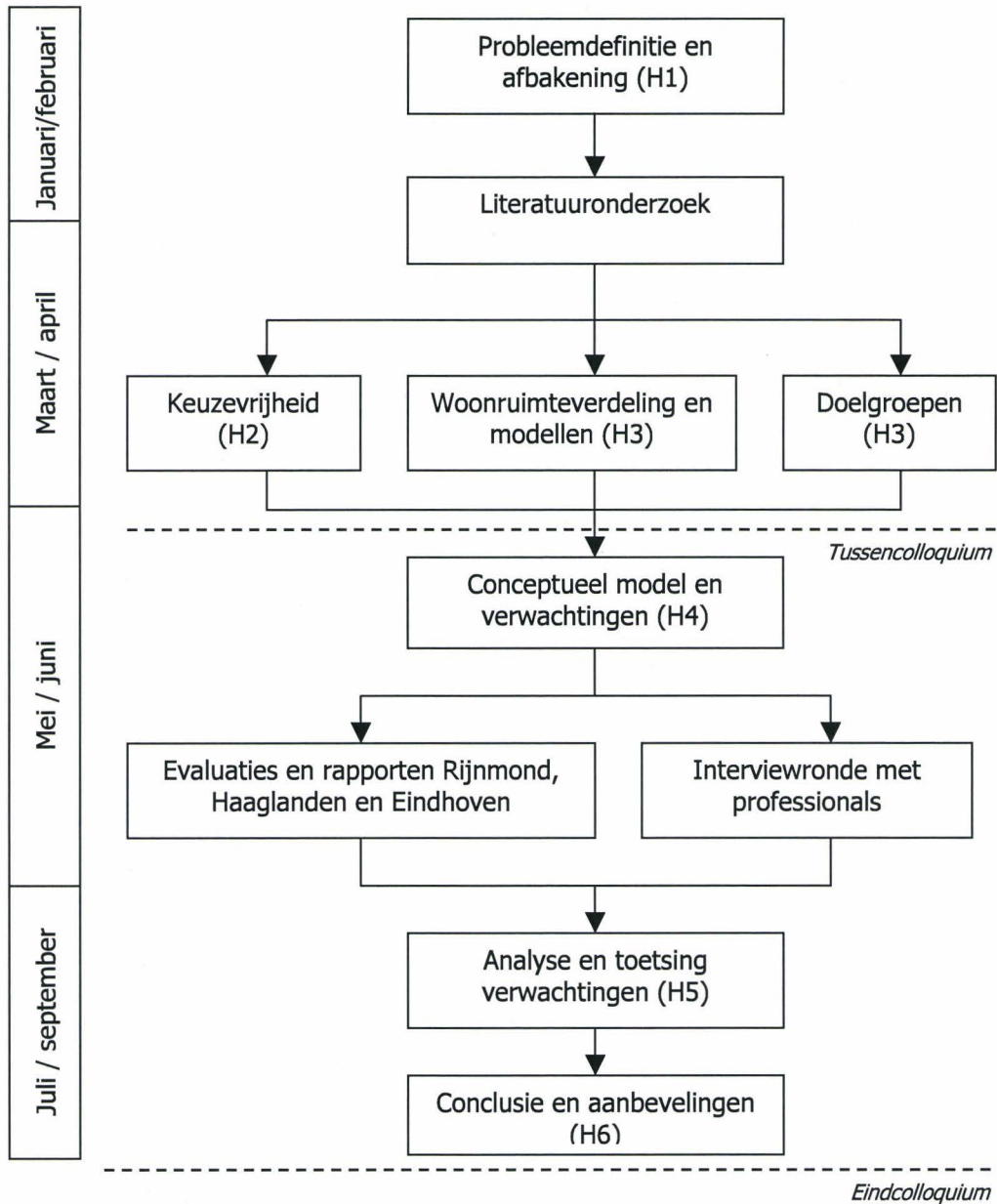
1.4 Onderzoeksopzet

Na de theoretische onderbouwing (onderzoeksvraag 1), wordt de praktijk van de woonruimteverdeling (onderzoeksvraag 2 en 3) besproken. Op basis hiervan wordt het conceptueel model en bijbehorende verachtingen gepresenteerd, welke vervolgens door middel van een interviewronde met professionals uit de praktijk en aanvullende informatie uit rapporten en evaluaties zullen worden getoetst. Tot slot worden conclusies geformuleerd, waarbij ook de (beleids)aanbevelingen worden gepresenteerd.

In dit hoofdstuk zijn als eerste de probleem- en doelstelling gedefinieerd. De volgende twee hoofdstukken zullen vervolgens de literatuur behandelen aan de hand van de drie onderwerpen keuzevrijheid (hoofdstuk 2) en doelgroepen en woonruimteverdeling (hoofdstuk 3). Op basis van de informatie die in deze hoofdstukken is verzameld, wordt een conceptueel model en worden verwachtingen ten aanzien van de woonruimteverdeling opgesteld (hoofdstuk 4), welke vervolgens door middel van een interviewronde en aanvullende informatie in hoofdstuk 5 zullen worden getoetst. In het laatste hoofdstuk worden conclusies en (beleids)aanbevelingen geformuleerd (hoofdstuk 6). Ter illustratie is in figuur 1.1 het plan van aanpak schematisch weergegeven.

¹ Het Onderzoeksinstituut OTB in Delft is gespecialiseerd in onafhankelijk onderzoek en advies op het gebied van wonen, bouwen en de gebouwde omgeving. Het instituut is onderdeel van de TU Delft. De missie van het Onderzoeksinstituut OTB is om in de samenleving op een zichtbare wijze bij te dragen aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken en problemen op het gebied van wonen, bouwen en de gebouwde omgeving. Dit doen zij als onderdeel van de Technische Universiteit Delft - in nauwe samenwerking met andere faculteiten - via specialistisch wetenschappelijk onderzoek op dit gebied. Het accent ligt op wetenschappelijke impact en maatschappelijke relevantie. OTB streeft ernaar het gewicht van het wetenschappelijk onderzoek te vergroten, waarbij de wisselwerking met probleemgericht en praktisch toepasbaar onderzoek essentieel blijft.

² Corpovenista ('corporaties vernieuwen de stad') staat voor de synergie tussen onderzoek, beleid en praktijk bij de stedelijke vernieuwing. Het is een samenwerkingsverband van een achttal grote woningcorporaties, Aedes (de vereniging van woningcorporaties), het Onderzoeksinstituut OTB (TU Delft) en onderzoeksgroepen van de Universiteiten van Utrecht en Amsterdam. Samen initiëren zij de komende jaren (2004-2007) onderzoek en kennisuitwisseling op het terrein van het functioneren van stadswijken, kansen voor duurzaamheid bij stedelijke vernieuwing, *branding* van stadswijken, herhuisvesting en de organisatie van de stedelijke vernieuwing. Aan de hand van vergelijkend onderzoek in concrete praktijksituaties. Informatie over alle deelonderzoeken, inclusief het woonkeuzeonderzoek is te vinden op www.corpovenista.nl.



Figuur 1.1 Plan van Aanpak

Hoofdstuk 2 De theorie: keuzevrijheid

In dit hoofdstuk wordt de term keuzevrijheid besproken. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de praktijk, namelijk de onderdelen woonruimteverdeling en doelgroepen. Om de keuzevrijheid te kunnen definiëren wordt eerst kort naar vrijheid in algemene zin en de relevantie van keuzevrijheid op de woningmarkt gekeken. Vervolgens zal keuzevrijheid specifiek worden besproken en gedefinieerd.

2.1 Algemene definitie en relevantie

Het begrip *vrijheid* is niet eenduidig en wordt verschillend gedefinieerd. Enkele voorbeelden staan hieronder weergegeven.

vrij·heid (de ~ (v.), -heden)

Vrijheid is het vrij zijn in de verschillende betekenissen van het woord.

1 Onbelemmerdheid

2 Weinig gebonden zijn

3 Laat ieder zijn neiging en zin volgen

(Van Dale, 2006)

Vrijheid is de mogelijkheid om te doen en laten wat je wilt en dat een ander dat ook kan, zowel in lichamelijke als in geestelijke zin.

(Wikipedia, 2006)

In de meerderheid van de definities komt controle over het eigen leven terug als een belangrijk element van vrijheid. Dit houdt in dat een vrij mens zou moeten kunnen denken en doen wat hij of zij zelf wil, met de enkele beperking dat de vrijheid van een ander individu niet wordt geschaad.

Ieder mens krijgt in het leven te maken met keuzes en de opeenvolging van verschillende keuzes in het leven bepaalt de inrichting van het leven. Keuzevrijheid kan daarbij worden gedefinieerd als de hoeveelheid aan verschillende mogelijkheden die iemand wordt geboden en de mate waarin deze persoon vervolgens in staat is om een zelfstandige keuze te maken uit deze mogelijkheden. Keuzevrijheid is belangrijk, maar mensen willen niet over alles een mening hebben of moeten beslissen. De lage opkomst bij de Europese verkiezingen in 2004 is hier een voorbeeld van. Ook het actief moeten kiezen van zorgverzekeraar en energieleverancier wordt niet enthousiast ontvangen (Hurenkamp, 2005). Keuzevrijheid op de woningmarkt is echter wel belangrijk, omdat een goede woning een van de basisbehoeften is van de behoeftepiramide (Maslow, 1943). Mensen hebben dagelijks te maken met waar ze wonen en hoeveel geld ze hiervoor betalen, waardoor keuzevrijheid op de woningmarkt een belangrijk onderwerp is.

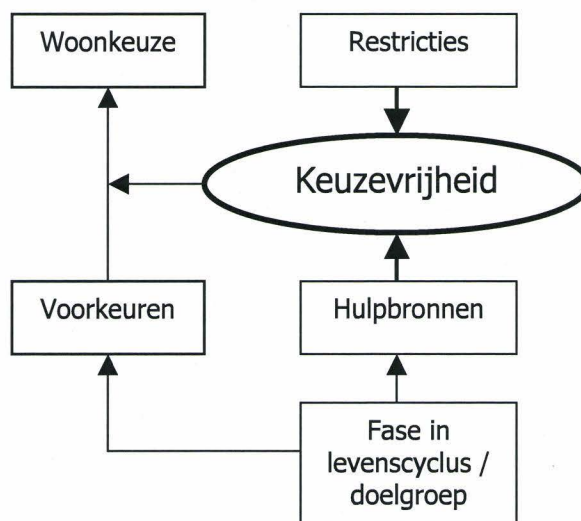
2.2 Het Choice and constraints model

In deze paragraaf zal dieper in worden gegaan op de definitie van keuzevrijheid. Deze definitie wordt uitgelegd aan de hand van een model, welke stap voor stap zal worden toegelicht.

In het debat over ruimtelijke concentratie en segregatie van lage inkomensgroepen is onderzoek gedaan naar keuzevrijheid en de verschillende aspecten die deze vrijheid bepalen, vergroten of belemmeren. Het zogenoemde woonkeuzemodel onderscheidt voorkeuren (*choice*) aan de ene kant en restricties (*constraints*) aan de andere kant als bepalende factoren voor de beslissing waar mensen gaan wonen (Mulder, 2003). Er is verdeeldheid tussen de verschillende onderzoekers of de focus ligt op de voorkeuren of op restricties bij deze beslissing (Ózúekren, 2003). Waar voorkeuren de focus leggen op de vraagzijde, leggen restricties de focus op de aanbodzijde.

Woonkeuze

De woonkeuze, ook wel *effective choice* genoemd, is de mate waarin de voorkeuren van een huishouden voor een bepaald type woning en woonsituatie kunnen worden geëffectueerd. De mate waarin deze voorkeuren kunnen worden gerealiseerd, wordt bepaald door de hulpbronnen die het huishouden ter beschikking heeft in combinatie met de restricties (Brown, 2005). De uiteindelijke woonkeuze ligt tussen de voorkeuren van het huishouden en de restricties die het huishouden beperken. Hulpbronnen kunnen hierbij het huishouden helpen om de voorkeuren te verwezenlijken. De mate waarin voorkeuren kunnen worden geëffectueerd in de woonkeuze, zal in dit onderzoek worden gebruikt als definitie voor de keuzevrijheid van woningzoekenden. In figuur 2.1 is de definitie van keuzevrijheid en de relatie met voorkeuren, restricties en hulpbronnen schematisch weergegeven. De gebruikte termen zullen in het vervolg van deze paragraaf worden toegelicht.



Figuur 2.1 Woonkeuzemodel (Van der Laan Bouma-Doff & Van der Land; gebaseerd op Mulder et al., 1999)

Voorkeuren

Voorkeuren gaan uit van de wensen van het huishouden of individu en leggen de focus daardoor voornamelijk op de vraagzijde (Van Kempen, 1997). De voorkeur voor een bepaald type woning in een bepaalde buurt verschilt per individu of huishouden en is onder andere gebaseerd op de positie in de levenscyclus van het huishouden. Karakteristieken van het individu en huishouden, ten aanzien van leeftijd en thuis- of uitwonende kinderen, maar ook gebeurtenissen zoals scheiding, ziekte of overlijden, zijn belangrijke determinanten voor woning- en omgevingvoorkeuren van het specifieke huishouden (Clark et al., 1996). Opgemerkt moet worden dat niet elk huishouden de levenscyclus standaard doorloopt. Zeker in een tijd van individualisering en emancipatie kiezen veel mensen ervoor om een ander pad

te bewandelen en bijvoorbeeld te hertrouwen, nooit te trouwen of geen kinderen te krijgen (Stapleton, 1980), wat vervolgens ook zorgt voor verschillen in voorkeuren.

Huishoudens gaan niet altijd uit van maximalisatie en dus is niet elk huishouden constant op zoek naar een betere of meer passende woning. Huishoudens besluiten pas te gaan zoeken na een *trigger event*, zoals veranderingen in inkomen, woonsituatie of huishoudensamenstelling. De positie in de levenscyclus bepaalt dus via de voorkeuren ook het besluit om te gaan verhuizen (Maclennan, 1982).

Restricties

Restricties kunnen worden gezien als obstakels of vormen van druk die mensen verhinderen delen van de woningmarkt als keuzemogelijkheden te beschouwen (Mulder, 1993). Restricties zijn enerzijds afhankelijk van de eigenschappen van het huishouden en anderzijds van de (organisatie van de) woningmarkt. Dit onderzoek richt zich op de restricties die ontstaan door de organisatie van de woningmarkt, en meer specifiek de woonruimteverdeling.

De fase in de levenscyclus, woonplaats en het hebben van werk zijn voorbeelden van huishoudenafhankelijke eigenschappen die de mate van restrictie bepalen, waar het huishouden mee te maken krijgt op de woningmarkt.

Woningmarktafhankelijke restricties hebben enerzijds betrekking op de beschikbaarheid van woningen en anderzijds op de toegankelijkheid van de woningmarkt. Met de beschikbaarheid van woningen wordt de variatie en samenstelling van verschillende woningen in de woningmarkt ten aanzien van onder andere kwaliteit, type, prijs en eigendomsvorm bedoeld (Ózúekren, 2003). Een woningzoekende kan kiezen tussen de woningen uit de (geplande) voorraad op van tevoren bepaalde locaties. Naast het aanbod is ook de samenstelling van het aanbod, naar onder andere prijsklasse, belangrijk. In een woningmarkt met voornamelijk dure woningen, zijn er veel restricties voor lage inkomensgroepen. Verschillende groepen woningzoekenden hebben andere mogelijkheden ten aanzien van de toegankelijkheid tot deze woningen. Deze toegankelijkheid wordt in de sociale woningmarkt voor een belangrijk deel bepaald door de geldende regels ten aanzien van woonruimteverdeling, waar dit onderzoek op is gericht. Huishoudens worden hierbij onder andere onderscheiden door hun macht (*strength*) in de woningmarkt, bepaald door de beschikking over hulpbronnen (*resources*) en de manier waarop de woningen worden verdeeld (de geldende regels) door onder andere woningcorporaties (Ózúekren, 2003). Zoals gezegd richt dit onderzoek zich op het laatste.

Hulpbronnen

Hulpbronnen kunnen worden onderverdeeld in financiële, cognitieve, politieke en sociale hulpbronnen (Van Kempen, 1997).

Financiële hulpbronnen

De financiële hulpbronnen zijn een van de belangrijkste hulpbronnen om meer macht te krijgen of te behouden op de woningmarkt. Financiële hulpbronnen hebben betrekking op het inkomen, inkomenszekerheid en bezit. De mate waarin door het huishouden over financiële hulpbronnen kan worden beschikt is voornamelijk afhankelijk van de arbeidsmarktpositie van de leden van het huishouden. Priemus (1984) onderscheidt hierbij *earning classes*, waarbij de *geschatte life time earnings* als maatstaf kunnen worden gebruikt voor de positie in de woninghiërarchie. Priemus noemt in dit verband de 'ijzeren wet van de woningmarkt': het verschijnsel dat de sterkere partijen zich over het algemeen meester weten te maken van woningen die hoog in de woninghiërarchie staan, en de zwakkere partijen met de woningen genoeg moeten nemen die laag in de woninghiërarchie staan. Sterke bewonersgroepen kunnen meestal kiezen uit veel mogelijkheden en kunnen zich veelal vormen van actieve aanpassing permitteren (zij brengen de woonsituatie in overeenstemming met hun voorkeuren). Zwakke bewonersgroepen hebben minder keus en zijn meestal aangewezen op passieve aanpassingsvormen. Door cognitieve aanpassingen brengen zij hun voorkeuren op het niveau van de (gegeven) woonsituatie (Priemus, 1984). Zwak zijn in dit verband bewoners met een laag inkomen, ongunstige inkomensperspectieven, slechte opleiding en/of een hoge leeftijd (late gezinsfase).

Ook de huidige woonsituatie kan als financiële hulpbron worden gezien (Van Kempen, 1997). De huidige woonsituatie kan worden gezien als bezit, en dus als financiële hulpbron, als het een koopwoning betreft. Ook het bewonen van een gewilde huurwoning kan de keuzevrijheid bij het zoeken naar een andere woning vergroten, bijvoorbeeld in het kader van woningruil.

Cognitieve hulpbronnen

Onder cognitieve hulpbronnen vallen opleiding, vaardigheden en kennis van de woningmarkt (Van Kempen, 1997). Cognitieve hulpbronnen helpen woningzoekenden om te begrijpen hoe de woningmarkt werkt en op welke manier de kansen kunnen worden vergroot (Ózúekren, 2003). De sociale woningmarkt in Nederland kent een ingewikkeld systeem van vestigingseisen, passendheidscriteria en selectiecriteria. Hoe beter dit systeem wordt begrepen door een woningzoekende, hoe sterker de positie van de woningzoekende op de woningmarkt. Dit kan bijvoorbeeld moeilijk zijn voor allochtone huishoudens, die de Nederlandse taal niet machtig zijn. Zij worden op deze manier sterk beperkt in de kans om een woning naar tevredenheid te vinden (Van Kempen, 1997).

Politieke hulpbronnen

Politieke hulpbronnen hebben betrekking op de formele of informele politieke macht die het huishouden heeft (Van Kempen, 1997). Giffinger en Reeger (1997) stellen bijvoorbeeld dat buitenlanders in Oostenrijk geen recht hebben op sociale woningen en huishoudengerelateerde subsidies. In het geval van immigranten, kan discriminatie een direct effect hebben op politieke hulpbronnen. Door immigranten niet volledig te laten participeren in de maatschappij en toegang tot bepaalde posities in de arbeidsmarkt en woningmarkt te weigeren, kan de keuzevrijheid sterk beperkt worden (Van Kempen, 1997).

Sociale hulpbronnen

Sociale hulpbronnen hebben betrekking op de sociale contacten en netwerken die het huishouden heeft. Mensen uit het netwerk kunnen elkaar helpen met advies of het vinden van oplossingen, maar het belangrijkste onderdeel van sociale netwerken is het verkrijgen en delen van informatie (Van Kempen, 1997).

Vooraf op de particuliere huur- en koopmarkt kunnen vraag en aanbod elkaar vinden via persoonlijke netwerken. De vertrekkende huurder of eigenaar kan via het eigen netwerk een nieuwe huurder of koper aanbrenge. Niet iedereen krijgt in dat geval het vrijkomende aanbod te zien en niet alle vragers zijn bekend (Kullberg, 2001).

Hoofdstuk 3 De praktijk: woonruimteverdeling en doelgroepen

Dit hoofdstuk behandelt de praktijk van de woonruimteverdeling. Eerst zal een introductie van de sociale huursector in Nederland worden gegeven, waarna vervolgens de primaire doelgroep van woningcorporaties wordt gedefinieerd en onderscheiden in categorieën woningzoekenden. Tot slot worden de verschillende componenten van woonruimteverdeling en de door woningcorporaties meest gehanteerde woonruimteverdelingsmodellen besproken.

3.1 De sociale huursector

In Nederland bestaat 37 procent van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen (CBS, 2002). Dit percentage ligt hoger in de grote steden. In de sociale sector geldt maar in beperkte mate een systeem van marktwerking, omdat de huren door huurprijsbescherming op een kunstmatig laag niveau worden gehouden, met als doel om deze woningen betaalbaar te houden voor kansarmen op de woningmarkt. Deze groep kansarmen zijn veelal woningzoekenden met een laag inkomen of speciale behoeften en wensen. Op deze manier wil de overheid verzekeren dat ook lage inkomensgroepen de kans krijgen om in goede woningen te wonen. De prijzen voor koopwoningen in de particuliere sector liggen namelijk op een zodanig hoog niveau dat deze woningen vaak financieel onbereikbaar zijn voor lage inkomensgroepen. Lage inkomensgroepen zijn hierdoor veelal aangewezen op de sociale huursector. Sociale woningen zijn een schaars goed. Om te waarborgen dat de woningen met een lage huurprijs aan de lage inkomensgroep, waar ze in eerste instantie voor gebouwd zijn, worden toegewezen, hanteren woningcorporaties een woonruimteverdelingsysteem.

Naast het verdelen van schaarste wordt ook via de woonruimteverdeling gestuurd om de sociale woonkwaliteit te bewaken (Kullberg, 2001). Op dit moment bestaat de overtuiging dat een concentratie van kansarme huishoudens in een wijk een negatief effect heeft op de leefbaarheid in deze wijk. Door middel van woonruimteverdeling kan invloed worden uitgeoefend op een andere verdeling van huishoudens in wijken (VROM, 2004b).

3.2 De primaire doelgroep

De sociale huursector heeft betrekking op de primaire doelgroep. Dit zijn de huishoudens die in dit onderzoek de lage inkomensgroepen zijn. De primaire doelgroep is echter een heterogeen samengestelde groep, waardoor verschillende groepen binnen de primaire doelgroep kunnen worden onderscheiden. Dit onderscheid maakt het mogelijk om uiteindelijk specifiekere conclusies te trekken. In deze paragraaf zullen de primaire doelgroep en de te onderscheiden groepen binnen de primaire doelgroep worden besproken.

3.2.1 Primaire doelgroep

Volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector hebben woningcorporaties de taak om met voorrang zorg te dragen voor passende huisvesting voor de primaire doelgroep. Deze traditionele primaire doelgroep wordt omschreven als de groep huurders die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kan begeven, omdat zij gezien het inkomen geen toegang hebben tot de koopmarkt of particuliere huurmarkt (KEI, 2006). De lage inkomensgroep wordt daarbij nader omschreven als de groep met een zodanig rekeninkomen dat zij een beroep kunnen doen op huurtoeslag (VROM, 2006b). De inkomensgrens op basis van de huurtoeslag is afhankelijk van de woonsituatie en leeftijd. In de tabel 3.1 zijn deze inkomensgrenzen weergegeven.

Woonsituatie	Maximaal inkomen
Alleenwonend	€ 20.000
Met medebewoners	€ 27.175
	Maximaal inkomen, 65 jaar of ouder
Alleenwonend	€ 17.950
Met medebewoners	€ 23.825

Tabel 3.1 Bruto inkomensgrenzen huurtoeslag (Belastingdienst, 2006)

De primaire doelgroep wordt dus in eerste instantie gedefinieerd door inkomensgrenzen. Minister Dekker van het ministerie van VROM heeft sinds kort de definitie van de doelgroep van beleid verruimd tot de huishoudens met een inkomen tot de ziekenfondsgrens. De huishoudens tot deze grens hebben een inkomen van maximaal 33.000 euro bruto per jaar. De reden hiervoor is dat de minister een probleem signaleert ten aanzien van de middeninkomens met een inkomen tot 33.000 euro bruto per jaar. Deze groep kan door de stijgende koopprijzen voor woningen in mindere mate in staat om zich op de particuliere koop- en huurmarkt te redden (CNV, 2005).

3.2.2 Specifieke groepen binnen primaire doelgroep

Niet alle woningzoekenden met een laag inkomen hebben echter dezelfde kenmerken. Binnen de primaire doelgroep zijn dan ook een aantal categorieën te onderscheiden. De verschillen tussen deze groepen hebben onder meer betrekking op leeftijd, huishoudengrootte en etniciteit van de woningzoekende. In deze paragraaf zullen de belangrijkste categorieën woningzoekenden binnen de primaire doelgroep worden onderscheiden. Het opsplitsen van de primaire doelgroep in verschillende categorieën maakt het mogelijk om specifieker te kunnen bepalen wat de (gedifferentieerde) keuzevrijheid is van de primaire doelgroep. De verschillende categorieën woningzoekenden kunnen elkaar overlappen.

Vestigers met een laag inkomen

Onder een vestiger wordt een woningzoekende uit een andere gemeente of regio verstaan. Deze groep woningzoekenden kan te maken krijgen met een beperking van de keuzevrijheid door het gebruik van vestigingseisen. Daarbij hebben vestigers vaak weinig opgebouwde rechten ten aanzien van woonduur of inschrijfduur.

Jongeren, studenten, starters

De categorieën jongeren, studenten en starters hebben met elkaar gemeen dat ze over het algemeen jong, ongeveer 18 tot 25 jaar, en starter zijn op de woningmarkt. Dit houdt in dat de woningzoekenden bij verhuizing geen woning achterlaten.

Bij de groep jongeren wordt meestal de grens gesteld op jonger dan 23 of 25 jaar. Sommige corporaties reserveren, door middel van passendheidscriteria ten aanzien van leeftijd, woningen voor deze groep. Een reden hiervoor ligt in de regelgeving ten aanzien van de huurtoeslag. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag mag de rekenhuur (kale huur en servicekosten) van de woning niet hoger zijn dan € 615,01. Bij een leeftijd van jonger dan 23 jaar en het niet hebben van inwonende kinderen, ligt deze grens lager, namelijk op € 339,08¹. Goedkope woningen kunnen om deze reden bijvoorbeeld door corporaties worden bestemd voor jongeren (Belastingdienst, 2006).

Studenten stellen vaak niet veel eisen aan het type woning. Met een ruime kamer en gemeenschappelijke voorzieningen (keuken, toilet en douche) is de gemiddelde student tevreden.

¹ Sinds 1 juli 2006

In het geval dat er bij de verhuizing geen woning wordt achtergelaten, wordt gesproken van een starter op de woningmarkt. Starters zijn veelal jongeren die aan het begin van hun woon- en werkcarrière staan. Om deze reden hebben starters vaak nog een laag inkomen. Dit blijkt ook uit tabel 3.2; met 11.600 euro besteedbaar inkomen per jaar hebben jongeren tot 25 jaar veruit het laagste besteedbaar inkomen. Jongeren, studenten en starters maken zijn dus een belangrijk deel van de lage inkomensgroep, waar het onderzoek zich op focust.

Leeftijd van hoofdkostwinner	Besteedbaar inkomen per huishouden
Tot 25 jaar	€ 11.600
25 tot 45 jaar	€ 28.400
45 tot 65 jaar	€ 34.000
65 jaar en ouder	€ 23.200

Tabel 3.2 Besteedbaar inkomen naar leeftijd (CBS Statline, 2004)

Ouderen met een laag inkomen

Door woningcorporaties worden veelal de leeftijdscategorieën 55+ en 65+ onderscheiden. Omdat ouderdom gebreken met zich meebrengt, zijn in woningen voor oudere huishoudens vaak extra voorzieningen getroffen, zoals de aanwezigheid van een lift, slaapkamer op de begane grond, maaltijdservice of een alarmsysteem. Deze specifieke woningen en aanpassingen zijn vaak de reden dat dergelijke woningen specifiek voor ouderen worden bestemd door middel van passendheidscriteria.

In tabel 3.2 is te zien dat ouderen van 65 jaar en ouder, na de jongeren tot 25 jaar, het laagste besteedbare inkomen per huishouden hebben. De categorie ouderen is dus een belangrijk deel van de primaire doelgroep en daarmee van de lage inkomensgroep van dit onderzoek.

Werklozen, uitkeringsgerechtigden

Deze groep woningzoekenden heeft geen inkomen uit werk. Binnen deze definitie bestaat nog een onderscheid naar bijstandsuitkering, WW-uitkering en arbeidsongeschiktheid. In een aantal gevallen zijn voor deze categorie uitzonderingen op de reguliere woonruimteverdeling van toepassing. Zo mogen vestigingseisen niet gelden voor langdurig werklozen en uitkeringsgerechtigden. In de Rotterdamwet is echter juist opgenomen dat voor deze specifieke groep een huisvestingsvergunning voor bepaalde wijken moet worden geweigerd. Werklozen en uitkeringsgerechtigden behoren vanwege het lage inkomen door uitkering per definitie tot de primaire doelgroep.

Grotere huishoudens met een laag inkomen

De groep grote huishoudens wordt onderscheiden op basis van het grote aantal personen in het huishouden. Omdat deze groep een voorkeur heeft voor grotere woningen en deze schaars zijn, worden grote woningen door woningcorporaties vaak gelabeld voor grote huishoudens. De definitie van een groot huishouden varieert per woningcorporatie, maar bestaat in ieder geval uit minimaal drie personen.

Een allochtoon huishouden bestaat gemiddeld uit meer personen dan een autochtoon huishouden. Marokkaanse huishoudens hebben de grootste huishoudens en de huishoudens van de tweede generatie niet-westerse allochtonen zijn weer kleiner dan die van de eerste generatie (CBS, 2004).

Allochtonen met een laag inkomen

Een allochtoon kan worden gedefinieerd als een persoon die in Nederland woonachtig is en van wie ten minste één ouder in het buitenland is geboren. Wie zelf in het buitenland is geboren, hoort tot de eerste generatie, wie in Nederland is geboren, hoort tot de tweede generatie. In tabel 3.3 is te zien dat het gemiddelde besteedbaar inkomen van niet-westerse allochtonen onder het gemiddelde van autochtonen en westerse allochtonen ligt. De primaire doelgroep bestaat dus voor een relatief groot aandeel uit allochtonen van niet-westerse herkomst.

Herkomst	Besteedbaar inkomen per huishouden
Autochtoon	€ 26.400
Westerse allochtonen	€ 25.400
Niet-westerse allochtonen	€ 20.500

Tabel 3.3 Besteedbaar inkomen naar herkomst (CBS, 2000)

3.3 Componenten van woonruimteverdeling

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning moet een woningzoekende minimaal achttien jaar zijn en de Nederlandse nationaliteit of een verblijfvergunning hebben. Elke woningzoekende in de sociale huursector in Nederland krijgt te maken met woonruimteverdelingsmodellen die door gemeenten en corporaties wordt gehanteerd. Binnen een woonruimteverdelingsmodel moet een woningzoekende grofweg drie stappen doorlopen om een woning aangeboden te krijgen. Elke stap brengt restricties met zich mee ten aanzien van de keuzevrijheid. Deze restricties kunnen worden onderscheiden in lokale en regionale toelatingseisen door gemeentelijke overheden enerzijds en passendheidscriteria en selectiecriteria (van de woonruimteverdelingsystemen) van de woningcorporaties anderzijds. Ten eerste moet de woningzoekende toestemming krijgen van de betreffende gemeente om zich te mogen vestigen in die gemeente of regio. Dit wordt geregeld door middel van *regionale en lokale toelatingseisen* (paragraaf 3.3.1). Vervolgens komt de woningzoekende bij een woningcorporatie in de betreffende regio of gemeente in aanmerking voor een bepaald deel van de woningvoorraad die voor hem of haar door middel van *passendheidscriteria* (paragraaf 3.3.2) geschikt wordt geacht. Ten slotte wordt door middel van zogenoemde *selectiecriteria* (paragraaf 3.3.3) door de corporatie bepaald hoe lang de woningzoekende moet wachten voor een bepaalde woning. De verschillende componenten waaruit een woonruimteverdelingsmodel bestaat, zullen eerst worden besproken, waarna vervolgens wordt gedemonstreerd op welke manier deze componenten terugkomen in de modellen.

3.3.1 Lokale en regionale toelatingseisen

In sommige gemeenten of regio's dreigen mensen met een laag inkomen door een tekort aan goedkope woningen buiten de boot te vallen. Vaak ontstaat dat tekort doordat hogere inkomensgroepen te weinig doorverhuizen naar duurdere woningen. De overheid vindt dat de schaarse woningen 'evenwichtig en rechtvaardig' verdeeld moeten worden. Daarnaast moet ook iedere gemeente de mogelijkheid hebben om te voorzien in de huisvesting van de natuurlijke bevolkingsaanwas. Daarom heeft het parlement, in navolging van eerdere wetten op dit terrein, in 1993 de Huisvestingswet aangenomen. Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels te geven voor de verdeling van goedkope en betaalbare sociale huurwoningen (VROM, 2006a). Bijna de helft van de Nederlandse gemeenten heeft een gemeentelijke huisvestingsverordening opgesteld, waarin is bepaald dat voor de afgifte van een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning, door de woningzoekende aan vestigingseisen moet worden voldaan (Kromhout, 2005). Bij de evaluatie van de Huisvestingswet bleek dat bijna tweederde van de Nederlandse gemeenten van mening is dat gemeenten meer mogelijkheden zouden moeten krijgen om lokale

vestigingseisen te stellen. Zij zijn van mening dat lokale woningzoekenden daardoor sneller aan een woning kunnen komen (Kromhout, 2005). Naast deze vestigingseisen kunnen vaak ook passendheidscriteria in de huisvestingsverordening worden vastgesteld. Deze criteria zullen in de volgende paragraaf worden besproken.

Er kunnen twee typen vestigingseisen worden onderscheiden, namelijk *maatschappelijke* en *economische* bindingeisen. Er is sprake van maatschappelijke binding als de woningzoekende in de gemeente of regio woont of voor langere tijd, veelal zes jaar, heeft gewoond. Het verrichten van duurzame arbeid in de regio is een vereiste voor economische binding (VROM, 2006a).

Een woningzoekende heeft over het algemeen een huisvestingsvergunning nodig om in aanmerking te komen voor zelfstandige woonruimte met een kale huurprijs onder huurtoeslaggrens. Doorgaans komt een woningzoekende voor een dergelijke goedkope of betaalbare huurwoning in aanmerking als deze volgens het jaarinkomen tot de primaire doelgroep behoort. Aan bepaalde groepen woningzoekenden mag de gemeente in principe geen vestigingseisen stellen: langdurig werklozen, mensen die in een echtscheidingsprocedure verwickeld zijn, gepensioneerden, ernstig invaliden en vluchtelingen met een verblijfsstatus. De provincie kan wel toestemming verlenen hiervan af te wijken (VROM, 2006a).

Op het eerste gezicht lijken lokale en regionale vestigingseisen in strijd met het Europese recht van vrijheid van vestiging. Volgens dit recht zijn beperkingen van de vrijheid van vestiging voor onderdanen van een lidstaat op het grondgebied van een andere lidstaat verboden (EUROPA, 2006). Dat dit kennelijk niet zo is, heeft volgens Kromhout (2005) te maken met de relatie die in Europese verdragen wordt gelegd met arbeidsmigratie. De Raad van State heeft namelijk in 2004 een uitspraak gedaan waaruit blijkt dat maatschappelijke bindingeisen nooit zover mogen gaan dat mensen met een economische binding aan een regio niet in deze regio worden toegelaten (VROM, 2004a). Uit een vergelijkend onderzoek van Haffner en Hoekstra (2004) blijkt dat Nederland voor wat betreft het inperken van de vrijheid van vestiging verder gaat dan andere Europese landen zoals Ierland, Spanje, Italië, Verenigd Koninkrijk en Duitsland. De Nederlandse vestigingseisen hebben betrekking op de toelating tot een woningmarktgebied, waarmee de huidige Nederlandse Huisvestingswet een uitzondering is binnen de onderzochte groep landen (Kromhout, 2005). Kruidenberg (1998) geeft aan dat op de Huisvestingswet, die landelijke vestigingsvrijheid als oogmerk heeft, inmiddels zoveel uitzonderingsbepalingen en nuanceringen zijn aangebracht, dat waarschijnlijk weinig terechtkomt van een landelijke vestigingsvrijheid.

Rotterdam is met de invoering van de Rotterdamwet een stap verder gegaan dan het instellen van vestigingseisen voor toelating tot de gemeente. In het najaar heeft de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek, in de volksmond de Rotterdamwet genoemd. Dit wetsvoorstel maakt het mogelijk voor steden om met gerichte woningtoewijzing een eenzijdige bevolkingssamenstelling tegen te gaan. In Rotterdam worden in bepaalde wijken minimum inkomenseisen gehanteerd, zodat kansarme woningzoekenden tijdelijk uit deze wijken kunnen worden geweerd (Aedes, 2005).

Over de invloed van toelatingseisen, en in het bijzonder de Rotterdamwet, op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen worden in paragraaf 4.2 verwachtingen geformuleerd.

3.3.2 Passendheidscriteria

In de huisvestingverordening kunnen naast vestigingseisen, criteria ten aanzien van passendheid worden opgesteld. Ook kan de woningcorporatie zelf aanvullende passendheidscriteria hanteren. Het stellen van passendheidscriteria wordt ook wel labelling genoemd. Passendheidscriteria zijn criteria waarmee wordt bekeken in welke mate de eigenschappen van de woning overeenkomen met de eigenschappen van het huishouden. Woningzoekenden moeten vaak minimale passendheid op bepaalde punten hebben om in aanmerking te komen voor een specifieke woning. Drie meest gehanteerde passendheidscriteria kunnen worden onderscheiden, namelijk inkomen, leeftijd en aantal

personen waaruit het huishouden bestaat. Naast deze drie criteria hanteert een meerderheid van de woningcorporaties ook het onderscheid tussen starter en doorstromer op de woningmarkt en worden in toenemende mate met passendheidscriteria ten aanzien van leefstijl geëxperimenteerd.

Passendheid heeft in de eerste plaats te maken met het inkomen. Iemand met een hoog inkomen krijgt geen huisvestingsvergunning voor een goedkope woning (VROM, 2006a). Deze grens wordt gesteld met het doel dat er genoeg goedkope woningen beschikbaar blijven voor mensen met een laag inkomen. Aan de andere kant komt een woningzoekende met een laag inkomen niet in aanmerking voor woningen boven een bepaalde huurgrens. Deze grens wordt gesteld om de huursubsidie-uitgaven te beheersen (Van Daalen, 2001). De twee bovengenoemde grenzen worden door het ministerie van VROM jaarlijks aangepast.

Een tweede passendheidscriteria is leeftijd. Woningen kunnen bijvoorbeeld worden gelabeld voor jongeren van 18-22 jaar of ouderen vanaf 55 jaar. Het eerste criterium heeft als doel om starters meer kansen te geven op de woningmarkt. De labelling van woningen voor 55 jaar en ouder is bedoeld om voor ouderen geschikte seniorenwoningen exclusief te bestemmen voor ouderen (Van Daalen, 2001).

Als derde kunnen de passendheidscriteria ook betrekking hebben op de grootte van het huishouden of de gezinssamenstelling. Zo kan een stel zonder kinderen soms alleen een huisvestingsvergunning krijgen voor een relatief kleine twee- of driekamerwoning (VROM, 2006a). Voor eengezinswoningen geldt het aantal kamers minus twee vaak als criterium voor huishoudengrootte.

Het doel van het onderscheid tussen starter en doorstromer is om beide groepen een evenredige toegang te verschaffen tot de woningmarkt. Een doorstromer is een woningzoekende die een woning achterlaat bij de verhuizing. In sommige gemeenten moet dit een woning uit de vestigingsgemeente of regio zijn of moet dit een corporatiewoning of andere huurwoning zijn. Een starter is in alle gevallen een woningzoekende die bij verhuizing geen woning achterlaat (Kullberg, 1996).

Tot slot hanteren een aantal corporaties criteria ten aanzien van leefstijl. Deze methode gaat uit van gedrag en mentaliteit van woningzoekenden en welke leefstijlen elkaar goed aanvullen. In dit onderzoek zal echter niet verder worden ingegaan op passendheidscriteria ten aanzien van leefstijl.

Door het stellen van passendheidscriteria voor verschillende woningen, wordt het woningaanbod van een woningcorporatie gesegmenteerd. Men spreekt ook wel van het plaatsen van schotten in het woningaanbod. Het aantal schotten neemt toe naarmate er meer eisen en criteria aan woningzoekenden worden gesteld. Het doel van deze segmentering is om woningzoekenden eerlijk, evenredig en passend te huisvesten, maar ook om speciale doelgroepen en lokale woningzoekenden te beschermen. Kansen voor bepaalde groepen woningzoekenden kunnen worden vergroot of verkleind door meer of minder woningen voor deze groepen te bestemmen. Het reserveren van gelijkvloerse woningen voor ouderen is hiervan een voorbeeld. Daarnaast kan bevordering van de doorstroming ook een doel zijn. Woningen worden bijvoorbeeld soms gelabeld voor mensen die een eengezinswoning (van een corporatie), een goedkope woning of grote woning achterlaten (Kullberg, 1996). Gemeenten en woningcorporaties kunnen door middel van passendheidscriteria invloed uitoefenen op de bevolkingssamenstelling van gemeente en wijken. Labelling van bepaalde woningen heeft invloed op de toewijzingskansen van verschillende groepen woningzoekenden. Voor sommige groepen pakt dit voordeliger uit dan voor andere. (Kullberg, 1996).

In paragraaf 4.3 worden de verwachte effecten van passendheidscriteria op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen besproken door middel van het formuleren van verwachtingen.

3.3.3 Selectiecriteria

In veel gevallen hebben meerdere huishoudens aangegeven interesse te hebben in een vrijgekomen en aangeboden corporatiewoning. Om een keuze te kunnen maken uit deze groep geïnteresseerden, wordt door middel van een selectie criterium een rangorde gemaakt van de groep geïnteresseerden. Woningcorporaties zijn vrij om een selectie criterium te kiezen dat zij het beste en meest passend achten voor de situatie. Woningcorporaties hanteren verschillende soorten selectiecriteria, waarvan de belangrijkste zijn:

1. Inschrijfduur
2. Woonduur
3. Optieduur
4. Loting

Inschrijfduur

De inschrijfduur is de tijd dat men staat ingeschreven bij de woningcorporatie als woningzoekende. Een voorwaarde voor het hanteren van inschrijfduur als selectie criterium is dat woningzoekenden vooraf ingeschreven moeten worden. De woningzoekende met de oudste inschrijfdatum staat het hoogst in de rangorde en komt als eerste in aanmerking voor de aanbidding van een woning. In de meeste gevallen is de datum van de acceptatie van een woning de nieuwe inschrijfdatum. Met andere woorden, de inschrijfduur wordt dan weer op nul gezet. Inschrijfduur wordt vooral gehanteerd als het aanbod niet gesegmenteerd is voor starters en doorstromers.

Woonduur

De woonduur is de periode tussen de datum waarop een doorstromer in de achter te laten woning is komen wonen en de datum van huuringang van de geadverteerde woning. De woningzoekende met de langste woonduur staat het hoogst in de rangorde en komt dus als eerste in aanmerking voor de aanbidding van de woning. Bij verhuizing begint de woonduur vaak weer op nul.

Woonduur is als criterium ingevoerd om de doorstroming te bevorderen. Huishoudens die lang in een bepaalde woning wonen, bouwen rechten op waarmee ze betere kansen hebben op een wooncarrière. Huishoudens worden op deze manier gestimuleerd om te gaan verhuizen naar een meer passende woning. Rangordening op basis van woonduur is een afgeleide van inschrijfduur, omdat woonduur is ingevoerd vanuit de gedachte dat iedereen die een woning betreft, zich weer laat inschrijven met het oog op een toekomstige verhuwens (Kullberg, 2001). Het verschil is dat er voor de hantering van woonduur geen voorinschrijving van de woningzoekende bij de woningcorporatie benodigd is.

Woonduur als selectie criterium heeft voor een aantal specifieke groepen nadelige effecten. Vooral starters hebben vanwege hun korte woonduur minder weinig kansen bij dit criterium. Een voorbeeld zijn inwonende kinderen die met hun ouders meeverhuizen. Inwonende kinderen kunnen vanaf hun achttiende jaar woonduur opbouwen, maar bij meeverhuizen met de ouders wordt de woonduur weer op nul gezet. Als ze vervolgens op zichzelf willen gaan wonen, hebben ze minder mogelijkheden dan kinderen van wie de ouders niet zijn verhuisd. Een ander voorbeeld is die van jongeren die voor hun studie tijdelijk ergens anders moeten wonen. De woonduur vervalt als ze zich bij hun ouders uitschrijven, maar als ze zich niet zouden uitschrijven, vervalt het recht op uitwonendenbeurs van de studiefinanciering. Ook net gescheiden woningzoekenden hebben minder kansen bij woonduur als selectie criterium. In de praktijk blijkt dat veel echtscheidingen, kort nadat naar een nieuwe woning is verhuisd, plaatsvinden, waardoor vaak maar weinig woonduur is opgebouwd.

Om starters en doorstromers een evenredige kans op een woning te geven, kan de woningvoorraad worden gesegmenteerd voor starters en doorstromers. Door middel van labelling kunnen starters dan op starterwoningen en doorstromers op doorstromerwoningen reageren. Bij een dergelijke segmentatie bestaan inschrijvingsduur en woonduur vaak naast elkaar, waarbij het criterium inschrijvingsduur voor starters en woonduur voor doorstromers als selectie criterium wordt gehanteerd

Optieduur

In het optiemodel kan optieduur worden gehanteerd als selectiecriteria. In het optiemodel kan een woningzoekende zich inschrijven voor een specifieke woning uit de woningvoorraad. De tijd dat een woningzoekende ingeschreven staat voor de optiewoning, wordt optieduur genoemd.

Loting

Bij het selectiecriteria loting heeft iedereen een gelijke kans om de woning toegewezen te krijgen. Uit alle reacties van geïnteresseerde huishoudens wordt blind een huishouden getrokken die de woning krijgt toegewezen. In deze definitie is er sprake van gelijke kansen bij loting, maar bepaalde groepen kunnen meer gewicht of kans worden gegeven bij een loting.

In hoofdstuk 4.4 zullen de verwachte effecten van selectiecriteria op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen worden besproken.

3.3.4 Uitvoering

In de drie voorgaande paragrafen zijn de verschillende componenten van de woonruimteverdeling besproken. Het hoeft echter niet zo te zijn dat de keuzevrijheid van woningzoekenden even groot is bij dezelfde configuratie van deze drie componenten. Ook de praktische uitvoering en omstandigheden kunnen namelijk de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen beperken. In deze paragraaf zullen het opkomende gebruik van internet, regionalisering en transparantie van de woonruimteverdeling worden toegelicht. In paragraaf 4.5 worden ten aanzien van deze onderdelen verwachtingen opgesteld.

Internet

Woningzoekenden kunnen in de meeste woonruimteverdelingmodellen (twee)wekelijks reageren op woningen die in advertenties worden gepresenteerd. De presentatie van deze woningen gebeurt traditioneel in woonkranten, maar de laatste jaren wordt het medium internet in toenemende mate hiervoor gebruikt. Een aantal corporaties, zoals alle woningcorporaties in Eindhoven (met uitzondering van Domein), heeft de woonkrant zelfs volledig afgeschaft en vervangen door internet. Internet biedt het voordeel dat de woningcorporatie flexibeler is in het publiceren van vrijkomende woningen. Dit kan namelijk op elk moment, in plaats van eenmaal per week, zoals in de woonkrant. Daarnaast is het ook gemakkelijker om te reageren op een woning. Waar vroeger een woonbon moest worden ingevuld en opgestuurd of naar de woningcorporatie moest worden gebeld, kan een woningzoekende nu aak met enkele klikken een reactie uitbrengen. Als laatste voordeel biedt internet meer mogelijkheden ten aanzien van (*up to date*) informatievoorziening over woning, buurt en wachttijden.

Regionalisering

Het Rijk verplaatst door decentralisatie, deregulering en verzelfstandiging steeds meer verantwoordelijkheid naar lokale partijen. Tegelijkertijd ontstaat het gedragspatroon van woningzoekenden, door de toenemende mobiliteit, flexibiliteit en financiële middelen steeds meer het lokale niveau. Schaalvergroting lijkt daarmee onvermijdelijk. In de woonruimteverdeling werken dan ook steeds vaker partijen op interlokaal of regionaal niveau samen aan uniformering van de woonruimteverdeling. Deze samenwerking kent wel bepaalde imperfecties, omdat door de verschillende belangen die meewegen, het onvermijdelijk is compromissen te moeten sluiten (Van Rosmalen, 1998). Voorbeelden van regionalisering zijn te vinden in de regio Utrecht, een van de eerste regio's waar bovenlokale samenwerking plaatsvond (Kruidenberg, 1998), en Knooppunt Arnhem-Nijmegen (Kullberg, 2001). In het kader van de regionalisering van de woonruimteverdeling is een goede relatie en afstemming tussen de verschillende gemeenten belangrijk. Beleid van de ene gemeente

heeft vaak indirect effect op de omliggende gemeenten. Bij ingrijpen in de eigen gemeente zal dus ook moeten worden gekeken naar de effecten van de regio.

Transparantie

Het niet helder informeren van woningzoekenden kan leiden tot een beperking van de keuzevrijheid, omdat bepaalde mogelijkheden over het hoofd worden gezien. Het is daarom een belangrijke taak van een woningcorporatie om informatie over vrijkomende woningen, criteria en de methode van selectie duidelijk en ondubbelzinnig te communiceren naar woningzoekenden.

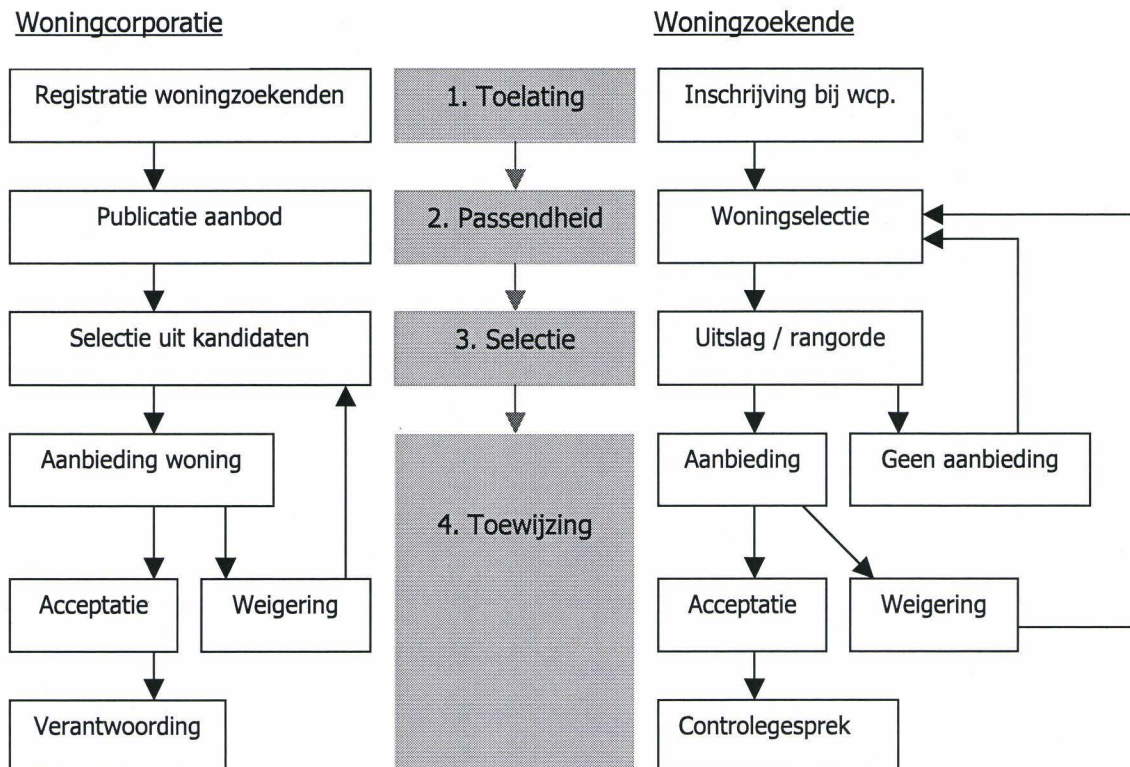
3.4 Modellen voor woonruimteverdeling

Een woonruimteverdelingsmodel is een samenstelling van verschillende elementen uit de stappen die in de vorige paragrafen zijn besproken. Verdeling op basis van vestigingseisen, passendheidscriteria en selectiecriteria resulteert in verschillende modellen, waarvan de meest gehanteerde modellen in dit hoofdstuk worden besproken:

1. Distributiemodel
2. Aanbodmodel
3. KAN-model
4. Optiemodel
5. Lotingmodel

Vanaf de Tweede Wereldoorlog was het distributiemodel de meest gebruikte methode van woonruimteverdeling. Pas bij de introductie van het aanbodmodel in 1990 in Delft gingen woningcorporaties actief nadenken over de keuzevrijheid die woningzoekenden bij de woonruimteverdeling hebben en zouden moeten hebben. Het aanbodmodel is vrijwel meteen na de introductie breed geaccepteerd en ingevoerd door de Nederlandse woningcorporaties. Eind jaren '90 is echter een trendbreuk te zien. Waar eerder bijna elke corporatie hetzelfde model (eerst distributiemodel en later aanbodmodel) hanteerde, begonnen eind jaren '90 verschillende woningcorporaties te pionieren met andere vormen van woonruimteverdeling, zoals toewijzing door loting, het nemen van opties op woningen en het loslaten of versterken van passendheidscriteria. Door dit experimenteren is in Nederland een bonte verzameling woonruimteverdelingsprincipes ontstaan. Onduidelijk is echter wat de effecten zijn van de introductie van nieuwe woonruimteverdelingsmodellen en experimenten op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen. Voordat hier verdere uitspraken over worden gedaan in hoofdstuk 4, zullen eerst de verschillende woonruimteverdelingsmodellen worden besproken.

In figuur 3.1 zijn de standaardacties weergegeven die woningcorporaties en woningzoekenden in elk type model moeten ondernemen bij de verdeling of het vinden van een woning. De modellen zullen aan de hand van dit schema worden besproken.



Figuur 3.1 Acties corporatie en woningzoekende bij woonruimteverdeling

3.4.1 Distributiemodel

Het distributiemodel is zoals gezegd vanaf de Tweede Wereldoorlog tot 1990 veruit het meest gebruikte model van woonruimteverdeling geweest. Het model is ontstaan in een tijd van kwantitatieve woningnood na de oorlog, waarbij veel woningen werden gebouwd en er behoefte was aan sturing op de huurmarkt. Op dit moment wordt het distributiemodel nog in een beperkt aantal voornamelijk kleine gemeenten gebruikt en zal het in de toekomst steeds minder gehanteerd worden.

Om voor een woning in aanmerking te komen, is het noodzakelijk dat de woningzoekende zich inschrijft bij de betreffende woningcorporatie. Bij het inschrijven kunnen, in overleg met een corporatiemedewerker, voorkeuren worden opgegeven voor wijken, woningtypen en woninggrootten die de corporatie aan kan bieden. Kenmerkend voor het distributiemodel is dat woningzoekenden een woningvoorkeuren bepalen binnen de gehele woningvoorraad van de betreffende woningcorporatie. Een goede presentatie van het woningbezit en indicatie van de wachttijden per type woning zijn belangrijk. (Kullberg, 2001). Na de inschrijving en registratie van de woonvoorkeuren wordt de woningzoekende op een wachtlijst geplaatst en moet worden gewacht tot de woningcorporatie een, naar inzicht van de corporatie, passende woning aanbiedt. Selectie van de meest geschikte huurder gebeurt op basis van geschiktheid, wachttijd en urgentie, maar hoe dit precies in zijn werk gaat, blijft vaak onduidelijk. Een woningzoekende mag een aangeboden woning in beperkte mate weigeren en de woningcorporatie geeft weinig tot geen verantwoording achteraf over de verdeling van de vrijgekomen woningen.

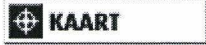
Er zitten een aantal nadelen aan het distributiemodel. Zo hebben woningzoekenden weinig invloed op de uiteindelijke woning die hen wordt aangeboden. De corporatie beslist, met inachtneming van de voorkeuren van het huishouden, welke woning aan welke woningzoekende wordt toegewezen. Het aangeven van de woonvoorkeuren en het beperkt

kunnen weigeren van de aangeboden woning is de enige keuzevrijheid. Een ander nadeel komt uit het feit dat de woningen door gemeente en corporaties *topdown* worden verdeeld. Gemeenten en corporaties hebben weinig inzicht in de daadwerkelijke marktvraag en woningbehoefte, omdat er geen contact is met de woningzoekende naast het kennismakingsgesprek en de aanbieding van de woning. Door dit weinige contact komt het vaak voor dat door veranderde leefomstandigheden en woonwensen, woningzoekenden de aangeboden woning weigeren. Om dit te voorkomen, kunnen woningcorporaties uitgebreide databases bijhouden met gewijzigde wensen, urgentieverklaringen en puntensystemen, wat een enorme administratieve last met zich meebrengt en de woningcorporatie erg traag maakt. Doordat ten slotte verantwoording over de woonruimteverdeling ontbreekt, ontstaat een niet-transparante markt, waarin woningzoekenden weinig zicht hebben in het woningbestand in verhouding tot de wachttijden. Het distributiemodel heeft als belangrijk voordeel voor woningcorporaties, dat het mogelijk is om in hoge mate de bewonersamenstelling in de wijken te kunnen sturen.

3.4.2 Aanbodmodel

Rond 1990 is in Delft het aanbodmodel geïntroduceerd. De voornaamste aanleiding voor dit nieuwe model was om meer rekening te houden met de wensen van de woningzoekenden. Het aanbodmodel werd vrijwel vanaf de introductie door veel woningcorporaties overgenomen en was een paar jaar later het meest gebruikte model. Ook op dit moment is het aanbodmodel de meest gangbare methode van woonruimteverdeling.

Net als bij het distributiemodel, moeten woningzoekenden zich bij het aanbodmodel ook eerst inschrijven. Bij deze inschrijving geeft het huishouden echter geen voorkeuren op voor woningen waar ze voor in aanmerking wil komen. Iedere week (of twee weken) publiceert de woningcorporatie in een woningkrant of op een website advertenties van vrijgekomen woningen. In de advertenties staan de betreffende woningen en woonomgeving kort beschreven. Door de woningzoekende kan vervolgens worden gereageerd op deze advertenties; om deze reden wordt het aanbodmodel ook wel advertentiemodel genoemd. Behalve een omschrijving van woning en woonomgeving, staan in de advertentie vaak passendheidscriteria ten aanzien van onder andere inkomen, leeftijd en huishoudensamenstelling, waar het huishouden aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor de betreffende woning. In figuur 3.2 is een voorbeeld van een dergelijke advertentie weergegeven.

Advertentienummer: 4446			
Adres:	Fransbaan 225	Totale huur:	€ 397,79 p/m
Wijk:	Achtse Barrier-noord	Kale huurprijs:	€ 391,45 p/m
Gemeente:	EINDHOVEN / Woensel	Servicekosten:	€ 6,34 p/m
Postcode:	5627RB 	Stookkosten:	-
Type woning:	Etagewoning	Bouwjaar:	1985
Aantal kamers:	3	Beschikbaar per:	28-03-2006
Voorwaarden:	Maximaal 2 personen.		
Bijzonderheden:	De woning bevindt zich op de 1e verdieping.		
Woonmilieu:	De bewoners zijn van allerlei pluimage. De mensen leven graag op zichzelf. De tolerantie naar anderen is groot maar overlast wordt niet geaccepteerd.		

Figuur 3.2 Voorbeeld van woningadvertentie

Woningzoekenden die aan de passendheidscriteria voldoen en geïnteresseerd zijn in de woning, kunnen via een woonbon, telefoon en/of internet een reactie uitbrengen op een of meerdere advertenties. In het geval dat meerdere huishoudens reageren op een vrijgekomen, geadverteerde woning, vindt selectie plaats op basis van inschrijfduur of woonduur. Dit houdt in dat de woning uiteindelijk wordt toegewezen aan de geïnteresseerde met de oudste inschrijfdatum of langste woonduur. Weigeren van de woning heeft minder consequenties dan bij het distributiemodel, maar mag nog steeds slechts beperkt. Na toewijzing van de woningen vindt publicatie en verantwoording door de betreffende woningcorporatie plaats.

In vergelijking met het distributiemodel kent het aanbodmodel een aantal voordelen. Zo hebben woningzoekenden meer informatie over de beschikbare woningvoorraad, inclusief wachttijden, waardoor ze beter afgewogen keuzes kunnen maken. Dit vergroot tevens het gevoel van keuzevrijheid, omdat woningzoekenden zelf kunnen beslissen op welke woning ze reageren. De veronderstelling is dat een meer bewuste keuze voor meer tevredenheid over woonsituatie en betrokkenheid met de woning en woonomgeving zorgt. Ook voor gemeenten en woningcorporaties kent het aanbodmodel voordelen. Zij hebben, doordat woningzoekenden frequent hun wensen kenbaar maken, een goed beeld van de woningbehoefte in de gemeente of regio. Hier kan rekening mee worden gehouden bij beslissingen tot sloop, renovatie en nieuwbouw. Daarnaast wordt het aantal weigeringen verkleind doordat de woningbehoefte meer overeenkomt met de uiteindelijke aanbieding van een woning. In het distributiemodel geeft de woningzoekende bij de inschrijving eenmalig aan de woningcorporatie de voorkeuren aan, terwijl in het aanbodmodel elke week op een woning volgens de huidige voorkeuren kan worden gereageerd.

3.4.3 KAN-model

Een veelgehoord punt van kritiek op het aanbodmodel is dat er in de advertenties passendheidscriteria ten aanzien van leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen worden gesteld, met andere woorden, dat woningen worden gelabeld. Door deze passendheidscriteria worden sommige groepen woningzoekenden bevoordeeld en andere benadeeld. In de regio Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN-regio) is om deze reden eind jaren '90 geëxperimenteerd met het zogenoemde KAN-model.

De samenwerkende corporaties binnen de KAN-regio hebben ten eerste besloten de vestigingseisen te laten vervallen om zo te zorgen voor een open woningmarkt (Kullberg, 2001). Daarbij heeft de KAN-regio vanaf februari 2000 bij wijze van experiment de passendheidscriteria van de helft van de woningadvertenties geschrapt. De andere helft van de woningvoorraad kent nog wel passendheidscriteria en dient ter controle. Vanaf 1 april 2002 is na positieve ervaringen het totale aanbod vrij op de markt gebracht (Zonneveld, 2003). Door het loslaten van de criteria is elke woningzoekende vrij om te reageren op de woning, waar hij of zij het meest in is geïnteresseerd, ongeacht het type of de grootte van de woning. In eerste instantie was inschrijfduur het selectie criterium waarmee de reacties van woningzoekenden in het aanbodmodel gerangschikt werden. Vanaf 2002 is echter overgegaan op woonduur voor doorstromers. Voor starters bleef inschrijfduur het criterium. De procedure van het KAN-model is verder identiek aan het aanbodmodel.

Uit de eerste evaluatie van het KAN-model blijkt dat er weinig verschillen zijn in het keuzegedrag van woningzoekenden in vergelijking met het oorspronkelijke aanbodmodel. Toch blijkt uit latere rapportages dat de verdringing van lagere inkomens in het KAN-model aanmerkelijk groter is dan bij het aanbodmodel en tijdens het experiment. Ook de slaagkansen voor starters zijn kleiner geworden. Het loslaten van passendheidscriteria heeft in dit verband dus negatieve effecten gehad voor de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen (NUL20, 2004).

3.4.4 Optiemodel

Het optiemodel kent ten opzichte van het aanbodmodel een belangrijk verschil ten aanzien van het aangeven van de voorkeuren voor een woning. Het model gaat uit van het principe dat als een woningzoekende weet waar hij of zij wil gaan wonen, het weinig zin heeft om elke week opnieuw op advertenties te reageren. Een woningzoekende reageert namelijk toch altijd op hetzelfde type woning in hetzelfde type buurt. Bij het optiemodel kan een woningzoekende zich inschrijven voor een specifiek type woning in een specifieke buurt. Vervolgens wordt de woningzoekende op een wachtlijst geplaatst voor die specifieke woning en krijgt de woning toegewezen wanneer hij of zij boven aan de wachtlijst staat. Het selectiecriteria is bij dit model de tijd dat een woningzoekende staat ingeschreven als geïnteresseerde voor een bepaalde woning, ook wel optieduur genoemd.

Het model lijkt veel keuzevrijheid te bieden aan woningzoekenden, omdat de woningzoekende een keuze kan maken uit de gehele woningvoorraad van de woningcorporatie. Aan de andere kant is het model weinig flexibel en houdt bijvoorbeeld weinig rekening met (onverwachte) veranderingen in het huishouden en daarmee van de voorkeuren van de woningzoekende. Dit is een probleem waar het distributiemodel ook mee geconfronteerd wordt, maar bij het optiemodel kan de woningzoekende wel een meer zelfstandige keuze maken voor een woning, waar in het distributiemodel de woningselectie door de woningcorporatie werd gedaan. Een nadeel van het optiemodel is dat de populaire woningen onbereikbaar zijn voor woningzoekenden die nieuw zijn op de woningmarkt, omdat deze altijd achter aan de rij voor die woning moeten aansluiten.

3.4.5 Lotingmodel

Woningcorporatie Woonbron in Rotterdam is in 2003 een van de eerste corporaties geweest die het selectiecriteria, voorheen altijd leeftijd, inschrijfduur of woonduur, heeft losgelaten. Een nadeel van inschrijfduur of woonduur als selectiecriteria is volgens sommigen dat het de woningtoewijzing teveel verstoort. Starters, met logischerwijs een minder lange inschrijfduur, komen in de grote steden bijna niet aan bod of moeten genoegen nemen met de minder populaire woningen. Een andere verstoring ligt in het feit dat door het selectiecriteria wachttijd veel woningen worden geweigerd, wat het systeem, en daardoor effectieve woonruimteverdeling, vertraagt.

Net als in het aanbodmodel worden in het lotingmodel de vrijgekomen woningen gepubliceerd. Het belangrijkste verschil bij het lotingmodel is dat het selectiecriteria loting is. Elke woningzoekende die op een woning heeft gereageerd heeft dus een gelijke kans op de betreffende woning. Meestal worden daarbij ook de passendheidscriteria geschrapt of versoepeld. Als een woningzoekende erg geïnteresseerd is in een woning, dan is het in de regio Rijnmond ook mogelijk om tot drie maal een reactie op dezelfde vrijgekomen woning uit te brengen om op deze manier de kans op deze woning te ver(drie)dubbelen.

3.4.6 Samenvatting

In onderstaand overzicht zijn de kenmerken van de vijf besproken woonruimteverdelingsmodellen op een rijtje gezet. De modellen verschillen op basis van de manier waarop voorkeuren worden aangegeven, hanteren van passendheidscriteria en het selectiecriteria.

	Aangeven van voorkeuren	Passendheidscriteria	Selectiecriteria
Distributiemodel	Bij inschrijving	Ja	Inschrijfduur/woonduur/leeftijd
Aanbodmodel	Reageren op advertentie	Ja	Inschrijfduur/woonduur/leeftijd
KAN-model	Reageren op advertentie	Nee/beperkt	Inschrijfduur/woonduur
Optiemodel	Nemen van optie op woning	Mogelijk	Loting/optieduur
Lotingmodel	Reageren op advertentie	Nee/zeer beperkt	Loting

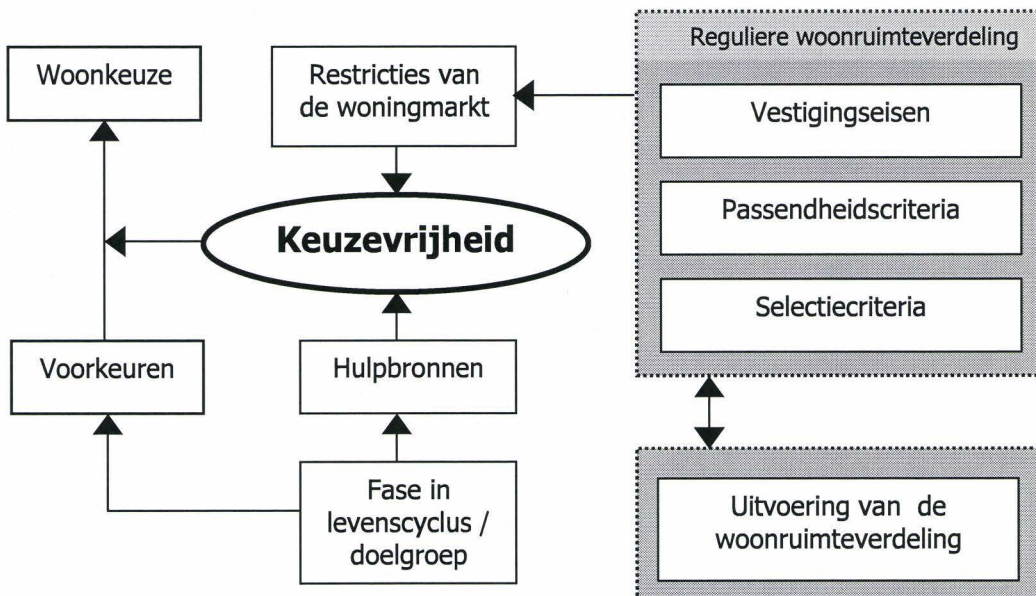
Figuur 3.3 Eigenschappen van vijf woonruimteverdelingsmodellen

Hoofdstuk 4 Conceptueel model en verwachtingen

Op basis van de twee voorgaande hoofdstukken, over keuzevrijheid en de woonruimteverdeling in de praktijk, kunnen verwachtingen worden opgesteld ten aanzien van de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen. Deze verwachtingen worden in dit hoofdstuk opgesteld en toegelicht. De verwachtingen bestaan uit vier onderdelen, zoals ook te zien in figuur 4.1. Als eerste worden de verwachtingen ten aanzien van de vestigingseisen besproken, waarna passendheidscriteria, selectiecriteria en uitvoering volgen. In hoofdstuk 5 worden deze verwachtingen getoetst aan de hand van evaluatie(rapporten) en interviews met professionals uit de steden Den Haag, Eindhoven en Rotterdam.

4.1 Conceptueel model

In figuur 4.1 is het uitgebreide woonkeuzemodel weergegeven. Het element restricties is gedefinieerd als restricties door de reguliere woonruimteverdeling en de uitvoering ervan.



Figuur 4.1 Het uitgebreide woonkeuzemodel (Van der Laan Bouma-Doff & Van der Land; gebaseerd op Mulder et al., 1999)

4.2 Verwachtingen voor vestigingseisen

Als eerste zijn twee verwachtingen ten aanzien van vestigingseisen, ofwel eisen ten aanzien van economische of maatschappelijke binding, opgesteld. De laatste verwachting gaat over de Rotterdamwet. Vestigingseisen zijn eerder uitgebreid besproken in paragraaf 3.3.1.

1a Vestigingseisen beperken de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.

Over het algemeen gesproken is alleen een huisvestingsvergunning nodig voor woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens. Vestigingseisen zijn dus voornamelijk van toepassing zijn op woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Om deze reden worden voornamelijk vestigers met een laag inkomen beperkt in hun keuzevrijheid.

Uit onderzoek van RIGO blijkt dat jongeren, starters, actieve woningzoekenden, lage inkomensgroepen en woningzoekenden die relatief kort staan ingeschreven bij een woningcorporatie eerder bereid zijn om naar een andere gemeente of regio te verhuizen (Provincie Noord-Holland, 2005). Verder kwam uit onderzoek in de Drechtsteden naar voren dat vooral jongeren het prettig vinden om op woningen uit een andere gemeente te kunnen reageren (Van Daalen, 2001). Deze groepen woningzoekenden zouden dan ook het sterkst beperkt moeten worden in hun keuzevrijheid als gemeenten vestigingseisen stellen.

Uit het onderzoek in de Drechtsteden valt echter op dat de kenmerken van nieuwe huurders van buiten de Drechtsteden nauwelijks verschillen van die van de overige nieuwe huurders. Het enige verschil is dat er relatief veel grote gezinnen van buiten de regio een woning vinden in de Drechtsteden (Van Daalen, 2001). Als de mogelijkheid, door de aanwezigheid van vestigingseisen, om in een andere gemeente een woning te vinden, ontbreekt, gaat dat volgens het onderzoek met name ten koste van de keuzevrijheid van grote huishoudens.

Ook woningzoekenden die op specifieke huisvesting zijn aangewezen, zoals ouderen, hebben in een regionaal woonruimteverdelingsstelsel zonder vestigingseisen meer keuzemogelijkheden (Priemus en Philipsen, 1998). Het loslaten van vestigingseisen betekent dus in het bijzonder een vergroting van de keuzemogelijkheden voor specifieke doelgroepen, die bijzondere, schaarse huisvesting wensen, zoals ouderen.

Specifieke groepen waarvoor de vestigingseisen niet mogen gelden, zoals langdurig werklozen, mensen die in een echtscheidingsprocedure verwickeld zijn, gepensioneerden, ernstig invaliden en vluchtelingen met een verblijfsstatus, hebben echter een grotere keuzevrijheid in gemeenten waar vestigingseisen gelden in verhouding tot andere lage inkomensgroepen. Wel is het zo dat de provincie toestemming kan verlenen om de vestigingseisen te wijzigen, zodat deze eisen wel voor deze groep gelden.

De verwachting is dat lage inkomensgroepen, met in het bijzonder jongeren, starters, vestigers, grote huishoudens en ouderen, door vestigingseisen worden beperkt in hun keuzevrijheid. Uitzondering op deze verwachting vormt de groep langdurig werklozen en uitkeringsgerechtigden, voor wie vestigingseisen over het algemeen niet mogen gelden.

1b Loslaten van vestigingseisen verkleint de keuzevrijheid van lokale woningzoekenden (gevestigden) met lage inkomens slechts in beperkte mate.

Een vaak gehoord argument bij het hanteren van vestigingseisen is de angst van gemeenten en regio's om overspoeld te worden door woningzoekenden van buitenaf, zodat de eigen inwoners die in de gemeente willen starten, niet meer aan bod kunnen komen (Provincie Noord-Holland, 2004). In de praktijk blijkt deze veronderstelde verdringing wel mee te vallen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit een vergelijking door de Provincie Noord-Holland tussen de regio Amsterdam, met vestigingseisen, en de regio Haaglanden, zonder vestigingseisen (Provincie Noord-Holland, 2004). Ondanks het ontbreken van vestigingseisen in Haaglanden is meer dan de helft van de gevestigde personen afkomstig uit de eigen gemeente. Het aandeel verhuizingen binnen de regio Haaglanden (73 procent van de totale verhuizingen) is zelfs

nagenoeg gelijk aan het aandeel verhuizingen binnen de regio Amsterdam (72 procent van de totale verhuizingen). Ook uit onderzoek in de Drechtsteden blijkt dat in eerste instantie de kleine gemeenten vreesden voor een instroom van woningzoekenden uit Dordrecht en Zwijndrecht, maar dat in de praktijk deze instroom is meegevallen (Van Daalen, 2001).

Ook het loslaten van vestigingseisen binnen de regio Utrecht, heeft niet geleid tot de verwachte trek uit grote stad naar de omliggende gemeenten (Priemus en Philipsen, 1998). In de regio Utrecht heeft juist de stad Utrecht veel lage inkomens aangetrokken in plaats van de omliggende gemeenten. In eerste instantie werd hier twee jaar inschrijftijd voorsprong gegeven aan inwoners die op een woning uit de eigen regio reageerden, maar na een jaar is deze regeling al afgeschaft, omdat bleek dat ook zonder twee jaar voorsprong de *lokale eigenheid* bewaard kon blijven. Populaire buitengebieden beschermen zichzelf door lange wachttijden (Kruidenberg, 1998).

Uit een telefonische enquête onder woningzoekenden uit Noord-Holland blijkt dat slechts een klein deel van de woningzoekenden, namelijk ongeveer vijftien procent, zich laat weerhouden te zoeken in een andere regio door specifieke kenmerken van het woonruimteverdelingsstelsel in die andere regio. Daarbij wordt niet kunnen voldoen aan vestigingseisen het vaakst genoemd. De meeste woningzoekenden zijn dus geïnteresseerd in woningen binnen het woningmarktgebied waar zij zich hebben ingeschreven, en dit is vaak de eigen woonplaats. Het hanteren van lokale of regionale vestigingseisen betekent voor deze groep dus geen beperking van de keuzevrijheid (Kromhout, 2005).

Een relatief kleine groep woningzoekenden wordt maar tegengehouden door vestigingseisen. Daar komt bij dat vestigingseisen niet alleen huishoudens tegenhouden naar de regio te verhuizen, maar ook huishoudens belemmeren om uit de regio te vertrekken. De verwachting is dus dat een verdringing van lage inkomens, waardoor gevestigden met lage inkomens minder aan bod komen, zal uitblijven bij het loslaten van vestigingseisen.

1c De Rotterdamwet beperkt de keuzevrijheid van allochtonen en vestigers met een laag inkomen.

Door middel van de Rotterdamwet is het mogelijk voor Nederlandse gemeenten, voorsnog alleen Rotterdam, om in bepaalde (door de minister goedgekeurde) wijken woningzoekenden zonder inkomen uit werk en van buiten de regio een huisvestingsvergunning te weigeren. Voor ouderen en studenten geldt deze eis van inkomen uit werk niet. Met deze wet wordt dus in eerste instantie de keuzevrijheid van vestigers met een uitkering beperkt.

Op verzoek van de Maaskoepel heeft de Commissie Gelijke Behandeling (CGB) een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijk discriminatoire aspecten van de Rotterdamwet. Deze commissie concludeert in haar advies dat de subdoelen binnen het vestigingsbeleid van Rotterdam kansrijken bevoordelen ten opzichte van kansarmen. De eerste groep behoudt immers optimale keuzevrijheid te wonen waar men wil, terwijl degenen die buiten deze groep vallen zich beperkt zien in hun keuzevrijheid. Vooral alleenstaande moeders (waarbinnen de groep bijstandsmoeders een groot aandeel hebben) en woningzoekenden van niet-Nederlandse afkomst, en dan met name niet-westerse herkomst, worden als kansarm bestempeld (CGB, 2005).

De Raad van State, die regering en parlement adviseert over wetten en regels, heeft ook negatief geadviseerd over de Rotterdamwet. Vooral het plan om kansarmen uit bepaalde gebieden te weren, stuit op forse kritiek. Volgens de Raad van State staat dit voorstel niet alleen haaks op de huidige Huisvestingswet, maar wellicht ook op de Algemene wet gelijke behandeling en internationale overeenkomsten. Daarbij rijst de vraag of de situatie in achterstandsgebieden in Rotterdamse wijken als Feijenoord en Charlois wel zo nijpend is. De Raad van State vindt verder dat er te weinig is nagedacht over hoe randgemeenten met de groepen kansarmen om moeten gaan die in de grote steden geweerd worden. Die randgemeenten zullen zich namelijk over deze groepen moeten ontfemen (RADAR, 2005).

Het Landelijk Bureau ter bestrijding van Rassendiscriminatie (LBR) heeft geconcludeerd dat de Rotterdamwet leidt tot directe en indirecte discriminatie op grond van ras. Een belangrijk deel van de wet is het weigeren van laagopgeleiden en mensen met een uitkering

in stadsdelen die met maatschappelijke problemen te maken hebben. Onder degenen die getroffen worden door de maatregelen, bevinden zich naar verhouding veel mensen van allochtone afkomst. Dit betekent dat zij meer dan autochtone Nederlanders niet voor woonruimte in die wijken in aanmerking komen. Het is verder zeer twijfelachtig of deze groepen voldoende woonruimte in andere wijken kunnen vinden (LBR, 2005).

Concluderend kan dus worden verwacht dat de Rotterdamwet de keuzevrijheid van allochtonen met een laag inkomen en kansarme vestigers beperkt, omdat de Rotterdamwet het mogelijk maakt woningzoekenden op basis van een laag inkomen en herkomstgemeente te weren.

4.3 Verwachtingen voor passendheidscriteria

In deze paragraaf zijn verwachtingen opgesteld over passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen, huishoudensamenstelling en leeftijd. Het onderwerp passendheidscriteria is eerder besproken in paragraaf 3.3.2.

2a Passendheidscriteria ten aanzien van huishoudensamenstelling vergroten de keuzevrijheid voor grotere huishoudens, en daarmee van lage inkomensgroepen.

Uit onderzoek van de SEV blijkt dat meer huishoudens, na het loslaten van de passendheidscriteria ten aanzien van huishoudengrootte, kiezen voor een grotere woning. Zo is in Rotterdam te zien dat één- en tweepersoonshuishoudens bij de vrijgegeven woningen veel meer, namelijk 40 procent, reageren op grotere woningen, met vier kamers of meer, dan bij de controlewoningen (24 procent). Uiteindelijk gaat van de vrijgegeven woningen 44 procent van de grotere woningen naar één- of tweepersoonshuishoudens. Bij de controlewoningen is dit 34 procent (Van Daalen, 2002).

De evaluatie van het woonruimteverdelingsstelsel in de KAN-regio (Knooppunt Arnhem-Nijmegen) laat een ander beeld zien. Met het wegvallen van huishoudgrootte als passendheids criterium heeft niet een verdringing van de grotere huishoudens (drie personen of meer) door de kleine huishoudens plaatsgevonden (KAN, 2005). Een verklaring hiervoor kan ook gevonden worden in het feit dat in de KAN-regio een deel van de grote woningen nog steeds voor grotere huishoudens worden gelabeld.

Daarom is de verwachting dat met het loslaten van passendheidscriteria ten aanzien van huishoudengrootte voornamelijk de grotere huishoudens in de verdrinking komen en dat daarmee relatief veel huishoudens met een laag inkomen worden beperkt in hun keuzevrijheid.

2b Passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen vergroten de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.

De KAN-regio is een van de eerste regio's geweest die heeft geëxperimenteerd met het loslaten van passendheidscriteria. Uit de evaluatie blijkt in algemene zin dat het stellen van passendheidscriteria voor een specifieke doelgroep de slaagkans van deze groep vergroot. De slaagkans van de overige woningzoekenden wordt daardoor dus kleiner. Gemiddeld genomen huren huishoudens met een hoger inkomen nog steeds duurdere woningen dan huishoudens met een laag inkomen. Toch wordt er een behoorlijk deel van het aanbod van de goedkoopste woningen, 40% van de totale verhuringen (zo'n 500-600 woningen), verhuurd aan huishoudens met een hoger inkomen dan de primaire doelgroep. Een behoorlijk aantal goedkope woningen komt dus niet meer terecht bij de woningzoekenden die daar financieel gezien de meeste behoefte aan hebben. Het wegvallen van passendheidscriteria ten aanzien van inkomen heeft in de KAN-regio dus geleid tot een verdringing van lagere inkomensgroepen door hogere inkomensgroepen. (Zonneveld, 2003).

Ook een evaluatieonderzoek van de SEV naar vier lotingmodellen in Rotterdam, Doetinchem, Achterhoek en Velsen toont aan dat het wegvallen van de inkomenscriteria effect heeft op de woonruimteverdeling. Zo wordt in Velsen de helft van de goedkope woningen (huurprijs tot 326 euro) verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen boven de huursubsidiiegrens. Omgekeerd wordt 42 procent van de duurdere woningen (huurprijs vanaf 453 euro) verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de huursubsidiiegrens. In Rotterdam wordt ditzelfde effect geconstateerd. Hier hebben lage inkomens ook toegang tot het duurdere aanbod en daar wordt ook gebruik van gemaakt. Ruim de helft (53 procent) van de duurdere woningen (huurprijs vanaf 487 euro) wordt nu verhuurd aan woningzoekenden met een laag inkomen. Bij de controlewoningen bedraagt dit slechts 15 procent (Van Daalen, 2002).

De verwachting is dat met het loslaten van passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen meer hogere inkomensgroepen naar goedkope huurwoningen verhuizen. Dit gaat ten koste van de keuzevrijheid van de primaire doelgroep.

2c Passendheidscriteria ten aanzien van starter en doorstromer verkleinen de keuzevrijheid van starters, en daarmee van lage inkomensgroepen.

Het onderscheid tussen starter en doorstromer zorgt op twee manieren voor een beperking van de keuzevrijheid van starters. Ten eerste worden meestal de kleinere en snelmutterende woningen uit de woningvoorraad gelabeld voor starters en de ruimere en meer populaire woningen voor doorstromers. Dit wordt vaak gedaan uit de overtuiging dat starters lager in de woninghiërarchie staan dan doorstromers en om deze reden ook minder kans zouden moeten maken op de meer populaire woningen. De tweede beperking op de keuzevrijheid voor starters heeft te maken met de verschillende selectiecriteria die worden gebruikt bij een onderscheid tussen starter en doorstromer. Voor starters geldt over het algemeen inschrijfduur en voor doorstromers woonduur als selectie criterium. De gemeente Nijmegen heeft na de invoering van het nieuwe woonruimteverdelingsysteem, met onderscheid tussen starter en doorstromer, geconstateerd doorstromers in het voordeel zijn ten opzichte van starters, omdat doorstromers hun woonduur als selectie criterium kunnen laten gelden om een huurwoning toegewezen te krijgen. Voor starters wordt namelijk de inschrijftijd als meettijd gehanteerd en deze is in het algemeen korter dan de woonduur. Uit de monitorgegevens van Enserve blijkt dan ook dat de slaagkans van starters afgelopen jaar is gedaald, terwijl die van doorstromers juist verbeterd is (Gemeente Nijmegen, 2003).

Niet alle doorstromers ondervinden echter een vergroting van de keuzevrijheid door het hanteren van passendheidscriteria ten aanzien van starter en doorstromer. Doorstromers die snel een woning nodig hebben, ondervinden door deze criteria voornamelijk nadelen, omdat de snel bereikbare woningen vaak voor starters worden gelabeld (Van Daalen, 2001). Behalve voor starters betekenen deze criteria dus ook een beperking van de keuzevrijheid voor doorstromers met weinig opgebouwde rechten.

De verwachting is dat door passendheidscriteria ten aanzien van starter en doorstromer de keuzevrijheid van starters wordt beperkt. Dit komt enerzijds door het type woning dat voor starters wordt bestemd, maar ook door het hanteren van verschillende selectiecriteria. Op dit laatste punt zal dieper worden ingegaan bij de verwachtingen voor selectiecriteria. Zoals eerder in paragraaf 3.22 is gezegd, bestaat de primaire doelgroep voor een groot deel uit starters, waardoor kan worden gesteld dat dergelijke passendheidscriteria ten koste gaan van de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.

2d Passendheidscriteria ten aanzien van leeftijd vergroten de keuzevrijheid voor ouderen, jongeren en starters en daarmee van lage inkomensgroepen.

In de KAN-regio heeft de groep 55+ een hoge slaagkans. Dit is volgens de evaluatie van het systeem mede het gevolg van het hanteren van passendheidscriteria voor ouderen.

Passendheidscriteria worden in deze regio gezien als een instrument om de slaagkans voor de groep woningzoekenden, waar de criteria voor gelden, te vergroten (KAN, 2005).

Ditzelfde is te zien ten aanzien van jongeren. De gemeente Nijmegen stelt in een notitie over woonruimteverdeling dat extra labelen van woningen voor starters en jongeren een mogelijkheid is om de keuzevrijheid van deze groep te verbeteren (Gemeente Nijmegen, 2003).

De verwachting is dat passendheidscriteria ten aanzien van leeftijd de keuzevrijheid vergroten voor die groep waarvoor de criteria gelden.

4.4 Verwachtingen voor selectiecriteria

Als laatste onderdeel van de reguliere woonruimteverdeling zijn in de volgende paragraaf verwachting opgesteld ten aanzien van de selectiecriteria inschrijftijd, woonduur, optieduur en loting. De selectiecriteria zijn al eerder, namelijk in paragraaf 3.3.3, uitgebreid besproken.

3a Het onderscheid tussen woonduur voor doorstromers en inschrijfduur voor starters als selectie criterium vermindert (in vergelijking met inschrijfduur voor zowel starters als doorstromers) de keuzevrijheid van jongeren en starters, en daarmee van lage inkomensgroepen.

In aanbodmodellen met een onderscheid tussen starter en doorstromer, geldt voor starters vaak een ander selectie criterium dan voor doorstromers. Voor doorstromers is dit namelijk vrijwel altijd woonduur en voor starters inschrijfduur of leeftijd. Aangezien leeftijd als selectie criterium weinig meer voorkomt, wordt bij deze verwachting alleen inschrijfduur voor starters besproken.

Een evaluatieonderzoek van de SEV naar vier lotingmodellen in Rotterdam, Doetinchem, Achterhoek en Velsen behandelt de selectiecriteria woonduur en inschrijfduur. De vier corporaties gaven aan dat met name jongeren, starters en woningzoekenden van buiten de regio een slechtere positie hadden in het aanbodmodel in vergelijking met andere woningzoekenden. Door de gehanteerde rangordecriteria woonduur en inschrijfduur hebben doorstromers en woningzoekenden die zich ver van tevoren hebben ingeschreven een veel betere uitgangspositie (Van Daalen, 2002).

De gemeente Nijmegen heeft ditzelfde geconstateerd. Doordat inschrijfduur over het algemeen korter is dan de woonduur van woningzoekenden, worden starters door sterk beperkt in hun keuzevrijheid door het toepassen van een combinatie van woonduur en inschrijfduur (Gemeente Nijmegen, 2003).

De verwachting is dus dat de combinatie van woonduur voor doorstromers en inschrijfduur voor starters een negatief effect heeft op de keuzevrijheid van starters in vergelijking met het selectie criterium inschrijfduur voor zowel starters als doorstromers.

3b Inschrijfduur, woonduur of optieduur als selectie criterium verkleint de keuzevrijheid van vestigers met een laag inkomen.

Bij zowel inschrijfduur, woonduur als optieduur is sprake van opgebouwde rechten door de woningzoekende. Dit houdt in dat het tijdstip waarop de woningzoekende zich heeft ingeschreven, effect heeft op de keuzevrijheid van deze woningzoekende. Woningzoekenden die zich eerder laten registreren bij de woningcorporatie hebben meer keuzevrijheid dan woningzoekenden die dat later doen. Woonduur is hier een uitzondering op, omdat bij dit criterium wel sprake is van opgebouwde rechten, maar inschrijven bij de woningcorporatie niet noodzakelijk is om deze rechten op te kunnen bouwen.

Vestigers met een laag inkomen, die zijn aangewezen op de sociale huursector, hebben over het algemeen minder opgebouwde rechten dan gevestigde woningzoekenden. Deze

laatste groep heeft namelijk meer mogelijkheden om zich in een vroeger stadium in te schrijven bij de woningcorporatie, omdat een woningzoekende die zich ergens vestigt dat meestal niet ver van tevoren aan ziet komen, dit in tegenstelling tot een gevestigde woningzoekende.

Het criterium woonduur heeft daarbij wel een ander karakter dan optieduur en inschrijfduur, omdat woonduur op verschillende manieren wordt gedefinieerd. Zo kan woonduur niet gelden als de vorige woning:

- geen corporatiewoning van de betreffende corporatie betreft;
- geen corporatiewoning betreft;
- geen huurwoning betreft;
- niet in de betreffende regio of gemeente ligt.

De mate waarin het criterium woonduur een beperkende invloed heeft op de keuzevrijheid van vestigers is dus afhankelijk van de voorwaarden die hieraan worden gesteld. Als opgebouwde woonduur in de ene gemeente bijvoorbeeld ook geldt in de gemeente waar de woningzoekende naar wil verhuizen, is er geen sprake van een beperking van de keuzevrijheid door woonduur. Andersom is er wel sprake van een beperking als bijvoorbeeld de woonduur van een koopwoning niet mag worden meegenomen bij het reageren op een sociale huurwoning.

De verwachting is dat selectiecriteria, zoals woonduur, inschrijfduur en optieduur, die uitgaan van opgebouwde rechten voor een woningzoekende, de keuzevrijheid van vestigers met een laag inkomen beperken, omdat deze groep minder mogelijkheden heeft om deze rechten in dezelfde mate op te bouwen.

3c Loting als selectie criterium zorgt voor gelijke kansen voor alle groepen woningzoekenden en gaat daardoor ten koste van de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.

Algemeen kan gesteld worden dat de samenstelling van de groep woningzoekenden die door middel van een loting een woning krijgen toegewezen bijna gelijk is aan de woningzoekenden die reageren op de woningen. Woningzoekenden die voorheen weinig kans maakten op een woning van hun voorkeur, hebben nu vaak meer keuzevrijheid gekregen. Woningzoekenden die voorheen een sterkere positie hadden door bijvoorbeeld een lange woonduur of inschrijfduur zijn nu slechter af (Van Daalen, 2002). Aangezien in het traditionele aanbodmodel lage inkomensgroepen over het algemeen een bevoorrechte positie hebben, kan worden gesteld dat de keuzevrijheid van deze groep door het selectie criterium loting wordt beperkt.

3d Loting als selectie criterium zorgt voor een grotere keuzevrijheid voor starters en jongeren, en daarmee van lage inkomensgroepen.

Van Daalen (2002) stelt dat voornamelijk jongeren, starters, vestigers en kleine huishoudens meer keuzevrijheid hebben bij loting als selectie criterium in vergelijking met bijvoorbeeld inschrijfduur. In Rotterdam blijkt dat starters in het lotingmodel beter aan bod komen dan bij de tegelijkertijd aangeboden controlewoningen in het reguliere model. De verhouding starters/doorstromers die zoeken naar een woning is bij de reguliere woningen in het aanbodmodel gelijk aan de lotingwoningen, maar bij de reguliere woningen vormden starters maar 17 procent van de gelukkigen die uiteindelijk een woning kregen, terwijl dit percentage bij de lotingwoningen 47 procent bedroeg. In Doetinchem is bij het lotingmodel 70 procent van de woningen toegewezen aan starters. Het is niet bekend hoe dat in het oude systeem was. Opvallend in Doetinchem is dat voorheen 58 procent van de eengezinswoningen verhuurd werd aan kleinere huishoudens. Met het lotingmodel is dit opgelopen naar 80 procent. In het oude systeem konden kleinere huishoudens in Doetinchem ook al op grotere

woningen reageren, maar maakten ze door woonduur/inschrijfduur als rangordecriterium weinig kans (Van Daalen, 2002).

De verwachting is dat loting als selectiecriterium de keuzevrijheid van vestigers en starters vergroot, omdat bij dit selectiecriterium geen sprake is van opgebouwde rechten.

4.5 Verwachtingen voor uitvoering

Als vierde en laatste onderdeel zijn in deze paragraaf de verwachtingen ten aanzien van de uitvoering van de woonruimteverdeling weergegeven. Na deze paragraaf wordt een samenvatting van alle genoemde verwachtingen gegeven.

4a Het toenemende gebruik van internet als communicatiemiddel bij de woonruimteverdeling vermindert de keuzevrijheid van ouderen, en daarmee van lage inkomensgroepen.

Steeds meer woningcorporaties stappen af van woningadvertenties in de woonkrant en schakelen over naar advertenties op internet en om te kunnen reageren op een woning, moeten woningzoekenden dus steeds vaker om kunnen gaan met internet.

In Doetinchem bleek dat bepaalde groepen woningzoekenden, zoals ouderen, het moeilijk vonden om zich goed op de hoogte te stellen van het aanbod in het lotingmodel. Met name ouderen noemden het bezwaar dat elke dag via internet moest worden geïnformeerd naar nieuwe vrijkomende woningen. Om deze reden is het systeem aangepast, zodat ouderen nog maar eens per week hoeven te informeren (Van Daalen, 2002).

De verwachting is dat met het overschakelen op publicatie van woningen via internet de keuzevrijheid van ouderen, en daarmee lage inkomensgroepen, wordt beperkt, omdat deze categorie in mindere mate kan omgaan met internet.

4b Regionalisering van de woonruimteverdeling leidt tot minder mogelijkheden voor maatwerk, waardoor lokale woningzoekenden worden beperkt in hun keuzevrijheid.

Priemus (1998) signaleert dat de mogelijkheden voor maatwerk minder zijn bij een regionaal dan bij een lokaal georiënteerd model. De reden hiervoor is dat alle corporaties zich in een regionaal model committeren aan gestelde regionale regels. Vaak worden in een latere fase daarbij ook de uitvoeringsinstellingen ten aanzien van onder andere woonruimteverdeling en klachtencommissie samengevoegd. Het afwijken van deze uniforme regelgeving ten gunste van specifieke woningzoekenden is hierdoor minder goed mogelijk.

De verwachting is dat als gevolg van de regionalisering van de woonruimteverdeling de keuzevrijheid van gevestigde lage inkomensgroepen afneemt, omdat minder mogelijkheden bestaan om uitzonderingen te maken op de gestelde regelgeving.

4c Verminderde transparantie van de woningvoorraad door het hanteren van verschillende modellen gaat ten koste van de keuzevrijheid van vestigers en starters en andere lage inkomensgroepen met een gemiddeld lagere opleiding.

Woningzoekenden maken een afweging tussen het verzamelen van informatie en de tijd die wordt geïnvesteerd (Brown, 2005). In het geval dat informatie moeilijker te verkrijgen is door een ontransparante woonruimteverdeling of informatievoorziening zullen woningzoekenden met een beperkte set aan informatie proberen een woning te vinden. Op deze manier worden door de woningzoekende mogelijkheden over het hoofd gezien, wat leidt tot een

beperking van de keuzevrijheid. Met name de personen die onbekend zijn op de woningmarkt, zoals vestigers, en personen die minder goed informatie kunnen opnemen en analyseren, waarvan een groot aandeel laag opgeleiden en daarmee lage inkomensgroepen, worden beperkt in hun keuzevrijheid.

De verwachting is dat vestigers en lage inkomensgroepen worden beperkt in hun keuzevrijheid als de transparantie van de woonruimteverdeling vermindert, omdat deze categorieën minder bekend zijn met de woningmarkt of zich minder goed kunnen oriënteren op de lokale woningmarkt.

4.6 Samenvatting van de verwachtingen

In onderstaande opsomming is een overzicht opgesteld van de in dit hoofdstuk opgestelde verwachtingen. Alle vier onderdelen, namelijk vestigingseisen, passendheidscriteria, selectiecriteria en uitvoering, komen hierin terug. In het volgende hoofdstuk worden deze verwachtingen getoetst.

Vestigingseisen

- 1a Vestigingseisen beperken de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.
- 1b Loslaten van vestigingseisen verkleint de keuzevrijheid van lokale woningzoekenden (gevestigden) met lage inkomens slechts in beperkte mate.
- 1c De Rotterdamwet beperkt de keuzevrijheid van allochtonen en vestigers met een laag inkomen.

Passendheidscriteria

- 2a Passendheidscriteria ten aanzien van huishoudensamenstelling vergroten de keuzevrijheid voor grotere huishoudens, en daarmee van lage inkomensgroepen.
- 2b Passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen vergroten de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.
- 2c Passendheidscriteria ten aanzien van starter en doorstromer verkleinen de keuzevrijheid van starters, en daarmee van lage inkomensgroepen.
- 2d Passendheidscriteria ten aanzien van leeftijd vergroten de keuzevrijheid voor ouderen, jongeren en starters en daarmee van lage inkomensgroepen.

Selectiecriteria

- 3a Het onderscheid tussen woonduur voor doorstromers en inschrijfduur voor starters als selectie criterium vermindert (in vergelijking met inschrijfduur voor zowel starters als doorstromers) de keuzevrijheid van jongeren en starters, en daarmee van lage inkomensgroepen.
- 3b Inschrijfduur, woonduur of optieduur als selectie criterium verkleint de keuzevrijheid van vestigers met een laag inkomen.
- 3c Loting als selectie criterium zorgt voor gelijke kansen voor alle groepen woningzoekenden en gaat daardoor ten koste van de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.
- 3d Loting als selectie criterium zorgt voor een grotere keuzevrijheid voor starters en jongeren, en daarmee van lage inkomensgroepen.

Uitvoering

- 4a Het toenemende gebruik van internet als communicatiemiddel bij de woonruimteverdeling vermindert de keuzevrijheid van ouderen, en daarmee van lage inkomensgroepen.
- 4b Regionalisering van de woonruimteverdeling leidt tot minder mogelijkheden voor maatwerk, waardoor lokale woningzoekenden worden beperkt in hun keuzevrijheid.
- 4c Verminderde transparantie van de woningvoorraad door het hanteren van verschillende modellen gaat ten koste van de keuzevrijheid van vestigers en starters en andere lage inkomensgroepen met een gemiddeld lagere opleiding.

Hoofdstuk 5 Toetsing van de verwachtingen

In dit hoofdstuk zullen de verwachtingen, die in het vorige hoofdstuk zijn opgesteld, worden getoetst. Deze toetsing zal gebeuren aan de hand van de praktijk in drie steden, namelijk Den Haag, Eindhoven en Rotterdam. Als eerste zal kort worden beschreven welke bronnen zijn gebruikt voor de toetsing van de verwachtingen, waarna vervolgens de context van de drie steden afzonderlijk wordt besproken. Een uitgebreidere beschrijving van de drie steden is weergegeven in bijlage 1.

5.1 Bronnen

De drie onderzochte steden zijn ieder om een eigen reden gekozen. De keuze voor Den Haag is vanwege de heldere regionale afspraken en samenwerking, voor Eindhoven vanwege het verlaten van een gezamenlijk aanbodmodel en voor Rotterdam vanwege de Rotterdamwet en experimenten met loting.

In alle drie de steden zijn interviews gehouden met een of twee verantwoordelijke ambtenaren van de betreffende gemeente. Daarnaast is ook met professionals bij verschillende woningcorporaties gesproken. In Den Haag en Eindhoven is, met uitzondering van Domein in Eindhoven, met alle woningcorporaties gesproken en in Rotterdam zijn de grootste of onderscheidende woningcorporaties geselecteerd voor een interview. Elk interview is doorlopen met een topic list, welke is bijgevoegd in bijlage 2, en nam gemiddeld anderhalf uur in beslag. Voor het gebruik van de gegevens uit het interview voor dit verslag is toestemming gevraagd aan de geïnterviewden.

Daarnaast zijn (evaluatie)rapporten van gemeenten en woningcorporaties gebruikt om de toetsing van de verwachtingen met cijfermateriaal te onderbouwen.

5.2 Introductie van de drie steden

Den Haag

De gemeente Den Haag heeft ruim 216.000 woningen, waarvan 34 procent sociale huurwoningen zijn. Ongeveer 19 procent van de woningen kent een goedkope huurprijs (CBS, 2001). Er zijn drie woningcorporaties actief in Den Haag, namelijk Haagwonen, Staedion en Vestia. De regio Haaglanden omvat de gemeenten Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer (Woonnet Haaglanden, 2006). De regio staat bekend om de goede prestatieafspraken, over onder andere woonruimteverdeling, die zijn gemaakt tussen deze verschillende gemeenten binnen de regio. De corporaties in de regio zijn verenigd in de stichting Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). In de regio Haaglanden gelden over het algemeen geen eisen ten aanzien van maatschappelijke en economische binding. Een uitzondering hierop zijn de gemeenten Westland en Midden-Delfland. Vroeger hanteerden deze gemeenten vestigingseisen, maar deze zijn per begin 2005 afgeschaft. De regio hanteert een regionaal aanbodmodel met passendheidscriteria ten aanzien van huishoudensamenstelling, inkomen en leeftijd. Het selectie criterium is voor alle woningzoekenden inschrijfduur.

Den Haag onderscheidt zich van andere gemeenten door middel van een aantal maatregelen en afspraken die zijn gemaakt. Een belangrijke afspraak is dat zeventig procent van de vrijkomende bestaande woningen aan de primaire doelgroep moet worden toegewezen. Voor nieuwbouw bedraagt dit percentage negentig procent. Daarnaast hanteert de gemeente Den Haag ook een alternatieve huur-inkomenstabel, die kan worden toegepast voor de labelling van woningen die in zogenoemde eenzijdige wijken liggen. In de alternatieve tabel voor eenzijdige wijken zijn de maximale inkomenseisen naar boven toe verruimd, wat dus inhoudt dat woningzoekenden met een hoger inkomen nu in aanmerking komen voor goedkope huurwoningen, waar ze eerst niet voor in aanmerking kwamen.

In juli 2006 is in de regio Haaglanden het Woning Matching Systeem (WMS) geïntroduceerd, waarin de gerichte zoeker, oriënterende zoeker en directe zoeker worden

onderscheiden. In dit nieuwe systeem wordt het regionale aanbodmodel voor het grootste deel gehandhaafd en wordt gezocht naar betere methodes van informatievoorziening. Voor woningzoekenden die snel een woning willen hebben, de zogenoemde directe zoeker, wordt geëxperimenteerd met een lotingmodel met dagelijkse publicatie van woningen op internet. Meer uitgebreide informatie is te vinden in bijlage 1.

In de regio Haaglanden is met de volgende 5 personen gesproken:

- **Gemeente Den Haag**, dhr. Kleinegris en dhr. Fransen
- **SVH** (Delft), mevr. Esser
- **Haagwonen** (Den Haag), mevr. Besselink
- **Staedion** (Den Haag), dhr. Manders en dhr. Van Puffelen
- **DUWO** (Delft), dhr. Van der Zon

Eindhoven

In de gemeente Eindhoven staan in totaal ruim 91.000 woningen. Ongeveer 45 procent van deze woningen zijn sociale huurwoningen, en 16 procent van de Eindhovense woningen kent een goedkope huurprijs (CBS, 2001). In Eindhoven zijn vier woningcorporaties actief, namelijk Woonbedrijf (SWS en HHvL), Trudo, Wooninc en Domein. Eindhoven kent weinig tot geen regionale samenwerking ten aanzien van woonruimteverdeling en in Eindhoven gelden geen eisen ten aanzien van economische of maatschappelijke binding.

Vanaf 1 januari 2003 geldt in Eindhoven een nieuw woonruimteverdeelsysteem, genaamd Kiezen voor de klant. Met dit systeem is het pad van één uniform verhuursysteem in Eindhoven verlaten. Drie doelstellingen staan aan de basis van het nieuwe model, namelijk vergroten van de keuzevrijheid van woningzoekenden, vermindering van segregatie en verbetering van de leefbaarheid van buurten. Daarbij zijn ook de meeste passendheidscriteria, met uitzondering van minimale leeftijd (ouderen), afgeschaft. Het nieuwe model houdt concreet in dat het oude gezamenlijke aanbodmodel, waarbij door de corporaties in Eindhoven gezamenlijk werd geadverteerd (met uitzondering van HHvL), is losgelaten. Als vervanging voor dit aanbodmodel werden de woningcorporaties vrijgelaten elk een woonruimteverdelingsysteem op te zetten naar eigen inzicht, waardoor op dit moment in Eindhoven verschillende methoden van woonruimteverdeling naast elkaar bestaan. Woonbedrijf en Domein hanteren in grote lijnen nog het oude aanbodmodel, terwijl Trudo een optiemodel met loting en Wooninc een optiemodel met optieduur heeft ontwikkeld.

In Eindhoven is met de volgende 4 personen gesproken:

- **Gemeente Eindhoven**, dhr. Coijmans, dhr. Vriens en dhr. Berghuis
- **Woonbedrijf** (Eindhoven), dhr. Tholenaars
- **Trudo** (Eindhoven), dhr. Van Dooremalen
- **Wooninc** (Eindhoven), dhr. Boley

Rotterdam

Rotterdam heeft in totaal een ruime 286.000 woningen binnen de gemeentegrenzen staan. Binnen deze woningvoorraad zijn 52 procent sociale huurwoningen en kent 22 procent van de totale woningvoorraad een goedkope huur. Hiermee is Rotterdam, na Amsterdam, de stad met grootste concentratie sociale huurwoningen in Nederland (CBS, 2001). Achttien gemeenten in de omgeving van Rotterdam, namelijk Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bernisse, Bleiswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen en Westvoorne, maken deel uit van de stadsregio Rotterdam (Woonnet Rijnmond, 2006). De woningcorporaties in de stadsregio, zijnde 3B-Wonen, Bouwvereniging Onze Woning, Com-wonen, De Goede Woning, De Leeuw van Putten, De Nieuwe Unie, Eendracht, Humanitas Huisvesting, Laurens Wonen, Maasdelta, Patrimonium's Woningstichting Krimpen aan den IJssel, Qua Wonen, Ressorst Wonen, Stadswonen, Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR), Vestia Groep, Waterweg Wonen, Wbv. Patrimonium, Woningbedrijf Rotterdam (WBR), Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Woningstichting PWS Rotterdam, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen,

Woonbron, WoonCompas, Woonplus Schiedam, Woonstichting De Zes Kernen, Woonvisie en Woonzorg Nederland, zijn verenigd in het samenwerkingsverband Maaskoepel (Maaskoepel, 2006). De gemeenten vallen echter niet allemaal onder één regionaal aanbodmodel. De stadsregio Rotterdam hanteert geen vestigingseisen ten aanzien van economische of maatschappelijke binding. Er waren nog wel een aantal gemeenten die vestigingseisen hanteerden, zoals Voorne-Putten en Bleiswijk, maar deze zijn echter afgeschaft per 1 juli 2006.

Vanaf januari 2005 geldt in de stadsregio een nieuw systeem van woonruimteverdeling, gebaseerd op *zonder regels waar het kan en sturen waar het moet*. Uitgangspunt is om zo min mogelijk passendheidscriteria te stellen. Niet allen passendheidscriteria worden losgelaten, omdat een aantal categorieën woningzoekenden echter extra bescherming nodig heeft. Afgesproken is dat minimaal 40 procent van de vrijkomende woningen zonder passendheidscriteria wordt aangeboden, 20 procent mag worden gereserveerd voor grote huishoudens en senioren en 25 procent voor urgente woningzoekenden. Voor de overige 15 procent mogen op basis van *lokaal maatwerk* speciale voorwaarden worden gesteld. De invulling hiervan is vrij, met uitzondering van discriminerende voorwaarden. De doelstelling is dat iedereen ongeveer gelijke slaagkansen moet hebben, waarbij de primaire doelgroep minstens de gemiddelde slaagkans moet hebben. In Rotterdam en directe omgeving wordt het aanbodmodel, met inschrijfduur als selectiecriterium, van Woonnet Rijnmond gehanteerd.

Woningcorporatie Woonbron in Rotterdam hanteert echter een lotingmodel, waarbij voor woningzoekenden van 55 jaar en ouder een aparte loting wordt gehanteerd. Daarbij vermeldt de corporatie in de advertentie twee huurprijzen bij de woning. De woningzoekende betaalt standaard de hoge huurprijs, tenzij kan worden aangetoond dat het inkomen in het afgelopen jaar lager was dan het inkomen dat bij de desbetreffende woning vermeld staat. Als het inkomen niet boven het genoemde bedrag uitkomt, betaalt de huurder dus een lagere huur.

Begin 2003 is in Rotterdam discussie ontstaan over beperking van de toestroom van kansarme vestigers. Als gevolg hiervan is de nota 'Rotterdam zet door' opgesteld, waarmee bij het kabinet gepleit is om een eis ten aanzien van inkomen uit werk te mogen stellen voor woningzoekenden van buiten de stadsregio. Vervolgens is op verzoek van het kabinet eerst geëxperimenteerd met de eis van minimaal 120 procent minimumloon. Deze eis kon echter geen onderscheid maken tussen Rotterdammers en vestigers. Om die reden is opnieuw voor de Rotterdamwet gepleit. De Rotterdamwet is op 1 januari 2006 in werking getreden, maar voor daadwerkelijke toepassing in een stad moeten eerst een aantal extra handelingen worden verricht. Zo moeten onder andere gebieden worden aangewezen door de minister. Dit is gebeurd op basis van advies door de gemeente. Op 1 juli is de wet daadwerkelijk voor Rotterdam in werking getreden. Deze wet geldt voor vier wijken, namelijk Tarwewijk, Oud Charlois, Carnisse en Hillesluis, en door de stad verspreidde hot spots. In totaal heeft de wet betrekking op 20.000 van de 150.000 sociale huurwoningen in Rotterdam.

In Rotterdam is met de volgende 5 personen gesproken:

- **Gemeente Rotterdam**, dhr. Bol
- **Vestia** (Rotterdam), dhr. Van der Vlist
- **Woonbron** (Rotterdam), mevr. Van Sprundel
- **De Nieuwe Unie** (Rotterdam), mevr. Vermeeren
- **Stadswonen** (Rotterdam), dhr. Benraad

5.3 Toetsing verwachtingen

5.3.1 Vestigingseisen

1a Vestigingseisen beperken de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.

In de steden Rotterdam, Den Haag en Eindhoven worden geen eisen ten aanzien van maatschappelijke en economische binding gehanteerd. Zowel de ondervraagde gemeenten als de corporaties gaven aan ook niet de wens te hebben om deze vestigingseisen in te voeren. Zo wijst Woonbedrijf in Eindhoven het stellen van vestigingseisen stelselmatig af, met als argument dat weinig waarde wordt gehecht aan lokale gebondenheid. Een Eindhovenaar zou gelijk moeten zijn aan een Utrechter en andersom. De gemeente Eindhoven vindt het opmerkelijk dat Nederlandse gemeenten nog vestigingseisen hanteren en dat hier verschillend mee om wordt gegaan. Amsterdam en Utrecht hanteren bijvoorbeeld nog wel vestigingseisen, waardoor deze steden volgens Vestia in Rotterdam een redelijk grote drempel hebben opgeworpen. In het verleden is er wel discussie geweest met deze steden en gesproken over het laten vervallen van de vestigingseisen, maar toch worden deze nog steeds gehanteerd. Vestia geeft ook aan dat wel geprobeerd is om onderzoek te doen naar de effecten van vestigingseisen, omdat de angst bestaat dat op deze manier lage inkomensgroepen zich verplaatsen naar Den Haag en Rotterdam. De effecten kunnen echter niet worden gemeten, omdat er geen experimentgroep is en geen registratie is van gebondenheid aan de regio. Ook bij de gemeente Den Haag worden vraagtekens opgeroepen over het verschillend omgaan met vestigingseisen, omdat gemeenten zonder deze eisen aantrekkelijker kunnen worden voor lage inkomensgroepen en woningzoekenden die nergens terecht kunnen. Toch zien de ondervraagde gemeenten het zelf instellen van vestigingseisen niet als oplossing. Beter zou zijn om in alle gemeenten de vestigingseisen af te schaffen.

In de verhuurrapportages van Haaglanden en de stadsregio Rotterdam presenteren beide regio's de slaagkansen van woningzoekenden. In de regio Haaglanden is de gemiddelde slaagkans van de primaire doelgroep 75 procent (SVH, 2004). Bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen wordt zelfs 83 procent aan de doelgroep toegewezen.

In de gemeente Westland, een gemeente binnen Haaglanden, waar tot voor kort vestigingseisen werden gehanteerd, is de slaagkans van de primaire doelgroep lager. De doelgroep heeft hier voor de reguliere woningen namelijk een slaagkans van 64 procent en voor nieuwbouw slechts 44 procent (Let wel: in 2006 werden slechts 16 woningen gebouwd in Westland).

Als wordt gekeken naar de vertrekgemeente van nieuwe huurders, is te zien dat 9 procent van de vestigers in de regio Haaglanden van buiten deze regio komt. In Zoetermeer en Delft, gemeenten zonder vestigingseisen, bedragen deze percentages zelfs 11 procent en 13 procent. Als naar de herkomst van de geslaagde kandidaten in de gemeente Westland wordt gekeken, valt op dat deze percentages veel lager liggen. Van de woningzoekenden die in 2004 een woning vonden in Westland is 3 procent vestiger van buiten de regio Haaglanden en is 94 procent afkomstig uit de gemeente Westland zelf.

In de stadsregio Rotterdam valt op dat de primaire doelgroep minder aan bod is gekomen in de gemeenten die niet bij Woonnet Rijnmond zijn aangesloten (COS, 2005a). Op de Zuid-Hollandse eilanden (SWZE), waar tot 1 juli 2006 vestigingseisen golden, is slechts 56 procent van de vrijgekomen woningen naar een woningzoekende met een laag inkomen gegaan (tabel 5.1).

	aandachtsgroep	N
Woonnet	69%	9832
Albrandswaard	53%	139
Barendrecht	66%	155
Capelle aan den IJssel	67%	592
Hoek van Holland	61%	269
Maassluis	61%	269
Rotterdam	71%	6750
Schiedam	66%	671
Vlaardingen	67%	987
SWZE	56%	1457
Rozenburg Hellevoetsluis	63%	352
Spijkenisse Rozenburg	42%	78
Hellevoetsluis Spijkenisse	55%	1027
Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk	59%	122
Ridderkerk	65%	349
Krimpen aan den IJssel	55%	185

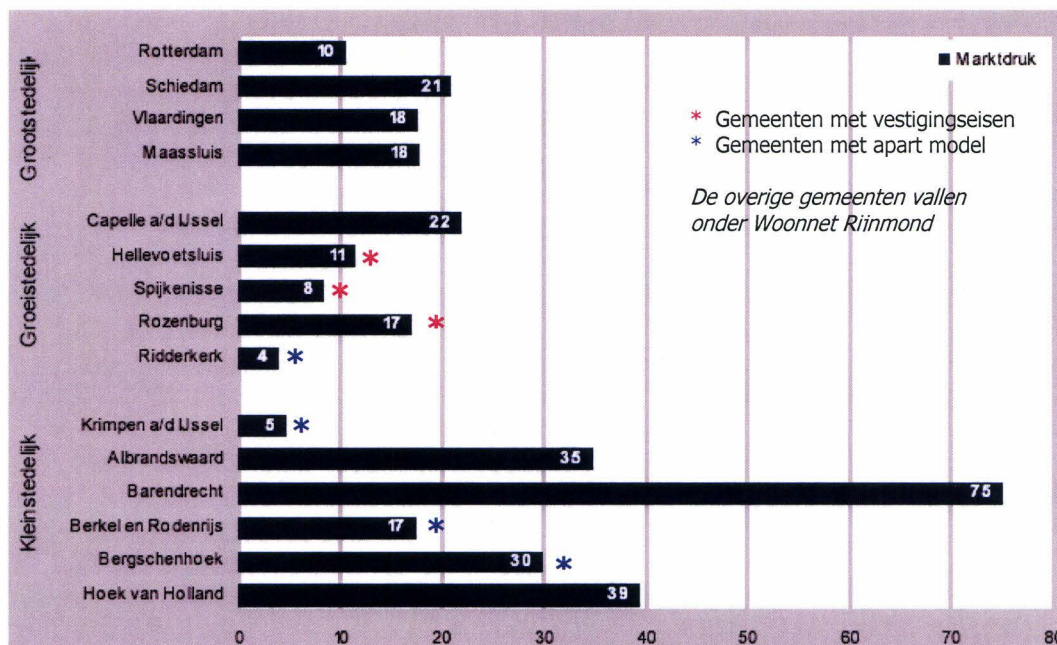
Tabel 5.1 Percentage vrijkomende woningen naar primaire doelgroep (COS, 2005a)

In slaagkanstabellen van de stadsregio Rotterdam is aangegeven welk aandeel van de woningzoekenden met succes heeft deelgenomen aan het aanbodmodel en een corporatiewoning heeft gevonden. In tabel 5.2 worden de slaagkansen per gemeente weergegeven. In de gemeenten met vestigingseisen (Hellevoetsluis, Spijkenisse en Rozenburg) zijn de slaagkansen bovengemiddeld hoog.

	tottaal	doorstromers	starters	aandachtsgroep	niet-aandachtsgroep	1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5 en meer personen	tot en met 22 jaar	23-34 jaar	35-54 jaar	55-74 jaar	75 jaar en ouder	geen voorrang	urgent	ex-kandelaar
Rotterdam	5,4%	6,8%	4,1%	5,2%	5,8%	5,8%	7,4%	4,6%	4,7%	4,5%	2,7%	4,4%	6,1%	13,7%	25,0%	4,4%	27,5%	32,7%
Schiedam	3,0%	4,5%	1,7%	2,6%	4,1%	2,5%	4,3%	3,1%	3,5%	2,7%	0,9%	2,6%	3,9%	8,3%	17,5%	2,1%	13,6%	22,6%
Vlaardingen	3,5%	5,3%	2,2%	3,2%	4,4%	3,5%	5,0%	3,0%	3,6%	2,9%	1,1%	3,2%	4,5%	8,1%	23,0%	2,6%	18,1%	30,9%
Maassluis	3,9%	5,7%	1,7%	2,8%	4,0%	3,7%	4,6%	3,1%	4,2%	3,5%	1,2%	2,8%	4,6%	9,4%	20,0%	2,2%	22,0%	29,4%
Capelle a/d IJssel	2,8%	2,5%	3,1%	2,8%	2,6%	2,8%	2,7%	2,9%	2,6%	3,2%	1,5%	3,1%	2,9%	4,0%	7,0%	2,5%	18,9%	11,4%
Hellevoetsluis	7,3%	7,8%	6,4%	7,0%	6,8%	7,2%	7,9%	7,4%	7,5%	5,7%	4,8%	5,6%	8,0%	12,1%	19,4%	6,1%	34,6%	49,0%
Spijkenisse	11,2%	11,9%	10,3%	9,7%	13,2%	10,8%	15,1%	10,0%	9,9%	7,9%	6,8%	10,2%	10,7%	20,5%	25,3%	10,3%	42,9%	35,2%
Rozenburg	6,3%	7,0%	5,1%	4,5%	8,8%	9,4%	9,8%	1,5%	3,3%	0,0%	3,6%	3,6%	4,2%	20,5%	16,7%	5,3%	3,8%	27,3%
Ridderkerk	14,7%	15,9%	12,5%	15,4%	13,6%	15,4%	13,6%	13,8%	13,1%	19,2%	13,8%	13,7%	15,4%	13,6%	21,1%	12,1%	46,6%	53,7%
Krimpen a/d IJssel	11,4%	12,5%	10,4%	12,2%	11,0%	11,8%	11,4%	9,3%	17,7%	8,8%	7,3%	8,8%	10,6%	16,9%	27,8%	9,5%	56,2%	0,0%
Albrandswaard	2,0%	2,2%	1,3%	1,8%	2,2%	2,5%	3,8%	1,0%	1,1%	0,7%	1,3%	0,8%	1,5%	4,7%	11,3%	1,8%	7,8%	3,6%
Barendrecht	1,4%	1,6%	0,9%	1,4%	1,4%	1,7%	2,6%	1,0%	1,0%	0,7%	1,1%	0,7%	1,4%	3,0%	11,5%	1,1%	14,9%	6,5%
Berkel en Rodenrijs	3,3%	3,5%	3,2%	4,4%	1,9%	3,6%	3,9%	1,9%	2,6%	2,7%	2,6%	2,3%	2,3%	8,2%	8,5%	3,2%	14,8%	
Bergschenhoek	1,7%	1,8%	1,6%	1,7%	1,5%	0,9%	2,4%	2,2%	2,0%	0,0%	0,6%	1,2%	2,2%	2,9%	0,0%	1,5%	27,8%	
Hoek van Holland	1,6%	1,7%	1,3%	1,4%	1,9%	2,0%	1,3%	1,8%	0,7%	0,7%	0,9%	1,2%	1,3%	3,9%	0,0%	1,3%	5,4%	13,6%

Tabel 5.2 Slaagkansen per gemeente (COS, 2006a)

Uitzondering hierop zijn de gemeenten Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek. In de gemeenten met vestigingseisen is ook de marktdruk gemiddeld lager (figuur 5.1). De marktdruk is het gemiddelde aantal belangstellend en voor een woning. Dit duidt erop dat in de gemeenten met vestigingseisen minder woningzoekenden staan ingeschreven.



Figuur 5.1 Marktdruk in stadsregio Rotterdam (COS, 2006a)

Als in de stadsregio Rotterdam naar de herkomst van de woningzoekenden wordt gekeken, is te zien dat in twee gemeenten met vestigingseisen, namelijk Rozenburg en Hellevoetsluis, maar 2 procent van de nieuwe huurders afkomstig is van buiten de regio (COS, 2006b). Bij de derde gemeenten met vestigingseisen, namelijk Spijkenisse, ligt dit percentage echter opvallend hoger, namelijk op 8 procent. In tabel 5.3 zijn de slaagkansen van lokale woningzoekenden vergeleken met de slaagkansen van woningzoekenden van buiten de gemeente. De gemeenten met vestigingseisen scoren echter erg verschillend. Zo staan Rozenburg derde en Spijkenisse elfde van de vijftien gemeenten.

	Slaagkans lokale woningzoekenden	Slaagkans woningzoekenden van buiten	factor
Berkel en Rodenrijs	10,8	0,2	54,0
Bergschenhoek	8,1	0,2	40,5
Rozenburg	17,8	1,4	12,7
Albrandswaard	9,2	1,1	8,4
Barendrecht	6,4	0,9	7,1
Maassluis	8,4	1,3	6,5
Hoek van Holland	4,6	0,8	5,8
Schiedam	7	1,3	5,4
Hellevoetsluis	11,8	2,2	5,4
Vlaardingen	7,3	1,7	4,3
Spijkenisse	14,9	7	2,1
Capelle a/d IJssel	4,8	2,3	2,1
Rotterdam	6,2	3	2,1
Ridderkerk	14,8	9	1,6
Krimpen a/d IJssel	13,5	9,1	1,5

Tabel 5.3 Slaagkansen lokale en overige woningzoekenden in Stadsregio Rotterdam (COS, 2006b)

Conclusie

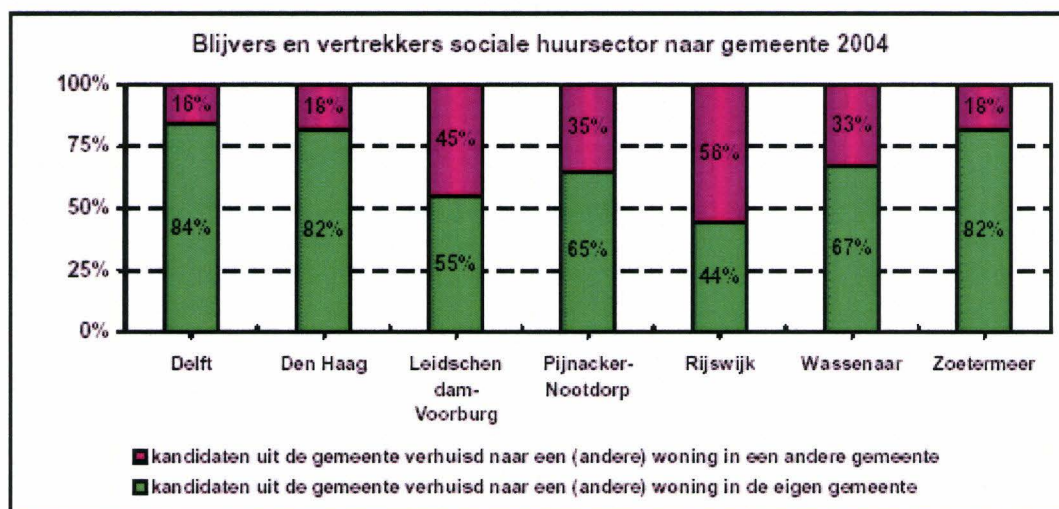
Alle gemeenten en corporaties geven aan dat het verschillend omgaan met vestigingseisen waarschijnlijk negatief uitpakt voor de gemeenten zonder vestigingseisen, omdat deze gemeenten aantrekkelijker zijn voor lage inkomensgroepen. Corporaties en gemeenten vinden het instellen van vestigingseisen echter geen oplossing. Het zou beter zijn als meer gemeenten deze eisen zouden loslaten. De vergelijkingen tussen Haaglanden, zonder vestigingseisen, en Westland, met vestigingseisen, wijzen er op dat de slaagkans van de primaire doelgroep, en met name vestigers, kleiner is in gemeenten waar vestigingseisen gelden. In Rotterdam kan dit zelfde worden geconcludeerd, omdat in de gemeenten waar vestigingseisen gelden, de primaire doelgroep over het algemeen minder aan bod komt en lokale woningzoekenden een grotere slaagkans binnen de eigen gemeente hebben dan woningzoekenden uit andere gemeenten, in het bijzonder uit gemeenten van buiten de regio.

1b Loslaten van vestigingseisen verkleint de keuzevrijheid van lokale woningzoekenden (gevestigden) met lage inkomens slechts in beperkte mate.

In de stadsregio Rotterdam zijn nog aantal gemeenten, namelijk Westvoorne, Bernisse, Rozenburg en Bleiswijk, die tot voor kort vestigingseisen hanteerden. Deze zijn echter afgeschaft per 1 juli 2006. Ook de gemeente Westland, in de regio Haaglanden, hanteerde tot voor kort vestigingseisen en een eigen systeem. Vestia geeft aan dat bij het loslaten van deze vestigingseisen een zekere verdringing voor Wateringse woningzoekenden is geconstateerd. De reden hiervan is dat Wateringen praktisch in Den Haag ligt, waardoor veel Hagenaren op deze woningen reageren. De Nieuwe Unie in Rotterdam is van mening dat de verdringing mee zal vallen, omdat de praktijk uitwijst dat zeventig procent van de huishoudens binnen een straal van twee kilometer verhuist.

De vestigingseisen in de stadsregio Rotterdam en Haaglanden zijn echter niet volledig losgelaten. In Haaglanden is in de laatste prestatieafspraken opgenomen dat als blijkt dat lokale woningzoekenden minder kansen krijgen dan de woningzoekenden van buiten de gemeente, lokaal maatwerk mag worden toegepast. Lokaal maatwerk houdt in dit geval in dat woningen kunnen worden gelabeld voor inwoners uit de eigen gemeente. Deze mogelijkheid is voornamelijk aangedrongen vanuit Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp, omdat in deze gemeenten de angst bestaat voor een verdringing van mensen uit de grote stad en lagere slaagkansen voor de eigen inwoners. In de praktijk wordt echter weinig gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. In Rotterdam is het voor 15 procent van de vrijkomende woningen mogelijk om door middel van lokaal maatwerk eisen te stellen ten aanzien van gebondenheid aan een gemeente.

In figuur 5.2 zijn de verhuisbewegingen in de regio Haaglanden weergegeven (DSO, 2005). Te zien is dat inwoners van de grotere steden Den Haag en Delft relatief vaker binnen de eigen gemeente verhuizen. De kleinere regiogemeenten kennen daarentegen veel vertrekkers. Dit duidt er dus op dat een verwachte trek uit Den Haag naar de regiogemeenten zich niet voordoet. Dit zelfs ondanks de extra moeite die in Haaglanden wordt gedaan om dit te stimuleren door middel van de zeventig procentafpraak. Ook tabel 5.4 (DSO, 2005) bevestigt het beeld dat weinig woningzoekenden uit Delft en Den Haag verhuizen naar andere gemeenten binnen Haaglanden. Juist een omgekeerde beweging is te zien. Daarbij valt op dat vooral starters uit de regiogemeenten en de rest van Nederland naar Delft en Den Haag verhuizen. Het loslaten van vestigingseisen heeft in Haaglanden dus geen verdringing, door zowel woningzoekenden uit de regio en van buiten de regio, naar de regiogemeenten als gevolg. De Rotterdamse cijfers laten echter een ander beeld zien. Volgens tabel 5.5 verhuizen meer huishoudens vanuit Rotterdam naar de regiogemeenten dan andersom. Ditzelfde beeld is te zien bij gemeenten met vestigingseisen, wat betekent dat het hanteren van vestigingseisen weinig verschil maakt ten aanzien van de instroom van woningzoekenden uit Rotterdam.



Figuur 5.2 Blijvers en vertrekkers in de regio Haaglanden (DSO, 2005)

Verhuisbewegingen geslaagde kandidaten in oud-Haaglanden - rij%

		vestigingsgemeente							totaal
		DELFT	DEN HAAG	LEIDSCHEN DAM-VOORBURG	PYNACKER-NOOTDORP	RYSWYK	WASSENAAR	ZOETERMEER	
		rij %	rij %	rij %	rij %	rij %	rij %	rij %	rij %
herkomst kandidaat	Delft	84%	7%	1%	6%	1%	0%	2%	100%
	Den Haag	4%	82%	3%	2%	4%	0%	4%	100%
	Leidschendam-Voorburg	4%	26%	55%	2%	3%	1%	9%	100%
	Pijnacker-Nootdorp	18%	9%	1%	65%	1%	0%	4%	100%
	Rijswijk	9%	33%	2%	5%	44%	0%	6%	100%
	Wassenaar	3%	17%	13%	2%	2%	67%	2%	100%
	Zoetermeer	3%	9%	2%	3%	1%	0%	82%	100%
	Westland	15%	56%	2%	10%	5%	0%	12%	100%
	Midden Delfland	67%	13%	0%	13%	3%	0%	3%	100%
	buiten Haaglanden	23%	50%	4%	3%	3%	1%	17%	100%
totaal		17%	54%	5%	4%	4%	1%	14%	100%

Verhuisbewegingen geslaagde DOORSTROMERS in oud-Haaglanden - rij%

		vestigingsgemeente							totaal
		DELFT	DEN HAAG	LEIDSCHEN DAM-VOORBURG	PYNACKER-NOOTDORP	RYSWYK	WASSENAAR	ZOETERMEER	
		rij %	rij %	rij %	rij %	rij %	rij %	rij %	rij %
herkomst doorstomer	Delft	77%	8%	1%	11%	1%	0%	3%	100%
	Den Haag	4%	78%	3%	3%	5%	1%	6%	100%
	Leidschendam-Voorburg	4%	21%	57%	3%	2%	1%	13%	100%
	Pijnacker-Nootdorp	8%	5%	1%	82%	0%	0%	3%	100%
	Rijswijk	7%	33%	2%	6%	40%	0%	10%	100%
	Wassenaar	1%	8%	5%	2%	2%	83%	2%	100%
	Zoetermeer	1%	7%	1%	2%	1%	0%	88%	100%
	Westland	11%	50%	0%	22%	0%	0%	17%	100%
	Midden Delfland	75%	13%	0%	0%	0%	0%	13%	100%
	buiten Haaglanden	18%	39%	3%	4%	3%	0%	32%	100%
totaal		12%	52%	6%	5%	5%	1%	19%	100%

Verhuisbewegingen geslaagde STARTERS in oud-Haaglanden - rij%

		vestigingsgemeente							totaal
		DELFT	DEN HAAG	LEIDSCHEN DAM-VOORBURG	PYNACKER-NOOTDORP	RYSWYK	WASSENAAR	ZOETERMEER	
		rij %	rij %	rij %	rij %	rij %	rij %	rij %	rij %
herkomst starter	Delft	87%	7%	0%	3%	1%	0%	1%	100%
	Den Haag	4%	87%	3%	1%	3%	0%	2%	100%
	Leidschendam-Voorburg	3%	33%	53%	1%	4%	0%	5%	100%
	Pijnacker-Nootdorp	27%	12%	1%	52%	2%	0%	5%	100%
	Rijswijk	10%	33%	2%	4%	49%	0%	2%	100%
	Wassenaar	2%	28%	24%	2%	2%	43%	2%	100%
	Zoetermeer	5%	12%	3%	4%	2%	0%	75%	100%
	Westland	17%	61%	4%	0%	9%	0%	9%	100%
	Midden Delfland	64%	14%	0%	18%	5%	0%	0%	100%
	buiten Haaglanden	26%	57%	5%	2%	3%	1%	7%	100%
totaal		20%	57%	5%	3%	4%	1%	10%	100%

Tabel 5.4 Verhuisbewegingen geslaagden in de regio Haaglanden (DSO, 2005)

Herkomstgemeente	Vestigingsgemeente														
	Albrandswaard	Barendrecht	Bergschenhoek	Berkel en Rodenrijs	Capelle a/d IJssel	Hellevoetsluis	Hoek van Holland	Krimpen a/d IJssel	Maassluis	Ridderkerk	Rotterdam	Rozenburg	Schiedam	Spijkenisse	Vlaardingen
Albrandswaard	76	1									17			3	1
Barendrecht		50			2					4	15		1	6	2
Bergschenhoek			31												
Berkel en Rodenrijs			2	71											
Bemisse						2								15	
Brielle						3								10	
Capelle aan den IJssel	1	2			305	1	1	9	2	2	156	1	5	8	12
Hoek van Holland					1		45		7		3				2
Hellevoetsluis			1			335						4		55	
Krimpen a/d IJssel							142								
Maassluis		2			4	1	5		316		23		5	2	24
Ridderkerk						1				327				2	
Rotterdam	68	51		2	370	26	21	1	18	50	7472		170	142	168
Rozenburg						1						46		22	
Schiedam	1	1			16	1	2		16	2	123		601	12	75
Spijkenisse						7				2				851	
Vlaardingen	2	1			14	1		1	21		81		35	9	755
Westvoorne						6						2		3	
Buiten stadsregio	5	12			66	8	3	49	33	26	666	1	56	103	61
Onbekend	2								15		18			1	1
Totaal	155	120	34	73	778	393	77	204	428	413	8574	54	873	1244	1101

Tabel 5.5 Geslaagden per gemeente naar herkomstgemeente (COS, 2005a)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat een verdringing van lage inkomensgroepen naar de regiogemeenten zich waarschijnlijk niet in grotere mate voordoet als vestigingseisen worden losgelaten. De verwachting dat de keuzevrijheid van lokale woningzoekenden in dat geval slechts beperkt afneemt, lijkt dus te kloppen. De gemeenten die dicht tegen de gemeentegrenzen liggen, zoals Wateringen, kunnen hierop echter wel een uitzondering vormen.

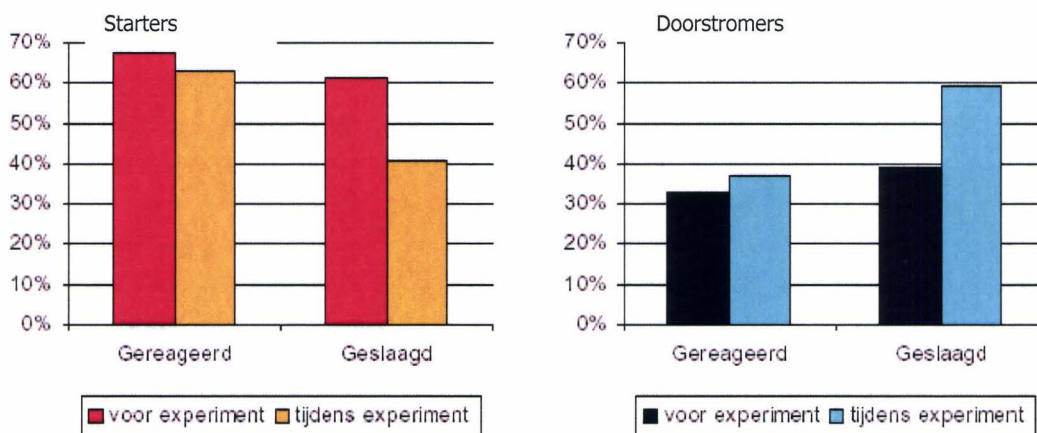
1c De Rotterdamwet beperkt de keuzevrijheid van allochtonen en vestigers met een laag inkomen.

Omdat het kabinet vond dat Rotterdam niet alle bestaande wettelijke mogelijkheden ten aanzien van passendheidscriteria voor huur/inkomen had gebruikt, is voorafgaand aan de introductie van de Rotterdamwet geëxperimenteerd met een eis van 120 procent minimumloon. Volgens de gemeente Rotterdam was het nadeel van dit 120 procent criterium dat het niet mogelijk was om onderscheid te maken tussen Rotterdammers en vestigers. De Rotterdamwet heeft als uitgangspunt om kansarme vestigers, met een laag inkomen, te weren uit de aangewezen gebieden, met in totaal 20.000 woningen. Woningcorporatie Woonbron geeft aan dat de Rotterdamwet maar betrekking heeft op een klein deel van de Rotterdamse woningvoorraad. Er zijn dan ook nog genoeg woningen over waar geweerde woningzoekenden wel terecht kunnen. De afname van de slaagkans van de groepen waar de wet voor geldt, valt dus best mee. Woningcorporatie Vestia zegt ook dat het absorptievermogen van Rotterdamse woningvoorraad groot genoeg is, maar is aan de andere kant niet gecharmeerd van de Rotterdamwet. Als reden wordt hierbij in eerste instantie niet de verminderde slaagkans als argument aangedragen, maar de negatieve politieke toon, polarisatie en het afzetten tegen bepaalde groepen in maatschappij. Bij de geplande toepassing van de wet op 40.000 woningen wordt het probleem wel groter, voornamelijk omdat het alleen goedkope woningen betreft. Andere corporaties in Rotterdam

hebben volgens de gemeente Rotterdam ook aangegeven niet gelukkig te zijn het stigmatiseren van wijken door de Rotterdamwet.

De Rotterdamwet is begin 2006 officieel in werking getreden, maar daadwerkelijke toepassing is pas een half jaar later mogelijk, waardoor op dit moment over de Rotterdamwet nog weinig gegevens beschikbaar zijn. Er kunnen alleen voorzichtige conclusies worden getrokken uit de evaluatie van het 120 procent experiment (COS, 2005b). Deze evaluatie van het experiment betreft een meting over een half jaar. Uit de evaluatie blijkt dat de categorie woningzoekenden met een inkomen onder de 120 procent minimumloon minder aan bod is gekomen. Voor het experiment werd namelijk 79 procent van de vrijkomende woningen verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen tot de 120 procent grens, na het experiment is dat slechts 37 procent.

Een andere constatering is dat minder jongeren en minder grote gezinnen in die periode gehuisvest zijn in de aangewezen gebieden en dat de slaagkans van doorstromers juist is vergroot tijdens het experiment (figuur 5.3). De verklaring dat starters en jongeren minder kans hebben, wordt door de evaluatie gevonden in het feit dat deze groep vaak nog een te laag inkomen heeft om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning in de aangewezen wijken. De reden voor de afname van de slaagkans van grote huishoudens kan liggen in het feit dat in het experiment ook geprobeerd is om overbewoning tegen te houden door het stellen van een maximum aan het aantal personen dat in een bepaalde woning mag wonen.



Figuur 5.3 Slaagkans van starters en doorstromer bij 120 procent experiment in Rotterdam (COS, 2006b)

In de evaluatie worden ook woningzoekenden onderscheiden naar herkomst. In de *hot spots* blijkt dat een half jaar na de invoering van het experiment het aandeel niet-westerse allochtonen is gedaald van 70 procent naar 63 procent, terwijl in overig Rotterdam, waar het experiment niet wordt toegepast, dit percentage is gestegen van 38 procent naar 40 procent. De daling van 7 procent in de *hot spots* is een signaal dat allochtonen minder aan bod komen in de wijken waar het experiment, en later de Rotterdamwet, voor geldt.

Uit tabel 5.6, met kenmerken van de aanvragers van een huisvestingsvergunning, blijkt dat een meerderheid uit Rotterdam komt, namelijk 78 procent. Van de overige aanvragers komen de meeste woningzoekenden van buiten de stadsregio Rotterdam. In het experimentgebied bleek in 2003, dus voor het experiment, 45 procent van de nieuwe huurders afkomstig van buiten Rotterdam. Op dit moment is nog maar een vijfde van de aanvragers van een huisvestingsvergunning in het experimentgebied afkomstig van buiten Rotterdam, wat wijst op een beperking van de keuzevrijheid van vestigers van buiten Rotterdam (COS, 2005b).

	aanvragers		verleend		afgewezen	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Herkomstregio:						
Carnisse	32	7%	24	9%	7	13%
Hot-spot straten	73	17%	46	17%	8	12%
Overig Rotterdam	230	54%	145	52%	34	57%
Overig Stadsregio Rotterdam	18	4%	12	4%	4	7%
Buiten Stadsregio Rotterdam	71	17%	48	17%	7	12%
Onbekend	6	1%	3	1%		

Tabel 5.6 Herkomstregio van aanvragers huisvestingsvergunning in Rotterdam (COS, 2006b)

Conclusie

Ten gevolge van het 120 procent experiment, en later de Rotterdamwet, zien een aantal groepen hun slaagkansen dalen. Dit betreft voornamelijk de lage inkomensgroepen en dan met name vestigers, allochtonen, grote gezinnen, jongeren en starters. Hiermee lijkt de verwachting te worden bevestigd.

5.3.2 Passendheidscriteria

Zowel in Rotterdam als Eindhoven zijn voor groot deel de passendheidscriteria ten aanzien van leeftijd, inkomen en huishoudengrootte losgelaten. Den Haag hanteert deze criteria nog wel voor het merendeel van de woningen, hoewel in de eenzijdige wijken de maximale inkomenseis wel naar boven is verruimd, zodat middeninkomens voor sociale huurwoningen in aanmerking komen, die eerst waren afgeschermd voor deze groep. Ook binnen het nieuwe Woning Matching Systeem (WMS) gelden voor snelmutterende woningen in de regio Haaglanden geen passendheidscriteria.

2a Passendheidscriteria ten aanzien van huishoudensamenstelling vergroten de keuzevrijheid voor grotere huishoudens, en daarmee van lage inkomensgroepen.

In de regio Haaglanden worden alle sociale huurwoningen gelabeld naar huishoudengrootte afhankelijk van de oppervlakte van de woning. Haagwonen vindt echter de gebruikte oppervlaketabel niet geschikt, omdat woningen tot 80 vierkante meter door twee of drie personen mogen worden bewoond, waardoor gezinnen te weinig ruimte krijgen. De ervaring leert volgens Haagwonen dat woningen tot 65 vierkante meter prima voor een- en tweepersoonshuishoudens zijn, maar vanaf 65 vierkante meter voor minimaal drie personen moet worden gelabeld, als je de grote gezinnen nog aan bod wilt laten komen. Haagwonen hanteert op dit moment een eigen tabel als variant binnen de lokale eisen.

De SVH geeft aan dat passendheidscriteria noodzakelijk zijn om te voorkomen dat groepen woningzoekenden in de regio Haaglanden in de knel komen. Uit de analyse van kanscijfers hebben zij geconcludeerd dat kleine huishoudens liever een grotere woning zouden willen. Bij het loslaten van de passendheidscriteria zouden zich verdringingseffecten voordoen. Ook op basis van de resultaten van het KAN-experiment (paragraaf 3.4.4) is besloten om te blijven labelen. Staedion gaf aan dat het niet anders dan dat bij het loslaten van passendheidscriteria bepaalde groepen die eerst werden bevoordeeld, zoals de grotere huishoudens, nu minder keuzevrijheid hebben.

In Rotterdam worden passendheidscriteria gehanteerd om grote woningen aan grotere huishoudens toe te wijzen. Alle corporaties en de gemeente vinden het ook noodzakelijk om grotere huishoudens te beschermen, omdat deze specifieke of schaarse woningen nodig hebben. In de woonkrant van Woonnet Rijnmond valt echter wel een specifieke advertentie op van Woonbron. Als criterium bij een grote woning staat namelijk dat bij een inkomen tot 33.000 euro bruto per jaar alleen gezinnen bestaande uit minimaal vijf personen kunnen reageren. Voor hoge inkomensgroepen, met dus een inkomen boven de 33.000 euro bruto per jaar, geldt dit criterium niet. Woonbron voert haar dubbele prijzensysteem (zie voor meer informatie bijlage 1) hiervoor aan als reden. Een dergelijk criterium gaat ten koste van de

slaagkans voor grotere huishoudens, omdat kleinere huishoudens ook in aanmerking komen, maar niet ten gunste van kleinere huishoudens met een laag inkomen, omdat deze groep niet mag reageren.

In tabel 5.7 (COS, 2006b) wordt bekeken op welke manier de grotere huishoudens aan een woning zijn gekomen in Rotterdam. Het blijkt dat de meeste grote huishoudens in een woning terecht komen waarvoor geen passendheidscriteria gelden ten aanzien van huishoudengrootte. In Rotterdam heeft van alle verhuisde grotere huishoudens maar 7 procent een woning gekregen die voor grotere huishoudens is gelabeld. Als de passendheidscriteria zouden worden losgelaten, zou dit dus maar een minimale afname van de slaagkans voor grotere huishoudens betekenen.

Slaagkans	2001	2002	2003	2001-2003	2005
Eén persoon	8%	7%	5%	6,7%	5,8%
Twee personen	6%	6%	5%	5,7%	7,4%
Drie personen	5%	4%	3%	4,0%	4,6%
Vier personen	5%	3%	2%	3,3%	4,7%
Meer dan vier personen	5%	3%	2%	3,3%	4,5%

Tabel 5.7 Verdeling naar wijze van aanbidding in Rotterdam (COS, 2006b)

In Rotterdam wordt al jaren het aanbodmodel jaarlijks gemonitord, waardoor de effecten van het loslaten van de passendheidscriteria, in januari 2005, kunnen worden bekeken. In tabel 5.8 is te zien dat alleen de slaagkans van eenpersoonshuishoudens is afgenomen in 2005 in vergelijking met 2001-2003 en de slaagkans van tweepersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens is groter geworden in het nieuwe systeem. In Rotterdam wijzen de cijfers er dus op dat de slaagkansen van grotere huishoudens groter worden bij het loslaten van passendheidscriteria. Een reden zou ook kunnen zijn dat door het loslaten van het maximum inkomenscriterium meer grote huishoudens in aanmerking komen voor een woning, omdat grotere huishoudens vaker een inkomen hebben boven de huurtoeslaggrens dan de kleine startende huishoudens.

Rotterdam	Grote hh.	Voorwaarden-vrij	Directe bemiddeling	Lokaal maatwerk	N
1e kw '05	4%	23%	67%	5%	141
2e kw '05	8%	54%	29%	8%	127
3e kw '05	8%	68%	20%	5%	160
4e kw '05	7%	53%	28%	11%	187
1e kw '06	11%	62%	13%	14%	93

Tabel 5.8 Verdeling naar huishoudengrootte in Rotterdam (COS, 2006b)

In de Eindhovense evaluatie woonruimteverhuur 2004-2005 is te zien dat, na de invoering van het nieuwe systeem in januari 2003, de slaagkans van eenpersoonshuishoudens sterk is gestegen van 50,3 procent naar 58,2 procent (tabel 5.9). Deze vergrote slagkans is ten koste gegaan van zowel de tweepersoonshuishoudens als de meerpersoonshuishoudens. Dit is een indicatie dat bij loslaten van het criterium huishoudengrootte zich verdringing van de grotere huishoudens voordoet. Specifieker blijkt uit de evaluatie dat de slaagkans voor huishoudens met drie personen of meer relatief toegenomen is voor de goedkope en dure woningen, maar sterk afgenomen, met vijftien procent in vier jaar, voor de betaalbare voorraad.

	2002	2003	2004	2005
Samenstelling				
Eén persoon	50,3	53,5	55,4	58,2
Twee personen	34,4	34,9	33,1	29,3
Meer dan twee personen	15,3	11,6	11,6	12,5
Totaal	100	100	100	100
Absoluut	3.465	3.600	4.042	2675

Tabel 5.9 Verdeling naar huishoudengrootte in Eindhoven (Gemeente Eindhoven et al., 2005)

In tabel 5.10 zijn Den Haag, Eindhoven en Rotterdam met elkaar vergeleken ten aanzien van de huishoudengrootte van geslaagde huishoudens. Ten eerste valt op dat in Eindhoven veel minder grotere huishoudens worden gehuisvest, terwijl in tabel 5.11 te zien is dat er relatief evenveel grote huishoudens aanwezig zijn in Eindhoven als in Den Haag en Rotterdam. In de vergelijking tussen Den Haag en Rotterdam is te zien dat het aandeel woningzoekenden en geslaagden ongeveer gelijk is in Den Haag. In Rotterdam hebben de grote huishoudens een iets kleinere slaagkans dan één- en tweepersoonshuishoudens. Hieruit valt dus te concluderen dat in gemeenten met passendheidscriteria, zoals Den Haag, grotere huishoudens een grotere keuzevrijheid hebben.

geslaagd	Den Haag	Eindhoven	Rotterdam
	2004	2005	2005
Eén persoon	47%	57,5	50,9%
Twee personen	28%	30,2	12,4%
Drie personen	12%		17,3%
Vier personen	7%		11,4%
Meer dan vier personen	3%		8,0%
Meer dan twee personen	22%	12,3%	36,7%

Tabel 5.10 Verdeling naar huishoudengrootte (CBS, 2006)

	Den Haag	Eindhoven	Rotterdam
Een persoon	48,3%	43,6%	47,2%
Twee personen	26,9%	31,4%	28,4%
Drie personen	11,4%	10,5%	11,3%
Vier personen	9,0%	10,3%	8,5%
Meer dan vier personen	4,4%	4,1%	4,5%
Totaal	236.955	102.262	299.620

Tabel 5.11 Samenstelling bevolking huishoudengrootte (CBS, 2004)

Conclusie

De woningcorporaties en gemeenten zijn verdeeld over het stellen van passendheidscriteria. Aan de ene kant vindt bijvoorbeeld Den Haag dat loslaten van passendheidscriteria niet kan, vanwege verdringingseffecten voor grotere huishoudens. Rotterdam en Eindhoven zijn hier aan de andere kant niet bang voor. In Eindhoven is geconstateerd dat loslaten van passendheidscriteria ten aanzien van huishoudengrootte een negatief effect heeft op de slaagkans van zowel twee- als meerpersoonshuishoudens. In Rotterdam is echter te zien dat door het loslaten van de passendheidscriteria juist de slaagkans van meerpersoonshuishoudens is toegenomen. De geringe toepassing van passendheidscriteria in Rotterdam is hier geen verklaring voor, omdat de meeste grote huishoudens in een woning zonder passendheidscriteria terechtkomen. Tot slot is in de vergelijking tussen de drie regio's geconstateerd dat grotere huishoudens de grootste slaagkans hebben in Den Haag, met passendheidscriteria, hoewel het verschil met Rotterdam, zonder passendheidscriteria maar minimaal is. Deze resultaten duiden erop dat over het algemeen passendheidscriteria ten aanzien van huishoudengrootte de keuzevrijheid van grotere huishoudens vergroten.

2b Passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen vergroten de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.

Den Haag is de enige van de drie onderzochte gemeenten die passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen hanteert. De algemene opvatting bij een groot aantal

corporaties, zoals Haagwonen, Vestia en Staedion, is dat het loslaten van dit criterium, zoals in het KAN-model, niet past in de Haagse woningmarkt met doelen als segregatiebestrijding en de zeventig procentgrens (huisvesting van de primaire doelgroep). Deze doelstellingen worden belangrijker gevonden dan de individuele keuzevrijheid van een woningzoekende. Binnen Den Haag is onderscheid gemaakt tussen eenzijdige en niet-eenzijdige wijken. In de eenzijdige wijken is het mogelijk om de passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen te verruimen naar boven, zodat hogere inkomensgroepen kunnen reageren op woningen waar ze eerst voor waren uitgesloten. De reden hiervoor is het tegengaan van segregatie en verbeteren van de leefbaarheid in de eenzijdige wijken.

In Rotterdam wordt zoals eerder genoemd minimaal veertig procent van de vrijkomende voorraad zonder criteria geadverteerd. Vestia kan begrijpen dat labelling wordt losgelaten voor drie- en vierkamerwoningen, waarvan genoeg zijn in Rotterdam. In andere wijken met meer populaire en schaarsere woningtypen zal echter waarschijnlijk verdringing plaatsvinden van de lage inkomens- door hogere inkomensgroepen.

Als naar het KAN-model wordt gekeken, is uit de evaluatie gebleken dat zich verdringing van de primaire doelgroep voordoet en, volgens Vestia de corporaties ondertussen ook weer enigszins bijsturen. Iemand die meer verdient, kan langer wachten om de kansen te verzilveren, waardoor verdringing van vooral jonge lage inkomens in bepaalde segmenten ontstaat. Bij bijvoorbeeld een lage huur nieuwbouwwoning in de VINEX ben je als corporatie eigenlijk verplicht om deze ook daadwerkelijk aan lage inkomens toe te wijzen. Woonbron verwacht in tegenstelling tot Vestia dat door het loslaten van passendheidscriteria geen verdringing van hogere inkomensgroepen in goedkope huurwoningen in Rotterdam, omdat Woonbron op basis van haar twee huren methodiek, koopkrachtige huishoudens de markthuurlaat betalen. Zie voor meer informatie bijlage 1.

Vestia waarschuwt dat de middeninkomens tot 33.000 euro bruto straks ook tot de BBSH-doelgroep behoren, volgens het besluit van minister Dekker. Hierdoor kan mogelijk de primaire doelgroep worden verdrongen door deze middeninkomens. Dit zal goed moeten worden gemonitord. Een eerste verdringing is volgens de corporatie niet erg, omdat de middengroep ook minder kans heeft gehad laatste jaren. Niet elke groep woningzoekenden zou volgens Vestia gelijke kansen moeten krijgen. De lage inkomensgroep moet een grotere slaagkans hebben dan hoge inkomens, omdat ze afhankelijk zijn van de woningcorporatie en niet terecht kunnen op de markt bij een particuliere verhuurder of in de koopsector.

Wooninc in Eindhoven is van mening dat het vestigen van de lage inkomensgroep vestigen zichzelf stuurt. Topinkomens gaan namelijk niet massaal in een goedkope huurwoning wonen. Ook andersom, gaan lage inkomensgroepen niet in dure huurwoningen wonen. De effecten van het loslaten van passendheidscriteria zullen volgens Wooninc dus wel meevallen, blijkt ook uit ervaringen van de woonconsulenten van Wooninc. Bovendien vindt Wooninc dat de markt op dit moment dicteert en betwijfelt in hoeverre een corporatie zou moeten kunnen bepalen waar iemand mag wonen. De markt laat het loslaten van passendheidscriteria op dit moment toe.

De slaagkansen van de primaire en secundaire doelgroep zijn in de Eindhovense evaluatie over 2004-2005 met elkaar vergeleken. De resultaten hiervan staan in tabel 5.12. Te zien is dat verhoudingsgewijs meer woningen aan de primaire doelgroep dan aan de secundaire doelgroep zijn toegewezen. De verwachting lijkt op het eerste gezicht dus te worden tegengesproken met deze cijfers. Als echter de verschillende huurklassen worden onderscheiden, blijkt dat de primaire doelgroep voornamelijk in het dure segment meer kansen heeft gekregen, namelijk een slaagkans van 2,6 procent in 2002 en 6,2 procent in 2005. De slaagkansen in de goedkope en betaalbare huurklassen zijn enkele procenten gedaald. Dit wijst er dus op dat zich wel degelijk verdringing van de lage inkomensgroep voordoet in de goedkope huurklassen.

	2002	2003	2004	2005
Inkomen				
Primaire doelgroep	54,3	59,4	74,0	63,4
Secundaire doelgroep	45,7	40,6	26,0	36,6
Totaal	100	100	100	100
Absoluut	3.465	3.600	4.042	2675

Tabel 5.12 Verdeling primaire doelgroep Eindhoven
(Gemeente Eindhoven et al., 2005)

Het voor een groot deel loslaten van de passendheidscriteria in Rotterdam heeft wel een duidelijk effect gehad op de keuzevrijheid van de primaire doelgroep, zoals in tabel 5.13 te zien is. De slaagkans van de niet-aandachtsgroep is zelfs groter dan die van de primaire doelgroep, terwijl dit in het oude systeem omgekeerd was. In bijna alle regiogemeenten, met uitzondering van Hoek van Holland, is ditzelfde effect te zien.

Slaagkans	2001	2002	2003	2005
Aandachtsgroep	8%	6%	4%	5,2%
Niet-aandachtsgroep	5%	5%	4%	5,8%

Tabel 5.13 Slaagkans primaire doelgroep Rotterdam (COS, 2006b)

Volgens de monitor van het Rotterdamse aanbodmodel uit 2003 wordt ongeveer 83 procent van de niet-doelgroep in een bereikbare woning gehuisvest en 16 procent in een dure huurwoning (tabel 5.14). In het nieuwe systeem blijkt dat, zoals te zien in tabel 5.15, ongeveer 93 procent van de doelgroep in 2005 in een bereikbare woning is gehuisvest. In het nieuwe model komen dus relatief meer woningzoekenden met lage inkomens in aanmerking voor een bereikbare woning, wat erop kan wijzen dat het loslaten van criteria ten aanzien van maximum inkomen ten koste gaan van de slaagkans van de primaire doelgroep.

Verhuringen in 2003		Aandachts- groep	Niet- aandachtsgroep	Onbekend inkomen	N
Via krant	bereikbaar	60%	38%	40%	3635
	duur	10%	34%	6%	1179
Niet via krant	bereikbaar	23%	13%	45%	1614
	duur	5%	12%	9%	516
Blokadvertentie (niet via krant)	bereikbaar	0%	0%	0%	17
	duur	1%	1%	0%	48
Via krant bel verhuurder	bereikbaar	0%	0%	0%	10
	duur	0%	2%	0%	60
Totaal		4132	2117	830	7079

Tabel 5.14 Huurprijs van woning toegewezen aan primaire doelgroep in Rotterdam (COS, 2004)

		onder aftoppingsgrens		boven aftoppingsgrens		Totaal
		aantal	%	aantal	%	aantal
2e kw '05	Regio	1743	94	115	6	1858
	Rotterdam	1090	94	74	6	1164
3e kw '05	Regio	1874	94	127	6	2001
	Rotterdam	1124	93	85	7	1209
4e kw '05	Regio	2151	92	183	8	2334
	Rotterdam	1359	91	133	9	1492
1e kw '06	Regio	1535	94	101	6	1636
	Rotterdam	839	93	63	7	902

Tabel 5.15 Verhuringen aan de primaire doelgroep, Rotterdam (COS, 2005a)

Conclusie

De Eindhovense en Rotterdamse corporaties geven aan geen verdringing van hogere inkomensgroepen in de sociale huurwoningen te verwachten bij het loslaten van het passendheids criterium maximum inkomen. Den Haag is echter van mening dat loslaten wel negatieve effecten heeft op de slaagkans van de primaire doelgroep. Uit de cijfers blijkt dat in Eindhoven door het loslaten van de criteria de primaire doelgroep minder slaagkans heeft

gekregen ten aanzien van de goedkope woningen en ook in de stadsregio Rotterdam is de slaagkans van de primaire doelgroep verminderd. De verwachting lijkt hiermee dus te worden bevestigd.

2c Passendheidscriteria ten aanzien van starter en doorstromer verkleinen de keuzevrijheid van starters, en daarmee van lage inkomensgroepen.

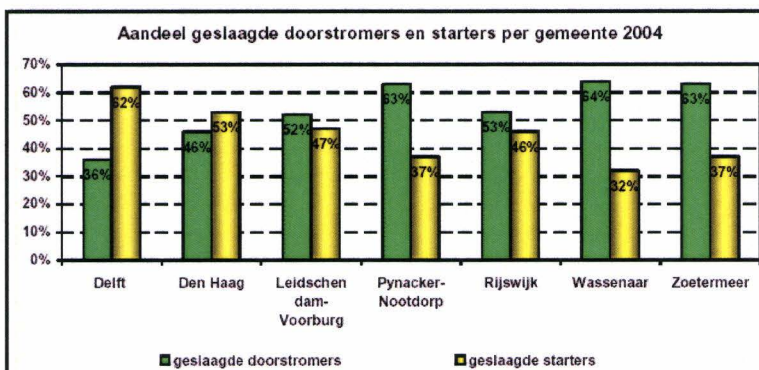
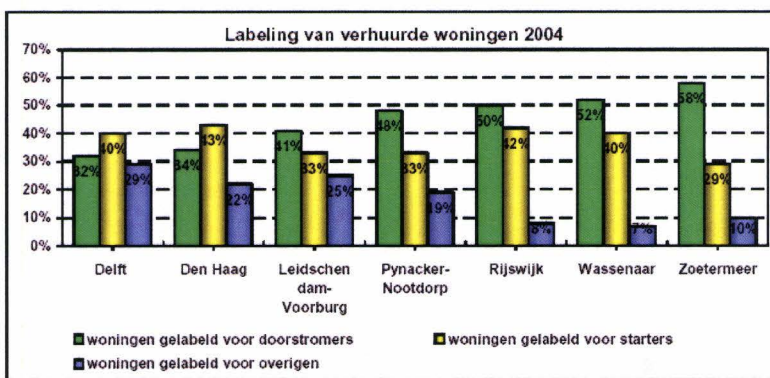
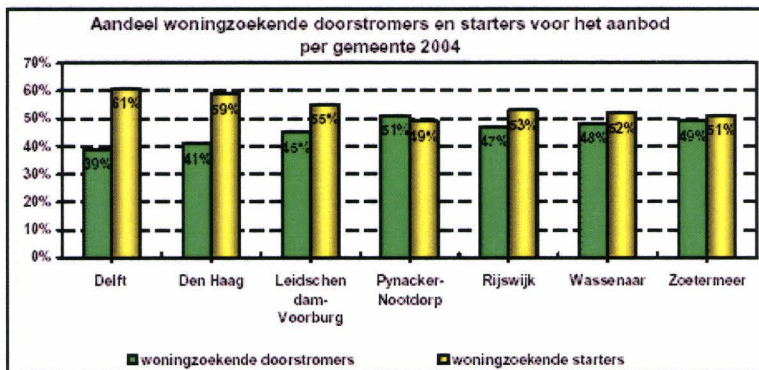
Tot 2005 werd in Haaglanden onderscheid gemaakt tussen starter en doorstromer. Haagwonen geeft aan dat met het loslaten van dit onderscheid voornamelijk het aanbod voor starters is verruimd, doordat starters nu op een doorstroomwoning mogen reageren. Volgens de SVH zouden doorstromers juist meer kans moeten hebben dan starters, omdat dit de doorstroming bevordert. Starters staan aan het eind van de keten. Een groot deel van het bezit is geschikt voor starters en naar deze starterwoningen gaat vaak echt geen doorstromer verhuizen. Er bestaat op deze manier dus een natuurlijke selectie naar wachttijd versus populariteit. Het uitgangspunt van het nieuwe Eindhovense systeem (Kiezen voor de Klant) was dat starters een betere positie zouden moeten krijgen. Bij loslaten van passendheidscriteria zijn, volgens de gemeente Eindhoven, de kansen voor starters vergroot. Woonbedrijf geeft aan dat met het verdwijnen van een onderscheid tussen starter en doorstromer plotseling het aantal woningen waarop gereageerd mag worden voor zowel starter als doorstromer verdubbeld, omdat starters op doorstromerwoningen mogen reageren en andersom. Woningen voor doorstromers zijn echter populairder dan starterwoningen. Woonbedrijf heeft bijvoorbeeld klachten gekregen van doorstromers die merkten dat er ineens meer mensen reageerden en zij dus minder kans hadden. Starters hebben nu dus een betere positie en komen beter aan bod, volgens Woonbedrijf. Helaas zijn er geen Eindhovense cijfers om de uitspraken van de geïnterviewden te bevestigen of tegen te spreken.

In Rotterdam is met de introductie van het nieuwe systeem (Loslaten waar het kan) ook het onderscheid tussen starter en doorstromer verdwenen. In tabel 5.16 is te zien dat dit een positief effect heeft op de slaagkans van starters.

Slaagkans	2001	2002	2003	2001-2003	2005
Starters	3%	3%	2%	2,7%	4,1%
Doorstromers	9%	7%	6%	7,3%	6,8%

Tabel 5.16 Slaagkans starter/doorstromer in Rotterdam (COS, 2006b)

In figuur 5.4 is inderdaad te zien dat in Delft en Den Haag de slaagkans van starters groter is dan die van doorstromers. Dit valt te verklaren uit enerzijds het feit dat in deze twee steden het aandeel starters onder de woningzoekenden groter is, maar ook doordat meer woningen voor starters worden gelabeld. Als namelijk naar de andere vijf gemeenten wordt gekeken is te zien dat de slaagkans van starters veel kleiner is, ondanks dat de verhouding starter/doorstromer onder de woningzoekenden ongeveer gelijk is. In deze vijf gemeenten wordt een groter aandeel voor doorstromers gelabeld (DSO, 2005).



Figuur 5.4 Aandeel woningzoekenden, labelling en geslaagden in Haaglanden (DSO, 2005)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het hanteren van passendheidscriteria ten aanzien van starter en doorstromer een negatief effect heeft op de slaagkans van starters. Dit blijkt enerzijds uit de uitspraken van de onderzochte gemeenten en corporaties, maar wordt ook bevestigd door Rotterdamse en Haagse cijfers.

2d Passendheidscriteria ten aanzien van leeftijd vergroten de keuzevrijheid voor ouderen, jongeren en starters en daarmee van lage inkomensgroepen.

De gemeente Den Haag en Haagwonen geven aan dat ouderen een erg goede slaagkans hebben in Den Haag. Voor ouderen wordt vaak een heel scala aan specifieke ouderenwoningen aangeboden. Een deel van de woningvoorraad wordt gelabeld voor 55+ en

65+. Ouderen hebben vaak een goed idee waar ze naar toe willen verhuizen en als het moment daar is, reageren ze pas, waardoor ze een grote slaagkans hebben. In de regio Haaglanden mogen jongeren vijf procent minder slaagkans hebben dan de rest van de woningzoekenden. Jongeren krijgen bewust minder kans volgens Haagwonen, omdat zij vaak nog wel thuis kunnen blijven wonen of andere alternatieven hebben. In de praktijk bedraagt de slaagkans twee tot drie procent onder het gemiddelde. Volgens Haagwonen kunnen jongeren als ze niet teveel eisen stellen overal terecht, zoals bijvoorbeeld in tijdelijke woningen in herstructureringswijken. Jongeren willen echter het liefst in de binnenstad wonen wat natuurlijk wel moeilijker is. Er is dus geen sprake van een kwantitatief, maar van een kwalitatief probleem.

Volgens Vestia is het overgrote deel van de woningzoekenden in Rotterdam jong en starter. Vestia heeft als doelstelling dat 35 procent van de vrijkomende woningen gelabeld moet zijn voor jongeren onder de 27 jaar. De corporatie ziet passendheidscriteria als een manier om de slaagkansen van starters en jongeren te vergroten. Volgens de Rotterdamse afspraken mag echter maar 15 procent van de woningen passendheidscriteria voor jongeren hebben (door middel van lokaal maatwerk). Woonbron geeft aan dat juist het loslaten van passendheidscriteria voor past in de filosofie van Woonbron. Uitzonderingen voor seniorenwoningen en woningen voor grote gezinnen, zoals ook in de Rotterdamse afspraken is geregeld, blijven echter wel nodig om de slaagkans van senioren en grote huishoudens te waarborgen. Het is echter niet noodzakelijk om de slaagkansen van jongeren door passendheidscriteria te garanderen, volgens Woonbron.

Ondanks de verschillen in gehanteerde leeftijdsgrenzen kunnen uitspraken worden gedaan over de verandering van de slaagkansen van de verschillende leeftijdscategorieën. Zo is in tabel 5.17 te zien dat met name ouderen meer kans op een woning hebben gekregen ten koste van de slaagkans van jongeren. Aangezien oudere huishoudens vaak een hoger inkomen hebben, maar ook een langere inschrijftijd, is het logisch dat de slaagkans van jongeren is afgenomen (COS, 2006b).

Slaagkans	2001	2002	2003	2001-2003	Slaagkans	2005
Tot 25 jaar	3%	2%	2%	2,3%	tot 22 jaar	1,8%
25 tot 40 jaar	5%	4%	3%	4,0%	23-34 jaar	4,4%
40 tot 55 jaar	9%	7%	6%	7,3%	35-54 jaar	6,1%
55 jaar en ouder	19%	18%	14%	17,0%	55-74 jaar	13,7%
					boven 75 jaar	25,0%

Tabel 5.17 Slaagkans naar leeftijd in Rotterdam (COS, 2006b)

In tabel 5.18 zijn de verhuringen aan senioren (55+) in Rotterdam uitgesplitst naar type aanbiedingsmethode. Te zien is dat gemiddeld 47 procent van de woningen die aan senioren is toegewezen passendheidscriteria hadden ten aanzien van senioren. Vervolgens is 32 procent via directe bemiddeling verdeeld en slechts 16 procent voorwaardenvrij. Hieruit valt te concluderen dat de slaagkans van ouderen sterk positief wordt beïnvloed door het hanteren van labelling voor senioren en directe bemiddeling. Dit is een tegenovergestelde conclusie dan die bij grotere huishoudens is getrokken, omdat die groep juist veel werd gehuisvest in woningen zonder passendheidscriteria ten aanzien van huishoudengrootte.

Aantal verhuringen aan senioren (Rotterdam)					
	Senioren	Voorwaarden- vrij	Directe bemiddeling	Lokaal maatwerk	N
1e kw '05	31%	11%	55%	3%	439
2e kw '05	52%	15%	26%	7%	427
3e kw '05	47%	18%	30%	5%	490
4e kw '05	43%	18%	34%	6%	508
1e kw '06	60%	20%	13%	8%	320

Tabel 5.18 Verhuringen naar aanbiedingsmethode in Rotterdam (COS, 2005a)

In Eindhoven zijn de passendheidscriteria afgeschaft. Een uitzondering op de afschaffing van alle passendheidscriteria in Eindhoven zijn de huurwoningen voor 55+ woningzoekenden. Ongeveer 20 procent van de woningen van Woonbedrijf is gelabeld als ouderenwoning en geeft ook Wooninc aan soms nog een leeftijdsgrens te stellen aan woningen die specifiek voor ouderen geschikt zijn. Trudo heeft ook nog een klein aantal ouderencomplexen, maar wil hier in de toekomst eigenlijk de passendheidscriteria voor afschaffen. Een poging om dit te doen, leidde echter tot verzet bij de oudere woningzoekenden en huurders. Een reden om labelling volledig los te laten, ligt ook in het feit dat Trudo zich meer op jongeren en starters wil richten.

In de evaluatie van de Eindhovense woonruimteverdeling over 2004-2005, is onderscheid gemaakt tussen de slaagkansen van ouderen en niet-ouderen (tabel 5.19). Te zien is dat na de introductie van het nieuwe systeem in 2003, de slaagkans van ouderen licht is gestegen. Een verklaring voor deze vergrote slaagkans kan zijn dat de verschillende corporaties nog steeds passendheidscriteria hanteren ten aanzien van 55+ woningzoekenden. Daarbij is specifiek te zien dat de slaagkans voor niet-ouderen (65 jaar en jonger) voor de goedkope voorraad toe is genomen en voor de betaalbare en dure voorraad is afgenomen de afgelopen vier jaar. Bij ouderen is het omgekeerde effect zichtbaar, hoewel dit minder sterk is.

	2002	2003	2004	2005
Leeftijd				
jonger dan 65 jaar	89,6%	89,1%	87,7%	87,3%
65 jaar of ouder	10,4%	10,9%	12,3%	12,7%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Absoluut	3.465	3.600	4.042	2675

Tabel 5.19 Geslaagden naar leeftijd in Eindhoven
(Gemeente Eindhoven et al., 2005)

Conclusie

Ten aanzien van ouderen lijkt de verwachting te worden bevestigd. Aan de ene kant geven de gemeenten en corporaties aan dat nog steeds woningen worden gelabeld voor ouderen, ondanks dat het merendeel van de passendheidscriteria is afgeschaft, omdat zij geloven dat ouderen een dergelijke bescherming nodig hebben om de slaagkans te waarborgen. Het loslaten van passendheidscriteria heeft in Rotterdam en Eindhoven echter juist een positief effect op de slaagkans van ouderen, maar dit kan dus deels worden verklaard door het feit dat in beide steden nog steeds voor ouderen wordt gelabeld en dat ouderen door een langere inschrijftijd grotere slaagkansen hebben. In Rotterdam blijkt ook een groot deel van de oudere woningzoekenden een woning te vinden met passendheidscriteria ten aanzien senioren.

Bij jongeren is een ander beeld te zien. Het merendeel van de corporaties geeft aan passendheidscriteria voor jongeren niet nodig te vinden, omdat deze groep woningzoekenden meer alternatieven heeft en flexibeler is. In Rotterdam is te zien dat door het loslaten van de passendheidscriteria jongeren een kleinere slaagkans hebben.

5.3.3 Selectiecriteria

3a Het onderscheid tussen woonduur voor doorstromers en inschrijfduur voor starters als selectie criterium vermindert (in vergelijking met inschrijfduur voor zowel starters als doorstromers) de keuzevrijheid van jongeren en starters, en daarmee van lage inkomensgroepen.

In het huidige aanbodmodel van Haaglanden is inschrijfduur het selectie criterium voor zowel starters als doorstromers. Tot 2005 was woonduur het criterium voor doorstromers in Den Haag. Over dit criterium ontstonden volgens Staedion echter twijfels, omdat woonduur een woningzoekende beloont, die ergens jarenlang goed heeft gewoond. Bij het zoeken naar een ander selectie criterium wilde de regio Haaglanden het zoekprofiel (hoe graag iemand een woning wil) meenemen. Het is volgens Staedion belangrijker dat klanten vinden dat het

systeem eerlijk is, dan dat uit een intellectuele discussie blijkt dat een model eerlijk of rechtvaardig is. Mensen vinden over het algemeen, hoe hard en hoe lang je aan het zoeken bent, de eerlijkste selectiecriteria. Inschrijfduur blijkt uit onderzoeken, door SVH en Woningnet, als meest eerlijke criterium ervaren. Eigenlijk geven dus in alle drie de steden gemeenten en corporaties aan dat woonduur een negatief effect heeft op de slaagkans van starters in tegenstelling tot inschrijftijd.

De gemeente Rotterdam geeft aan dat in het oude systeem van Rotterdam een verschil bestond in slaagkans tussen starters en doorstromers, omdat het oude systeem werkte met inschrijfduur voor starters en woonduur voor doorstromers, waardoor starters meestal achteraan eindigden. Doorstromers hadden drie keer zoveel kans. Dit werd niet acceptabel gevonden en om die reden is gekozen om voor iedereen inschrijfduur te hanteren. Starters hebben een daardoor een grotere slaagkans gekregen, hoewel deze nog niet helemaal gelijk is getrokken met de slaagkans van doorstromers. Woningcorporatie De Nieuwe Unie geeft ook aan dat het bieden van meer keuzemogelijkheden en kansen aan starters de voornaamste reden is geweest voor het afschaffen van woonduur.

Alleen met betrekking tot Rotterdam is de verwachting met gegevens over slaagkansen te onderbouwen. Uit een vergelijking tussen de gemiddelde woonpasduur¹ en inschrijfduur (in het nieuwe systeem) blijkt dat bij woon(pas)duur een veel groter verschil bestaat tussen de opgebouwde rechten van starter en doorstromers dan bij inschrijfduur (COS, 2006b). Dit is ook in tabel 5.20 weergegeven. In tabel 5.21 is te zien dat woningzoekenden met een hogere woon(pas)duur meer kans maken op een woning. Uitzondering hierop is de hoge slaagkans met een woon(pas)duur tot zes maanden. Deze geslaagde woningzoekenden hadden waarschijnlijk snel een woning nodig en hebben om die reden op een onpopulaire woning gereageerd en deze geaccepteerd. Starters hebben bij het hanteren van inschrijftijd dus een betere slaagkans.

gem. woonpasduur in maanden	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Totaal
Doorstromer	81	95	86
Starter	30	34	30
Totaal	54	72	58
gem. inschrijfduur in maanden			
Doorstromers	35	33	34
Starter	29	32	29
Totaal	32	33	32

Tabel 5.20 Woonpasduur en inschrijfduur voor starter/doorstromer (COS, 2006b)

¹ woonduur voor doorstromers en inschrijftijd voor starters

	Aandachtsgroep		Niet-aandachtsgroep		Totaal
	Doorstromers	Starters	Doorstromers	Starters	
0-6 mnd	9%	6%	9%	8%	8%
6-12 mnd	2%	3%	2%	3%	2%
12-18 mnd	8%	2%	7%	3%	3%
18-24 mnd	4%	3%	5%	3%	3%
24-30 mnd	4%	3%	6%	3%	3%
30-36 mnd	4%	3%	5%	4%	4%
3-4 jr	6%	11%	6%	9%	9%
4-5 jr	8%	21%	7%	15%	14%
5-6 jr	10%	20%	10%	15%	14%
6-7 jr	9%	21%	9%	24%	12%
7-8 jr	9%	25%	10%	18%	12%
8-12 jr	13%	26%	14%	20%	15%
> 12 jr	20%	40%	20%	18%	20%
Totaal	9%	8%	10%	8%	9%

Tabel 5.21 Slaagkansen naar woonpasduur in Rotterdam (COS, 2006a)

In tabel 5.20 is te zien dat de niet-aandachtsgroep een hogere gemiddelde woon(pas)duur heeft dan de aandachtsgroep. Bij het hanteren van inschrijftijd zijn die verschillen minder, met name ten aanzien van de doorstromers.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat woonduur een negatief effect heeft op de slaagkans van starters ten opzichte van inschrijftijd. Dit geven zowel gemeenten als corporaties aan en blijkt ook uit de vergelijking tussen woonduur en inschrijftijd in Rotterdam.

3b Inschrijftijd, woonduur of optieduur als selectiecriteria verkleint de keuzevrijheid van vestigers met een laag inkomen.

Sinds 2005 hanteert de regio Haaglanden zoals gezegd inschrijftijd als selectiecriteria. De gemeente Den Haag vond woonduur op een aantal punten niet zinnig. Zo hebben mensen van buiten de grenzen meestal automatisch minder woonduur dan woningzoekenden die al in Nederland wonen. Ditzelfde kan gezegd worden van alle vestigers van buiten de regio, als woonduur niet mag worden meegenomen vanuit een andere regio.

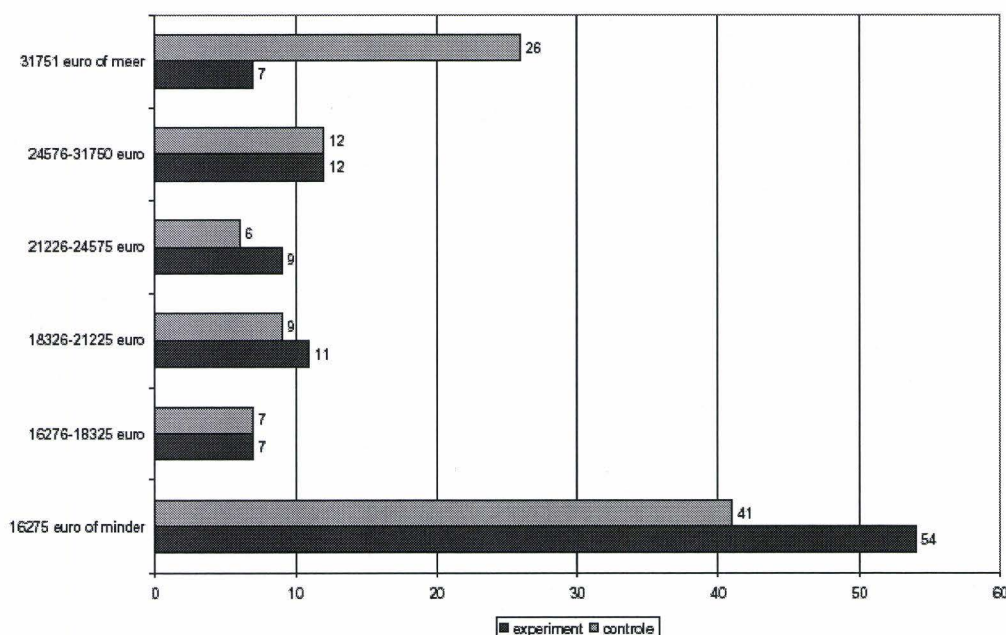
Woningcorporatie Trudo in Eindhoven geeft aan dat, door het hanteren van woonduur voor doorstromers en inschrijfduur voor starters als selectiecriteria in het oude systeem, Eindhovenaren werden bevoordeeld. Vestigers ondervinden dus nadeel door het criterium inschrijfduur. De corporatie vindt echter dat mensen die toevallig uit Eindhoven komen, niet meer recht zouden moeten hebben dan anderen. Toetsing door middel van cijfers is, door het ontbreken van gegevens, niet mogelijk.

3c Loting als selectiecriteria zorgt voor gelijke kansen voor alle groepen woningzoekenden en gaat daardoor ten koste van de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen.

In Eindhoven hanteert woningcorporatie Trudo een optiemodel met loting als selectiecriteria. Trudo geeft aan dat als een woningzoekende op dit moment nog geen woning nodig heeft, de persoon zich ook niet hoeft in te schrijven, omdat er geen wachttijd

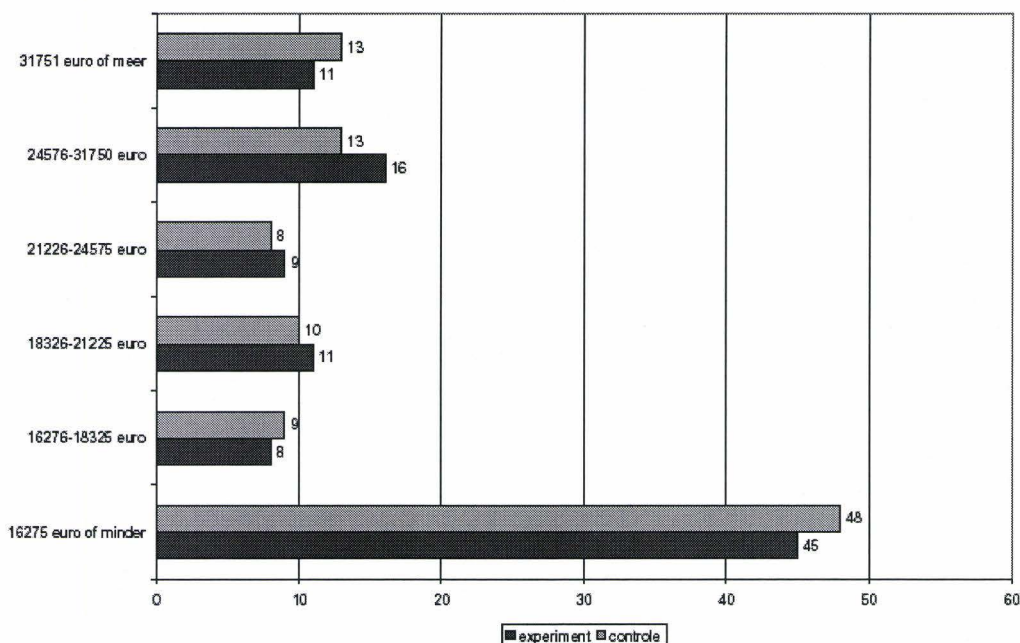
wordt opgebouwd. De gemeente Eindhoven geeft aan dat de meeste mensen loting een vreemde manier van verdelen vinden, omdat woningzoekenden meer gewend zijn aan op je beurt wachten. Toch is loting volgens de gemeente ook een vorm van eerlijk verdelen, omdat iedereen elke keer dezelfde kans heeft.

In Rotterdam hanteert Woonbron als enige woningcorporatie loting als selectie criterium. Woonbron geeft aan dat het selectie criterium woonduur in het oude systeem ongelijke slaagkansen voor groepen woningzoekenden bood. Bij woonduur wordt bijvoorbeeld soms jarenlang fijn wonen beloofd met voorrang, wat erg onlogisch is. De corporatie vindt loting het eerlijkst, omdat iedereen een gelijke nood heeft om gehuisvest te worden. Uit een onderzoek van Woonbron naar de effecten van loting op de slaagkansen van verschillende doelgroepen, blijkt dat de primaire doelgroep in het lotingmodel een grotere slaagkans en dus meer keuzevrijheid heeft in vergelijking met het vroegere aanbodmodel (Groeneveld et al., 2004). Het gemiddeld jaarinkomen van huishoudens die een woning via het lotingmodel hebben geaccepteerd is met 17.983 euro bruto namelijk lager dan dat van huishoudens die een controlewoning, die door middel van het oude aanbodmodel worden verdeeld, hebben geaccepteerd (jaarinkomen van 24,387 euro bruto) (figuur 5.5).



Figuur 5.5 Inkomensgegevens van woningzoekenden die een woning hebben geaccepteerd (Groeneveld et al., 2004)

Daarbij moet wel worden gezegd dat de lotingwoningen relatief vaker in een lagere huurklasse vallen dan de controlewoningen. Toch is dit maar in beperkte mate een verklaring, omdat woningzoekenden volgens figuur 5.6 ongeveer in gelijke verhouding naar inkomensklassen reageren op zowel de loting- als controlewoningen. Met andere woorden: het aandeel primaire doelgroep dat op loting- en controlewoningen reageert is ongeveer gelijk, maar een groter aandeel woningzoekenden met een laag inkomen vindt uiteindelijk een woning in het lotingmodel in vergelijking met de controlewoningen. Daarnaast blijkt ook uit de cijfers dat 76 procent, van de vrijgekomen woningen van Woonbron, naar de primaire doelgroep is gegaan. Dit percentage ligt ruim boven de Rotterdamse afspraak, dat minimaal 66 procent van de woningen naar de primaire doelgroep moet gaan (Groeneveld et al., 2004).



Figuur 5.6 Inkomensgegevens van reacties woningzoekenden Woonbron (Groeneveld et al., 2004)

Conclusie

De woningcorporaties en gemeenten zijn verdeeld over loting als selectiecriteria. Op basis van de evaluatie van het experiment van Woonbron lijkt de verwachting echter te worden tegengesproken, omdat een groter aandeel van de primaire doelgroep een woning via het lotingmodel vindt dan via het oude aanbodmodel.

3d Loting als selectiecriteria zorgt voor een grotere slaagkans voor starters en jongeren, en daarmee voor lage inkomensgroepen.

In de regio Haaglanden is sinds kort het Woning Matching Systeem (WMS) (zie voor meer informatie bijlage 1) geïntroduceerd. Onderdeel hiervan is de mogelijkheid voor direct zoeken, wat inhoudt dat snelmuterende, kleine woningen dagelijks door middel van loting worden verdeeld. Alle corporaties in Haaglanden participeren hierin, met uitzondering van Vestia vanwege principiële bezwaren tegen loting. De SVH geeft aan dat loting in dit geval te verantwoorden is, omdat de inschrijfsduur van de woningzoekenden onderling erg weinig verschilt, en past bovendien bij snelmuterende woningen. De met dit systeem beoogde jongere doelgroep woont niet jaren in een dergelijke woning, maar beschouwt deze als start van de wooncarrière.

Uit de evaluatie van het lotingmodel van Woonbron in Rotterdam blijkt dat dit een prima systeem is, mits er ook andere systemen in de regio bestaan. Het is niet wenselijk om alle woningen via loting te verdelen. De doelgroepen van Woonbron zijn voornamelijk jonge starters en mensen die wel een gokje willen wagen en loting is dan ook prima voor dat bepaalde bepaald segment, volgens de gemeente Rotterdam.

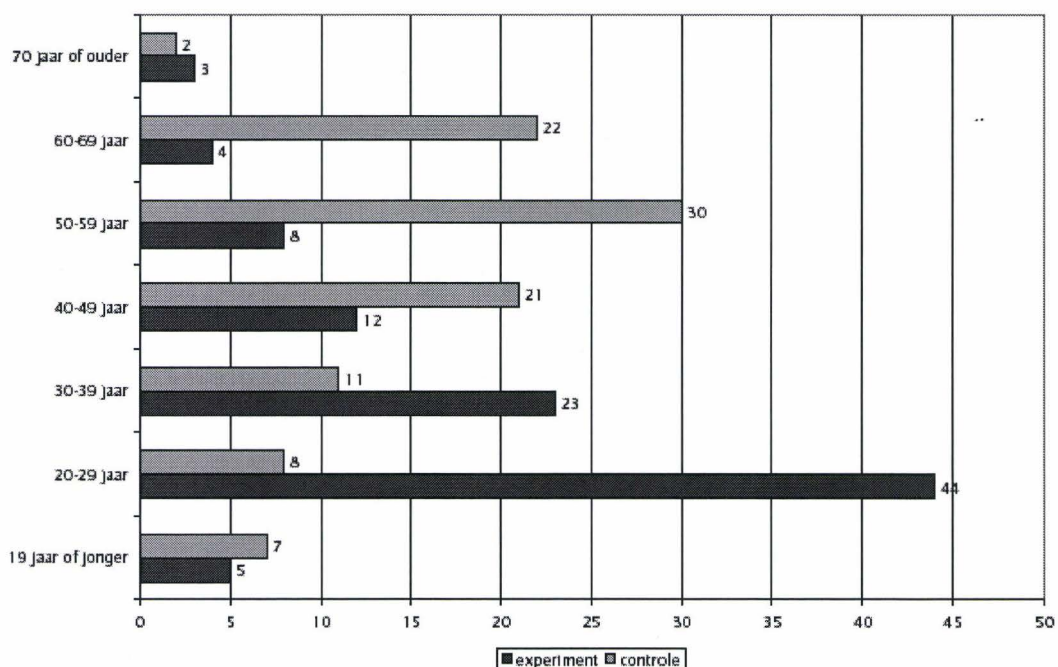
Bij het ontwerpen van het huidige lotingmodel heeft Trudo verschillende selectiecriteria overwogen, zoals woonduur, inschrijfsduur, loting en 'wie het eerst komt'. Trudo vond uiteindelijk loting van deze criteria het meest eerlijk. Daarnaast wilde de corporatie af van een de grote database met niet actief zoekende woningzoekenden. Mensen schreven zich namelijk uit voorzorg in met het idee dat ze over tien jaar een woning nodig hadden. Op deze manier krijgen actieve woningzoekenden dus een betere slaagkans. Trudo en Woonbron geven aan dat het selectiecriteria loting aantrekkelijk is voor starters. Starters komen relatief sneller aan een woning door loting, volgens de beide corporaties.

Deze uitspraken worden bevestigd door de evaluatie van het lotingmodel die Woonbron in 2004 heeft uitgebracht. In tabel 5.22 is te zien dat in het experiment met loting starters en doorstromers een gelijk aandeel woningen aangeboden hebben gekregen, terwijl bij de controlewoningen starters vier keer zo weinig woningen aangeboden kregen als doorstromers. De slaagkans van starters is ten opzichte van het oude aanbodmodel dus meer dan verdubbeld.

	Aangeboden experiment		Aangeboden controle	
	%	n	%	n
urgenten	6	162	4	210
Herhuisvestingskandidaat	11	274	9	431
doorstromer	40	1051	69	3277
starter	43	1128	17	795

Tabel 5.22 Type woningzoekenden die woning aangeboden hebben gekregen (Groeneveld et al., 2004)

De vergroting van de slaagkans voor starters en jongeren is af te lezen uit figuur 5.7. De gemiddelde leeftijd van woningzoekenden die een experimentwoning hebben geaccepteerd ligt met 34 jaar ruim lager dan de gemiddelde leeftijd van een geslaagde woningzoekende bij de controlewoningen, namelijk 42 jaar.



Figuur 5.7 Leeftijd van woningzoekenden die woning hebben geaccepteerd (Groeneveld et al., 2004)

Conclusie

De verwachting dat door het selectiecriterium loting de keuzevrijheid van starters en jongeren wordt vergroot, lijkt door zowel de reacties van woningcorporaties en gemeenten, als door de cijfers uit de evaluatie van het lotingmodel van Woonbron te worden bevestigd. Dat blijkt voornamelijk uit het feit dat starters in het lotingmodel vier maal zo vaak een woning heeft aangeboden gekregen dan in het vroegere aanbodmodel (controlewoningen). De verwachting lijkt hiermee dus te worden bevestigd.

5.3.4 Uitvoering

4a Het toenemende gebruik van internet als communicatiemiddel bij de woonruimteverdeling vermindert de keuzevrijheid van ouderen, en daarmee van lage inkomensgroepen.

In Rotterdam zoekt en reageert tachtig procent van de woningzoekenden via internet. De woonkrant kost behoorlijk veel geld voor een handjevol mensen, maar die mensen hebben een dergelijk medium wel nodig, volgens woningcorporatie Staedion. Het aandeel ouderen met een computer stijgt, maar toch heeft twintig procent van de woningzoekenden geen computer. Het is volgens de corporatie belangrijk om bij eventuele afschaffing van een woonkrant alternatieven te bieden. Zowel Staedion als Woonbron vinden het goed denkbaar dat de woonkrant over een paar jaar wordt vervangen door internet met eventueel persoonlijke hulp in de woonwinkels. Ditzelfde beeld is te zien in de regio Haaglanden. Het aantal reacties door middel van woonbonnen neemt structureel af in tegenstelling tot de reacties via internet (tabel 5.24). In de regio Haaglanden worden ook doorstromers en starters onderscheiden naar gebruikt medium (tabel 5.23). Ongeveer 10 procent minder doorstromers dan starters maakt gebruik van internet, wat betekent dat voornamelijk de starters en dus jongere huishoudens een vergroting van de keuzevrijheid krijgen als in toenemende mate internet door woningcorporaties als medium wordt gebruikt.

! Aandeel gebruikt medium voor reacties van DOORSTROMERS

		reactie gedaan via				rij %
		woonbon	telefoon	telekst	internet	
		rij %	rij %	rij %	rij %	
herkomst woningzoekenden	Delft	16%	0%	13%	70%	100%
	Den Haag	18%	1%	16%	66%	100%
	Leidschendam-Voorburg	20%	1%	15%	64%	100%
	Pijnacker-Noordorp	16%	0%	11%	72%	100%
	Rijswijk	20%	1%	16%	63%	100%
	Wassenaar	35%	1%	23%	41%	100%
	Zoetermeer	17%	1%	10%	73%	100%
	Westland	20%	1%	19%	59%	100%
	Midden Delfland	24%		7%	69%	100%
	buiten Haaglanden	18%	2%	5%	75%	100%
	onbekend	15%		2%	83%	100%
			18%	1%	13%	67%

Aandeel gebruikt medium voor reacties van STARTERS

		reactie gedaan via				rij %
		woonbon	telefoon	telekst	internet	
		rij %	rij %	rij %	rij %	
herkomst woningzoekenden	Delft	13%	0%	6%	81%	100%
	Den Haag	16%	0%	9%	74%	100%
	Leidschendam-Voorburg	14%	0%	8%	78%	100%
	Pijnacker-Noordorp	13%	1%	3%	83%	100%
	Rijswijk	12%	1%	9%	79%	100%
	Wassenaar	18%	1%	15%	66%	100%
	Zoetermeer	10%	0%	5%	85%	100%
	Westland	13%		5%	83%	100%
	Midden Delfland	11%	0%	2%	87%	100%
	buiten Haaglanden	11%	1%	3%	86%	100%
	onbekend	14%		10%	76%	100%
			14%	0%	7%	78%

Tabel 5.23 Gebruikt medium door starter/doorstromer in Haaglanden (DSO, 2005)

<i>Aanbod oud-Haaglanden</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>
verhuringen	11.656	11.296	11.796	12.715	12.693
woningadvertenties	9.137	8.790	8.839	8.962	8.873
reacties	920.805	1.186.540	1.169.297	1.400.457	1.313.122
van woonbonnen	42%	31%	24%	18%	16%
van telefoon	2%	3%	1%	1%	1%
van teletekst	42%	23%	17%	13%	9%
van internet	14%	43%	58%	68%	74%
gemiddeld aantal reacties op een advertentie	101	135	132	156	148

Tabel 5.24 Reactie op advertentie naar type medium in Haaglanden (DSO, 2005)

Alle corporaties in Eindhoven, met uitzondering van Domein, hebben ervoor gekozen om vrijkomende woningen alleen via internet te publiceren. Woningcorporatie Trudo geeft aan dat dit vooral in het begin op verzet heeft gestuit bij ouderen, wat ook blijkt uit de enquête, die bij de eerste evaluatie is gehouden onder huurders en woningzoekenden (Gemeente en corporaties Eindhoven, 2003). Ouderen gaven aan dat ze zich moeilijk op de woningmarkt konden oriënteren. Door de Eindhovense corporaties is daarom een internetportaal ontwikkeld als hulpmiddel voor onder andere ouderen die slecht overzicht zouden hebben op de Eindhovense huurwoningenmarkt. Bij de evaluatie van dit portaal is echter niet de groep ouderen onderscheiden. Trudo vindt dat als woningzoekenden naar de woonwinkel kunnen komen, waar ze persoonlijk worden geholpen, er weinig reden tot klagen is en volgens Woonbedrijf valt het wel mee met de moeite die ouderen met internet hebben. Woningzoekenden hebben genoeg netwerken en mogelijkheden om eventuele moeilijkheden ten aanzien van de woonruimteverdeling op te lossen. Dergelijke discussies komen vaak vanuit de politiek. Uit signalen van de SHE (Stichting Huurdersbelangen Eindhoven) blijkt dat senioren steeds minder moeite met internet hebben.

4b Regionalisering van de woonruimteverdeling leidt tot minder mogelijkheden voor maatwerk, waardoor lokale woningzoekenden worden beperkt in hun keuzevrijheid.

In de stadsregio Rotterdam is het mogelijk om in het nieuwe systeem 'loslaten waar het kan', aan vijftien procent van de woningen passendheidscriteria te stellen. De invulling van deze criteria kan vrij worden ingevuld, zoals bijvoorbeeld een eis van gebodenheid aan de regio. De toepassing hiervan moet echter eerst regionaal worden aangevraagd en goedgekeurd, wat een extra drempel opwerpt ten opzichte van toepassing op lokaal niveau zonder regionale samenwerking. In de stadsregio Rotterdam blijkt dat de gemeenten en woningcorporaties die niet zijn aangesloten bij het regionale woonruimteverdelingsmodel Woonnet Rijnmond meer gebruik maken van lokaal maatwerk dan de gemeenten die zijn aangesloten bij Woonnet Rijnmond (tabel 5.25).

	Voorwaarde vrij	Directe bemiddeling	Lokaal maatwerk	Klein stedelijke afspraken	Senioren	Grote huishoudens	Onbekend	Totaal
Rotterdam	4894	2186	1217		1567	65		9929
Schiedam	606	71	170		83	12		942
Vlaardingen	745	139	248		126	16		1274
Maassluis	298	49	0		63	21		431
Capelle a/d IJssel	597	104	67		53	29		850
Hellevoetsluis	213	56	106		29	0	1	405
Spijkenisse	587	251	229		182	20	1	1270
Rozenburg	28	13	18		8	4		71
Ridderkerk	293	39	73		21	17		443
Krimpen a/d IJssel	0	9	11	189	24	0		233
Albrandswaard	34	14	19	52	14	9		142
Barendrecht	11	36	19	49	21	5		141
Berkel en Rodenrijs	0	3	78	12	0	0		93
Bergschenhoek	0	1	33	24	1	0		59
Hoek van Holland	32	0	42		5	4		83
Regiototaal	8338	2971	2330	326	2197	202	2	16366

Tabel 5.25Aanbiedingen per gemeente naar aanbodcategorie in Stadsregio Rotterdam (COS, 2006a)

Dit duidt erop dat als woningcorporaties minder hechten aan regionale samenwerking, meer lokaal maatwerk wordt toegepast. De verwachting lijkt hierdoor dus te worden bevestigd.

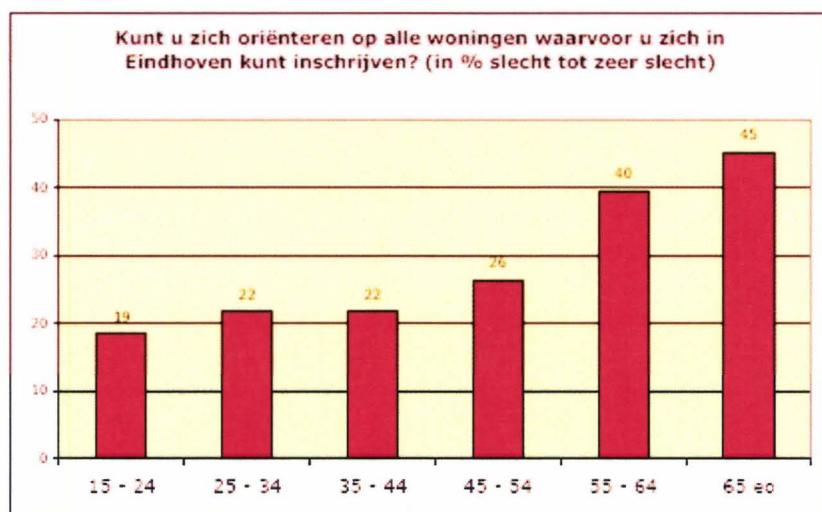
4c Verminderde transparantie van de woningvoorraad door het hanteren van verschillende modellen gaat ten koste van de keuzevrijheid van vestigers en starters en andere lage inkomensgroepen met een gemiddeld lagere opleiding.

Het naast elkaar bestaan van meerdere systemen in de stadsregio Rotterdam is volgens woningcorporatie De Nieuwe Unie nadelig voor woningzoekenden van buiten de regio of voor degenen die zich breed willen oriënteren. Een woningzoekende kan echter wel net zo gemakkelijk in Voorne-Putten voor een woning terecht als in Rotterdam, als hij of zij zich maar inschrijft in deze gemeente. De keuzevrijheid vermindert dus niet als gemeenten verschillende modellen hanteren, alleen moet de woningzoekende wel meer moeite doen. Een verminderde transparantie stelt eisen aan het kennisniveau van woningzoekenden, maar beperkt niet de daadwerkelijke keuzevrijheid. Daarbij wijst de praktijk uit dat zeventig procent van de huishoudens binnen een straal van twee kilometer verhuist. Een gevaar van labelling is volgens corporatie Woonbron in Rotterdam het constant bijstellen van labels en criteria bij problemen, omdat hierdoor de transparantie en voorspelbaarheid van de slaagkansen van verschillende groepen verloren gaat. Uit het verleden blijkt dat dan achter de feiten wordt aangelopen en allerlei bijeffecten ontstaan.

In Eindhoven zijn vier verschillende systemen geïntroduceerd. De gemeente Eindhoven geeft aan dat het aan de ene kant wel vreemd is dat een woningzoekende zich vier keer moet inschrijven, maar aan de andere kant bieden meerdere systemen ook meer keuzevrijheid. Bij de ene corporatie heeft bijvoorbeeld een jongere meer kans en bij de andere de oudere woningzoekenden. De woningzoekenden moeten nu wel wat meer moeite doen. Corporaties worden in de gelegenheid gesteld om hun winkel om een eigen manier in te richten. Woningzoekenden hebben niet in een keer het overzicht voor hele regio of gemeente, maar per systeem kan een woningzoekende wel goed kunt volgen waar iets vrij komt en wat de kans op een woning is. In de advertentie staat vermeld hoeveel woningen per jaar vrijkomen en hoeveel mensen erop reageren. Dit is een tamelijk inzichtelijk systeem, maar je moet het wel vier keer doen, volgens de gemeente Eindhoven. In het evaluatierapport (Gemeente Eindhoven en corporaties, 2005) staat dat de keuzevrijheid voor woningzoekenden is toegenomen, maar de slaagkans 'uiteraard' niet.

Na het opsplitsen van het gezamenlijke aanbodmodel in vier verschillende modellen moesten woningzoekenden zich, met uitzondering van Domein, opnieuw inschrijven bij de woningcorporaties. Bij dit inschrijven is te zien dat ouderen vaker staan ingeschreven bij Wooninc (29%) en veel minder vaak bij Trudo (4%). Dit duidt er dus op dat woningzoekenden een redelijk bewuste keuze maken voor de corporatie waar ze de meeste kans denken te maken. In een enquête die is uitgevoerd door de gemeente en corporaties in

Eindhoven, vindt 37 procent van de (in het oude systeem ook ingeschreven) woningzoekenden dat de keuzevrijheid met het opsplitsen van het aanbodmodel is verminderd, terwijl 26 procent aangeeft dat de keuzevrijheid is vergroot. Voornamelijk ouderen kunnen zich in het nieuwe systeem van vier modellen moeilijk oriënteren (figuur 5.8). Aan de verwachting zal dus ook een afgenomen keuzevrijheid voor ouderen moeten worden toegevoegd.



Figuur 5.8 Oriëntatie op de woningmarkt naar leeftijd in Eindhoven (Gemeente Eindhoven et al., 2003)

Alle verwachtingen ten aanzien van de verschillende componenten zijn nu besproken en getoetst. In het volgende hoofdstuk zullen de algemene conclusie en aanbevelingen worden behandeld.

Hoofdstuk 6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusie

Keuzevrijheid wordt in dit onderzoek gedefinieerd als de mate waarin voorkeuren van een huishouden of woningzoekende voor een bepaald type woonsituatie zijn of kunnen worden geëffectueerd. De mate waarin de wensen van het individu zich vertalen in de uiteindelijke woonkeuze is afhankelijk van de financiële, cognitieve, politieke en sociale hulpbronnen die het huishouden ter beschikking heeft én de restricties op de woningmarkt. Dit onderzoek heeft als onderwerp de restricties die volgen uit de woonruimteverdeling in de sociale huursector voor lage inkomensgroepen.

De lage inkomensgroep is hierbij gedefinieerd als de groep huurders die zich gezien hun lage inkomen, ongeveer tot 20.000 euro bruto per jaar, niet zelfstandig op de woningmarkt kan begeven. Woningcorporaties hebben dan ook de taak om deze primaire doelgroep met voorrang te huisvesten. Omdat niet alle woningzoekenden met een laag inkomen dezelfde kenmerken en voorkeuren hebben, zijn een aantal categorieën nader onderscheiden. Dit zijn de vestigers met een laag inkomen, jongeren, studenten, starters, ouderen, werklozen en uitkeringsgerechtigden, grotere huishoudens en allochtonen met een laag inkomen.

De woonruimteverdeling door gemeenten en woningcorporaties kan worden onderverdeeld in een aantal componenten, namelijk vestigingseisen, passendheidscriteria, selectiecriteria en uitvoering. Door middel van vestigingseisen kunnen economische of maatschappelijk bindingseisen worden gesteld aan woningzoekenden van buiten de betreffende gemeente of regio. Passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen, huishoudengrootte en leeftijd maakt het vervolgens voor woningcorporaties mogelijk om voorwaarden te stellen aan de eigenschappen die het huishouden moet bezitten om op een specifieke woning te kunnen reageren. Aangezien over het algemeen meerdere woningzoekenden zich aanmelden voor een vrijkomende woning, moet de corporatie een selectiecriteria hanteren om te bepalen aan welke woningzoekende de woning wordt toegewezen. De meest voorkomende en in dit onderzoek besproken selectiecriteria zijn inschrijfduur, woonduur, optieduur en loting. Het systeem van passendheidscriteria en selectiecriteria vormt tezamen het woonruimteverdelingsmodel. In dit onderzoek zijn verschillende modellen gedefinieerd en onderzocht, namelijk: het distributiemodel, het aanbodmodel, het KAN-model, het optiemodel en het lotingmodel.

De probleemstelling van het onderzoek is welke invloed de verschillende manieren van woonruimteverdeling door woningcorporaties en gemeenten hebben op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen. Deze vraag is beantwoord door aan de hand van de theorie en de praktijk van woonruimteverdeling, verwachtingen op te stellen ten aanzien van de genoemde componenten vestigingseisen, passendheidscriteria, selectiecriteria en de uitvoering en deze vervolgens te toetsen door middel van interviews met professionals en (evaluatie)rapporten. De conclusies die uit de toetsing van deze verwachtingen naar voren zijn gekomen, worden nu besproken.

Lage inkomensgroepen, en dan met name vestigers, worden per definitie beperkt door vestigingseisen, omdat deze alleen gelden voor woningen in de sociale huursector. De groep vestigers bestaat voor een groot deel uit jongeren, starters en lage inkomensgroepen, omdat deze groepen over het algemeen eerder bereid zijn om voor een woning naar een andere gemeente te verhuizen. Ook doet zich een beperking van keuzevrijheid voor bij grote huishoudens en ouderen. Woningen voor deze groepen woningzoekenden zijn vaak schaars in een gemeente en in het geval dat deze groepen door vestigingseisen niet in een beperkt aantal gemeenten voor een woning in aanmerking kunnen komen, betekent dat een substantiële beperking van de keuzemogelijkheden voor deze woningzoekenden. Uit Rotterdamse en Haagse cijfers blijkt dat de primaire doelgroep in gemeenten met vestigingseisen minder aan bod komt. De ondervraagde gemeenten, zonder vestigingseisen, en corporaties geven aan ditzelfde effect te constateren, maar zien het zelf instellen van vestigingseisen niet als oplossing om de hogere instroom van lage inkomensgroepen tegen te houden. Een betere oplossing zou zijn dat alle gemeenten de vestigingseisen zouden afschaffen.

Vestigingseisen worden met name door kleinere gemeenten gehanteerd om woningzoekenden van buiten de regio te weren en op deze manier de keuzevrijheid van lokale starters te beschermen. De angst bestaat dat als deze vestigingseisen worden losgelaten, de gemeente wordt overlopen door vestigers. In de praktijk blijkt een dergelijke verdringing mee te vallen, mede omdat de meeste woningzoekenden slechts over korte afstand willen verhuizen. In het geval dat er wel sprake is van een toename van interlokale verhuizingen gaat het voornamelijk om een trek naar de grote stad en niet naar de regiogemeenten. Daarnaast is het zo dat vestigingseisen niet alleen woningzoekenden beperken om naar de regio te verhuizen, maar ook woningzoekenden belemmeren om te vertrekken. Al met al zal is het niet de verwachting dat met het loslaten van vestigingseisen lokale woningzoekenden in de betreffende gemeente worden verdrongen op de sociale woningmarkt. In onderstaande tabelregel zijn de effecten van vestigingseisen op de keuzevrijheid van verschillende groepen woningzoekenden kort samengevat.

Categorie Hanteren van:	Primaire doelgroep	Vestigers	Starters/ jongeren	Ouderen	Werklozen/ uitkering	Grote huishoudens	Allochtonen
Vestigingseisen	-	--	-	+	++	-	-

Een bijzondere vorm van een vestigingseis, namelijk de Rotterdamwet, beperkt voornamelijk de keuzevrijheid van vestigers met een laag inkomen, omdat deze specifieke groep zal worden geweerd uit een viertal wijken in Rotterdam. Daarbij wijzen een aantal onderzoeken, van onder andere de Raad van State en de Commissie Gelijke Behandeling, op een afname van de keuzevrijheid voor allochtonen. Dit beeld wordt versterkt door de uitkomsten van de eerste evaluatie van de voorloper van de Rotterdamwet, namelijk het experiment met een 120 procent minimumloon criterium. De primaire doelgroep, en dan met name starters, grote huishoudens en allochtonen van niet-westerse afkomst, is namelijk minder aan bod gekomen in de wijken waar het criterium is ingesteld. Daarbij is ook een afname van de keuzevrijheid van vestigers geconstateerd, ondanks het feit dat het 120 procent criterium nog niet specifiek vestigers kan weren. De Rotterdamwet heeft deze mogelijkheid wel, waardoor de verwachting bestaat dat de keuzevrijheid van vestigers nog verder af zal nemen ten opzichte van gevestigden. De Rotterdamwet heeft dus een negatief effect op de keuzevrijheid voor lage inkomensgroepen, en dat met name ten aanzien van vestigers en allochtone huishoudens. Dit is ook onderstaande tabelregel weergegeven.

Categorie Hanteren van:	Primaire doelgroep	Vestigers	Starters/ jongeren	Ouderen	Werklozen/ uitkering	Grote huishoudens	Allochtonen
Rotterdamwet	--	--	-	+	--	-	--

Bij het loslaten van passendheidscriteria ten aanzien van huishoudengrootte, blijkt dat meer woningzoekenden, met name de kleinere huishoudens, kiezen voor een grotere woning. De angst bestaat dus bij een aantal corporaties, voornamelijk bij de Haagse en gedeeltelijk bij de Rotterdamse, dat loslaten een verdringing van grotere huishoudens door kleinere huishoudens als effect heeft. Passendheidscriteria zijn dus noodzakelijk om de keuzevrijheid van grotere huishoudens te waarborgen. Dit beeld wordt bevestigd als de slaagkansen van woningzoekenden in gemeenten met en zonder passendheidscriteria worden vergeleken. In Eindhoven, waar passendheidscriteria bijna volledig zijn losgelaten, hebben grotere huishoudens namelijk de laagste slaagkansen en in Den Haag, waar in hoge mate criteria gelden, heeft deze groep de meeste keuzevrijheid. Aangezien allochtone huishoudens over het algemeen groter zijn, profiteert deze groep met name van passendheidscriteria ten aanzien van huishoudengrootte.

Categorie Hanteren van:	Primaire doelgroep	Vestigers	Starters/ jongeren	Ouderen	Werklozen/ uitkering	Grote huishoudens	Allochtonen
Passendheidscriteria							
Huishoudensam.	+	0	-	-	?	++	+

Over de effecten van het loslaten van passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen op de keuzevrijheid van de primaire doelgroep bestaat veel discussie. Een aantal, vooral Haagse corporaties, vindt dat loslaten niet kan, omdat verdringing van de primaire doelgroep op deze manier onvermijdelijk is, terwijl andere corporaties vinden dat woonruimteverdeling meer door de markt moet worden gereguleerd. In de praktijk blijkt dat zich een verdringing voordoet van lage inkomensgroepen in het goedkope segment. Dit blijkt zowel uit de Eindhovense als Rotterdamse cijfers, waar in beide gevallen de passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen zijn losgelaten. Daarbij is wel te zien dat lage inkomensgroepen vaker slagen voor duurdere woningen. De keuzevrijheid is dus afgenomen ten aanzien van de goedkope voorraad, maar toegenomen ten aanzien van de duurdere voorraad. Feit blijft natuurlijk dat hogere inkomensgroepen makkelijker een goedkope huurwoning kunnen betalen dan dat de primaire doelgroep duurdere kan gaan wonen. Of meer keuzevrijheid ten aanzien van duurdere woningen als een vergroting van de totale keuzevrijheid wordt ervaren door de primaire doelgroep blijft sterk de vraag.

Categorie Hanteren van:	Primaire doelgroep	Vestigers	Starters/ jongeren	Ouderen	Werklozen/ uitkering	Grote huishoudens	Allochtonen
Passendheidscriteria							
Max. inkomen	+ +	0	+	-	+ +	-	+

Een onderscheid tussen starter en doorstromer heeft op twee manieren een negatief effect op de keuzevrijheid van starters. Enerzijds door het hanteren van verschillende selectiecriteria, namelijk woonduur voor doorstromers en inschrijfduur voor starters, en anderzijds doordat vaak kleinere en snelmutterende woningen voor starters worden gelabeld. Dit zijn vaak de minder populaire woningen. Toen in Eindhoven het onderscheid tussen starter en doorstromer verdween, gaven dan ook voornamelijk de doorstromers aan dat ineens meer woningzoekenden reageerden op *hun* woningen. Zowel uit de Eindhovense als de Rotterdamse situatie blijkt dat het afschaffen van dit onderscheid positieve effecten heeft op de keuzevrijheid van starters. Uit de regio Haaglanden blijkt dat over het algemeen een groter aandeel woningen voor doorstromers wordt bestemd, waardoor starters sterk worden beperkt in hun keuzevrijheid. In Den Haag en Delft, waar veel woningen voor starters zijn bestemd, hebben starters juist meer keuzevrijheid. Het onderscheid kan dus ook positief uitpakken voor starters, afhankelijk van de verhouding in het aantal woningen dat voor starter of doorstromer wordt bestemd. In onderstaande tabelregel is te zien dat woningzoekenden die relatief nieuw zijn op de woningmarkt, en dus vaak starter zijn, minder keuzevrijheid hebben dan woningzoekenden die al langer actief zijn op deze woningmarkt.

Categorie Hanteren van:	Primaire doelgroep	Vestigers	Starters/ jongeren	Ouderen	Werklozen/ uitkering	Grote huishoudens	Allochtonen
Passendheidscriteria							
Starter/Doorstr.	-	-	--	+ +	?	+	-

Bijna geen enkele woningcorporatie wil de passendheidscriteria ten aanzien van 55+ of 65+ afschaffen, omdat de keuzevrijheid van de oudere woningzoekenden volgens hen moet worden gewaarborgd. Ten aanzien van jongeren worden passendheidscriteria in veel gevallen wel afgeschaft, met de gedachte dat jongeren genoeg alternatieven hebben en met woningen genoeg kunnen nemen waar andere woningzoekenden niet willen wonen. De keuzevrijheid van ouderen is vrijwel altijd veel groter dan die van jongeren. Dat dit een direct gevolg is van het stellen van passendheidscriteria ten aanzien van minimum leeftijd, blijkt uit het feit dat in Rotterdam slechts 15 procent van de ouderen naar een woning is verhuisd waar geen passendheidscriteria voor gelden, terwijl voor 42 procent van de toegewezen woningen passendheidscriteria ten aanzien van leeftijd waren gekoppeld. Het hanteren van passendheidscriteria ten aanzien van leeftijd vergroot de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen en dan met name die van ouderen.

Categorie	Primaire doelgroep	Vestigers	Starters/ jongeren	Ouderen	Werklozen/ uitkering	Grote huishoudens	Allochtonen
Passendheidscriteria							
Leeftijd	+	0	+	++	?	-	?

Alle corporaties en gemeenten in de drie onderzochte steden geven aan dat het hanteren van de combinatie van inschrijfduur voor starters en woonduur voor doorstromers een negatief effect heeft op de keuzevrijheid van starters (in vergelijking met het selectie criterium inschrijfduur voor alle woningzoekenden). Bij de selectiecriteria inschrijfduur, woonduur en optieduur worden door de woningzoekende automatisch rechten opgebouwd door langer te wachten. Woningzoekenden die zich vroeger laten registreren bij de woningcorporatie hebben dan ook meer keuzevrijheid dan degenen die dit niet doen. Vestigers hebben vaak niet de mogelijkheid om zich zo vroeg in te schrijven als gevestigden, omdat vestigers een eventuele verhuizing niet ver van tevoren aan zien komen. Om deze reden hebben vestigers vaak een achterstand op lokale woningzoekenden ten aanzien van opgebouwde rechten en daarmee minder keuzevrijheid. De beperking op de keuzevrijheid die het selectie criterium woonduur met zich meebrengt, is afhankelijk van de definitie van woonduur, bijvoorbeeld of deze ook in andere gemeenten geldt dan de gemeente waar de woning, waaruit wordt vertrokken, is gelegen, maar over het algemeen kan gesteld worden dat het selectie criterium woonduur de keuzevrijheid van met name vestigers en allochtone huishoudens beperkt. Deze conclusies zijn in onderstaande tabelregel samengevat.

Categorie	Primaire doelgroep	Vestigers	Starters/ jongeren	Ouderen	Werklozen/ uitkering	Grote huishoudens	Allochtonen
Selectiecriteria							
Inschrijfduur	+	--	-	+	?	+	-
Woonduur	+	-	--	++	?	++	-
Optieduur	+	--	-	+	?	+	-

Het selectie criterium loting, met afschaffing van passendheidscriteria ten aanzien van maximum inkomen, zorgt er volgens de regels van kansverdeling voor dat de keuzevrijheid van alle woningzoekenden ongeveer gelijk is. Om deze reden bestaat de verwachting dat loting ten koste gaat van de keuzevrijheid van de primaire doelgroep, die in het traditionele aanbodmodel een bevoorrechte positie heeft. Uit een onderzoek van Woonbron, dat loting hanteert als selectie criterium, blijkt echter dat de keuzevrijheid van de primaire doelgroep is toegenomen. Hoewel een gelijk aandeel primaire als secundaire doelgroep op de lotingwoningen reageert, wordt de woning vaker toegewezen aan een woningzoekende uit de primaire doelgroep. Binnen die primaire doelgroep profiteren voornamelijk starters van het selectie criterium loting, blijkt uit de cijfers van Woonbron. In het lotingmodel blijkt de keuzevrijheid van starters ten opzichte van doorstromers vervierdubbeld te zijn in vergelijking met de verdeling door middel van het aanbodmodel. De keuzevrijheid voor lage inkomensgroepen blijkt in tegenstelling tot de geformuleerde verwachting, dus juist toe te nemen bij loting. Hierbij moet wel worden gezegd dat slechts een voorzichtige conclusie kan worden getrokken, omdat de toetsing is gedaan op basis van de gegevens van een enkele corporatie, namelijk Woonbron.

Categorie	Primaire doelgroep	Vestigers	Starters/ jongeren	Ouderen	Werklozen/ uitkering	Grote huishoudens	Allochtonen
Selectiecriteria							
Loting	+	++	++	--	?	--	+

Daarnaast zijn ook ten aanzien van de uitvoering een aantal conclusies getrokken. Zo zorgt het toenemend gebruik voor internet voor een beperking van de keuzevrijheid van ouderen. Regionalisering van de woningmarkt sorteert het effect dat door strengere procedures minder lokaal maatwerk mogelijk is. Hierdoor worden lokale woningzoekenden met laag inkomen beperkt in hun keuzevrijheid. Tot slot heeft een verminderde transparantie van de

woningmarkt en woonruimteverdeling een beperkend effect op de keuzevrijheid van vestigers en ouderen.

Samenvattend worden in onderstaand schema de effecten, van het hanteren van genoemde componenten van de woonruimteverdeling, op de keuzevrijheid schematisch weergegeven. In het schema zijn zowel de keuzevrijheid van de onderscheiden categorieën woningzoekenden als de keuzevrijheid van de primaire doelgroep in totaal weergegeven. Een plusteken vertegenwoordigt in dit schema een positief effect op de keuzevrijheid door het hanteren van een specifiek component van woonruimteverdeling.

Categorie Hanteren van:	Primaire doelgroep	Vestigers	Starters/ jongeren	Ouderen	Werklozen/ uitkering	Grote huishoudens	Allochtonen
Vestigingseisen							
Vestigingseisen	-	--	-	+	++	-	-
Rotterdamwet	--	--	-	+	--	-	--
Passendheidscriteria							
Huishoudensam.	+	0	-	-	?	++	+
Max. inkomen	++	0	+	-	++	-	+
Leeftijd	+	0	+	++	?	-	?
Starter/Doorstr.	-	-	--	++	?	+	-
Selectiecriteria							
Inschrijfduur	+	--	-	+	?	+	-
Woonduur	+	-	--	++	?	++	-
Optieduur	+	--	-	+	?	+	-
Loting	+	++	++	--	?	--	+
Uitvoering							
Internet	+	++	++	--	?	0	-
Regionalisering	+	++	+	-	?	+	+
Transparantie	++	++	+	++	?	+	+

Tabel 6.1 Keuzevrijheid van woningzoekenden met een laag inkomen ten aanzien van componenten

6.2 Beleidsaanbevelingen

In het begin van dit onderzoek is de vraag gesteld wat de implicaties van de resultaten zijn voor het huidige debat over keuzevrijheid van lage inkomensgroepen in de sociale huursector en welke aanbevelingen gedaan kunnen worden.

Woningcorporaties hanteren, in plaats van de in dit onderzoek behandelde componenten, woonruimteverdelingsmodellen, zoals bijvoorbeeld het aanbodmodel. Om deze reden zal eerst een vertaling worden gemaakt van de afzonderlijke componenten naar de meest gebruikte woonruimteverdelingsmodellen. Met andere woorden: wat is het effect van de modellen op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen. Vestigingseisen worden hierbij niet meegenomen, omdat deze los van een woonruimteverdelingsmodel kunnen worden gezien. In figuur 6.1 zijn de woonruimteverdelingsmodellen schematisch weergegeven.

	Aangeven van voorkeuren	Passendheidscriteria	Selectie criterium
Distributiemodel	Bij inschrijving	Ja	Inschrijfduur/woonduur/leeftijd
Aanbodmodel	Reageren op advertentie	Ja	Inschrijfduur/woonduur/leeftijd
KAN-model	Reageren op advertentie	Nee/beperkt	Inschrijfduur/woonduur
Optiemodel	Nemen van optie op woning	Mogelijk	Loting/optieduur
Lotingmodel	Reageren op advertentie	Nee/zeer beperkt	Loting

Figuur 6.1 Eigenschappen van vijf woonruimteverdelingsmodellen

1. Het aanbodmodel stelt door middel van passendheidscriteria voorwaarden aan de woningzoekende en gebruikt over het algemeen inschrijfduur of woonduur als selectiecriteria. Deze combinatie van componenten heeft een positief effect op de keuzevrijheid van de primaire doelgroep in totaal, en dan met name van ouderen en grote huishoudens. Vestigers, starters en allochtonen ondervinden een beperking van hun keuzevrijheid door het aanbodmodel.
2. Het KAN-model hanteert dezelfde selectiecriteria als het aanbodmodel, maar laat de passendheidscriteria los. In vergelijking met het aanbodmodel heeft het KAN-model een beperking van de keuzevrijheid van de primaire doelgroep, met name ouderen en grote huishoudens, tot gevolg.
3. Het optiemodel onderscheidt zich van andere modellen doordat een woningzoekende in de rij gaat staan voor een specifieke woning in plaats dat wachttijd wordt opgebouwd die voor de gehele woningvoorraad kan worden gebruikt. De effecten op de keuzevrijheid van de onderscheiden categorieën woningzoekenden is ongeveer gelijk als in het aanbodmodel. Vestigers en starters hebben in het optiemodel echter een kleinere kans dan in het aanbodmodel. Loting kan ook worden gebruikt als selectiecriteria in het optiemodel, waardoor in dat geval juist de keuzevrijheid van starters en vestigers wordt vergroot.
4. In het lotingmodel wordt loting gehanteerd als selectiecriteria en zijn veelal de passendheidscriteria losgelaten. Dit zorgt voor een beperking van de keuzevrijheid van met name ouderen en grote huishoudens. Starters en vestigers zijn echter beter af in het lotingmodel.

Door middel van dit onderzoek is meer inzichtelijk geworden wat de effecten zijn van de verschillende componenten van woonruimteverdeling op de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen. De resultaten kunnen in eerste instantie worden gebruikt om het woonruimteverdelingsmodel beter af te kunnen stemmen op de beleidsdoelstelling van de woningcorporatie. Indien de keuzevrijheid van lage inkomensgroepen centraal staat bij een woningcorporatie, is het bijvoorbeeld aan te bevelen niet te drastisch bestaande structuren, zoals passendheidscriteria, af te breken, omdat deze vaak een beschermende functie hebben ten aanzien van de lagere inkomens.

Gemeenten en woningcorporaties zullen bij het introduceren van of experimenteren met nieuwe manieren van woonruimteverdeling de effecten van de ingrepen goed moeten monitoren. Marktomstandigheden en theoretische effecten kunnen in de praktijk namelijk wel eens anders uitpakken dan van tevoren is bedacht. Door structureel en op basis van dezelfde type gegevens te monitoren, is het mogelijk om tijdig te kunnen inspringen op eventuele nadelige effecten.

6.3 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Tijdens dit onderzoek zijn bepaalde onderwerpen opgevallen die niet zijn meegenomen in deze rapportage, maar wel de nodige aandacht verdienen en interessant zijn voor vervolgonderzoek.

Zo zijn woningcorporaties in toenemende mate bezig met oriëntatie op leefstijlen. Leefstijlen kunnen daarbij op twee manieren worden benaderd, namelijk dwingend of verleidend. Met dwingende leefstijlen wordt bedoeld op een model zoals het POL-model in Dordrecht waar kandidaat-huurders een vragenlijst moeten invullen en een gesprek aangaan, voordat een woning wordt toegewezen. Op basis van dit gesprek kan een woonconsulent de woning weigeren aan de kandidaat-huurder. Een andere methode is verleiden door leefstijlen. In de drie onderzochte steden denken de meeste corporaties na over een dergelijke vorm. Deze methode gaat uit van het *branden* van een wijk. Door middel van beschrijvingen in de advertentie, door collages of marketingcampagnes wordt geprobeerd een bepaalde leefstijl aan een wijk te koppelen of woningzoekenden te informeren over de dominante leefstijl in de betreffende wijk. Op deze manier hopen de corporaties dat woningzoekenden gaan reageren op een buurt die aanluit bij hun eigen leefstijl. Het is van

belang te onderzoeken welke gevolgen selectie door leefstijl heeft voor de keuzevrijheid van verschillende categorieën bewoners.

Een tweede opmerking betreft het optiemodel en de beperkende invloed van dit model voor jongeren en starters. In het optiemodel wordt een optie genomen op een woning. De vrijgekomen woning wordt vervolgens op basis van wachttijd voor die woning toegewezen. Een woningzoekende komt alleen in aanmerking voor het complex of woning waar hij of zij een optie op heeft genomen. Als de persoonlijke omstandigheden, en daarmee de woonvoorkeuren, van de woningzoekende (onverwacht) veranderen, zal de woningzoekende opnieuw een optie moeten nemen op de nieuwe complexen of woningen van zijn of haar voorkeur, waarna ook weer achter aan de rij moet worden aangesloten. Met name jongeren en starters worden geconfronteerd met een dergelijke beperking van de flexibiliteit van het optiemodel met optieduur, omdat deze groep woningzoekenden vaak nog een onzekere of onduidelijke toekomst heeft op korte termijn. Dit maakt het moeilijk voor deze groep woningzoekenden om al precies aan te geven in welke woning ze over een aantal jaren willen wonen. In de tijd tussen het nemen van een optie en de toewijzing van die woning, kan de woningzoekende bijvoorbeeld een vriend(in), kinderen of een andere baan in een andere regio gekregen, waardoor de woonvoorkeuren zijn veranderd.

Een laatste aanbeveling gaat over het urgentiebeleid dat wordt gevoerd door gemeenten. De afgelopen jaren zijn in veel gemeenten, in ieder geval in de drie onderzochte gemeenten, de urgentiecriteria aangescherpt. Alleen woningzoekenden die te maken hebben met *levensbedreigende* omstandigheden die te maken hebben met de woning, en stadsvernieuwingsurgenten hebben recht op een urgentieverklaring. Bepaalde groepen woningzoekenden, die nu niet meer in aanmerking komen voor urgentie, worden hierdoor sterk beperkt in hun keuzevrijheid. Te denken valt aan woningzoekenden met burenruzies, die echter niet als levensbedreigend worden aangemerkt, of woningzoekenden uit echtscheiding. In dit onderzoek is weinig aandacht besteed aan deze groep woningzoekenden en het zou interessant zijn om te kijken naar de keuzevrijheid van deze groep afgezet tegen de genoemde veranderingen in urgentiebeleid. Daarbij is het in bredere zin ook interessant om te kijken naar de versturende effecten van urgentieregelingen op de reguliere woonruimteverdeling.

Literatuur

Aedes, vereniging van woningcorporaties (2005) Aedes-magazine 9-10.

Belastingdienst (2006) "Particulier, huurtoeslag, voorwaarden voor huurtoeslag", bezocht op 17-08-2006 op <http://www.toeslagen.nl>.

Brown, T. & King, P. (2005) "The Power to Choose: Effective Choice and Housing Policy", *European Journal of Housing Policy* 5 (1): 59-75.

CBS (2001) "CBS Statline", bezocht op 05-09-2006 op <http://www.cbs.nl>.

CBS (2002) "CBS Statline", bezocht op 05-09-2006 op <http://www.cbs.nl>.

CBS (2004) "CBS Statline", bezocht op 05-09-2006 op <http://www.cbs.nl>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2004) "Allochtonen in Nederland 2004, Tevredenheid over het wonen."

CGB (Commissie Gelijke Behandeling) (2005) "Persbericht: Huisvestingsbeleid Rotterdam leidt tot strijd met AWGB", 08-07-2005, bezocht op 25-07-2006 op <http://www.cgb.nl>.

Clark, W. A. V. & Dieleman, F.M. (1996) "Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market". New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research. In Van Kempen, 1997.

CNV (2005) "Frequently Asked Questions, Ziekenfonds, wat is de ziekenfondsgrens voor 2005?", 1 maart 2005, bezocht op 05-06-2006 op <http://www.cnv.nl>.

COS (Centrum voor onderzoek en Statistiek) (2004) M.T. Brokken en W.H.M. van der Zanden, Monitor aanbodmodel Rotterdam 2003, december 2004, Rotterdam. In opdracht van dS+V – afdeling Wonen.

COS (Centrum voor onderzoek en Statistiek) (2005a) M.T. Brokken en W.H.M. van der Zanden, Kans van slagen, monitor woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam, 1^e kwartaal 2005 tot en met 1^e kwartaal 2006 (5 documenten), Rotterdam. In opdracht van Maaskoepel en Stadsregio Rotterdam.

COS (Centrum voor onderzoek en Statistiek) (2005b) G.H. van der Wilt en W.H.M. van der Zanden, Evaluatie experiment huisvestingsvergunning, augustus 2005, Rotterdam. In opdracht van de Projectgroep Invoering Huisvestingsvergunning.

COS (Centrum voor onderzoek en Statistiek) (2006a) M.T. Brokken en W.H.M. van der Zanden, Monitor woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam 2005, 4 april 2006, Rotterdam. In opdracht van Maaskoepel en Stadsregio Rotterdam.

COS (Centrum voor onderzoek en Statistiek) (2006b) M.T. Brokken en W.H.M. van der Zanden, Monitor aanbodmodel Rotterdam 2005, juli 2006, Rotterdam. In opdracht van dS+V – afdeling Wonen.

Daalen, G. van (2001) "Evaluatie woonruimteverdeling Drechtsteden", Delft University Press, Delft.

Daalen, G. van & Davis, S. & Ouwehand, A. (2002) "Het is een loterij", *Tijdschrift voor de volkshuisvesting* 2002/3.

- DSO (Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Beleid/Onderzoek) (2005) Aanbodrapportage Haaglanden 2004 Sociale huursector, Den Haag, juni 2005.
- EUROPA (2006) "Volledige tekst van de Grondwet, onderafdeling 2 Vrijheid va vestiging", Europa, de portaalsite van de Europese unie, bezocht op 21-09-2006 op http://europa.eu.int/constitution/nl/ptoc26_nl.htm.
- Gemeente en corporaties Eindhoven (2003) "Evaluatie woonruimteverhuursysteem 2003".
- Gemeente en corporaties Eindhoven (2005) Evaluatie woonruimteverhuur 'Kiezen voor de klant' 2004-2005.
- Gemeente Nijmegen (2003) "Notitie Verbeteren positie starters op de sociale huurmarkt".
- Giffinger, R. & Reeger, U. (1997) "Turks in Austria: backgrounds geographical distribution and housing conditions", Utrecht: European research Centre on Migration and Ethnic Relations. (Ózúekren, 2003)
- Groeneveld, M. & Kolar, C. & Rottier, R. (B&A Groep) (2004) "Experiment woonruimteverdeling WoonbronMaasoevers, eindrapportage, enquête en monitor", Den Haag, 3 december 2004.
- Haffner, M. & Hoekstra, J. (2004) " Woonruimteverdeling in Europese context", Onderzoeksinstituut OTB, Delft.
- Hurenkamp, M. & Kremer, M. (red.) (2005) "Vrijheid verplicht, over tevredenheid en de grenzen van keuzevrijheid", Van Gennep, Amsterdam.
- KAN (2005) Evaluatie woonruimteverdeelsysteem 2002-2005, juni 2005.
- KEI (2005) "Minister Dekker wil 'brede missie' voor corporaties", Kennisbank, 13 december 2005, bezocht op 17-02-2006 op <http://www.kei-centrum.nl>.
- Kempen, R. van & Ózúekren, A. (1997) "Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World", Urban Studies 35 (10): 1631-1656.
- Kromhout, S. (RIGO research en advies, Amsterdam) (2005) "Vrijheid van vestiging aan banden", Tijdschrift voor de Volkshuisvesting 2005/4: 35-39.
- Kruidenberg, C.W.J. (1998) "Naar een regionalisering van het aanbodmodel: hoe werkt huursubsidiebeheersing in de praktijk?", in Priemus 1998.
- Kruijthoff, H.M. & Laan Bouma-Doff, W. van der & Land, M. van der (2006) "Armoedewijken in profiel. Een analyse van keuzeruimte en buurtbeleving in stedelijke concentratiegebieden", Habiform, Gouda.
- Kullberg, J. (2001) "Matchen, sturen, communiceren, woonruimteverdeling en ontspanning op de woningmarkt", Delft University Press, Delft.
- Kullberg, J. (1996) "Aanbodmodellen geïnventariseerd, een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers", Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Laan Bouma-Doff, W. van der & Land, M. van der (2006) "Arme buurten in Amsterdam en Den Haag (nog te verschijnen, werktitel)" Gouda (Habiform).

Land, M. van der, Daalen G. van & Kruythoff, H. (2004) "Keuzevrijheid en tevredenheid als centrale concepten van woonkeuze", Gouda (Habiforum).

LBR, (2005) "Rotterdamwet leidt tot discriminatie", 19-07-2005, bezocht op 06-06-2006 op <http://www.lbr.nl>.

Maaskoepel (2006) "Over Maaskoepel" en "Woningcorporaties", bezocht op 31-08-2006 op <http://www.maaskoepel.nl>.

Maclennan, D (1982) "Housing Economics", London, Longman.

Maslow, A. H. (1943) 'A Theory of Human Motivation', originally Published in *Psychological Review*, 50, 370-396

Mulder, C. H. (1993) "Migration Dynamics: a Life Course Approach", Amsterdam, Thesis Publishers.

Mulder, C.H. and Hooimeijer, P. (1999) Residential relocations in the life course, in Population Issues. An interdisciplinary focus (Eds.) Wissen, L.J.G. and Dykstra, P.A., Kluwer, New York, pp. 159-186.

NUL20 (2004) "Schipperen tussen keuzevrijheid en sturing", 13 maart 2004, bezocht op 16-03-2006 op <http://www.nul20.nl>.

Özüekren, A. (Istanbul Technical University) & Van Kempen, R. (Utrecht University, Utrecht, Netherlands) (2003) "Special Issue Editors' Introduction: Dynamics and Diversity: Housing Careers and Segregation of Minority Ethnic Groups", *Housing, Theory and Society* 20: 162-171.

Priemus, H (1984) "Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad", Delftse Universitaire Pers, Delft.

Priemus, H. & Philipsen, E. (1998) "Woonruimteverdeling in een veranderende woningmarkt, huursubsidiebeheersing, leegstandbestrijding, regionalisering", Delft University Press, Delft.

Provincie Noord-Holland (2004) "Van verdelen naar verhuizen, De woonruimteverdeling in Noord-Holland belicht", september 2004.

Provincie Noord-Holland (2005) "Beperkingen van de keuzevrijheid in de woonruimteverdeling, Noord-Hollandse woningzoekenden aan het woord", juli 2005.

RADAR (Rotterdamse Anti-discriminatie Actie Raad) (2005) <http://www.radar.nl>, nieuwsbericht "Raad van State adviseert negatief over Rotterdam-wet", 24-06-2005.

Rosmalen, B. van (1998) "Aanbodmodellen woonruimteverdeling: de stand van zaken in Nederland", in Priemus, 1998.

Stapleton, C. M. (1980) "Reformulation of the family life-cycle concept: implications for residential mobility", *Environment and Planning A*, 12, pp. 1103-1118. In Van Kempen, 1997.

Steunpunt Wonen Rotterdam (2005) "Nieuwsfeiten 2004", bezocht op 12-07-2006 op <http://sw-r.nl>.

SVH (2004) Jaarrapportage 2004 (oud-)Haaglanden.

Van Dale (2006), Groot Woordenboek der Nederlandse Taal.

VROM, LNV, VenW en EZ, Ministeries van (2004) "Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling", p.82-83.

VROM, Ministerie van (2004a) Brief aan de Tweede Kamer, kenmerk DBO2004050847.

VROM, Ministerie van (2004b) "Leefbaarheid van wijken", DG Wonen, februari 2004.

VROM, Ministerie van (2006) "dossier Huisvestingsvergunning", bezocht op 09-08-2006 op <http://www.vrom.nl>.

VROM, Ministerie van (2006b) "dossier Woningcorporaties, Wetten en regels, BBSH", bezocht op 09-08-2006 op <http://www.vrom.nl>.

Wikipedia (2006) "dossier vrijheid", bezocht op 22-03-2006 op <http://www.wikipedia.com>.

Woonnet Haaglanden (2006) "De spelregels verklaard", bezocht op 30-08-2006 op <http://www.woonnet-haaglanden.nl>.

Woonnet Rijnmond (2006) "Spelregels", bezocht op 30-08-2006 op <http://www.woonnet-rijnmond.nl>.

Zonneveld, J. (2003) "Evaluatie Effecten Woonruimteverdeling", KAN-regio, 8 juli 2003.