

Jeanet Kullberg
m.m.v. Manon Pepers en
Sandra Adrianow

ALS ER EEN SCHAAP OVER DE DAM IS

Een studie naar negen navolgers van het
Delftse woonruimteverdelingsmodel

13 VOORRAADBEHEER
EN
WONINGMARKTONDERZOEK

Delftse Universitaire Pers

2501 493 G

2062270
OA.

ALS ER EEN SCHAAP OVER DE DAM IS

EEN STUDIE NAAR NEGEN NAVOLGERS VAN HET DELFTSE WOON-
RUIMTEVERDELINGSMODEL

24 SEP. 1995

Bibliotheek TU Delft



C 2089586

**VOORRAADBEHEER EN WONINGMARKT-
ONDERZOEK**

13

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft, tel. 015-783005

ALS ER EEN SCHAAP OVER DE DAM IS

EEN STUDIE NAAR NEGEN NAVOLGERS VAN HET DELFTSE WOON-
RUIMTEVERDELINGSMODEL

Jeanet Kullberg
m.m.v. Manon Pepers
en Sandra Adrianow


8501 4939



De serie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek wordt uitgegeven door:
Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
telefoon: 015-783254

In opdracht van:
Onderzoeksinstituut OTB
Thijsseweg 11
2629 JA Delft

Onderzoek in opdracht van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting



ISBN 90-6275-947-5 \ CIP

Copyright 1993 by Jeanet Kullberg

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher.
Delft University Press, Delft, The Netherlands

VOORWOORD

In dit boekje worden negen 'navolgers' van het Delftse marktgerichte woonruimteverdelingssysteem geportretteerd en onderling vergeleken. Zes van de negen gemeenten hebben van de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) de voorbeeldstatus gekregen. Dit houdt in dat de ervaringen met de nieuwe woonruimteverdeling in die gemeenten leerrijk gevonden worden voor andere gemeenten. De SEV heeft daarom aan het OTB de opdracht verleend om de verdelingssystematiek in deze gemeenten onder de loep te nemen. Buiten de zes voorbeeldgemeenten zijn nog drie gemeenten bestudeerd die hun verdelingssysteem ingrijpend veranderd hebben.

De vormgeving van het verdelingssysteem staat in deze publikatie centraal. Wordt uitsluitend met advertenties gewerkt of handhaven gemeenten de inschrijving van woningzoekenden? Hoe wordt de volgorde van kandidaten bepaald en welke positie bekleden urgenten? Hanteert men aanvullende sturingscriteria omwille van de doorstroming of om stabiele woonmilieus te creëren? Voor de meeste gemeenten was het nog te vroeg om resultaten van de nieuwe woonruimteverdeling te beoordelen. In Winterswijk en Terneuzen werken de systemen al wat langer en voor deze gemeenten zijn gelijktijdig met deze publikatie, eveneens in opdracht van de SEV, aparte evaluaties van de effecten van de nieuwe woonruimteverdeling verschenen (Elsinga e.a., 1993). Tenslotte is gelijktijdig een nieuwe evaluatie van het Delftse systeem verschenen in opdracht van de Stuurgroep Woonruimteverdeling Delft (Adrianow en Pepers, 1993).

Voor de voorliggende publikatie zijn wij dank verschuldigd aan alle informanten bij de beschreven gemeenten en woningcorporaties. Zij verleenden hun medewerking door documenten ter beschikking te stellen en door geduldig het hoe en waarom van de verschillende keuzes binnen het verdelingssysteem uit te leggen. Ook woordvoerders uit gemeenten die uiteindelijk niet in de rapportage zijn opgenomen danken we voor hun medewerking.

Het eerste deel van de gegevens werd in november en december 1992 verzameld door Manon Pepers en Sandra Adrianow. Bijna een jaar later bleken aanvullende navorsingen nodig. Die zijn in oktober 1993 door Jeanet Kullberg ter hand genomen, net als de verslaglegging. Avyola van der Heijden heeft gezorgd voor een zorgvuldige afronding van de tekst.

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	ZES SEV-VOORBEELDPROJECTEN	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Utrecht	6
2.2.1	Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen	6
2.2.2	Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem	7
2.2.3	Kenmerken van het nieuwe systeem	9
2.2.4	Vergelijking met het Delftse model	12
2.3	Leiden	14
2.3.1	Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen	14
2.3.2	Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem	15
2.3.3	Kenmerken van het nieuwe systeem	16
2.3.4	Vergelijking met het Delftse model	20
2.4	Terneuzen	21
2.4.1	Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen	21
2.4.2	Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem	22
2.4.3	Kenmerken van het nieuwe systeem	23
2.4.4	Vergelijking met het Delftse model	25
2.5	Alphen aan den Rijn	27
2.5.1	Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen	27
2.5.2	Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem	28
2.5.3	Kenmerken van het nieuwe systeem	29
2.5.4	Vergelijking met het Delftse model	32
2.6	Winterswijk	33
2.6.1	Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen	33
2.6.2	Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem	33
2.6.3	Kenmerken van het nieuwe systeem	34
2.6.4	Vergelijking met het Delftse model	37
2.7	Deventer	38
2.7.1	Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen	38
2.7.2	Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem	39
2.7.3	Kenmerken van het nieuwe systeem	40
2.7.4	Vergelijking met het Delftse model	43

3	NOG DRIE NAVOLGERS	45
3.1	Inleiding	45
3.2	Nieuwegein	46
3.2.1	Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen	46
3.2.2	Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem	46
3.2.3	Kenmerken van het nieuwe systeem	47
3.3	Vlaardingen	50
3.3.1	Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen	50
3.3.2	Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem	50
3.3.3	Kenmerken van het nieuwe systeem	51
3.4	Gouda	53
3.4.1	Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen	53
3.4.2	Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem	54
3.4.3	Kenmerken van het nieuwe systeem	54
4	SLOTBESCHOUWING	57
	BIJLAGE 1: BRONNEN	67
	BIJLAGE 2: GEINVENTARISEERDE GEMEENTEN	70
	REEDS VERSCHENEN UITGAVEN IN DEZE SERIE	71

INLEIDING

Het Delftse systeem van marktgericht woonruimteverdelen geniet grote belangstelling. Het systeem werd in april 1990 als experiment gestart en een jaar later definitief ingevoerd. Kenmerkend voor dit systeem is dat de woonconsument het initiatief neemt en zich als belangstellende voor een vrijkomende woning meldt, terwijl hij voorheen moest afwachten tot een vacante woning via de gemeente aan hem werd aangeboden. De vrijgekomen woningen in de sociale-huursector worden eens in de twee weken in een huis-aan-huis verspreide Woonmarktkrant gepresenteerd. Woningzoekenden die voldoen aan de vermelde voorwaarden, kunnen op dit aanbod reageren door het insturen van 'woonkeuzebonnen'. Op grond van objectieve criteria, zoals bewoningsduur en leeftijd van de kandidaten, wordt bepaald wie de woning toegewezen krijgt. Inschrijving als woningzoekende is niet meer nodig en niet meer mogelijk.

Hoewel de urgenten, net als ieder ander, kunnen reageren op het aanbod in de Woonmarktkrant, is voor hen in eerste instantie een aantal woningen apart gehouden. Met ingang van oktober 1992 is er een nieuw model van beoordeling van sociale urgentie in werking getreden en 'draaien' de urgenten 'mee' in het Delftse model. Evaluatie zal moeten uitwijzen of de urgenten volledig zijn geïntegreerd in het marktgerichte verdelingsstelsel en of de kansen van urgenten en niet-urgenten adequaat zijn verdeeld.

De schrijvende pers, belangenorganisaties en staatssecretaris Heerma hebben hun lof uitgesproken over het 'Delftse model'. Ook bewoners reageren voor het merendeel positief, al tonen met name jonge starters zich kritischer. Uit evaluaties van het Delftse systeem blijkt dat met het nieuwe systeem doelmatig en klantgericht kan worden gewerkt en daar was het ook om begonnen. Het doelmatige schuilt onder meer in de snelheid waarmee de vrijgekomen woningen opnieuw worden verhuurd. Hierdoor wordt de huurderiving gereduceerd. Als sturingsinstrument lijkt het systeem eveneens te voldoen, met name waar het bevordering van de doorstroming betreft.

Hoewel de reacties op het Delftse systeem overwegend positief zijn geweest, werd hier en daar toch ook een kritische kanttekening geplaatst. Zo is de vraag gerezen of elke woningzoekende dezelfde kansen worden geboden. Hierbij werd met name gevreesd voor de positie van migranten. Uit onderzoek naar de communicatieve

aspecten en de acceptatie van het Delftse model (Bosch e.a., 1992) blijkt echter dat voor migranten de bekendheid met het systeem in Delft, sneller stijgt dan voor andere groepen.

Een aantal critici ziet als nadeel van het systeem dat er geen plaatsingsbeleid gevoerd wordt, terwijl dit aspect door anderen juist als een voordeel wordt beschouwd. In het verloop van dit rapport zal blijken dat marktgericht woonruimteverdelen en 'inplaatsing' elkaar niet hoeven uit te sluiten. Zoals gezegd hebben ook jonge starters kritiek: zij 'balen' omdat ze nauwelijks aan bod komen (Woonmarktkrant, aug. 1993). Het Delftse model is voldoende flexibel en dynamisch om, waar nodig, op onderdelen wijzigingen toe te staan. De overwegingen rond de detaillering van het Delftse systeem maken ook duidelijk dat een andere lokale context (bijvoorbeeld meer of minder druk op de woningmarkt) aanleiding kan geven tot een andere uitwerking van het marktgerichte principe.

In dit rapport staan de ervaringen van verschillende gemeenten en woningcorporaties centraal die zich, in het kielzog van Delft, aan het marktgerichte verdelingssysteem hebben gewaagd of dreigen te gaan wagen. Tot de marktgerichte systemen hebben we alleen dié systemen gerekend waarbij het leeuwedeel van de sociale huurwoningen via advertenties aan het publiek wordt aangeboden. Aan het Delftse systeem, dat in grote lijnen bekend wordt verondersteld, wordt in deze studie slechts gerefereerd om de navolgers beter te kunnen duiden. Over Delft zijn afzonderlijke evaluaties verschenen (Adrianow e.a., 1991; Bosch e.a., 1990 en 1992; Huisman en van Rhee, 1992).

Voor een algemeen kader over deze vernieuwing in de woonruimteverdeling verdient de publikatie 'Marktgericht Woonruimteverdelen' van het NCIV aanbeveling (Visser en Grooten, april 1993). Daarin wordt gerapporteerd over de aanleiding tot het invoeren van andere woonruimteverdelingssystemen, verschillende varianten en de organisatorische consequenties van invoering van een marktgericht systeem voor woningcorporaties.

Het voorliggende rapport bevat negen beschrijvingen en analyses van gemeenten die in navolging van Delft hun woonruimteverdelingssysteem op een interessante wijze hebben herzien of spoedig zullen herzien. De uitwerking van het verdelingssysteem verschilt enigszins voor elk van deze gemeenten. Het hoe en waarom van de verschillen staat centraal in dit rapport en wordt geanalyseerd in een uitvoerig slothoofdstuk.

Zes navolgers hebben van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) de voorbeeldstatus gekregen. Dit zijn Winterswijk, Terneuzen, Utrecht, Leiden, Deventer en Alphen aan den Rijn. Ze worden in hoofdstuk twee besproken. Daarna worden in hoofdstuk drie nog eens drie gemeenten bekeken die geen SEV-voorbeeldstatus hebben, maar die op onderdelen van het systeem boeiende vernieuwingen introduceren (Nieuwegein, Vlaardingen en Gouda). Deze gemeenten zijn opgespoord door middel van een beknopte inventarisatie onder ruim dertig gemeenten. De drie extra gemeenten laten geen schokkende afwijkingen zien ten opzichte van de zes gemeenten uit hoofdstuk twee; het gaat om bescheiden variaties op het thema marktgerichte woonruimteverdeling. Door het aantal bestudeerde

gemeenten van zes tot negen uit te breiden, is het iets beter mogelijk om op zoek te gaan naar trends in en verklaringen voor de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de systemen. Dit laatste gebeurt in hoofdstuk vier. Daar worden de systemen onderling vergeleken, waaraan conclusies worden verbonden over de mogelijkheden en perspectieven van deze marktgerichte woonruimteverdelingsystemen. Hoofdstuk vier laat zich voor de gehaste lezer raadplegen zonder de voorafgaande beschrijvingen te doorvorsen. Het slothoofdstuk is voorzien van enkele schema's die de bevindingen uit de voorgaande hoofdstukken samenvatten.

WOON MARKT

DELFT

<p>adres (wijk 22): Havanastraat 24 woningnr.: 3230/3952</p> <p>kenmerken type woning: parterrewoning aantal kamers: 2 (woonkamer 26 m²) kale huurprijs: f 582,17 - excl. servicekosten: f 2,90 eigenaar: St. Hippolytus opgezegd per: 1 november 1993 voorzieningen: c.v., tuin</p> <p>voorwaarden - beschikbaar voor starter - huishoudinkomen tot f 5000,- - minimaal 1 jaar binding met Delft</p>	<p>adres (wijk 22): Mandelastraat 54 woningnr.: 1687/3962</p> <p>kenmerken type woning: HAT-eenheid woonlaag: 3de aantal kamers: 3 (woonkamer 35 m²) kale huurprijs: f 361,09 - excl. servicekosten: f 26,60 - excl. stookkosten: f 100,00 eigenaar: Patrimonium opgezegd per: 1 november 1993 voorzieningen: c.v.</p> <p>voorwaarden - beschikbaar voor starter - huishoudinkomen tot f 3600,- - geboortedatum tussen 1 oktober 1963 en 1 oktober 1975 - minimaal 1 jaar binding met Delft</p>	<p>adres (wijk 23): Arendlaan 17 woningnr.: 2154/3995</p> <p>kenmerken type woning: HAT-eenheid woonlaag: begane grond aantal kamers: 1 (woonkamer 23 m²) kale huurprijs: f 355,83 - excl. servicekosten: f 19,80 - excl. stookkosten: f 23,93 - excl. water/elektra: f 51,82 eigenaar: Hof van Delft opgezegd per: 1 november 1993 voorzieningen: c.v., tuin bijz.heden: elektrisch koken, gemeenschappelijke wasmachineruimte</p> <p>voorwaarden - beschikbaar voor starter met binding met Delft - huishoudinkomen tot f 3600,- - geboortedatum tussen 1 oktober 1963 en 1 oktober 1975</p>
--	--	---

Afbeelding 1

Fragment uit de Delftse Woonkrant van oktober 1993 (nr. 1). De Woonkrant wordt tweewekelijks huis-aan-huis verspreid. De krant is een uitgave van de Delftse woningcorporaties. Op de voorpagina wordt nieuws geboden, bijvoorbeeld over de bevindingen uit één van de evaluatierapporten over Delft. Daarna volgen de woningruilbeurs, meer nieuwsberichten, uitleg over de behandeling van ingestuurde woonbonnen, definities ('wat is...') en de 'spelregels'. De hoofdschotel bestaat uit de woningaanbiedingen voor starters resp. doorstromers en tenslotte volgt informatie over de toegewezen woningen en twee woonbonnen. Hier zijn het logo van de woonkrant afgebeeld en een deel van het startersaanbod.

In the first part of the paper, the author discusses the importance of the
 research and the need for a more comprehensive approach to the study of
 the human mind. The author then presents a series of experiments designed
 to test the hypothesis that the human mind is capable of processing
 information in a more complex manner than previously thought. The
 results of these experiments are discussed in detail, and the author
 concludes that the human mind is indeed capable of processing
 information in a more complex manner than previously thought.

WUOLN MARKL

Year	Volume	Issue	Page
1950	1	1	1-10
1951	2	1	11-20
1952	3	1	21-30
1953	4	1	31-40
1954	5	1	41-50
1955	6	1	51-60
1956	7	1	61-70
1957	8	1	71-80
1958	9	1	81-90
1959	10	1	91-100
1960	11	1	101-110
1961	12	1	111-120
1962	13	1	121-130
1963	14	1	131-140
1964	15	1	141-150
1965	16	1	151-160
1966	17	1	161-170
1967	18	1	171-180
1968	19	1	181-190
1969	20	1	191-200
1970	21	1	201-210
1971	22	1	211-220
1972	23	1	221-230
1973	24	1	231-240
1974	25	1	241-250
1975	26	1	251-260
1976	27	1	261-270
1977	28	1	271-280
1978	29	1	281-290
1979	30	1	291-300
1980	31	1	301-310
1981	32	1	311-320
1982	33	1	321-330
1983	34	1	331-340
1984	35	1	341-350
1985	36	1	351-360
1986	37	1	361-370
1987	38	1	371-380
1988	39	1	381-390
1989	40	1	391-400
1990	41	1	401-410
1991	42	1	411-420
1992	43	1	421-430
1993	44	1	431-440
1994	45	1	441-450
1995	46	1	451-460
1996	47	1	461-470
1997	48	1	471-480
1998	49	1	481-490
1999	50	1	491-500
2000	51	1	501-510
2001	52	1	511-520
2002	53	1	521-530
2003	54	1	531-540
2004	55	1	541-550
2005	56	1	551-560
2006	57	1	561-570
2007	58	1	571-580
2008	59	1	581-590
2009	60	1	591-600
2010	61	1	601-610
2011	62	1	611-620
2012	63	1	621-630
2013	64	1	631-640
2014	65	1	641-650
2015	66	1	651-660
2016	67	1	661-670
2017	68	1	671-680
2018	69	1	681-690
2019	70	1	691-700
2020	71	1	701-710
2021	72	1	711-720
2022	73	1	721-730
2023	74	1	731-740
2024	75	1	741-750
2025	76	1	751-760
2026	77	1	761-770
2027	78	1	771-780
2028	79	1	781-790
2029	80	1	791-800
2030	81	1	801-810
2031	82	1	811-820
2032	83	1	821-830
2033	84	1	831-840
2034	85	1	841-850
2035	86	1	851-860
2036	87	1	861-870
2037	88	1	871-880
2038	89	1	881-890
2039	90	1	891-900
2040	91	1	901-910
2041	92	1	911-920
2042	93	1	921-930
2043	94	1	931-940
2044	95	1	941-950
2045	96	1	951-960
2046	97	1	961-970
2047	98	1	971-980
2048	99	1	981-990
2049	100	1	991-1000

The following table shows the results of the experiments. The data
 indicates that the human mind is capable of processing information
 in a more complex manner than previously thought. The results
 are consistent with the hypothesis that the human mind is capable
 of processing information in a more complex manner than previously
 thought. The data also shows that the human mind is capable of
 processing information in a more complex manner than previously
 thought. The results are consistent with the hypothesis that the
 human mind is capable of processing information in a more complex
 manner than previously thought.

ZES SEV-VOORBEELDPROJECTEN

2.1 Inleiding

Het Delftse systeem kende reeds vroeg een aantal navolgers. Zes van deze navolgers hebben van de SEV de voorbeeldstatus gekregen. Dit zijn Utrecht, Leiden, Deventer, Alphen aan den Rijn, Winterswijk en Terneuzen. Het model in Winterswijk is sinds oktober 1991 in uitvoering, dat in Terneuzen sinds januari 1992. In Utrecht en Leiden is het marktgerichte verdelingsmodel in januari 1993 voor vijftig procent in werking getreden. Gedurende 1993 werd de ene week via advertenties toegewezen en de andere week via het oude systeem. In Alphen aan den Rijn is het systeem met ingang van april 1993 ingevoerd en in Deventer in juli 1993. Per 1 juli 1993 werd de Huisvestingswet van kracht, waardoor het wettelijk kader voor de woonruimteverdeling fors veranderde.

In dit hoofdstuk worden deze voorbeeldprojecten aan de orde gesteld. Aandacht wordt onder meer besteed aan de redenen om het Delftse model te volgen, welke doelen de betrokkenen voor ogen staan, wat de belangrijkste kenmerken van het systeem zijn en tenslotte hoe markante verschillen met het Delftse systeem geïnterpreteerd kunnen worden. De projecten worden voor elke gemeente volgens eenzelfde stramien behandeld. In de laatste paragraaf worden de belangrijkste verschillen met het Delftse systeem geanalyseerd, in relatie tot de volgende vragen:

- 1 Is er uitsluitend een woonbonnen-registratie of is er daarnaast een vorm van inschrijving van woningzoekenden?
- 2 Hoe vindt de volgorde-bepaling in relatie tot de wooncarrière plaats? (leeftijd, woonduur, wachttijd)
- 3 Op welke wijze wordt de 'urgentie-inflatie' beteugeld?
- 4 Zijn er nog andere sturingscriteria naast passendheid van de woning, bijvoorbeeld een doorstromingcriterium?

De informatie is gebaseerd op vele beschikbare nota's en andere beleidsstukken die door de betrokken gemeenten en corporaties royaal ter beschikking werden gesteld. Daarnaast vonden vraaggesprekken en telefonische interviews plaats met enkele direct betrokken functionarissen bij gemeente en corporaties.

2.2 Utrecht

2.2.1 Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen

Half 1991 is door de Stuurgroep Toewijzings Advies Commissie (STAC) van de gemeente Utrecht een eerste rapportage gepubliceerd met daarin een voorstel voor een nieuwe wijze van woonruimteverdeling. Door de STAC werden in december van dat jaar vier werkgroepen ingesteld: Urgentie, Implementatie, Sturing en Voorlichting. Zij kregen de taak om een marktgericht woonruimteverdelingsstelsel uit te werken, waaronder de verdeling van taken en bevoegdheden in het nieuwe stelsel. Het nieuwe stelsel is op 1 januari 1993 gedeeltelijk in werking getreden; op 15 januari verscheen de eerste 'woningaanbodkrant'.

De wens om aan te sluiten bij ontwikkelingen die zich in de samenleving voordoen, was de aanleiding om over te gaan tot een nieuw stelsel van woonruimteverdeling. Zoals het oude distributiestelsel goed aansloot bij de tijdgeest van de zeventiger en tachtiger jaren, zo dwong de geest van de negentiger jaren tot een heroverweging van de visie op de wijze van het verdelen van woonruimte. De nota Volkshuisvesting in de jaren negentig en de algemene tendens van marktgericht denken vormden de aanleiding om de gedachten te laten gaan over een nieuw, marktgericht, stelsel van woonruimteverdeling.

Het oude distributiestelsel functioneerde op zichzelf goed, maar in de nota 'van woningwachtende naar woningzoekende' van februari 1991 werd wel een aantal knelpunten genoemd van het stelsel (Stuurgroep TAC, 1991). Hieronder volgen de belangrijkste:

- het aantal geregistreerde woningzoekenden nam steeds grotere vormen aan en de wachttijden stegen gestaag. Het aantal zeer urgente steeg relatief sterk want er werd op urgentiepunten 'gejaagd';
- de gehele sociale huursector tot een bepaalde huurprijsgrens werd gerekend tot de distributiesector. Ook woningen waarvoor een geringe vraag bestond, vielen in deze sector;
- woningzoekenden konden zich zowel bij de corporaties als bij de gemeente inschrijven, wat inefficiënt werken betekende voor de uitvoerenden. Er bestonden verschillende registraties, zodat dubbel werk verricht werd;
- het stelsel was niet inzichtelijk voor woningzoekenden. Hun was dan ook slechts een passieve rol toegedacht;
- een centraal, stedelijk inzicht in de woningmarkt ontbrak. De kennis was verspreid over de verschillende partijen en het stelsel bood daardoor onvoldoende beleidsinformatie.

Met name de eerste twee knelpunten maakten een marktgerichtere aanpak uit efficiëntieoverwegingen gewenst. De laatstgenoemde knelpunten zijn de aanleiding geweest om een 'wooninformatiecentrum' in het leven te roepen en daarmee het stelsel klantvriendelijker te maken.

In Utrecht zijn zes woningcorporaties werkzaam. Utrecht is een niet-geliberaliseerde gemeente en viel tot 1 juli 1993 onder de Woonruimtetwet. De gemeente Utrecht telde op 1 januari 1992 232.705 inwoners, waarvan er ongeveer 30.000 als

woningzoekend geregistreerd stonden. Het aantal huurwoningen per 1-1-1992 bedroeg 63.929, wat een verhouding van ca. 1 woningzoekende op 2 huurwoningen betekent. Daarmee is de krapte op de Utrechtse woningmarkt groter dan in elk van de andere besproken gemeenten, met uitzondering van Delft, dat een vergelijkbaar tekort kent. Deze maat voor ruimte op de woningmarkt is niet geheel rimpelloos. Niet alle huurwoningen maken immers deel uit van de distributiewoningen. Daarnaast is het woningzoekendenbestand in de ene gemeente meer 'vervuild' dan in de andere. We gebruiken deze globale maat hier slechts als indicatie om de woningmarkt in de diverse gemeenten enigszins te kunnen typeren. De druk op de Utrechtse woningmarkt komt ook tot uitdrukking in het feit dat urgente woningzoekenden in 1992 gemiddeld 38 maanden op een woning in de sociale huursector moesten wachten.

In de jaren 1990, 1991 en 1992 werden respectievelijk 5542, 5529 en 5298 woningzoekenden aan een woning geholpen. Plus minus 9000 woningzoekenden waren op 1-1-1992 urgent, waarvan 900 'termijn-urgent', dat wil zeggen huishoudens voor wie snel woonruimte gezocht moet worden vanwege medische of sociale indicaties of stadsvernieuwingsurgentie. Voor de overigen hing de urgentiestatus vooral samen met een lange wachttijd. Er was sprake van een zekere inflatie van het begrip urgentie.

De Utrechtse woningmarkt is krap en er zijn weinig bouw mogelijkheden, waardoor een verantwoorde verdeling van de bestaande woningvoorraad extra noodzakelijk is. Sturing via de woonruimteverdeling wordt daarom als een belangrijk instrument gezien.

2.2.2 Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem

Er wordt door de Stuurgroep TAC, Gemeente Utrecht en Stichting Werkgroep '2duizend (1992) een groot aantal uitgangspunten genoemd van het nieuwe woonruimteverdelingssysteem. Deze zijn:

- het vooropstellen van de eigen verantwoordelijkheid en keuzevrijheid van de woningzoekende, waarbij wel groepen aangegeven worden die bijzondere aandacht en bemiddeling nodig hebben;
- het nieuwe systeem kan woningzoekenden een beter inzicht bieden in het Utrechtse woningaanbod;
- optimaal inzicht krijgen in de markt en het daarop afstemmen van de registratie van gegevens. Registratie houdt overigens een zeer beperkt aantal gegevens in;
- flexibel reageren op de marktontwikkelingen is vereist; verdelingscriteria zullen worden afgestemd op het proces van vraag en aanbod;
- aansluiting van het Utrechtse systeem op dat van de regio-gemeenten moet op termijn mogelijk zijn (ook de andere regio-gemeenten hebben plannen voor de invoering van een nieuw woonruimteverdelingssysteem);
- doorstromingsbevordering is een belangrijke neven doelstelling. De doorstroming is vooralsnog niet gericht op bepaalde groepen of woningtypen.

Het hoofddoel is inzicht in de markt te verkrijgen, waardoor mogelijkheden tot sturing ontstaan. Verwacht wordt dat uit de permanente en actuele informatie over vraag en aanbod beleidsinformatie kan worden gedestilleerd, die gebruikt kan worden bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Taakverdeling en organisatie

De herziening van de taakverdeling en de organisatiestructuur valt in feite uiteen in twee stappen.

De eerste stap bestaat uit de invoering van het nieuwe verdelingssysteem, gecombineerd met een interne reorganisatie van de dienst Woonruimte zaken (een bezuinigingsmaatregel). Een aantal mensen van de dienst zal - mede door wijzigingen in het takenpakket die het nieuwe systeem met zich brengt - moeten verdwijnen. De eerste stap is in augustus 1993 afgerond. Voor de periode tot 1 januari 1995 is er een tijdelijke organisatiestructuur. Deze ziet er als volgt uit: er is een Stuurgroep Woonruimteverdeling, waaronder vier werkgroepen vallen: de Sturingsadviesgroep, de Werkgroep Implementatie (automatisering, voorlichting), de Werkgroep Evaluatie; en de Klachtencommissie. De Klachtencommissie behandelt klachten en signaleert knelpunten. In de werkgroepen zitten vertegenwoordigers van zowel corporaties als gemeente. In de Stuurgroep zijn bovendien vertegenwoordigers van de Werkgroep 'duizend en consumentenorganisaties opgenomen.

Gedurende de testperiode worden de woningen nog verdeeld onder de uitvoerende verantwoordelijkheid van de dienst Woonruimte zaken van de gemeente. Ook voor woningzoekenden is Woonruimte zaken in de overgangsperiode het adres om bonnen in te leveren en vragen te stellen. Eventueel worden zij doorverwezen naar de corporaties. Voor de duidelijkheid is dus gekozen voor één loket waar woningzoekenden terecht kunnen. In Utrecht werkt men met een geautomatiseerd systeem. De corporaties, de gemeente, maar ook een aantal regiogemeenten zijn aangesloten op hetzelfde woningzoekendensysteem.

De tweede stap is de vorming van een geprivatiseerde woonruimteverdelingsorganisatie waarin gemeente en woningcorporaties deelnemen. De Stuurgroep Woonruimteverdeling neemt hierin het voortouw. De nieuwe organisatie moet per 1 januari 1995 een feit zijn. Aan de invulling ervan zal vooral na de afronding van stap één gewerkt worden. Tot 1 januari 1995 blijft de tijdelijke organisatiestructuur in gewijzigde vorm bestaan. In de loop der tijd zal blijken welke accentverschuivingen plaats zullen vinden in de organisatiestructuur. Onderdelen van de tijdelijke organisatiestructuur zullen worden opgenomen in de geprivatiseerde organisatie.

Beleidsbepaling en uitvoering zullen in de toekomstige organisatie plaatsvinden. Er is niet gekozen voor een scheiding van deze taken tussen gemeente en corporaties; zowel de beleidsbepaling als de uitvoering is een taak voor gemeente, corporaties en woonconsumenten samen. Deze drie partijen zijn dan ook vertegenwoordigd in de Stuurgroep Woonruimteverdeling. De deelnemende partijen, woonconsumenten, woningeigenaren en de gemeente, controleren het beleid. Zij kunnen dit doen doordat de verdelingsresultaten in de krant gepresenteerd worden. Daarnaast wordt

de gemeenteraad geïnformeerd over de resultaten van het verdelingssysteem zodat de marges waarbinnen de verdeling plaats vindt, zo nodig bijgesteld kunnen worden. De gemeente is immers verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling, gezien de grote tekorten die zich op de Utrechtse woningmarkt nog voordoen.

Tijdens de testperiode worden de kosten half-om-half verdeeld: de gemeente draagt de ene helft van de kosten, de corporaties samen de andere helft. Na de testperiode zal men de kostenverdeling herzien.

2.2.3 Kenmerken van het nieuwe systeem

Typering systeem

Het nieuwe systeem kan worden getypeerd als een advertentiesysteem in combinatie met een inschrijvingssysteem. Alleen geregistreerde woningzoekenden kunnen reageren op het woningaanbod. Registratie kost eenmalig f 30,-. De jaarlijkse herinschrijving, bedoeld om het woningzoekendenbestand op te schonen, is kosteloos.

Via advertenties worden alle zelfstandige woningen van de corporaties aangeboden, behalve aangepaste woningen, ouderenwoningen met een zorgfunctie, groeps-woningen en onzelfstandige eenheden. Die worden apart toegewezen. De woningen worden geadverteerd in een krant die huis-aan-huis wordt bezorgd: het Stadsblad, waarvan de vrijdageditie gemiddeld vijf pagina's bevat met 'Woning Aanbod Utrecht'. De voordelen van een huis-aan-huis blad zijn een breed bereik in de regio, herkenbaarheid en goede voorlichting. Men hoopt dat de doorstroming hierdoor gestimuleerd zal worden. In de testperiode (1993) verscheen de krant een keer per twee weken met zestig à zeventig woningen per krant. Per 1-1-1994 wordt de frequentie opgevoerd tot een keer per week. Woningzoekenden kunnen reageren op het woningaanbod door een woonkeuzebon in te sturen, waarop twee keuzes kenbaar kunnen worden gemaakt.

In het systeem wordt onderscheid gemaakt tussen doorstromers en starters. Onder een doorstromer wordt iemand verstaan die een woning achterlaat die in het beheer is van één van de Utrechtse corporaties. Een starter is iemand bij wie dit niet het geval is. Dit betekent dat iemand die wil verhuizen uit een koopwoning of een particuliere huurwoning of die van buiten Utrecht komt, ook tot de starters wordt gerekend.

'Voorranggenietenden'

Naast doorstromers en starters worden 'voorranggenietenden' onderscheiden. Dit zijn woningzoekenden die voorrang krijgen op grond van specifieke omstandigheden. Iedere woningzoekende dient in het nieuwe systeem in eerste instantie zelf initiatief te nemen. Als het zelf zoeken niet lukt, zal de gemeente voor de voorranggenietenden actief bemiddelen. Voorranggenietenden zijn: woningzoekenden die wegens bijzondere omstandigheden op korte termijn aan een woning dienen te worden geholpen (wegens ruimtetekort, medische of sociale indicatie, calamiteiten en dakloosheid); woningzoekenden die gebruik maken van collectieve opvangvoorzieningen; woningzoekenden die een dienstwoning moeten verlaten;

woningzoekenden die een beroep doen op specifieke huisvesting (geïndiceerde ouderen en gehandicapten) en stadsvernieuwingskandidaten.

In het vroegere systeem werden sociaal of medisch urgenten onderscheiden van de zogenaamde 'termijnurgenten'. De laatsten waren urgent op grond van hun inschrijvingstermijn. In het nieuwe systeem bestaat deze groep niet meer. Urgentie is teruggebracht naar zijn oorspronkelijke betekenis: een uitzondering op de normale gang van zaken. Zodoende wordt het aantal urgenten beperkt. Als een woningzoekende in aanmerking wenst te komen voor voorrang, meldt hij zich aan de balie van de dienst Woonruimte zaken van de gemeente. Hierna wordt een intake-gesprek gehouden waarin de dienst onder andere beoordeelt of de woningzoekende past binnen de toelatingscriteria die de gemeente heeft vastgesteld en of hij valt binnen de criteria die gelden voor de voorrangverlening. Die criteria zijn niet veranderd voor de sociale en medische indicatie.

WONINGAANBOD UTRECHT

JAARGANG 1 NUMMER 15



Deze krant is een
gezamenlijke uitgave van

▶ Een woning zoeken doe je zelf

	huur vanaf 650	
<ul style="list-style-type: none"> ● Woningnummer : 976 Adres : Marshallaan 175 Wijk : Kanaleneiland Noord Type : flat 1a woonf 5 kamers Opp. totaal : 84 m² (woonk. 34 m²) Kale huur : 551.70 Serv. kosten : 57.95 Bruto huur : 609.65 Leeg per : 1 september 1993 Bouwjaar : 1961 Voorzieningen : c.v. Voorwaarden : -aantal personen min. 4 max. 6 	<ul style="list-style-type: none"> ● Woningnummer : 981 Adres : Voordreef 15 Wijk : Overvecht Noord Type : flat 3a woonf 5 kamers Opp. totaal : 88 m² (woonk. 21 m²) Kale huur : 781.91 Serv. kosten : 66.95 Stookkosten : 80.00 Bruto huur : 908.86 Leeg per : 1 september 1993 Bouwjaar : 1970 Voorzieningen : c.v., lift na trapje Voorwaarden : -aantal personen min. 2 max. 4 	<ul style="list-style-type: none"> ● Woningnummer : 985 Adres : Keizerstraat 190 Wijk : Binnenstad Type : flat 2e woonf 1 kamer Opp. totaal : 26 m² (woonk. 19 m²) Kale huur : 274.34 Serv. kosten : 41.83 Stookkosten : 24.64 Bruto huur : 340.81 Leeg per : 1 september 1993 Bouwjaar : 1963 Voorzieningen : c.v., jongerencomplex Voorwaarden : -aantal personen max. 1

Afbeelding 2

Fragment uit Woningaanbod Utrecht, in: Stadsblad, 30 juli 1993. De krant wordt wekelijks gratis huis-aan-huis verspreid. Woningaanbod Utrecht is een uitgave van zes woningcorporaties en de gemeentelijke dienst Woonruimte zaken. De krant geeft uitleg over de verdelingsprocedure ('spelregels'), definities ('Wat is? Dat is!'), het aanbod voor doorstromers, resp. starters. Tenslotte biedt de krant een woonbon waarin twee woningkeuzen kunnen worden opgegeven, een beschrijving van wat er met de bonnen gebeurt en de resultaten van de vorige aanbodkranten. In het fragment worden woningen voor starters gepresenteerd en daarboven het logo van de Utrechtse krant.

De voorranggenietende moet zichzelf binnen drie maanden helpen via de krant. Van een voorranggenietende wordt verwacht dat hij actief inschrijft op vrijkomende woningen uit de woonkrant. Leidt dit niet tot resultaat, dan wordt hij of zij benaderd en wordt gekeken of men op de juiste manier zoekt. Lukt het dan nog niet, dan volgt na een half jaar een actieve bemiddeling. De uiterste termijn waarbinnen een woning gevonden moet worden bedraagt een jaar.

De vrijheid van reageren wordt voor voorranggenieters enigszins ingeperkt, door de voorrangverlening te verbinden aan bepaalde woningtypen. Voorrang dient immers om een acute noodsituatie het hoofd te bieden en niet om wooncarrière te maken. Schaarse woningtypen worden in principe niet aan voorranggenieters toegewezen, tenzij dit, om bijvoorbeeld medische redenen, gewenst is. Er worden voor voorranggenieters geen woningen gereserveerd. *Volgordebepaling*

De voorranggenieters worden als eersten geselecteerd uit de reacties. Binnen deze groep wordt de definitieve keuze per categorie doorstromer of starter bepaald door nadere criteria. Voor de categorie doorstromers wordt het volgordecriterium 'bewoningsduur achter te laten woning' gehanteerd; voor starters bepaalt de registratieduur de volgorde. Bewoningsduur is als criterium gekozen omdat het objectief meetbaar is en door bewoners vermoedelijk het meest acceptabel wordt gevonden. Bij de voorbereiding van de plannen konden ook de vertegenwoordigers van woonconsumentenorganisaties zich vinden in dit criterium. Leden van een woningbouwvereniging hebben binnen het nieuwe systeem geen voorrang boven andere woningzoekenden.

Na de categorie voorranggenietenden volgt dezelfde procedure voor de overige kandidaten. Bij starters is de registratieduur verkozen boven de leeftijd van de kandidaat, om discriminatie naar leeftijd te vermijden. Bij onterechte weigering van een woning wordt een sanctie toegepast in de vorm van een blokkering van de aanvraag gedurende drie maanden.

Er worden al met al twee verschillende typen sturingscriteria gehanteerd: 'basiscriteria' en 'flexibele' of 'doelgerichte' criteria. De basiscriteria gelden in principe altijd en zijn gebaseerd op de huidige toelatings- en passendheidsnormen in de Woonruimteverordening. Passendheidsnormen zijn de verhouding tussen huur en inkomen en tussen huishoudengrootte en woninggrootte. In Utrecht werd in het kader van de scheefheidsbestrijding in het oude systeem al stringent gebruik gemaakt van huur/inkomenstabellen en de flatteringsgrens voor huursubsidie. Dit blijft ook in het nieuwe systeem zo.

De flexibele of doelgerichte criteria zijn doorstromingscriteria en doelgroepen-criteria, zoals die gelden voor de 'voorranggenietenden', voor ouderen vanaf 55 jaar en voor grote huishoudens. Doorstromingscriteria zullen gekoppeld worden aan schaarse woningtypen. Die criteria zijn per oktober 1993 nog niet nader uitgewerkt.

Overgangsregeling

Het eerste jaar na invoering van het nieuwe systeem verdeelt men de helft van de woningen nog volgens het oude toewijzingssysteem: een overgangsregeling. Voor de urgenten die volgens het oude systeem binnen één jaar een woning zouden hebben

gekregen, wordt actief bemiddeld: zij krijgen nog een eenmalig aanbod. Het gaat hier om de zeer urgente gevallen. Deze groep heeft overigens ook de mogelijkheid om via de krant te reageren, maar heeft langs deze weg geen voorrang boven andere woningzoekenden.

De uitgebreide registratie van woningzoekenden vervalt na volledige invoering van het systeem. Hiervoor komt een beperkte registratie in de plaats. De registratie zal voor alle woningzoekenden gelden. Naast naam en adres zullen enkele gegevens worden opgenomen die interessante marktinformatie opleveren. Welke gegevens dat precies zijn, was per oktober 1993 nog niet vastgesteld. In de testperiode zijn één- en tweekamerwoningen bestemd voor starters; drie-, vier- en vijfkamerwoningen worden evenredig verdeeld over starters en doorstromers.

Voorlichting

Voordat het nieuwe systeem werd ingevoerd heet de dienst Woonruimte zaken een uitgebreide voorlichtingscampagne georganiseerd. Dzez is samen met de woningcorporaties uitgewerkt. Alle media zijn gebruikt om woningzoekenden voor te lichten; ook in andere talen is voorgelicht. Alle ingeschreven woningzoekenden hebben een brief gekregen over de veranderingen in het systeem. Bij de woningcorporaties en gemeente vond een interne voorlichting plaats.

In het oude systeem hadden woningzoekenden twee mogelijkheden om te klagen: een bezwaarmogelijkheid bij het College van B&W en een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State. Alleen beschikkingen werden echter getoetst. In het nieuwe systeem wordt naast de mogelijkheden van de AROB-procedure centraal een klachtenservice geboden: een gezamenlijke commissie van gemeente en corporaties is bevoegd om bindende uitspraken te doen als het klachten betreft die niet binnen de AROB-rechtsgang vallen.

2.2.4 Vergelijking met het Delftse model

In deze paragraaf vergelijken we de overeenkomsten en verschillen tussen het Utrechtse en het Delftse systeem op een aantal vitale punten en trachten ze te verklaren. Het gaat om de volgende elementen van het verdelingssysteem:

- 1 Is er uitsluitend een woonbonnen-registratie of vindt daarnaast inschrijving van woningzoekenden plaats?
- 2 Hoe vindt de volgorde-bepaling in relatie tot de wooncarrière plaats? (leeftijd, woonduur, wachttijd)
- 3 Op welke wijze wordt de 'urgentie-inflatie' beteugeld?
- 4 Zijn er nog andere sturingscriteria naast passendheid van de woning, bijvoorbeeld een doorstromingcriterium?

Vindt er wel of geen inschrijving van woningzoekenden plaats?

Het belangrijkste verschil met het Delftse model is dat Utrecht een beperkte inschrijving voor woningzoekenden handhaaft naast het woonbonnensysteem. Alleen ingeschreven woningzoekenden kunnen reageren op het woningaanbod in de krant. De reden hiervoor ligt in een ander markant verschil met Delft: de rangordebepaling van startende huishoudens. De langst ingeschreven starters komen als eerste

in aanmerking voor een woning omdat dit rechtvaardiger wordt gevonden dan het Delftse criterium. In Delft is de leeftijd doorslaggevend; er is immers geen inschrijving van woningzoekenden meer.

Een ander verschil met Delft betreft de sanctie bij onterechte weigering van een aangeboden woning. Terwijl in Delft geen sanctie bestaat op het weigeren van een woning, worden in Utrecht gedurende drie maanden de ingestuurde woonbonnen van de desbetreffende ingeschrevene geblokkeerd. De betrokkene wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Hoe vindt de volgorde-bepaling in relatie tot de wooncarrière plaats?

Net als in Delft wordt in Utrecht onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Utrecht hanteert wel een andere definitie van 'doorstromer' en 'starter' dan Delft. In Utrecht worden alleen degenen die een woning van één van de lokale woningcorporaties vrijmaken, aangemerkt als doorstromers. 'Echte' starters op de woningmarkt en doorstromers van buiten Utrecht of uit een ander segment van de Utrechtse woningmarkt (particuliere huur- of koopsector) krijgen allemaal de status van starter. Waar in Delft de leeftijd van de starter bepalend is voor zijn plaats in de toewijzingsrangorde, wordt in Utrecht de inschrijvingsduur gebruikt omdat de betrokken partijen het leeftijds criterium niet rechtvaardig vinden. Het verlaten van dit leeftijds criterium maakt het nodig om de inschrijvingsprocedure aan te houden. Dit kan ertoe leiden dat jongeren zich, zoals dat ook in de oude situatie het geval was, zonder meer laten inschrijven als woningzoekende, ook als ze niet echt een woning zoeken. Het verschil met de oude situatie is dat de woningzoekenden zichzelf aandienen door een woonbon in te sturen. Pas dan wordt hun inschrijvings-termijn bekeken. Er is dus geen sprake meer van vruchteloze woningaanbiedingen. In Utrecht heeft men het midden gekozen tussen een rechtvaardige en een (uit administratief oogpunt) efficiënte woonruimteverdeling.

Utrecht bepaalt voor doorstromers de rangorde aan de hand van de woonduur op het oude adres. Dit gebeurt ook in Delft.

Op welke wijze wordt de 'urgentie-inflatie' beteugeld?

De behandeling van urgenten ('voorranggenieters') houdt in het Utrechtse systeem het midden tussen volledige zelfstandigheid en bemiddeling door gemeenten en corporaties. In Delft hadden urgenten aanvankelijk een status aparte: voor hen werd actief bemiddeld. Per oktober 1992 zijn de Delftse urgenten geïntegreerd in het marktgerichte systeem. Ze hebben wel een voorrangstatus maar er wordt niet meer voor hen bemiddeld.

Utrecht kiest in eerste instantie voor eigen initiatief van de voorranggenieters. Als zij er niet in slagen een woning te bemachtigen, wordt alsnog actief bemiddeld. Men vertrouwt in eerste instantie op de zelfredzaamheid van urgenten (net als in Delft) maar hanteert een vangnet voor urgenten die zelf geen woning vinden. Het aantal urgenten heeft men teruggebracht door aan een lange inschrijvingstermijn geen enkele voorrangstatus meer te koppelen.

Zijn er nog andere sturingscriteria naast passendheid van de woning?

Passendheid van de woning wordt in Utrecht, net als in Delft, gezocht in woning-grootte in relatie tot huishoudensgrootte en huurprijs in relatie tot inkomen. Het Rijk heeft een passende huur-inkomensrelatie voorgeschreven in verband met de scheefheidsbestrijding en fiattering van de toekenning van huursubsidie. Grote woningen en seniorenwoningen worden met extra zorg toegewezen, wat in Delft ook het geval is. Doorstromingscriteria (bijvoorbeeld bij nieuwbouw) moeten nog worden vastgesteld.

2.3 Leiden

2.3.1 Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen

In december 1990 werden in de gemeente Leiden een werkgroep Woonruimteverdeling en een begeleidingsgroep ingesteld. Zij kregen als taak het uitwerken van een nieuwe systematiek en regelgeving voor de woonruimteverdeling in Leiden. Het nieuwe systeem is per 1 januari 1993 ingevoerd en de eerste krant verscheen op 15 januari 1993.

De aanleiding om over te gaan op een nieuw woonruimteverdelingsstelsel was volgens de werkgroep Woonruimteverdeling (Gemeente Leiden, aug. 1991) tweeledig. In de eerste plaats voldeed het traditionele stelsel op een aantal punten niet meer. Ten tweede sloot het stelsel onvoldoende aan op de eisen die eraan gesteld werden in het licht van ontwikkelingen op de woningmarkt en binnen de volkshuisvesting. De belangrijkste tekortkomingen van het oude stelsel waren:

- de doorstroming werd met het oude stelsel onvoldoende bevorderd. Het bevorderen van de doorstroming wordt daarnaast bemoeilijkt door het ontbreken van nieuwbouwlocaties in Leiden;
- een grote groep woningzoekenden had in de loop der tijd veel urgentiepunten verzameld, waardoor het begrip urgentie aan sterke inflatie onderhevig was;
- het bijhouden van het almaar groeiende bestand van woningzoekenden bracht een grote hoeveelheid werk met zich mee;
- woningen werden veelvuldig geweigerd;
- het stelsel was te ingewikkeld en star geworden om goed te kunnen functioneren, vanwege tal van regelingen die in de loop der jaren waren toegevoegd om op allerlei maatschappelijke ontwikkelingen in te kunnen spelen;
- het oude stelsel bood de corporaties nauwelijks mogelijkheden voor 'woningmarktneutrale' doorschuivingen. Dit zijn doorschuivingen naar een gelijksoortige woning binnen het complex, het portiek, de wijk etc. De wachttijd van de betrokkene was in het algemeen te kort om een dergelijke doorschuiving toe te staan. Alleen op grond van sociale urgentie was een dergelijke verhuizing mogelijk. Voor een stabiel woonmilieu zijn dergelijke verhuizingen echter vaker gewenst.

Niet alleen de knelpunten van het systeem zelf werden bekeken, maar ook externe ontwikkelingen. Het oude verdelingsbeleid was gebaseerd op expansie van de voorraad en een 'onbedreigd IHS-vangnet' (Werkgroep Woonruimteverdeling, sept. 1992). Externe ontwikkelingen stellen nieuwe eisen aan het woonruimteverdelings-systeem. Zo zijn er onder meer de afnemende mogelijkheden tot uitbreiding van de (huur)woningvoorraad, de wijzigingen in de individuele huursubsidie en de regionalisering.

De gemeente Leiden telde op 1 januari 1992 112.976 inwoners. Het aantal geregistreerde woningzoekenden bedroeg op die datum 10.983. Gerelateerd aan de 27.270 huurwoningen op die datum, gaat het om 1 woningzoekende op ca. 2,5 huurwoningen. In 1990 werden in totaal 2082 woonvergunningen verleend aan geregistreerde woningzoekenden (Werkgroep Woonruimteverdeling Gemeente Leiden, aug. 1991). In Leiden houdt de gemeente zich bezig met woonruimteverdeling, samen met vier woningbouwverenigingen en de Federatie van Leidse Woningcorporaties. De Federatie is als aparte instantie opgenomen in het convenant.

De woonruimteverordening is aangepast om het nieuwe systeem in werking te kunnen laten treden. Daarbij is zoveel mogelijk vooruit gelopen op de veranderingen volgens bovenstaande externe ontwikkelingen. Toch zullen nog enkele veranderingen moeten worden aangebracht in de verordening in het kader van de Huisvestingswet.

Het nieuwe systeem is als volgt vormgegeven: de aangepaste woonruimteverordening zal van toepassing zijn op de hele voorraad, voor zover deze zich onder de maximale huurgrens en de maximale koopprijs bevindt. In aanvulling hierop hebben gemeente en corporaties een woonruimteverdelingsconvenant gesloten. Daarnaast zal er een volkshuisvestingsplan komen, waarin nadere prestatie-afspraken worden gemaakt. In dit plan zal een samenhangend geheel van beleidsonderdelen op het gebied van de volkshuisvesting worden opgenomen.

2.3.2 Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem

De hoofdlijn van het nieuwe systeem is als volgt (Werkgroep Woonruimteverdeling, sept. '92): er is gekozen voor een tweeledig nieuw systeem, waarin onderscheid bestaat tussen urgenten en niet-urgenten. Er wordt actief bemiddeld voor hen van wie verwacht wordt dat ze dat nodig hebben (urgenten); voor de overigen is er 'gestuurde keuzevrijheid'.

De prioriteiten van het nieuwe verdelingssysteem liggen bij een strenge huur-inkomens-toets (scheefheidspreventie); bestrijding van de bestaande goedkope scheefheid (dus bevorderen van doorstroming) en bestrijding van de bestaande dure scheefheid (dus belemmeringen wegnemen voor doorstroming naar een goedkopere woning) (Werkgroep Woonruimteverdeling, 25 september 1992).

Volgens het woonruimteverdelingsconvenant wordt gestreefd naar een doorstromingspercentage van tenminste 37,5 procent. Hierbij wordt niet vermeld of de doorstroming op bepaalde groepen of woningtypen gericht is. In het verwachte volkshuisvestingsplan zullen hierover waarschijnlijk richtlijnen worden opgenomen. Duidelijk is dat van het nieuwe systeem behalve een efficiëntere verdeling, vooral

een belangrijke bijdrage in de scheefheidsbestrijding (huur-inkomen) wordt verwacht.

Taakverdeling en organisatie

Er zijn in het nieuwe systeem twee commissies die zich met de woonruimteverdeling bezighouden: de (controlerende) stuurgroep Woonruimteverdeling en de (uitvoerende) commissie Woonruimteverdeling. De Stuurgroep is samengesteld uit een voorzitter, twee leden van de gemeente en twee leden van de woningcorporaties. De stuurgroep heeft als taak om toezicht te houden op het advertentiesysteem, te adviseren en te rapporteren over de uitwerking van het advertentiesysteem. De stuurgroep heeft dus een controlerende functie.

De commissie Woonruimteverdeling bestaat eveneens uit een voorzitter, twee leden van de gemeente en leden uit elke woningcorporatie. In de oude situatie hield deze commissie zich bezig met het toewijzen van woningen. Haar taak bestaat nu vooral uit afspraken maken over urgenten en rapporteren over de huisvesting van urgenten en bijzondere aandachtsgroepen (ook probleemgevallen).

De oude systematiek van woonruimteverdeling ging uit van een dominante rol van de gemeente op het gebied van de volkshuisvesting; de gemeente had als taken de inschrijving en urgentiebepaling. In Leiden wilde men de taakverdeling tussen gemeente en woningcorporaties herzien, in verband met de verzelfstandiging van de woningcorporaties.

De eindverantwoordelijkheid voor de hoofdlijnen van het beleid berust in het nieuwe model bij de gemeente. Daarnaast oefent de gemeente (feitelijk de Stuurgroep) toezicht uit op de uitvoering van het convenant. De partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het voorbereiden, uitvoeren, evalueren en bijstellen van het beleid. Dit blijkt duidelijk uit de taakverdeling zoals deze in het woonruimteverdelingsconvenant is aangegeven. De corporaties bepalen zelf, binnen de voorwaarden van de woonruimteverordening, welke vrijgekomen woningen voor de doelgroepen starters, vestigers en doorstromers bestemd zijn. Bij de leegmelding aan de gemeente worden de doelgroepen al aangegeven.

Gemeente en woningcorporaties bekostigen ieder de eigen personele en organisatiekosten die voortvloeien uit de uitvoering van het convenant. Verder betalen de woningcorporaties gedurende de looptijd van het convenant gezamenlijk een bedrag van f 150.000,- per jaar, als vergoeding voor de kosten van een gezamenlijk uit te geven woningkrant. Dit bedrag zal aangepast worden als blijkt dat de kosten van het systeem stijgen. Aan het einde van het eerste uitvoeringsjaar vindt een beoordeling plaats van kosten en baten in de uitvoering van het convenant.

2.3.3 Kenmerken van het nieuwe systeem

Typering systeem

In de nieuwe situatie is het inschrijvingsstelsel vervallen. Er is nu een woningkrant met advertenties, net als in Delft. Als medium is gekozen voor het Leids Nieuwsblad: een gratis huis-aan-huis verspreid blad. Elke veertien dagen worden enkele pagina's in deze krant bestemd voor de advertenties (de Woningkrant).

Woningzoekenden moeten reageren door een (zelf af te halen) woonbon in te sturen. Daarop kunnen drie woningen worden ingevuld.

In het Leidse systeem wordt onderscheid gemaakt tussen urgenten en niet-urgenten. De niet-urgenten zijn onderverdeeld in drie groepen: starters, doorstromers en vestigers. Het toevoegen van de categorie 'vestigers' vormt een uitbreiding ten opzichte van het Delftse systeem en komt evenmin bij de vijf andere SEV-voorbeeldprojecten voor. Voor de niet-urgenten bestaat niet langer de mogelijkheid tot inschrijving. De urgenten worden in een kortlopend bestand opgenomen; voor deze categorie blijft er een toewijzingssysteem.

Een doorstromer is een woningzoekende die een huurwoning in Leiden achterlaat of die een koopwoning achterlaat in Leiden, welke niet (meer) geschikt is voor de kandidaat (om medische of psychosociale redenen). Ook een woningzoekende die een koopwoning in Leiden achterlaat en die tenminste 65 jaar oud is krijgt het predikaat 'doorstromer'.

Een starter is iemand die gedurende een periode van tenminste twee jaar onafgebroken in Leiden woont, maar nog niet over een zelfstandige woning beschikt, of iemand die gedurende de laatste tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken in Leiden gewoond heeft. Een vestiger is iemand van buiten Leiden die wel economisch aan de stad gebonden is of daaraan is gelijkgesteld.

Ouderen zijn in Leiden een aandachtsgroep; van de vrijgekomen woningen moet tenminste twaalf procent naar ouderen (65-plussers) gaan (woonruimteverdelingsconvenant 1993). Er worden via de krant woningen aangeboden die uitsluitend bestemd zijn voor ouderen. Tot 1 januari 1993 hadden ouderen verschillende mogelijkheden om voor woonruimte in aanmerking te komen. Zij konden zich bij de gemeente laten inschrijven als woningzoekende en bovendien zelf reageren op 65-plus-advertenties in het blad Nieuwsweek. Voor (veel) bejaardenwoningen bestond dus al eerder een advertentiesysteem. Aanleunwoningen en plaatsen in verzorgingstehuizen worden niet aangeboden via advertenties.

Volgordebepaling

Een advertentie voor een aangeboden woning bevat de kenmerken van de woning zoals huurprijs, woningtype en -grootte en de doelgroep waarvoor de woning is bestemd. De woningzoekende moet voldoen aan toelatings-, passendheids- en strategische criteria. De toelatingscriteria betekenen volgens de woonruimteverordening dat de kandidaat achttien jaar of ouder moet zijn en tenminste twee jaar in Leiden moet wonen (of zes van de laatste tien jaar, onafgebroken) of economisch gebonden zijn aan Leiden.

Passendheidscriteria hebben betrekking op de huur-inkomensrelatie en de bezettingsgraad van de woning. Over het algemeen wordt als passende bezettingsnorm van woningen het aantal kamers genomen dat past bij het aantal personen van het huishouden plus maximaal twee. Eénkamerwoningen zijn alleen passend voor alleenstaanden jonger dan 25 jaar, en worden dan ook met deze leeftijdsindicatie aangeboden in de krant.

De strategische criteria zijn in feite doorstromingscriteria die slechts voor een segment van de woningmarkt gelden. Zo kan de eis gesteld worden dat een

de Woningkrant

Eerste jaargang, Nummer 14
Datum: 16 juli 1993
Een uitgave van de gemeente Leiden
en de Federatie Leiden
Woningcorporaties.
Oplage: 67.000

Dit is een uitgave van de Woningkrant Leiden. In deze krant vindt u het aanbod aan corporatiewoningen in Leiden. Het systeem van adverteren met woningen is op 1 januari 1993 van start gegaan. Het belangrijke is voor u dat u weet dat u zelf kunt bepalen voor welke woning u in aanmerking wilt komen. Uiteraard binnen bepaalde regels en grenzen. De belangrijkste "spelregels" vindt u op pagina 2.



(Foto: Fotoburo Van den Ende, Hans van den Berg)

uiterste inleverdatum
woonbonnen
uit deze krant:

21 juli 1993
voor 12.00 uur

In deze krant vindt u de belangrijkste informatie over het nieuwe systeem voor de verdeling van sociale huurwoningen. Bij een geschiedt zijn alleen de wettelijke bepalingen van de Woningwet van 1990 en het Besluit van de gemeente Leiden en de Leiden Woningcorporaties van 1993. Aan de hand van deze Woningkrant kunnen geen rechten worden ontleend.

此報專載來登市政府管轄區內租賃住所分配法的新制度。務請懂荷語者為您詳讀。

Wie wilden er over de brug komen ?

● **WONINGNR. 16137 PORTIEKWONING ZONDER LIFT TITUS BRANDSMALAAN 200**

aantal kamers : 3
opp. woonkamer : 17 m²
etage : 3e
totale huur : f 340,-
service kosten : f 13,-
voorschot stookk. : -
subsidiabele huur : f 338,-
centrale verwarming : ja
eigenaar : Wbv. Leiden
bijzonderheden : geen

voorwaarden

aantal pers. min.: 1 (vanaf 25 jaar)
max.: 2
bruto inkomen min.: -
max.: f 2700,-

● **WONINGNR. 16159 EENGEZINSWONING DRUCKERSTRAAT 17**

aantal kamers : 3
opp. woonkamer : 15 m²
etage : -
totale huur : f 458,-
service kosten : f 4,-
voorschot stookk. : -
subsidiabele huur : f 455,-
centrale verwarming : nee
eigenaar : Wbv. Leiden
bijzonderheden : tuin + zolder

voorwaarden

aantal pers. min.: 3
max.: 3
bruto inkomen min.: -
max.: f 2727,-

goedkope huurwoning wordt achtergelaten. Deze eis wordt echter, overeenkomstig met de opzet van het systeem, tamelijk spaarzaam gesteld. De doorstroming wordt ook bevorderd door het zogenaamde 'primaire aanbod' (waaronder nieuwbouw) zò te verdelen over doorstromers, vestigers en starters, dat gunstige verhuisketens ontstaan. Van dit aanbod wordt zestig procent voor doorstromers gereserveerd.

In bijna alle gevallen melden zich voor één aangeboden woning meer woningzoekenden. Binnen de doelgroep starters krijgt de oudste dan voorrang. Binnen de doelgroep doorstromers heeft degene met de langste bewoningsduur voorrang. Tot zover werkt het systeem net als het Delftse. Voor de groep vestigers is de duur van economische gebondenheid doorslaggevend. Bij een lange reistijd (meer dan twaalf uur per week per openbaar vervoer) wordt de duur van de economische binding verdubbeld. Er staat geen sanctie op weigering van de woning waarop kandidaten zelf gereflecteerd hebben. Leden van een woningbouwvereniging hebben binnen het nieuwe systeem geen voorrang.

De 'woningmarktneutrale doorschuiving' heeft uiteindelijk een minder prominente plaats gekregen dan aanvankelijk het plan was. Dat komt omdat dit principe eigenlijk op gespannen voet staat met het rangordecriterium voor doorstromers. Huishoudens die vanwege woonklimaatproblemen graag een vergelijkbare woning elders zouden betrekken, komen in de praktijk niet aan bod als zij nog niet lang op het huidige adres wonen. Zij moeten dan toch een beroep doen op sociale urgentie, om geholpen te worden.

Urgenten

In een aantal gevallen kan een woningzoekende een urgentieverklaring krijgen van B&W. Urgente situaties kunnen veroorzaakt worden door medische of psychosociale klachten, scheidingen, calamiteiten, gerechtelijke ontruiming en verhuisplicht in het kader van de woonkostentoeslag. De urgentiecriteria zijn enigszins aangescherpt, met name de criteria welke betrekking hebben op (echt)scheidingsurgenten. De commissie Woonruimteverdeling bepaalt welke van de betrokken woningcorporaties zorg zal dragen voor de huisvesting van een urgentverklaarde. Deze corporatie biedt dan zo snel mogelijk (binnen zes maanden) een woning aan. De urgent-verklaarde kan dit aanbod weigeren, maar hiermee vervalt de urgentieverklaring. Een urgente mag drie wijken opgeven waar hij of zij niet wil wonen. Een urgente woningzoekende kan altijd zelf reageren op het aanbod in de Woningmarkt, maar krijgt langs deze weg geen voorrang boven andere woningzoekenden die reageren.

Afbeelding 3

Fragment uit de Woningkrant, in: Leids Nieuwsblad, 21 juli 1993. De krant wordt tweewekelijks gratis huis-aan-huis verspreid. De Woningkrant is een uitgave van de gemeente Leiden en de Federatie Leidse Woningcorporaties. De krant opent met nieuws over de woonruimteverdeling. Daarna volgen de definities ('Wat u MOET weten...'), berichten over de toegewezen woningen en dan het aanbod voor starters, doorstromers en vestigers. De woonbonnen zijn niet in de krant afgedrukt maar, volgens een wel afgedrukt bericht, "verkrijgbaar bij het stadsbouwhuis en het stadhuis". In het fragment staan enkele woningen voor doorstromers.

Overgangsregeling

In het eerste jaar dat gewerkt wordt met het nieuwe systeem geldt een overgangsregeling: bij de leeftijd, de bewoningsduur en de duur van de economische binding wordt de tijdsduur dat de aanmelder als woningzoekende stond geregistreerd opgeteld, met een maximum van vijf jaar. Al tijdens de overgangsregeling worden alle woningen via de krant aangeboden, behalve die voor urgenten.

In de overgangsregeling verwerkt de gemeente centraal de bonnen (de gemeente had al een geautomatiseerd systeem voor woningzoekendenregistratie). De gemeente zet de bonnen op volgorde, stelt kandidatenlijsten samen en stuurt deze naar de woningcorporaties, die op hun beurt de kandidaten benaderen. In de overgangsfase hebben de corporaties dus nog weinig taken. De woningcorporaties zijn nog niet aangesloten op het geautomatiseerde systeem van de gemeente.

Voorlichting

Aan voorlichting aan woningzoekenden is veel aandacht besteed. Alle ingeschreven woningzoekenden hebben bericht gekregen over de veranderingen in het systeem. Verder zijn er brochures verspreid (ook in andere talen), voorlichtingsavonden gehouden en aankondigingen geweest op de kabelkrant. Na het verschijnen van de eerste twee kranten zijn er inloopavonden geweest voor woningzoekenden met vragen. Op deze avonden waren zowel medewerkers van gemeente als van woningcorporaties aanwezig. Woningzoekenden met vragen kunnen bovendien terecht bij de afdeling Woonruimteverdeling van de gemeente. Ook de voorlichting aan medewerkers is intensief geweest: er is een gezamenlijke informatiemiddag geweest en er zijn werkgroepen georganiseerd. Ook maatschappelijke organisaties zijn voorgelicht over het nieuwe verdelingsstelsel.

Er is een klachtencommissie die uitspraken doet over alle klachten over besluiten op grond van het woonruimteverdelingsconvenant. Het gaat dan om besluiten waardoor een woningzoekende rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen. Ook adviseert de commissie over meer algemene klachten over de woonruimteverdeling. De klachtencommissie bestaat uit een onafhankelijke voorzitter, iemand van de gemeente, een lid uit de Federatie van Leidse Woningcorporaties en een lid op voordracht van de woonconsumentenorganisaties.

2.3.4 Vergelijking met het Delftse model

In deze paragraaf worden de Delftse en Leidse systemen met elkaar vergeleken. Dit gebeurt op dezelfde punten als bij de Utrechts-Delftse vergelijking.

Vindt er wel of geen inschrijving van woningzoekenden plaats?

Het Leidse woonruimteverdelingsmodel lijkt qua systematiek sterk op dat van Delft: ook hier worden in principe geen woningzoekenden meer geregistreerd, behalve wanneer het om urgenten gaat. In Leiden staan urgent woningzoekenden wel ingeschreven. De overgangsregeling van Leiden wijkt af van die in Delft. Terwijl in Delft de inschrijvingsduur van de kandidaten van geen belang meer was, is deze in Leiden aanvankelijk wel verdisconteerd in de rangordepositie van kandidaten.

Hoe vindt de volgorde-bepaling in relatie tot de wooncarrière plaats?

Ook de volgorde-bepaling vertoont in Leiden grote gelijkenis met die in Delft. Bij de doorstromers hebben degenen met de langste bewoningsduur voorrang, terwijl starters naar leeftijd wordt onderscheiden: hoe ouder men is, des te groter wordt de kans op een woning, mits aan passendheidscriteria is voldaan (inkomen, huishoudensgrootte). Afwijkend van het Delftse systeem is dat voor vestigers een ander criterium geldt dan voor starters, namelijk de duur van de economische binding.

Op welke wijze wordt de 'urgentie-inflatie' beteugeld?

De behandeling van urgenten wijkt in Leiden af van Delft: Delftse urgenten zoeken zelf, terwijl ze in Leiden woningen krijgen toegewezen. Beperking van het aantal urgenten wordt voornamelijk alleen gezocht in het verscherpen van de echtscheidings-urgentiecriteria. De procedure rond urgenten en de ontwikkeling van het aantal urgenten zullen belangrijke onderwerpen voor evaluatie vormen.

Zijn er nog andere sturingscriteria naast passendheid van de woning?

Een betere doorstroming was het hoofdmotief om in Leiden de woonruimteverdeling drastisch te veranderen. Die doorstroming wordt in principe al bevorderd doordat zittende, niet-urgente huurders alternatieve woningen gepresenteerd krijgen. Het 'woonduur-criterium' voor doorstromers staat er bovendien voor garant dat huurders die 'goed zitten' ook een grote kans maken op een aangeboden woning. In dit opzicht wijkt Leiden niet af van Delft. Net als in Delft is er een extra criterium dat voor sommige woningen een goedkope huurwoning moet worden achtergelaten. Bovendien worden nieuwe woningen zodanig over de groepen doorstromers, starters en vestigers verdeeld, dat er gunstige verhuisketens ontstaan.

2.4 Terneuzen

2.4.1 Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen

In Terneuzen is per 1 januari 1992 een nieuw woonruimteverdelingssysteem ingevoerd: het zogenaamde meerkeuze wonen. Het oude verdelingssysteem, dat werd ontwikkeld in een periode waarin sprake was van een beperkt woningaanbod tegenover een grote vraag, bleek niet langer te voldoen. Er waren problemen met bestandsvervuiling en een in omvang toenemende administratie. Ook de waarde van het begrip urgentie was afgenomen; de urgentiecriteria waren in de loop der tijd steeds verder verfijnd. Dit leverde een ingewikkeld systeem op. Het aantal weigeringen was in het oude systeem hoog, waardoor de kans op leegstand toenam. De woningmarktsituatie in Terneuzen heeft zich gewijzigd in een markt met een relatief groot woningaanbod tegenover een beperkte vraag naar woningen (Woningbouwvereniging Terneuzen, 1991). In dit opzicht wijkt Terneuzen dus sterk af van Delft en de beide voorgaande 'navolgers'. In deze paragraaf zullen we bekijken welke gevolgen dat heeft voor de preciese vormgeving van het marktge-

richte woonruimteverdelingssysteem. Omdat het systeem in Terneuzen al enige tijd functioneert, is een afzonderlijk evaluatierapport geschreven (Elsinga e.a., 1993). Terneuzen telde op 1 januari 1992 35.176 inwoners. Het aantal ingeschreven woningzoekenden was in de jaren voor 1992 gemiddeld ongeveer 870 (woningbouwvereniging Terneuzen, juni 1992), terwijl het aantal huurwoningen per 1-1-1992 5292 bedroeg, goed voor één woningzoekende op zes huurwoningen. Terneuzen viel niet onder de Woonruimtetwet; het heeft dan ook van de hier onderzochte gemeenten de ruimste woningmarkt. Woningbouwvereniging Terneuzen is de enige toegelaten instelling in de gemeente; zij beheert ongeveer 3800 sociale huurwoningen.

In overleg met B&W bepaalt de woningbouwvereniging het woonruimteverdelingsbeleid. De uitvoering van het beleid ligt geheel in handen van Woningbouwvereniging Terneuzen. Het initiatief tot invoering van een marktgericht systeem is dan ook van de woningbouwvereniging uitgegaan. Het beleidskader is in het eerste jaar dat met het nieuwe systeem wordt gewerkt niet veranderd. Met de invoering van het BBSH moeten afspraken worden gemaakt tussen woningbouwvereniging en gemeente over de controlerende taak van de gemeente.

2.4.2 Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem

In het rapport 'Evaluatie meerkeuze wonen januari t/m juni 1992' van Woningbouwvereniging Terneuzen wordt een aantal doelstellingen genoemd van het marktgerichte systeem:

- vergroten van de naamsbekendheid van Woningbouwvereniging Terneuzen door zichtbaar en duidelijk te adverteren en de inzichtelijkheid van het verdelingssysteem voor het publiek te verbeteren;
- verbeteren van het inzicht in de vraagzijde van de markt;
- vergroten van de efficiëntie van het verhuurproces, zodat de leegstand vermindert en een besparing op de personeelskosten plaats heeft;
- bestrijden van scheefheid in de woonruimteverdeling;
- het verhogen van de binding van huurders aan hun wijk doordat zij een bewuste en eigen keuze kunnen maken voor een bepaalde woning in een bepaalde wijk.

De ruimte op de woningmarkt komt tot uitdrukking in de doelstellingen. Het systeem moet enerzijds klantvriendelijker zijn: duidelijker en uitnodigender voor woningzoekenden. Anderzijds wordt van het systeem verwacht dat het inzicht van de verhuurder in de markt groter wordt: inzicht in de aantrekkelijkheid van het aanbod naar woningtype, huurklasse en woonomgeving. Zo groeit het inzicht in verhuurbaarheidsfactoren, waardoor in ongunstige situaties tijdig kan worden bijgestuurd. Doorstroming is in Terneuzen een minder prominente doelstelling. De betaalbaarheid van woonruimte wordt wel in het oog gehouden.

Taakverdeling en organisatie

De gemeente is, zoals gezegd, niet direct betrokken bij de woonruimteverdeling. De uitvoering van het woonruimteverdelingsbeleid ligt geheel in handen van

Woningbouwvereniging Terneuzen. De woningbouwvereniging stelt de advertenties op en doet de toe- en afwijzingen. Het bijhouden van het woningzoekendenbestand is als taak vervallen; hiervoor is in de plaats gekomen het verwerken van de gegevens die de ingezonden woonkeuzebonnen opleveren. Die gegevens worden niet uitsluitend benut om de woningen te verdelen maar ook om de woningmarkt en ontwikkelingen daarin, te analyseren.

2.4.3 Kenmerken van het nieuwe systeem

Typering systeem

Het 'meerkeuze wonen'-model van Terneuzen lijkt sterk op het Delftse systeem. Vrijgekomen woningen worden elke twee weken aangeboden via advertenties in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad. Woningzoekenden kunnen zich niet langer inschrijven voor een bepaalde buurt en woningtype, maar kunnen reageren op het aanbod in de krant. Het oude puntensysteem is hiermee vervallen. In de advertenties zijn woningkenmerken, doelgroepaanwijzingen, inkomensgrenzen en verhuurdatum opgenomen. Geïnteresseerde woningzoekenden kunnen één woning per bon aangeven en onbepaald bonnen insturen. Het aanbod is verdeeld naar doelgroep. De criteria voor het aanbieden van bepaalde woningen aan bepaalde doelgroepen zijn voor het gehele bestand van de woningbouwvereniging vastgesteld. De volgende doelgroepen worden onderscheiden:

- 18+ (twee- of meerpersoonshuishoudens);
- 25+ (één- en tweerpersoonshuishoudens);
- 25- (18 tot 25 jaar, één- en tweerpersoonshuishoudens);
- 50+ (ouderenhuisvesting, één- en tweerpersoonshuishoudens);
- 60+ (bejaardenhuisvesting, één- en tweerpersoonshuishoudens).

De doelgroepen zijn gekoppeld aan woningtypen; voor de categorie 18+ worden bijvoorbeeld eengezinswoningen aangeboden. Daarnaast zijn de doelgroepen soms ook gekoppeld aan specifieke woningcomplexen. Het doelgroepenbeleid beoogt onder meer stabiele woonmilieus te creëren, waarbij bijvoorbeeld ouderen bij elkaar wonen of jongeren. Bij een dergelijke scheiding van doelgroepen zijn ook specifieke bouwkundige ingrepen mogelijk. Zo werden bijvoorbeeld twee identieke flats voor respectievelijk jongeren en ouderen gereserveerd, waarbij de seniorenflat ingrijpend werd verbeterd en de jongerenflat juist niet, om de woonlasten beperkt te houden.

Volgordebepaling

Het volgordecriterium is gebaseerd op (economische) binding met Terneuzen en is van toepassing voor iedereen die reageert op het aanbod. De hoogste prioriteit hebben economisch gebonden met de grootste reisafstand heeft. Na de economisch gebonden van buiten Terneuzen volgen inwoners van de gemeente Terneuzen, daarna inwoners van de regio Zeeuws-Vlaanderen en tenslotte de overige kandidaten.

Na de indeling in deze rangordecategorieën wordt gelet op de verhouding tussen huur en inkomen. Vanaf de invoering van het systeem in 1992 wordt getoetst op het

huishoudinkomen en niet op slechts het inkomen van de aanmelder. In Delft is men per 1-1-1993 'overgestapt' op het huishoudinkomen in plaats van het inkomen van de woningaanvrager. Er wordt bij toewijzing in Terneuzen niet gelet op passendheid qua huishoudensgrootte; dit is geen dringende noodzaak vanwege de ruimte op de woningmarkt. Leden van de woningbouwvereniging hebben geen voorrang binnen het nieuwe systeem.

Eerst selecteert de woningbouwvereniging de (voorlopige) kandidaat op basis van het volgordecriterium. Daarna bepaalt zij of de kandidaat past in het sociaal woonmilieu van de buurt waarin de vrijgekomen woning ligt. Dit is een boeiende vorm van sturing die in Terneuzen wordt nagestreefd om stabiele woonmilieus te creëren. Opvallend is de gedachtengang van woningbouwvereniging Terneuzen dat het huidige verdelingssysteem zich beter leent voor een plaatsingsbeleid dan het oude. In veel gemeenten wordt juist andersom geredeneerd: als de volgordebepaling strikt wordt gehanteerd, biedt dit geen mogelijkheid meer om subjectieve criteria mee te nemen in de toewijzing. In Terneuzen worden in het laatste stukje van de selectie van een kandidaat voor een bepaalde woning, naast de objectieve criteria, subjectieve criteria meegenomen. Er vindt op het moment dat een (onbekende) kandidaat in de prijzen is gevallen voor een woning, een kennismakingsgesprek plaats, eventueel gevolgd door een bezichtiging van de woning. De kandidaat bezichtigt de woning en kan deze eventueel afwijzen (zonder enige sanctie); de verhuurder ontmoet de huurder-in-spé en kan eventueel besluiten de desbetreffende woning toch niet aan deze kandidaat te verhuren.

Urgenten

In Terneuzen worden twee soorten urgenties onderscheiden: medische en sociale urgenties. Een onafhankelijke arts beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor een medische urgentie. De arts geeft ook aan voor welk woningtype de urgentie gewenst is.

Voor een sociale urgentie moet een woningzoekende eerst contact opnemen met de woningbouwvereniging. Deze wint vervolgens advies in bij maatschappelijke instanties. De woningbouwvereniging verleent de urgentieverklaring. Deze verklaring is geldig voor een bepaald woningtype, maar niet voor een bepaalde wijk of straat. Het was de bedoeling om de urgentiecriteria wat aan te scherpen. Dit is per 1-1-1993 alsnog gebeurd. Ongeveer zeven procent van alle toewijzingen betreft urgenten (1992).

Ook urgenten moeten reageren op het aanbod in de krant. Op de woonkeuzebon kunnen zij aangeven dat ze een urgentieverklaring hebben. De geldigheidsduur van een urgentieverklaring kan variëren. Deze kan drie, zes, negen of twaalf maanden zijn. Binnen de gestelde termijn is men verzekerd van een woning. De urgentieverklaring geeft echter geen absolute voorrang boven andere gegadigden voor een bepaalde woning die geen urgentieverklaring hebben.

Overgangsregeling

Voor de woningzoekenden die vóór 1 december 1991 bij de woningbouwvereniging werden ingeschreven, was er een overgangsregeling van toepassing, die voor

bejaardenwoningen één jaar geldig was en voor alle anderen een half jaar. Als meer woningzoekenden reageerden op een woning, kreeg degene die voor 1 december 1991 stond ingeschreven voorrang boven andere gegadigden. Uit een eigen evaluatie van de woningbouwvereniging is gebleken dat slechts 33 procent gebruik heeft gemaakt van de overgangsregeling.

Voorlichting

De medewerkers die direct betrokken zijn bij de woonruimteverdeling zijn vanaf het begin nauw betrokken bij de plannen. Voordat de voorlichting van woningzoekenden over het meerkeuze wonen van start ging, is het personeel voorgelicht op een speciale bijeenkomst. Ingeschreven woningzoekenden en huurders kregen een folder waarin de overgangsregeling werd uitgelegd. Tot slot hebben de media veel aandacht besteed aan de introductie van het nieuwe systeem.

Woningzoekenden die een woonkeuzebon hebben ingestuurd, krijgen altijd bericht van een aanbieding of een afwijzing. Bij de afwijzing wordt een reden vermeld. Als blijkt dat iemand na enkele keren reageren toch steeds buiten de prijzen valt, wordt hij of zij actief benaderd om te bekijken wat daarvan de oorzaak is. Tot slot kunnen woningzoekenden die een aanbieding hebben gekregen, de desbetreffende woning samen met iemand van de woningbouwvereniging bezichtigen.

De woningbouwvereniging heeft een eigen klachtencommissie. Een klacht wordt eerst binnen de woningbouwvereniging door de betrokken medewerkers bekeken. Lost dit niets op, dan buigt de klachtencommissie zich over de klacht. De commissie bestaat uit een lid aangewezen namens de ondernemingsraad, een lid namens de huurders en een lid namens het bestuur.

2.4.4 Vergelijking met het Delftse model

Vindt er wel of geen inschrijving van woningzoekenden plaats?

Er vindt, net als in Delft, geen inschrijving van woningzoekenden meer plaats. Urgente woningzoekenden krijgen een voorrangstatus, maar moeten net als ieder ander, op aanbiedingen in de Woonkrant reageren. Het verschil met Delft is dat de gemeente Terneuzen niet actief bij de woonruimteverdeling betrokken is. De veel ruimere woningmarkt geeft daar ook weinig aanleiding toe.

Hoe vindt de volgorde-bepaling in relatie tot de wooncarrière plaats?

Afwijkend van de situatie in Delft is de volgordebepaling van de reflectanten op een advertentie. Tegenover het Delftse leeftijds criterium voor starters en woonduurcriterium voor doorstromers, staat in Terneuzen een geografisch criterium: economisch gebonden met de grootste woon-werk-afstand hebben voorrang. Dan volgen de Terneuzenaren zelf en daarna de kandidaten uit de regio Zeeuws Vlaanderen. Een dergelijke werkwijze laat zich verklaren uit de ruime woningmarkt en de leegstands dreiging. Woningbouwvereniging Terneuzen is gebaat bij de werving van nieuwe huurders, zoals duidelijk uit de besproken doelstellingen naar voren komt. Na de economisch gebonden 'buitenpoorters' komen de Terneuzenaren zelf aan bod en daarna de kandidaten uit de regio Zeeuws Vlaanderen. Na de

werving van nieuwe, sociaal-economisch sterkere kandidaten, wordt prioriteit gegeven aan plaatselijke kandidaten.

De wijze waarop het woningaanbod gesegmenteerd wordt wijkt ook af van het Delftse systeem. Daar wordt het aanbod verdeeld over starters en doorstromers; in Terneuzen over leeftijdsgroepen. De ruimere woningmarkt laat meer ruimte om te sturen in de afstemming tussen huishouden en woningtype. Met die sturing tracht men voor de verschillende groepen aantrekkelijke woonmilieus te creëren, wat ook op de langere termijn de verhuurbaarheid van de woningen ten goede moet komen.

Op welke wijze wordt de 'urgentie-inflatie' beteugeld?

Een groot aantal urgenten is in Terneuzen een minder nijpend probleem dan in gemeenten met een meer gespannen woningmarkt. Beperving van het aantal urgenten wordt niettemin per 1-1-1993 nagestreefd, door de criteria iets aan te scherpen.

meerkeuze wonen



TERNEUZEN Nieuwediepstraat 93

Een nieuwe eengezinswoning met 2 slaapkamers en aangebouwde berging. De woning is voorzien van een tuin aan de achterzijde, centrale verwarming met warmwatervoorziening, dubbel glas in de woonkamer, tweede toilet op de eerste verdieping. **Huurprijs: f 766,-**
U kunt reageren als u 18 jaar of ouder bent en uw belastbaar gezinsjaarinkomen minimaal f 34.000,- bedraagt.

TERNEUZEN Nieuwediepstraat 95

Een nieuwe eengezinswoning met 2 slaapkamers en aangebouwde berging. De woning is voorzien van een tuin aan de achterzijde en zijkant, centrale verwarming met warmwatervoorziening, dubbel glas in de woonkamer, tweede toilet op de eerste verdieping. **Huurprijs: f 766,-**
U kunt reageren als u 18 jaar of ouder bent en uw belastbaar gezinsjaarinkomen minimaal f 34.000,- bedraagt.

TERNEUZEN Pinbonnstraat 38

Flat op de eerste verdieping met 3 slaapkamers. **Huurprijs: f 286,85** (exclusief servicekosten)
U kunt reageren als u 25 jaar of ouder bent en uw huishouden uit een of twee personen bestaat.

TERNEUZEN Herman Heijermansstraat 15

Flat op de begane grond met 2 slaapkamers. De flat is voorzien van dubbel glas. **Huurprijs: f 338,90** (exclusief servicekosten)
U kunt reageren als u 25 jaar of ouder bent en uw huishouden uit een of twee personen bestaat.

TERNEUZEN Azaleastraat 79

Bejaardenvoering op de begane grond met 1 slaapkamer. De woning heeft centrale verwarming en dubbele beglazing. **Huurprijs: f 466,80** (exclusief servicekosten)
U kunt reageren als u 60 jaar of ouder bent en uw huishouden uit een of twee personen bestaat.

TERNEUZEN Chippendael 2

Eengezinswoning met 3 slaapkamers, 3 slaapkamers, 1 slaapkamer en een achtertuin en een bestaande berging. De woning is voorzien van centrale verwarming, toilet en is volledig geïsoleerd. **Huurprijs: f 622,25**
U kunt reageren als u 18 jaar of ouder bent, uw huishouden bij voorkeur uit twee of meer personen bestaat en uw belastbaar gezinsjaarinkomen 1991 minimaal f 32.000,- bedraagt.

Per 1 mei beschikbaar

TERNEUZEN Michiel de Ruysersingel 4

Eengezinswoning met 3 slaapkamers, 3 slaapkamers, 1 achter slaapkamer en berging met op zolderverdieping. De woning is voorzien van een bestaande berging, voor- en achtertuin, centrale verwarming en tweede toilet op de eerste verdieping. **Huurprijs: f 680,65**
U kunt reageren als u 18 jaar of ouder bent, uw huishouden uit twee of meer personen bestaat en uw belastbaar gezinsjaarinkomen 1991 minimaal f 34.000,- bedraagt.

Afbeelding 4

Fragment uit Meerkeuze Wonen, in: het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad, 4 maart 1993. Meerkeuze Wonen wordt tweewekelijks gratis huis-aan-huis verspreid. Het is een uitgave van woningbouwvereniging Terneuzen. In de krant staan zeer beknopt de verdelingsprocedure ('Spelregels') en de volgordecriteria vermeld. Daarna volgt het woningaanbod, gerangschikt naar de datum waarop de woning beschikbaar komt. In de krant is één woonkeuzebon afgedrukt. Wie op meer woningen wil reflecteren moet extra bonnen afhalen of de bon in de krant fotokopiëren.

Zijn er nog andere sturingscriteria naast passendheid van de woning?

Vanwege de ruime woningmarkt in Terneuzen, heeft doorstroming als sturingscriterium weinig betekenis. In feite wordt met het geografische voorrangscriterium, in combinatie met segmentering van het woningaanbod naar leeftijdsgroep, de doorstroming van eigen huurders eerder belemmerd. Werving van nieuwe huurders staat daartegenover.

Verrassend en zeer boeiend is de sturing omwille van stabiele woonmilieus. Waar veelal gedacht wordt dat het marktgerichte woonruimteverdelen een 'inplaatsingbeleid' in de weg zou staan, worden beide zaken in Terneuzen gecombineerd. De kandidaat kan de woning vrijblijvend bezichtigen. Aan de andere kant kan de woningbouwvereniging het aanbod intrekken, omdat de kandidaat vermoedelijk niet past in de sociale omgeving. Deze aandacht voor stabiele woonmilieus kan in elk geval voor een deel in verband gebracht worden met de ruime woningmarktsituatie. Die zou bij onzorgvuldige inplaatsing gemakkelijk tot verhuizingen kunnen leiden, waar in andere gemeenten dergelijke verhuigeneigden niet aan bod zouden komen (zie bijvoorbeeld Leiden en de 'woningmarktneutrale verhuizingen'). Spanningen in het woonmilieu zouden zich in Terneuzen dus vooral op rekening van de verhuurder voordoen in de vorm van mutaties, terwijl in krappere woningmarkten de huurder met het ongerief zit. Naast deze zakelijke overweging hecht de woningbouwvereniging ook belang aan een goede zorg voor zittende en nieuwe huurders.

2.5 Alphen aan den Rijn

2.5.1 Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen

In september 1991 werden in Alphen aan den Rijn uitgangspunten voor een nieuw woonruimteverdelingsmodel opgesteld door vertegenwoordigers van de gemeente en de corporaties. Na goedkeuring van die uitgangspunten door de woonruimtecommissie van de gemeente en de besturen van de corporaties, heeft een werkgroep de voorstellen voor een nieuwe aanpak uitgewerkt. Per april 1993 is het nieuwe systeem in werking getreden.

Er zijn twee groepen argumenten die aanleiding gegeven hebben om in Alphen aan den Rijn het woonruimteverdelingssysteem te veranderen. Ten eerste stellen landelijke ontwikkelingen nieuwe eisen aan de woonruimteverdeling: het terugtrekken van de overheid, de grotere (financiële) zelfstandigheid van de corporaties, de afnemende nieuwbouw en de concentratie op 'aandachtsgroepen van beleid'.

Ten tweede kende het oude distributiestelsel knelpunten. De afstemming van taken en activiteiten tussen de gemeente en de beide woningcorporaties was gebrekkig. In de oude situatie vervulde de gemeente een actieve rol bij de registratie van woningzoekenden, urgentiebepaling en melding van gegadigden aan woningcorporaties. Daarnaast stelde zij bij verordening distributieregels vast. De corporatie was belast met de woningtoewijzing, waarna de gemeente controleerde. De informatie-overdracht van gemeente naar corporatie verliep gebrekkig met het oude automatiseringssysteem. Voor de woningzoekende bleek vooral het onderscheid tussen distributiewoningen en vrije sector-woningen onduidelijk. Kandidaten

moesten zich voor een distributiewoning bij de gemeente inschrijven, terwijl dit voor een vrije sector-woning bij één van de woningcorporaties moest. Ook de urgentie bepaling was voor woningzoekenden verwarrend.

De gemeente Alphen aan den Rijn telde op 1 januari 1992 63.573 inwoners. Zij kunnen terecht bij twee woningbouwverenigingen: Alphen aan den Rijn en St. Jozef. Daarnaast houdt ook de dienst Woonruimte zaken van de gemeente zich bezig met de woonruimteverdeling. Het totaal aantal woningzoekenden bedroeg per 1-1-1992 maximaal 3.000; maximaal, omdat zowel de gemeente als de beide woningbouwverenigingen een inschrijving van woningzoekenden hebben, waardoor een overlap bestaat. Op de per 1-1-1992 aanwezige huurwoningen (11.488 in getal) gaat het om één woningzoekende op circa vier woningen. Tot 1 juli 1993 vormden de Woonruimtetwet 1947 en de Woonruimtebeschikking 1984 het kader voor de uitvoering van de woonruimteverdeling. De woonruimteverordening van de gemeente is aangepast aan het nieuwe woonruimteverdelingsstelsel. Er zullen opnieuw wijzigingen in de verordening worden aangebracht in het kader van de nieuwe Huisvestingswet.

2.5.2 Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem

Bij de uitgangspunten van het nieuwe systeem benoemt men in Alphen de belangen van gemeente, woningbouwverenigingen en woningzoekenden afzonderlijk (Werkgroep woonruimteverdeling, 1992). Centraal staat echter het verbeteren van de efficiëntie van de woonruimteverdeling:

- de gemeente zal zich, meer dan voorheen, toeleggen op het bepalen van het juridisch kader waarbinnen de woningdistributie moet plaatsvinden, en op het achteraf toetsen. Dit omwille van een efficiënte werkwijze;
- naast de sociale verhuurders kunnen ook andere verhuurders bij het 'nieuwe regime' betrokken worden;
- de woningbouwverenigingen hebben er belang bij om woningzoekenden een beter inzicht te geven in het vrijkomende woningbestand. Zo kan het aantal weigeringen wellicht worden teruggebracht;
- doorstromingsgerichte criteria moeten ervoor zorgen dat de goedkope woningen bij de meest passende kandidaten terecht komen;
- door het onderscheid tussen distributiewoningen en vrije sector-woningen te laten vervallen, ontstaat voor de woningzoekende een overzichtelijker situatie;
- de afhankelijkheidspositie van de woningzoekende moet verdwijnen.

Taakverdeling en organisatie

In de taakverdeling tussen gemeente en woningbouwverenigingen zal weinig veranderen. De gemeente had in de woonruimteverdeling al geen dominante rol, maar zal zich met het nieuwe systeem nog verder terugtrekken. Zij heeft een controlerende functie in het woonruimteverdelingsbeleid. Daarnaast heeft de gemeente de taak om statistische informatie uit het nieuwe systeem te halen en deze te gebruiken voor beleidsontwikkeling, aanpassingen en het opstellen van bijvoorbeeld een volkshuisvestingsplan.

Beide partijen stellen gezamenlijk het beleid vast. Dit is in de vorm van een convenant vastgelegd. De werkgroep die zich met de voorbereiding van het nieuwe systeem heeft beziggehouden, zal worden omgezet in een stuurgroep die het systeem evalueert. Ook stelt de stuurgroep, indien nodig, aanpassingen en wijzigingen voor. De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en de woningbouwverenigingen.

De woningbouwverenigingen zullen zich, nog meer dan voorheen, concentreren op de uitvoering. De inschrijving van woningzoekenden vindt plaats bij een van beide woningbouwverenigingen. Woningbouwvereniging Alphen aan den Rijn onderhoudt centraal namens de partijen het totale bestand; er is geen on-line computerverbinding met de andere woningbouwvereniging of de gemeente. Woningbouwvereniging St. Jozef onderhoudt het bestand van urgent woningzoekenden namens de partijen.

Er wordt onderscheid gemaakt in structurele kosten en incidentele kosten voor gemeente en woningbouwverenigingen. De gemeente deelt samen met de twee woningbouwverenigingen de kosten van publicatie van de woonkrant en de jaarlijkse kosten van onderzoek. De kosten voor registratie en eventuele bijkomende kosten zijn voor rekening van de woningbouwverenigingen en worden verdeeld op basis van het aantal aangeboden woningen.

2.5.3 Kenmerken van het nieuwe systeem

Typering systeem

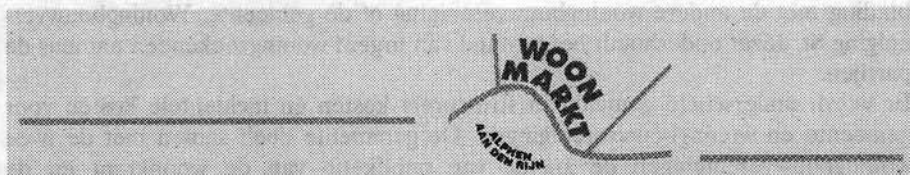
Het nieuwe systeem van Alphen aan den Rijn is een gecombineerd systeem. Er wordt gewerkt met een woonkrant die elke veertien dagen verschijnt en een centrale registratie van belangstellenden. De registratieduur blijft van kracht als een belangrijk gegeven bij de volgordebepaling. Dit heeft onder meer als voordeel dat geen overgangsregeling hoefde te worden ontwikkeld (werkgroep marktgerichte woonruimteverdeling, 1992) want de rechten die onder het oude systeem (op basis van wachttijd) zijn opgebouwd, gaan niet verloren.

Alphen aan den Rijn heeft gekozen voor een aparte woonkrant, dus geen advertenties in een bestaande huis-aan-huiskrant. Verspreiding van de woonkrant wordt beperkt tot de geregistreerde belangstellenden. Wie zich à f 30,- per jaar laat registreren, abonneert zich in feite op de woonkrant. Jaarlijks moet dit 'abonnement' bevestigd worden; zo niet, dan wordt de kandidaat uitgeschreven. Ook een eventuele urgentiestatus vervalt dan. Herinschrijving kost jaarlijks wederom f 30,- en is bedoeld om 'vervuiling' van het woningzoekendenbestand tegen te gaan door een drempel op te werpen.

Bij de afweging tussen het uitgeven van een eigen woonkrant en het aanhaken bij een huis-aan-huisblad, speelde de uitgestrektheid van de Alphenense woningmarkt een rol. Alphen aan den Rijn heeft een beperkte regionale opvangfunctie; iedere woningzoekende uit het Intergemeentelijk Overlegorgaan Rijnstreek (IGOR) kan zich laten registreren in Alphen aan den Rijn.

Het woningmarktgebied komt niet overeen met het verspreidingsgebied van de regionale kranten. Dit zou het nodig maken om in meer kranten te adverteren, waarmee ook een groot aantal inwoners van buiten het woningmarktgebied bereikt

zou worden. Dit is niet de bedoeling en leidt bovendien tot hoge kosten. Voorts verloopt de bezorging van de regionale huis-aan-huisbladen verre van vlekkeloos en tenslotte wilde men in Alphen graag een krant met een 'eigen gezicht' uitbrengen, waarin ook ruimte is voor 'eigen nieuws'. In de krant worden distributiewoningen en vrije sector- woningen samen aangeboden. Of alle ouderenwoningen ook via de krant zullen worden aangeboden, wordt beslist in overleg met de ouderenorganisaties.



adres: Vliestroom 275 Ridderveld	adres: Aidaplein 157 Ridderveld	adres: Aidaplein 163 Ridderveld
woningnr.: 1284025504	woningnr.: 1301065505	woningnr.: 1301068811
kenmerken type woning: maisonnette woonlaag: 2de aantal kamers: 5 (woonk. 26 m ²) kale huurprijs: f 782,98 - totaal servicekosten: f 192,63 (incl. stookkosten) eigenaar: W.V.A. opgezegd per: 5 september 1993 voorzieningen:c.v., warmtemeters bijz.heden: huismeester voorwaarden - beschikbaar voor doorstromer/ starter - bruto-maandinkomen v.a. f 3300,- - min. aantal personen: 1	kenmerken type woning: bovencorridor woonlaag: 5de aantal kamers: 4 (woonk. 32 m ²) kale huurprijs: f 749,46 - totaal servicekosten: f 118,90 (incl. stookkosten) eigenaar: W.V.A. opgezegd per: 1 september 1993 voorzieningen:lift, c.v., warmtemeters bijz.heden: huismeester voorwaarden - beschikbaar voor doorstromer/ starter - bruto-maandinkomen v.a. f 3300,- - min. aantal personen: 1	kenmerken type woning: bovencorridor woonlaag: 5de aantal kamers: 4 (woonk. 32 m ²) kale huurprijs: f 749,46 - totaal servicekosten: f 153,90 (incl. stookkosten) eigenaar: W.V.A. opgezegd per: 1 september 1993 voorzieningen:lift, c.v., warmtemeters bijz.heden: huismeester voorwaarden - beschikbaar voor doorstromer/ starter - bruto-maandinkomen v.a. f 3300,- - min. aantal personen: 1

Afbeelding 5

Fragment uit Woonmarkt Alphen aan den Rijn, augustus 1993. De krant kan tegen betaling van het inschrijfgeld van f 30,- per jaar tweewekelijks worden ontvangen. Woonmarkt is een uitgave van de gemeente Alphen aan den Rijn en de woningbouwverenigingen Alphen aan den Rijn en St. Jozef. De krant opent met een inhoudsopgave, een nieuwspagina. Daarna volgen een puntsgewijze behandeling van cruciale begrippen ('Punt voor punt') en het aanbod voor woningruil. Het woningaanbod is vervolgens gesplitst in het aanbod voor starters en doorstromers (gedeeltelijk afgebeeld) en het aanbod voor starters. Tenslotte volgt informatie over het geldig invullen van de woonbon en twee woonkeuzebonnen.

Volgordebepaling

In de advertenties van de woonkrant worden de gebruikelijke passendheidscriteria opgenomen: de verhouding huurprijs-inkomen en de verhouding huishoudens-grootte-woninggrootte. In Alphen maakt men, net als in Delft, onderscheid tussen starters en doorstromers. Een starter is een ingeschreven woningzoekende verstaan, die niet over een zelfstandige woonruimte beschikt. Een doorstromer is iemand die een huur- of koopwoning in Alphen of in de regio achterlaat.

Bij de starters wordt de volgorde primair bepaald door wachttijd en secundair door leeftijd. Ook bij doorstromers is de wachttijd het belangrijkste criterium, gevolgd door bewoningsduur. Om de doorstroming te bevorderen kan hiervan in bijzondere gevallen worden afgeweken, als een goedkope woning wordt achtergelaten. De doorstroming wordt in het nieuwe systeem bovendien bevorderd omdat aan de hand van actuele inkomensgegevens wordt toegewezen. Deze inkomens zijn vaak hoger dan het inkomen ten tijde van registratie als woningzoekende. Hierdoor wordt in feite passender toegewezen.

In beginsel wordt geen doelgroepenbeleid gevoerd, hoewel voor ouderen een uitzondering wordt gemaakt. Leden van een woningbouwvereniging hebben op geen enkele manier voorrang binnen de woonruimteverdeling. In Alphen is men van mening dat een plaatsingsbeleid zich niet laat combineren met een marktgericht woonruimteverdelingsstelsel.

Urgenties

Er worden twee typen urgenties onderscheiden: medische en sociale urgenties. De groep urgenties moet in vergelijking met het oude systeem sterk worden beperkt; alleen woningzoekenden die in een individuele acute nood situatie verkeren worden in het nieuwe systeem als urgent beschouwd. Voor deze groep wordt actief bemiddeld en er wordt binnen zes maanden eenmalig een passende woning aangeboden. Met de woonwens wordt hierbij niet of nauwelijks rekening gehouden. Bij weigering verliest men de urgentie.

In het oude urgentiesysteem werd gewerkt met vijf urgentie categorieën, waarbij één als het minst urgent, en vijf als het meest urgent werd beschouwd. De groepen een tot en met drie worden in het nieuwe systeem niet meer beschouwd als echt urgent, maar krijgen als overgang een extra wachttijd van respectievelijk een half, één en anderhalf jaar opgeteld bij de inschrijfduur. Groep vier wordt opnieuw beoordeeld volgens de strenge normen. Van groep vijf wordt zonder meer aangenomen dat zij tot de 'echte' urgenties behoren. Het gaat om ongeveer 70 urgenties. Voor hen worden woningen apart gehouden. Urgenties kunnen ook zelf reageren, maar krijgen daarbij geen voorrang op andere, niet-urgente, woningzoekenden.

Een urgentiecommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, woningbouwverenigingen, GSD (afdeling Maatschappelijk Werk voor sociale urgenties) en incidenteel de GGD (voor medische urgenties) zal zich buigen over de urgentieverzoeken. De urgentiecommissie beslist namens het college van B&W.

Overgangsregeling

Alle woningen worden per april 1993 via de krant aangeboden (behalve die voor urgenten). In die zin is er geen overgangsregeling. Eén van de redenen om het registratiesysteem te handhaven was dat hierdoor een overgangsregeling vermeden kon worden. Wel is er een overgangsregeling voor urgenten die volgens de nieuwe normen niet urgent meer zouden zijn.

Voorlichting

In juni 1992 startte een inspraakronde voor alle belanghebbenden, waaronder makelaars, institutionele beleggers en particuliere verhuurders. De resultaten zijn verwerkt bij de definitieve invulling van het systeem. Verder is een brochure verspreid en is de pers geïnformeerd. Medewerkers van gemeente en beide woningbouwverenigingen zijn in verschillende informatie-sessies vanaf november 1992 ingelicht.

Er is een klachtencommissie opgericht, waarin vertegenwoordigers van beide woningcorporaties en van een woonconsumentenorganisatie zitten. De commissie adviseert en doet uitspraak in geval een klager in zijn belang getroffen wordt.

2.5.4 Vergelijking met het Delftse model

Vindt er wel of geen inschrijving van woningzoekenden plaats?

Er is in Alphen aan den Rijn bewust gekozen voor handhaving van een registratie, om de mensen die jarenlang ingeschreven hebben gestaan, hun opgebouwde rechten te kunnen laten behouden. Alleen woningzoekenden die zich à f 30,- per jaar laten registreren krijgen het woningaanbod toegestuurd. Geen van de andere in dit rapport besproken navolgers gebruikt een 'abonnee-systeem' waarbij de ontvangst van de woonkrant en dus de inzage in het woningaanbod gekoppeld is aan betaalde inschrijving. Wel is in andere gemeenten (betaalde) inschrijving vereist om een woningaanbod te kunnen aanvaarden. De koppeling van de ontvangst van de woonkrant aan registratie als woningzoekende, hangt samen met de uitgestrektheid van het woningmarktgebied. Huis-aan-huis bezorgen of aanhaken bij verschillende regionale kranten zou voor de woonruimteverdelers veel duurder uitpakken.

Hoe vindt de volgorde-bepaling in relatie tot de wooncarrière plaats?

Het onderscheid tussen starters en doorstromers is in Alphen hetzelfde als in Delft. Voor beide categorieën hanteert men in Alphen echter allereerst het criterium inschrijvingsduur. Voor starters is in tweede instantie de leeftijd doorslaggevend. In Delft wordt uitsluitend met leeftijd gewerkt. Voor doorstromers wordt in Alphen in tweede instantie naar woonduur gekeken.

Op welke wijze wordt de 'urgentie-inflatie' beteugeld?

De beoordeling van urgenten is, net als in het per 1 oktober 1992 ingevoerde urgentiesysteem van Delft, veel strenger dan voorheen het geval was. Op deze wijze hoopt men het hoge aantal urgenten te kunnen beperken. In Alphen aan den Rijn wordt bemiddeld voor urgenten, terwijl dat in het nieuwe urgentiesysteem van Delft niet het geval is.

Zijn er nog andere sturingscriteria naast passendheid van de woning?

Hoewel ze nog niet verwerkt zijn in de Woonkrant, worden doorstromingscriteria overwogen, zoals voorrang bij het achterlaten van een goedkope woning. Daarnaast wordt de huur-inkomensrelatie hoe dan ook in het oog gehouden.

2.6 Winterswijk

2.6.1 Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen

Op 1 oktober 1991 is woningbouwvereniging Volkshuisvesting in Winterswijk de vrijkomende woningen op een meer marktgerichte wijze gaan verdelen. De aanleiding hiervoor was dat in het oude verdelingssysteem onvoldoende ruimte bestond voor een eigen keuze van de woonconsument. Hierdoor werd onnodig veel geweigerd en ontstonden op langere termijn mutaties. In 1991 koos men dan ook voor een verdelingssysteem waarin het initiatief zoveel mogelijk bij de consument wordt gelegd.

Woningbouwvereniging Volkshuisvesting is in Winterswijk de enige sociale verhuurder. Zij beheert vrijwel alle sociale huurwoningen; ruim 3800 woningen per eind 1992. De gemeente Winterswijk is niet betrokken bij de woonruimteverdeling; de woningbouwvereniging is dus de enige instantie die zich in Winterswijk bezighoudt met de woonruimteverdeling. Deze situatie bestond al voordat het nieuwe systeem werd ingevoerd; hierin is niets veranderd. Sinds 1972 is de Woonruimtetwet in Winterswijk niet meer van toepassing.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden bedroeg in januari 1992 iets meer dan 800; in augustus 1993 was dit aantal opgelopen tot 1150. Winterswijk had per 1 januari 1992 27.972 inwoners en 5336 huurwoningen. Op één woningzoekende waren er per 1-1-1992 ruim zes en per augustus 1993 ruim vier huurwoningen. Daarmee heeft Winterswijk na Terneuzen de ruimste woningmarkt van de gemeenten binnen deze vergelijkende studie.

2.6.2 Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem

Woningbouwvereniging Winterswijk hanteert in het algemeen de volgende uitgangspunten voor de woonruimteverdeling:

- door de nog bestaande schaarste op de woningmarkt is sturing door middel van het woonruimteverdelingsbeleid noodzakelijk;
- waar mogelijk dient de markt echter in tact te worden gelaten;
- het woonruimteverdelingsbeleid moet erop gericht zijn om de primaire doelgroep van de corporatie maximale kansen te geven op de woningmarkt;
- het woonruimteverdelingssysteem moet effectief en efficiënt zijn;
- het woonruimteverdelingssysteem moet inzicht geven in de ontwikkelingen van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Twee zaken worden in Winterswijk centraal gesteld in de woonruimteverdeling: ten eerste het gebruiken van wachttijd als volgordecriterium bij de woonruimteverdeling en ten tweede het zeer streng toetsen op inkomen bij de verdeling van woningen.

Van een marktgericht verdelingssysteem wordt in Winterswijk verwacht dat het beter kan inspelen op de genoemde uitgangspunten. Daarnaast is een grotere inbreng van de woonconsument mogelijk. Ook worden besparingen verwacht op de organisatiekosten per verhuurde woning en tenslotte zal het nieuwe systeem meer mogelijkheden bieden om doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen. Het nieuwe Winterswijkse systeem is er, volgens de directeur van de woningbouwvereniging, op gericht om de wachttijden voor de verschillende groepen woningzoekenden, zoveel mogelijk gelijk te laten zijn. Sturing binnen de woonruimteverdeling vindt plaats op het moment dat kandidaten worden ingeschreven en urgentiepunten toegekend krijgen. Bij de bepaling van het aantal toe te kennen punten wordt rekening gehouden met schaarsteverhoudingen. Als de punten eenmaal zijn toegekend moet de markt verder zijn werk doen.

Taakverdeling en organisatie

De gemeente houdt toezicht op de uitvoering op basis van rapportages van de corporatie. Net als voorheen heeft de woningbouwvereniging de uitvoering van het beleid in handen. Het beleidskader is met het nieuwe systeem niet veranderd; de regels om voor een woning in aanmerking te komen zijn niet gewijzigd. Binnen de organisatie is voorlichting gegeven over het nieuwe systeem; de organisatie is niet aangepast. Medewerkers van de woningbouwvereniging die in het oude systeem ook al belast waren met de woonruimteverdeling en voorlichting zorgen voor de uitvoering van het nieuwe systeem. De corporatie heeft om deze reden geen uitgebreide nota's of discussiestukken opgesteld. Met de medewerkers heeft vooraf overleg plaatsgevonden over de invoering van het nieuwe systeem.

2.6.3 Kenmerken van het nieuwe systeem

Typering systeem

Het Winterswijkse woonruimteverdelingssysteem is een combinatie van een inschrijvingssysteem en een advertentiesysteem. Het aanbod van woningen geschiedt wekelijks via advertenties in de Winterswijkse Weekkrant, een huis-aan-huis-blad. Woningcorporatie Volkshuisvesting hecht sterk aan het handhaven van het inschrijvingssysteem omdat ze van mening is dat wachttijd en de huur-inkomensverhouding de belangrijkste toewijzingscriteria zijn. Voor het eerste is een registratiesysteem noodzakelijk. Inschrijven kost f 25,- en moet elk jaar opnieuw worden bevestigd tegen vergoeding van f 15,-. Hiermee wil men de vervuiling van het woningzoekendenbestand tegen gaan.

Per woning worden, naast een foto, gegevens verstrekt over woningtype, woninggrootte, voorzieningen, huurprijs, inkomensindicatie en een indicatie van het aantal punten dat men nodig heeft om te kunnen reageren op een woning. De indicatie is gebaseerd op het aantal punten dat de kandidaat had die de laatste, vergelijkbare woning kreeg toegewezen. Een vergelijkbare woning is een woning van hetzelfde type in dezelfde straat of buurt. Dit puntental is geen dwingende vereiste. Wie met een lager puntental wil reageren kan dat doen en krijgt de woning ook toegewezen indien zich geen kandidaten met meer punten aandienen.

Het woningaanbod is in het geheel niet verdeeld in segmenten. In alle andere hier besproken gemeenten is dat wel het geval. De woningbouwvereniging wil de woonconsument op deze manier een zo groot mogelijke keuzevrijheid bieden. In Winterswijk hanteert men geen wooncarrièrebegrip de woningcorporatie maakt om die reden geen verschil tussen starters en doorstromers. Een starter kan bijvoorbeeld meteen solliciteren naar een vierkamerwoning.

Iedereen boven de 18 jaar kan zich laten inschrijven bij de woningbouwvereniging. Bij de inschrijving worden punten toegekend die gelden als basis voor urgentie. Wachtijd, een tekort aan vertrekken gezien de huishoudengroote, gedwongen vertrek, medische indicatie, sociale indicatie, woon-werkafstand, economische en sociale binding en doorstroming kunnen voor extra punten zorgen. Doorstroming houdt in dat als een woningzoekende een woning waarvoor een lange wachtijd geldt, wil verlaten en verhuizen naar een woning met een kortere wachtijd, hij of zij extra punten toegekend krijgt.

Voor 65-plussers of woningzoekenden die om medische redenen een gelijkvloerse woning nodig hebben, zijn er ouderenwoningen. Ouderenwoningen werden tot juli 1993 niet via de woonkrant aangeboden, maar op grond van urgentiepunten (na keuring) toegewezen. Inmiddels worden deze woningen, op aandrang van de ouderen zelf, opgenomen in het marktgerichte systeem.

Volgordebepaling

Het aantal punten is doorslaggevend bij de toewijzing. Het puntental is gebaseerd op wachtijd, een tekort aan vertrekken gezien de huishoudengroote, gedwongen vertrek, medische indicatie, sociale indicatie, woon-werkafstand, economische en sociale binding en 'doorstromingswaarde', ofwel de gewildheid van de huidige woning t.o.v. de nieuwe. Voor wie een woning met 'doorstromingswaarde' achterlaat is een verhoudingsgewijs groot aantal punten te verdienen: het dubbele van het aantal punten dat een sociale urgentie met zich brengt. Dit betekent dat een doorstromingskandidaat die een gewilde woning achterlaat een zeer sterke positie heeft en dan ook niet afhankelijk is van langdurige inschrijving. In Winterswijk hecht men sterk aan doorstroming omdat zich op deelterreinen van de woningmarkt tekorten voordoen. Het gaat om ouderenwoningen en goedkope eengezinswoningen. Daarnaast neemt het totale aantal woningzoekenden in Winterswijk toe. Dit wordt (voorzichtig) in verband gebracht met verdergaande gezinsverdunding en een stijging van het inwonertal, mede onder invloed van een betrekkelijk gunstige economische ontwikkeling. Leden van de woningbouwvereniging hebben in geen geval voorrang boven andere kandidaten.

De woningbouwvereniging staat niet afwijzend tegenover het voeren van een plaatsingsbeleid, maar heeft dit tot op heden (nog) niet hoeven doen. De woningbouwvereniging kan een woningzoekende een alternatieve woning aanbieden, als het idee bestaat dat hij of zij in een bepaalde woning beter niet kan wonen. De desbetreffende woningzoekende hoeft dit echter niet te accepteren, en beslist uiteindelijk zelf waar hij komt te wonen.

Formeel bestaan er wel passendheidscriteria wat de woninggrootte betreft maar bij meer reacties op één woning die via de krant wordt aangeboden, wordt de woning

toegewezen aan degene met het hoogste puntental. Hierdoor kan het voorkomen dat een vijfkamerwoning wordt toegewezen aan een eenpersoonshuishouden. Er is geen gebrek aan grote woningen in Winterswijk. Er wordt dan ook eerder op overbewoning dan op een te geringe bezetting van de woning gelet.

 <p>WONINGBOUWVERENIGING VOLKSHUIBVESTING Handelscentrum 12 7102 AL WINTERSWIJK Tel.: 05430-41111</p>	 <p>WONINGBOUWVERENIGING VOLKSHUIBVESTING Handelscentrum 12 7102 AL WINTERSWIJK Tel.: 05430-41111</p>
<p>TE HUUR</p>	<p>TE KOOP</p>
	
<p>Europalaan 95</p> <p>Flatwoning, 4e etage. Indeling: entree met toilet, woonkamer en dichte keuken, balkon, 1 slaapkamer, badkamer en berging. Fietsenberging op begane grond. Voorzien van c.v.-installatie. Aanvaarding: 1 15 oktober 1993. Huurprijs f 477,29 per maand inclusief stookkosten. Aantal punten om in aanmerking te komen minimaal 114. Inkomen-indicatie tot f 37.500,- bruto per jaar.</p>	<p>Berberislaan 51</p> <p>Tussenwoning met achtertuin. Indeling: entree met toilet, open keuken, woonkamer met trapopgang. 1e Verdieping: 3 slaapkamers, badkamer en bergkast. Voorzien van c.v.-installatie. Aangebouwde berging aan de voorzijde. Aanvaarding: 2 20 oktober 1993. Koopprijs: f 93.080,- kosten koper. Huurders die nu een eengezinswoning van de Woningbouwvereniging huren met een huurprijs tot f 580,- per maand, hebben voorrang bij het kopen van deze woning.</p>

Abbeelding 6

Fragment uit de de Winterswijkse Weekkrant, 12 oktober 1993. De krant wordt wekelijks gratis huis-aan-huis verspreid en bevat onder meer het aanbod van huurwoningen en woningen van de woningbouwvereniging die te koop worden aangeboden. Er is één 'antwoordbon' afgedrukt.

Urgenten

Urgente woningzoekenden worden met voorrang geholpen. Urgenten zijn die woningzoekenden die in verband met gedwongen vertrek of om medische of sociale redenen een extra urgentie toegekend hebben gekregen. De woningbouwvereniging reserveert elke week een of twee woningen die aan urgenten worden toegewezen op basis van inkomens- en passendheidscriteria. Er wordt niet gekeken naar (wijk)voorkeuren. Urgenten kunnen dus voorlopig niet zelf reageren op het aanbod in de krant. In de loop van 1994 zullen de urgenten echter, net als in Delft, geïntegreerd worden in het advertentiesysteem, zoals bij de doelgroep ouderen al gebeurd is. Als een urgente woningzoekende weigert, komt hij op de gewone wachtlijst, waardoor de wachttijd kan oplopen tot meer dan twee jaar. Urgenten krijgen normaal gesproken binnen een half jaar een woning.

Overgangsregeling

Er is geen overgangsregeling geweest. Daarnaast bestond geen behoefte omdat het nieuwe systeem, afgezien van het adverteren, grotendeels ongewijzigd is gebleven terwijl het aantal toe te wijzen woningen in Winterswijk bescheiden is.

Voorlichting

Het systeem is per 1 oktober 1991 zonder al te veel ophef ingevoerd. Alle woningzoekenden hebben een brief ontvangen waarin het nieuwe systeem werd toegelicht; daarnaast is er informatie verspreid via de pers. Tenslotte is er in het voorjaar van 1991 op alle bewonersbijeenkomsten voorlichting gegeven over de wijzigingen.

Woningzoekenden die van mening zijn dat hun aanvraag niet goed behandeld is, kunnen bezwaar aantekenen bij de directie van de woningbouwvereniging, die de zaak bekijkt. Per 1 oktober 1993 is er een regionale klachtencommissie van acht samenwerkende corporaties. De leden van de commissie geven in geval van onenigheid een bindend advies, dat wil zeggen een advies dat in stemming gebracht moet worden.

2.6.4 Vergelijking met het Delftse model

Vindt er wel of geen inschrijving van woningzoekenden plaats?

Waar in Delft gemeente en corporaties samen een woonruimteverdelingsbeleid voeren, is in Winterswijk één woningcorporatie verantwoordelijk. Woningbouwvereniging Volkshuisvesting blijft een wachtlijst en een puntensysteem hanteren, omdat ze wachttijd het meest rechtvaardige verdelingscriterium vindt.

Dankzij het puntensysteem komen ook zaken als een te kleine woning, economische binding en woon-werkafstand, sociale binding en doorstroming aan bod.

Hoe vindt de volgorde-bepaling in relatie tot de wooncarrière plaats?

Het puntental bepaalt in Winterswijk de volgorde van reflectanten op een woning. In tegenstelling tot de Delftse verdeling van het aanbod tussen starters en doorstromers, is het Winterswijkse aanbod in het geheel niet gesegmenteerd. Er wordt ook geen wooncarrièrebegrip gehanteerd. Wat de huishoudensgrootte in relatie tot de

woninggrootte betreft, wordt in samenhang hiermee weinig sturend opgetreden. Een starter is in principe vrij om een vierkamerwoning te betrekken, mits grote woningen niet schaars zijn. Als dat wel het geval is, wordt niet gestuurd door segmentering van het woningaanbod maar door op een andere wijze urgentiepunten toe te kennen. Bij de puntentoekening komen de schaarsteverhoudingen tot uitdrukking. In Winterswijk wordt wel de inkomensstoets strikt gehanteerd (het maximale inkomen staat in de advertentie).

Op welke wijze wordt de 'urgentie-inflatie' beteugeld?

De behandeling van urgenten wijkt vooralsnog af van die in Delft: urgenten zoeken niet zelf maar krijgen een woning toegewezen. Het is de bedoeling om de urgenten in de loop van 1994 op te nemen in het marktgerichte systeem. Het nieuwe systeem heeft geen invloed op het aantal urgenten, want de criteria zijn hetzelfde gebleven.

Zijn er nog andere sturingscriteria naast passendheid van de woning?

In het Winterswijkse puntensysteem krijgen woningzoekenden die naar een minder gewilde woning willen verhuizen extra punten toegekend. Op deze manier wordt de doorstroming bevorderd. De manier waarop dit gebeurt, verschilt echter van de Delftse werkwijze. Daar geeft het verruilen van een eengezinshuis voor gestapelde bouw voorrang. In Winterswijk wordt de gewildheid van de woning in punten uitgedrukt. Overigens wordt de Winterswijkse Woonkrant ook benut om duurdere huurwoningen te koop aan te bieden. Tot nu toe vond verkoop van 250 woningen aan zittende bewoners plaats. In de toekomst hoopt men ook vrijkomende dure huurwoningen te verkopen aan huurders van goedkope huurwoningen om daarmee zowel de doorstroming te bevorderen als gelden vrij te maken om te herinvesteren in de lokale volkshuisvesting (Deze procedure wordt 'recycling' genoemd). Tot slot staat de woningbouwvereniging niet afwijzend tegenover een plaatsingsbeleid, hoewel er in de praktijk nog geen aanleiding is geweest. Mocht een overlastgevende op een woning reageren waar de woningcorporatie ernstige problemen voorziet, dan zal een alternatieve woning worden aangeboden.

2.7 Deventer

2.7.1 Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen

In maart 1991 werd in het volkshuisvestingsplan van de gemeente Deventer het voornemen uitgesproken om de taakverdeling tussen gemeente en sociale verhuurders binnen de woonruimteverdeling te herzien. In december 1991 ging het college van B&W van Deventer hiermee accoord waarna aan uitwerking van de plannen voor een nieuw verdelingssysteem begonnen werd. Na de nodige vertragingen is het nieuwe systeem gestart in juli 1993. De volgende overwegingen vormden de aanleiding voor de gemeente Deventer om tot een nieuw woonruimteverdelingssysteem over te gaan:

- het oude woningzoekendenregister maakt geen onderscheid tussen schaarse en niet-schaarse woningen. Deventer kent een gesegmenteerde markt, waar

aan de ene kant grote schaarste bestaat en aan de andere kant een grote keuzemogelijkheid;

- de beleidsinformatie en informatie aan woningzoekenden is voor verbetering vatbaar;
- een (te) groot aantal weigeringen wordt gezien als het gevolg van de afhankelijkheid en passiviteit van woningzoekenden;
- er zijn in het oude systeem onvoldoende mogelijkheden om urgenten snel aan huisvesting te helpen.

De gemeente Deventer telde op 1 januari 1992 68.004 inwoners. Deventer telt vijf woningcorporaties. Bij de gemeente is de afdeling Wonen betrokken bij de woonruimteverdeling. De hoofdlijnen van beleid en organisatie worden door de gemeenteraad in een huisvestingsverordening vastgelegd.

Het aantal woningzoekenden in Deventer bedroeg per januari 1992 ruim 8.000. Op 18309 huurwoningen betekent dit een verhouding van een op ruim twee huurwoningen, waarmee de Deventer woningmarkt, in het kielzog van Delft en Utrecht, als krap getypeerd mag worden. Deventer viel tot 1 juli 1993 onder de Woonruimtetwet. De veranderingen die in de Woonruimteverordening zullen moeten worden aangebracht om met het nieuwe marktgerichte systeem te kunnen werken, zullen gecombineerd worden met de voor de Huisvestingswet benodigde veranderingen.

2.7.2 Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem

Er liggen drie uitgangspunten ten grondslag aan het nieuwe systeem (Sociale verhuurders in Deventer en gemeente Deventer, 1991). De verdeling van niet-schaarse woningen moet snel kunnen gebeuren; de woningzoekende krijgt meer ruimte voor eigen initiatief. Tenslotte hoeven woningzoekenden in bepaalde gevallen niet zelf initiatief te nemen en wordt er bemiddeld.

Hoewel niet expliciet bij de uitgangspunten vermeld, is doorstromingsbevordering een doelstelling van het nieuwe systeem. Volgens nog te bepalen volkshuisvestingsrichtlijnen kunnen in de advertenties in de krant in de toekomst criteria worden opgenomen voor sturing. Hoe gestuurd moet worden, zal moeten blijken uit woningmarktonderzoek.

Taakverdeling en organisatie

In de huidige situatie vervult de gemeente een dominante rol in de woonruimteverdeling; in de nieuwe situatie verschuift de uitvoering meer naar de corporaties, en de gemeente richt zich meer op de controle. De gemeente behoudt de coördinatie van de indicatiestelling voor urgenten (medisch en sociaal). Passendheidscriteria en rangorde worden eveneens door de gemeente vastgesteld. Het beleid en de kostenverdeling tussen de corporaties en de gemeente Deventer, is door de gezamenlijke partijen vastgelegd in een convenant.

De nieuwe werkwijze wordt ingepast in de huidige organisatie. De gemeentelijke afdeling Volkshuisvesting blijft de woningzoekendenregistratie beheren en brengt bovendien de woonkrant uit. Een woningzoekende kan zich in de nieuwe situatie overal inschrijven, maar registratie vindt nog steeds centraal bij de gemeente plaats.

De sociale verhuurders verzorgen de advertentieteksten voor de krant, verzamelen de binnengekomen woonkeuzebonnen en controleren de gegevens. De corporatie wijst uiteindelijk de woning toe. Er komt een periodiek overleg tussen gemeente en corporaties, waarin wordt vastgesteld welke woningen niet-schaars zijn en waarin ook andere volkshuisvestingsrichtlijnen worden vastgelegd. Dit overleg zal tweemaal per jaar plaatsvinden.

2.7.3 Kenmerken van het nieuwe systeem

Typering systeem

Het nieuwe systeem van Deventer is een gecombineerd systeem van inschrijving en een advertentiesysteem. Er is gekozen om te adverteren via een woonpagina in de Deventer Post. De krant verschijnt wekelijks. De woningzoekendenregistratie blijft gehandhaafd en wordt jaarlijks geactualiseerd door herinschrijving. Deze registratie is als het ware een eerste selectie, waardoor serieuze woningzoekenden worden onderscheiden van diegenen die wel eens over verhuizen hebben nagedacht. De inschrijving kost f 25,-; jaarlijkse herinschrijving is kosteloos.

De reacties op het aanbod en de kenmerken van de geslaagde woningzoekenden leveren relevante beleidsinformatie op. De woonwensenregistratie vervalt met het invoeren van een woonkrant, zodat toch wel een verlichting in administratief opzicht wordt bereikt. Deventer onderscheidt zich van andere gemeenten in de regio door het principe van de 'open grenzen' te hanteren: iedereen uit het gewest Midden IJssel kan zich inschrijven. Ook woningzoekenden zonder economische binding kunnen zich laten inschrijven, maar zij kunnen alleen in aanmerking komen voor niet-schaarse woningen.

In Deventer zal onderscheid worden gemaakt tussen schaarse en niet-schaarse woningen. Het onderscheid tussen schaars en niet-schaars valt globaal samen met een bepaalde huurprijsgrens, hoewel naast de prijs ook het woningtype en de buurt een rol spelen. Voorlopig is het woningaanbod in het geheel niet gesegmenteerd en wordt voor alle woningen dezelfde procedure gevolgd als die voor schaarse woningen. Na een half jaar zal op grond van ervaring worden vastgesteld welke woningen tot de niet-schaarse gerekend worden, dat wil zeggen dat de wachttijd voor die woningen minder dan een maand bedraagt.

Voor de niet-schaarse woningen zullen geen volkshuisvestingsrichtlijnen gehanteerd worden, behalve een passende relatie tussen inkomen en huur. Men toetst dus niet op de relatie tussen de huishoudensgrootte en de woninggrootte. Bij de verdeling van niet-schaarse woningen is de bepaling van rangorde of urgentie niet nodig. Dit werkt een snelle procedure in de hand.

Woningzoekenden die voor een schaars marktsegment staan ingeschreven, moeten voldoen aan de gestelde voorwaarden om te kunnen reageren op het beschikbare aanbod in de woonkrant. Daarbij wordt niet alleen op passendheid qua inkomen gelet, maar ook qua huishoudensgrootte. Passend qua huishoudensgrootte houdt in Deventer het volgende in: alleenstaanden: een-, twee- of driekamerwoningen; tweepersoonshuishoudens: drie- of vierkamerwoningen; driepersoonshuishoudens: vierkamerwoningen; vierpersoons- of grotere huishoudens: vier- of vijfkamerwoningen. Daarnaast kunnen richtlijnen worden gegeven over de toegankelijkheid

van bepaalde woningtypen voor huishoudens met kinderen. Er bestaat geen sanctie op weigering van het woningaanbod.

De sociale verhuurders willen gezamenlijk criteria ontwikkelen voor de afstemming van kenmerken van een woningzoekende en de kenmerken van het woonmilieu: het zogenaamde 'buurtprofiel'. Om 'stabiele woonmilieus' te creëren kan via openbare criteria enigszins gestuurd worden, zij het minder dan in de huidige situatie.

Volgordebepaling

De volgorde van kandidaten wordt als volgt bepaald: urgenten die hebben gereageerd op het aanbod, krijgen voorrang (mits zij in het bezit zijn van een zogenaamde 'blauwe kaart' ofwel een indicatie van de hoogste urgentie). Daarna bepaalt het verzamelde puntenaantal de volgorde van de ingeschrevenen. Het puntental wordt bepaald door een combinatie van wachttijd, economische binding en reistijd en een onmiskenbaar tekort aan vertrekken in de huidige woning. Na zeven jaar kan het puntental niet meer oplopen. Hiermee hoopt men te voorkomen dat kandidaten zich lang van tevoren inschrijven. Na zeven jaar is men voor de meest schaarse woningtypen aan de beurt gekomen. Kandidaten die lid zijn van een woningbouwvereniging hebben geen voorrang.

Indien kandidaten een gelijk puntenaantal hebben, geeft de bewoningsduur op het huidige adres de doorslag en daarna de inschrijvingsduur. Doorstromers hebben zodoende voorrang boven starters. Een doorstromer is iemand die een zelfstandige huurwoning in Deventer of de regio achterlaat.

Naast de algemene voorwaarden in de vorm van passendheidscriteria kunnen specifieke voorwaarden worden gesteld, zoals gerichte doorstromingsbevordering om gunstige verhuisketens te creëren. Er zal in de nieuwe situatie strikter worden toegewezen dan in de huidige situatie waar het gaat om de huur-inkomensverhouding. Dit gebeurt om in ieder geval de scheefheid bij toewijzing terug te dringen. Ook wordt overwogen om bepaalde woningen voor bepaalde doelgroepen (lagere inkomensgroepen, 'probleemhuishoudens', gehandicapten) te bestemmen. Zowel het doelgroepenbeleid als de doorstromingscriteria moeten nog nader worden uitgewerkt.

Urgenten

Of iemand urgent is, wordt bepaald door medische of sociale factoren of andere bijzondere omstandigheden zoals brand of herhuisvesting in verband met stadsvernieuwing. Er wordt alleen een medische of sociale indicatie verleend als de woningzoekende problemen heeft die in de huidige woonsituatie niet kunnen worden opgelost. Indicaties gelden alleen voor bepaalde typen woningen, alleen voor schaarse woningen (in de niet-schaarse woningen kan een kandidaat immers op stel en sprong terecht) en alleen voor ingezetenen van Deventer. Hiermee probeert men het aantal te verlenen indicaties ten opzichte van de huidige situatie terug te brengen. Ook hoopt men dat het presenteren van ondubbelzinnige, objectieve criteria voor de niet-geïndiceerden, mensen ervan afhoudt om ten onrechte een indicatiestelling na te jagen. Binnen de groep urgenten bestaat een tweedeling tussen degenen met de hoogste urgentie (de 'blauwe kaart'-urgenten) en

minder urgenten. De eersten hebben absolute voorrang en krijgen een termijn van dertien weken. Heeft men binnen die termijn niet gereageerd op een passend aanbod, dan vervalt de urgentie. Heeft zich geen passend aanbod voorgedaan, dan wordt de urgentie verlengd. Het andere deel van de urgenten krijgt geen absolute voorrang maar krijgt vierentwintig extra urgentiepunten toebedeeld. Voor de minder urgenten geldt dat ze gepasseerd kunnen worden door woningzoekenden met een hoger puntental, bijvoorbeeld economisch gebonden met een lange reistijd of ingezetenen die lang ingeschreven staan.

Urgenten dienen zelf te reageren op het woningaanbod in de krant. Er worden geen woningen voor urgenten apart gehouden. Urgenten staan, als zij reageren, bovenaan de ranglijst. Bij de urgentie-afgifte, die geldig is voor een bepaalde termijn, wordt aangegeven voor welk woningtype en soms voor welke wijk men in aanmerking komt. Alleen op deze typen en wijken kan een urgente reageren. Een woningzoe-

HUIZENMARKT

WOONKRANT VAN Deventer



Adres: Kulperstraat 17	Adres: Kosterstraat 25	Adres: Grootburgerstr. 84
Woningnr.: 38-286	Woningnr.: 38-304	Woningnr.: 38-315
Kenmerken woning	Kenmerken woning	Kenmerken woning
Wijk: Centrum	Wijk: Tuindorp	Wijk: Knuffeldorp
Type: appartement	Type: benedenwoning	Type: appartement
Opp. woonk.: 13 m ²	Opp. woonk.: 15 m ²	Woonlaag: 1e
Voorzien.: c.v.	Aantal slpk.: 1	Opp. woonk.: 20 m ²
Netto huurpr.: f 254,65	Voorzien.: tuin	Aantal slpk.: 0
Bijk. kosten: f 44,76	Netto huurpr.: f 295,48	Voorzien.: c.v., slaaphoek
Stookkosten: f 85,00	Bijk. kosten: f 9,99	Netto huurpr.: f 307,01
Eigenaar: Nijverheid	Eigenaar: Gemeentelijk	Bijk. kosten: f 20,40
Leeg per: 6 oktober 1993	Woningbedrijf	Stookkosten: f 46,00
	Leeg per: 30 sept. 1993	Eigenaar: VV
		Leeg per: 19 oktober 1993
Voorwaarden	Voorwaarden	Voorwaarden
- inkomen, zie tabel	- inkomen, zie tabel	- inkomen, zie tabel
- max. 1 persoon	- leeftijd 55 jaar of ouder	- max. 1 persoon
- contract wordt aangegaan tot 1 juni 1994		- studerend in Deventer
- studenten hebben voorrang.		

Afbeelding 7

Fragment uit Huizenmarkt, woonkrant van Deventer, in: de Deventer Post, 22 september 1993. De Deventer Post wordt wekelijks gratis huis-aan-huis verspreid. Huizenmarkt is een uitgave van de gemeente Deventer en de woningbouwverenigingen. Eén pagina is gevuld met informatie over onder meer de 'spelregels', de resultaten van vorige woonkranten, de huur-inkomenstabel, de procedure die ingevulde woonkeuzebonnen doorlopen en één woonkeuzebon. Het woningaanbod in de krant is niet gesegmenteerd.

kende die binnen de gestelde termijn geen gebruik maakt van de gegeven voorsprong, raakt zijn indicatiestelling kwijt. In bepaalde gevallen wordt bemiddeld door gemeente en verhuurders; het betreft hier woningzoekenden die een uitzonderlijk schaarse woning nodig hebben of woningzoekenden met uitzonderlijk woongedrag.

Overgangsregeling

De overgangsregeling naar het nieuwe systeem zal twee jaar duren. Alle woningen worden via de krant aangeboden. Het puntental dat men verzameld had, wordt omgezet in het nieuwe systeem.

Voorlichting

In maart 1993 is men gestart met een uitgebreide voorlichtingscampagne, zowel voor (ingeschreven) woningzoekenden als voor medewerkers van gemeente en woningbouwverenigingen. Er is geen klachtencommissie; men vindt dat er niet onnodig veel commissies moeten komen en dat er naast de mogelijkheid tot AROB-beroep geen andere wegen moeten komen om problemen tussen woningzoekenden en overheid op te lossen. Als een woningzoekende klachten heeft over de beslissingen van een corporatie, kan hij of zij naar de desbetreffende corporatieklachtencommissie gaan (een aantal corporaties heeft al een eigen klachtencommissie, andere corporaties zijn van plan een dergelijke commissie in te stellen). De commissie kan alleen advies uitbrengen en de organisatie waarop de klacht betrekking heeft, opdragen de kwestie op te lossen.

2.7.4 Vergelijking met het Delftse model

Vindt er wel of geen inschrijving van woningzoekenden plaats?

Naast advertenties handhaaft men in Deventer het registratiesysteem en de puntentelling. De puntentelling is (na urgentie) het meest doorslaggevend voor de toewijzing, althans voor de schaarse woningen. Dit criterium wordt het meest eenduidig gevonden. Registratie van woningzoekenden maakt het mogelijk de wachttijd in de beoordeling te betrekken en om voor een kleine probleemgroep actief te blijven bemiddelen.

Hoe vindt de volgorde-bepaling in relatie tot de wooncarrière plaats?

Een ander verschil met het Delftse systeem is het onderscheid tussen schaarse en niet-schaarse woningen. Voor elke groep geldt een eigen procedure. Bij de niet-schaarse woningen wordt uitsluitend naar de relatie huur-inkomen gekeken en naar eventuele bijzonderheden die reden tot inplaatsing kunnen geven. Verder is er geen volgordebepaling nodig. Bij de schaarse woningen wordt de volgorde primair bepaald door het aantal verzamelde punten. Bij een gelijk puntental geeft de bewoningsduur de doorslag en in laatste instantie de inschrijvingsduur. Bij een gelijk puntental hebben doorstromers dus voorrang boven starters.

Op welke wijze wordt de 'urgentie-inflatie' beteugeld?

Net als in Delft wordt getracht het aantal urgentieverleningen terug te brengen. Dit wordt gedaan door strengere criteria aan te houden. Daarnaast hoopt men dat het presenteren van eenduidige rangordercriteria ertoe leidt dat minder mensen in aanmerking proberen te komen voor een indicatiestelling. Ze kunnen immers beter overzien hoe groot hun kans op een woning is.

Zijn er nog andere sturingscriteria naast passendheid van de woning?

In Deventer is men van plan een plaatsingsbeleid te voeren in combinatie met het advertentiesysteem, door zogenaamde 'buurtprofielen' te maken. Dit heeft te maken met het grote aantal sociale problemen waarmee Deventer kampt. Doorstroming heeft de aandacht maar er zijn nog geen specifieke criteria opgenomen.

NOG DRIE NAVOLGERS

3.1 Inleiding

Naast de zes gemeenten die in hoofdstuk twee aan de orde zijn geweest, geniet het Delftse systeem van marktgerichte woonruimteverdeling bekendheid in een aanzienlijk aantal andere gemeenten. Het gaat te ver om een beschrijving te geven van de plannen in al deze gemeenten. In veel gevallen ging het om plannen die in december 1992 nog in een pril stadium verkeerden. Gekozen is voor een beknopte weergave van de plannen in drie gemeenten: Nieuwegein, Vlaardingen en Gouda. Per december 1992 waren de plannen voor de woonruimteverdeling in die gemeenten zeer tot redelijk vast omlijnd en in oktober 1993 waren Nieuwegein en Vlaardingen inderdaad overgegaan tot een marktgerichte woonruimteverdeling. De gemeente Gouda staat op het punt staan daartoe over te gaan. De beschreven gemeenten wijken qua systematiek enigszins af van Delft en de zes gemeenten met een SEV-voorbeeldstatus.

Dit onderzoek stond geen uitputtende inventarisatie toe van de woonruimteverdelingsplannen in alle Nederlandse gemeenten. Langs onderstaande weg hebben de onderzoekers in december 1992 getracht de meest spraakmakende vernieuwers te achterhalen en het is goed mogelijk dat sommige gemeenten aan de aandacht van de onderzoekers zijn ontsnapt. Ook is het mogelijk dat gemeenten in december 1992 nog weinig opzienbarende plannen koesterden, maar in het afgelopen jaar met rasse schreden langs zij zijn gekomen. De negen navolgers uit deze publikatie mogen dan ook niet als een uitputtende representatie van marktgerichte woonruimteverdelers in Nederland worden gezien.

De gemeenten met een nieuw woonruimteverdelingssysteem zijn via telefonische navraag in december 1992 opgespoord. Navraag is gedaan bij onder andere de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het ministerie van VROM, het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting (NCIV) en de Nationale Woningraad (NWR) en bij een aantal gemeenten met 30.000 of meer inwoners. Voor de benadering van gemeenten werd gebruik gemaakt van een voorselectie van het Centrum Beleidsadviserend Onderzoek BV te Amsterdam. Het betrof alle Nederlandse gemeenten die stappen hebben ondernomen om het aantal woningzoekenden te beperken. Op deze wijze, die niet uitputtend is, is getracht de meeste

nieuwe en vernieuwende navolgers op het spoor te komen. Bijlage twee bevat het overzicht van gemeenten die ten behoeve van hoofdstuk drie geïnterviewd zijn. Hierna worden de drie uitgekozen navolgers geanalyseerd, volgens hetzelfde stramien als in hoofdstuk twee, maar beknopter.

3.2 Nieuwegein

3.2.1 Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen

In mei 1992 besloot de gemeenteraad van Nieuwegein het urgentiesysteem te wijzigen en deze wijziging te koppelen aan een wijziging in het woonruimteverdelingsstelsel. De aanleiding om tot een nieuw systeem over te gaan was onvrede met het urgentiesysteem. Illustratief hiervoor is het aantal in 1991 verstrekte urgenties: in dat jaar kwamen 755 huurwoningen leeg voor verhuur terwijl er 444 urgenties werden verstrekt. Voor 1 juli 1993 was de Woonruimtetwet van kracht in Nieuwegein. Op basis van het nieuwe urgentiesysteem wordt een daling van het aantal urgenten verwacht met 25 procent (gemeente Nieuwegein, 1992). Bovendien kent Nieuwegein problemen door een sterke afname van de nieuwbouwproductie en daardoor een afname van het aantal verhuizingen binnen de gemeente. Nieuwe instrumenten om de doorstroming te bevorderen zijn welkom.

Aan het Nieuwegeinse woonruimteverdelingsstelsel zijn twaalf maanden voorbereiding voorafgegaan, in nauwe samenwerking tussen gemeente en plaatselijke corporaties. Er is geen ondersteuning van externe deskundigen geweest. Na vaststelling van het nieuwe model zijn met de corporaties convenanten afgesloten waarin de rechten en plichten van de partijen nader zijn geregeld. Vervolgens zijn ook de in Nieuwegein werkzame particuliere beleggers uitgenodigd om met het nieuwe systeem mee te doen. Allen hebben daarmee ingestemd, zodat alle huurwoningen die in Nieuwegein beschikbaar komen -met uitzondering van de woningen voor urgenten- in de Woonkrant komen. Urgenten krijgen volgens het distributiesysteem een woning toegewezen. Per 1-1-1993 is het marktgerichte systeem in Nieuwegein in werking getreden. Nieuwegein telde per 1-1-1992 12.087 huurwoningen en 5.432 woningzoekenden, ofwel bij benadering 1 woningzoekende op ruim 2 huurwoningen.

3.2.2 Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem

De uitgangspunten voor het nieuwe woonruimteverdelingsstelsel zijn als volgt (Gemeente Nieuwegein, 1992):

- de woningbouwverenigingen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het woonruimteverdelingsbeleid;
- de woningzoekende neemt zelf initiatief;
- voor woningzoekenden die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien wordt bemiddeld;
- urgent woningzoekenden krijgen binnen een gegarandeerde termijn een woning;
- de doorstroming moet bevorderd worden;

- goedkope woningen zullen aan lagere-inkomensgroepen worden toegewezen;
- het systeem moet helder en inzichtelijk zijn;
- het systeem moet kunnen inspelen op marktontwikkelingen;
- op termijn wordt gedacht aan integratie in een regionaal systeem.

3.2.3 Kenmerken van het nieuwe systeem

Typering systeem

Net zoals in verschillende eerder besproken gemeenten het geval is, bestaat in Nieuwegein een combinatie van advertenties en inschrijving. Vrijwel alle woningzoekenden moeten zich bij de gemeente laten registreren (kosten éénmalig f 45,-). Jaarlijks moet de inschrijving herbevestigd en eventueel gecorrigeerd worden, wat kosteloos gebeurt. Voor doorstromers die van een zeer gewilde woning naar een minder gewilde woning willen verhuizen, wordt een uitzondering gemaakt. Zij hoeven zich niet te laten inschrijven.

De uitgebreide registratie van woningzoekenden komt gedeeltelijk te vervallen. Hiervoor in de plaats is een verkorte registratie van woningzoekenden gekomen waarbij in elk geval alle woonvoorkeuren van het inschrijvingsformulier geschrapt zijn. Daarnaast wordt overwogen om het inkomen niet meer te registreren omdat dit wordt opgegeven en geverifieerd op het moment dat woningzoekenden op een aanbod reflecteren. De reacties van woonconsumenten op de advertenties worden geregistreerd om de actieve vraag in beeld te brengen. Ze worden ook gepresenteerd in de Woonkrant.

Nieuwegein heeft gekozen voor een gemengd systeem: voor urgenten en minder validen die een aangepaste woning nodig hebben, blijft er een distributiesysteem. De overige woningzoekenden reageren zelf op het woningaanbod via advertenties in een woonkrant. Urgenten kunnen eventueel ook zelf reageren op het aanbod in de krant. Globaal gesproken komt driekwart van het woningaanbod in de krant die elke veertien dagen huis-aan-huis verspreid wordt, terwijl een kwart wordt toegewezen aan urgenten. De redenen om de urgenten aan het marktgerichte systeem te onttrekken zijn als volgt. Het aanbodmodel biedt volgens de betrokkenen in Nieuwegein onvoldoende garanties dat urgenten tijdig worden gehuisvest, terwijl de overheid daar wel zorg voor moet dragen. De gemeente rekent dit tot haar taak, maar wil de niet-urgente woningzoekenden daarmee zo min mogelijk belasten. Daarom krijgen urgenten in het algemeen de minst schaarse woningen qua grootte en type. Daarbij wil men aan niet-urgente woningzoekenden geen woningen presenteren die in feite al gereserveerd zijn voor urgente kandidaten. Zodoende worden woningen voor urgenten buiten de Woonkrant gehouden.

Binnen de categorie woningzoekenden is -afgezien van de groep urgenten en minder validen- een driedeling aangebracht in starters, verhuiswilligen en 'doorstromers', die afwijkt van de andere navolgers en die is toegesneden op de doorstromingsdoelstelling.

Starters zijn diegenen die nog niet over zelfstandige woonruimte in Nieuwegein beschikken. Onder 'verhuiswilligen' worden personen verstaan die als woningzoekende in de gemeente Nieuwegein staan ingeschreven, over zelfstandige huisvesting in Nieuwegein beschikken, maar hun woonsituatie willen verbeteren. Zij bewonen

de wat minder gewilde woningen. 'Doorstromers', tenslotte, zijn in het Nieuwegeinse spraakgebruik mensen die binnen Nieuwegein van een schaarse naar een niet-schaarse woning verhuizen. 'Doorstromers' hoeven zich niet van tevoren te laten registreren als woningzoekende, in de hoop dat dat de verhuisdrempel verlaagt. In afwijking van het jargon bij de andere besproken gemeenten, is het woord 'doorstromer' hier dus gereserveerd voor dié kandidaten die met hun verhuizing een voor de volkshuisvesting gunstig doorstromingsresultaat teweeg zullen brengen. Voorlopig worden onder de 'schaarse' woningen die zij moeten achterlaten verstaan: eengezinswoningen en benedenwoningen tot de huursubsidielgrens en drie- en meerkamer-etagewoningen met een huurprijs tot f 500,- per maand.

Het huurwoningaanbod in de krant is gesegmenteerd in woningen voor 'starters en verhuiswilligen', 'doorstromers', 'ouderenwoningen' en 'woningen met vrije vestiging'. Voor de verschillende groepen bestaan, net als bij de andere navolgers, verschillende volgordecriteria. Het toekennen van een label aan de vrijkomende woningen, gebeurt door de woningcorporaties.

NUMMER 173 DINSdag 21 SEPTEMBER 1993

WOONKRANT NIEUWEGEIN

■ VOSSEWEIDE 26		■ NIJPELSPLANTSOEN 175		en u wilt verhuizen naar:
Wijk	: Batau noord	Wijk	: Wijkersloot	- een appartement of een bovenwoning met
Woningtype	: bovenwoning	Woningtype	: flat 8e etage	- een huurprijs* boven f 500,- of
Aantal kamers	: 2	Aantal kamers	: 5	- een woning in de vrije sector.
Huurprijs	: 670,70	Huurprijs	: 738,61	* Zie elders in deze begrippenlijst.
Bruto huurprijs	: 676,65	Bruto huurprijs	: 853,76(incl. verwarming/water)	
Bijzonderheden	: zolder	Bijzonderheden	: koken op gas	Huishoudentype
Eigenaar	: wbv. Orze Woning	Eigenaar	: wbv. St. Joseph	A: 1 persoon 18 t/m 20 jaar
Leeg per	: 01-11-1993	Leeg per	: 15-10-1993 (onder voorbehoud)	B: 1 persoon 21 t/m 29 jaar
VOORWAARDEN		VOORWAARDEN		C: 1 persoon ouder dan 30 jaar
Huish.Type	: B,C,D,E,F,G en H	Huish.Type	: I en J	D: 1 persoon ouder dan 60 jaar
Inkomen	: B,C en D max. 34.000	Inkomen	: min. 41.000	E: 2 personen samen jonger dan 45 jaar
	: E,F,G en H min. 31.500/	Aantal punten	: min. 1	F: 2 personen samen ouder dan 45 jaar
	max. 41.000			G: 2 personen samen ouder dan 60 jaar
Aantal punten	: min. 10			H: 2 personen waarvan één minstens 60 jaar
				I: 3 personen of huishouden met 1 kind
				J: 4 en meer personen of huishouden met minimaal 2 kinderen

Afbeelding 8

Fragment uit Woonkrant Nieuwegein, in: de Molenkruier, 21 september 1993 De Molenkruier wordt tweewekelijks gratis huis-aan-huis verspreid. De Woonkrant is een uitgave van de gemeente Nieuwegein en de woningcorporaties. De krant bevat, naast het woningaanbod, definities van begrippen ('Wat is...'), de 'Spelregels', de procedure voor het insturen van bonnen, twee woonkeuzebonnen en het overzicht van de toegewezen woningen. In afwijking van de andere woonkranten moet het woningaanbod verticaal gelezen worden in plaats van horizontaal. Ook het grote aantal huishoudentypen dat bij de voorwaarden wordt onderscheiden, komt de inzichtelijkheid niet ten goede. Het fragment toont een deel van het aanbod voor starters en 'verhuiswilligen' en de verklaring van de huishoudentypen in de rubriek 'wat is...'

In de praktijk is het aanbod van woningen voor 'doorstromers' (in enge zin) zeer beperkt: gemiddeld ongeveer één per woonkrant. Het doorstromingseffect wat van deze segmentering uitgaat is in kwantitatief opzicht beperkt, al is de verhuisketen die teweeg wordt gebracht in het algemeen een zeer gunstige. Het geringe aanbod van woningen voor 'doorstromers' houdt verband met het geringe aantal reacties op dergelijke aanbiedingen. Vanwege de geringe aantallen overweegt men in Nieuwegein om de doorstroming op een andere wijze te stimuleren, namelijk door binnen de categorie 'verhuiswilligen' absolute voorrang te geven aan 'doorstromers' die een schaarse woning vrijmaken. Met een dergelijke bijstelling wil men echter hoe dan ook wachten tot het huidige systeem een jaar lang functioneert, om daarna tot zorgvuldige evaluatie te kunnen overgaan en om de woningzoekenden niet in verwarring te brengen met telkens veranderende criteria.

Er is geen sanctie voor woningzoekenden die een woning weigeren. Wel wordt de urgentie ingetrokken indien een urgent woningzoekende een passend aanbod weigert. Naar het oordeel van de gemeente Nieuwegein biedt het nieuwe systeem geen ruimte voor een inplaatsingsbeleid ("men plaatst zichzelf in"). Ten aanzien van urgenten is er op dit punt wel enige mogelijkheid om te sturen.

Volgordebepaling

De basiscriteria van de verhouding tussen inkomen en huur en passendheid qua woninggrootte, zijn altijd van toepassing. Met deze criteria vindt een eerste selectie plaats. Deze criteria zijn opgenomen in de woonruimteverordering van Nieuwegein. Verder zijn er volgordecriteria. Voor de starters geldt dat het puntenaantal bepalend is. Punten worden opgebouwd door inschrijftijd en door ingezetenschap. Daarbij heeft een starter uit Nieuwegein voorrang boven een vestiger van elders. Ook bij de 'verhuiswilligen' is het puntenaantal bepalend voor de uiteindelijke toewijzing, zij het dat zij per definitie ingezetenen zijn. Bij de 'doorstromers' is de woonduur met als meetpunt de laatste verhuisdatum, bepalend voor wie het eerst in aanmerking komt. Leden van een woningbouwvereniging hebben geen voorrang. In de advertenties is een indicatie opgenomen van het puntenaantal waarbij het zinvol is om te reageren om te vermijden dat velen onnodig reageren.

Het systeem kent een overgangsregeling waarbij alle ingeschreven woningzoekenden het opgebouwde puntenaantal behouden. Er zijn dan ook geen klachten geweest over de invoering van het nieuwe systeem.

Urgenten

Urgentie wil zeggen (Afdeling Volkshuisvesting gemeente Nieuwegein, maart 1992) dat er een ernstig huisvestingsprobleem is dat spoedig moet worden opgelost en waarbij hulp van de overheid noodzakelijk is. Aan de urgentieverklaring wordt een woningtype gekoppeld, bij voorkeur een niet-schaarse woning. Het urgentiesysteem is sterk vereenvoudigd. Er is nu een duidelijke tweedeling: wel of niet urgent, waar voorheen sprake was van meer of minder urgenten. Urgenten krijgen in plaats van (een glijdende schaal aan) punten, een huisvestingstermijn die gegarandeerd wordt (binnen drie maanden of binnen twaalf maanden). Het aantal urgentieaanvragen hoopt men op deze manier terug te brengen.

Voor urgenten wordt actief bemiddeld, waarbij de urgentverkleerde de garantie heeft binnen de afgesproken termijn een woning te krijgen. Urgenten kunnen ook zelf reageren, maar hebben daarmee geen voorrang op grond van hun urgentie.

3.3 Vlaardingen

3.3.1 Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen

Per oktober 1993 is men in Vlaardingen overgegaan op een marktgericht woonruimteverdelingsmodel. De knelpunten van het traditionele punten-urgentiesysteem waren als volgt (Gemeente Vlaardingen, Patrimoniums Woningstichting en Gemeentelijk Woningbedrijf, september 1992):

- het woonruimteverdelingssysteem is statisch en biedt onvoldoende mogelijkheden om adequaat te reageren op ontwikkelingen op de woningmarkt;
- dit uit zich onder meer in veel woningweigeringen;
- er vinden teveel inschrijvingen uit voorzorg plaats en daarnaast een jacht op urgentiepunten;
- er is onvoldoende actuele informatie over beschikbare woonruimte voor woningzoekenden;
- er kan onvoldoende capaciteit worden vrijgemaakt voor de beleidsmatige en strategische ontwikkeling van het verdelingsproces;
- er zijn onvoldoende mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen.

Het nieuwe, marktgerichte woonruimteverdelingsmodel moet de efficiëntie verhogen, en tot een betere informatievoorziening voor beleidsmakers én woningzoekenden leiden. Daarnaast is het bevorderen van doorstroming een belangrijke doelstelling. Tot juli 1993 was in Vlaardingen de Woonruimtetwet van kracht.

Per 1-1-1992 had Vlaardingen ca. 10.000 ingeschreven woningzoekenden op 23.361 huurwoningen. Dat is een verhouding van een woningzoekende op ruim twee woningen, waarmee Vlaardingen tot de krappe woningmarkten behoort. Het woningzoekendenbestand werd jaarlijks opgeschoond. Sinds 1987 worden de urgenties vastgesteld door de gemeente (sector Huisvesting) en worden bijna alle woningen toegewezen door de woningcorporaties. Sinds 1 oktober 1993 bestaat de gemeentelijke sector Huisvesting niet meer en is de woonruimteverdeling overgedragen aan de woningfederatie Vlaardingen, een samenwerkingsverband van gemeente en gemeentelijk Woningbedrijf, Patrimoniums Woningstichting en woningstichting Samenwerking. De samenwerking tussen deze instanties is geregeld in een convenant. Alle vrijkomende woningen worden tweewekelijks gepubliceerd in de Woonkrant, waarvan een eerste (presentatie-) nummer inmiddels verschenen is.

3.3.2 Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem

De doelstellingen van het nieuwe model in Vlaardingen zijn (Patrimoniums Woningstichting, Gemeentelijk Woningbedrijf en gemeente, 1992):

- het bevorderen van het eigen initiatief van woningzoekenden;
- doorstroming bevorderen;
- bijdragen aan het stabiliseren van het inwonersaantal (vermijden dat met name jonge Vlaardingse huishoudens de stad verlaten vanwege een tekort aan eengezinswoningen);
- het steunen van doelgroepen die niet of onvoldoende kunnen voorzien in hun woonruimte;
- het inzichtelijker maken van het systeem voor de woningzoekende;
- democratische controleerbaarheid.

3.3.3 Kenmerken van het nieuwe systeem

Typering systeem

Het nieuw in te voeren systeem gaat uit van actieve toewijzing van woningen aan de doelgroepen en het aanbieden van woningen aan de overige woningzoekenden. Er wordt tweewekelijks geadverteerd in een aparte, gratis huis-aan-huis in Vlaardingen verspreide woonkrant. Buiten Vlaardingen bestaat voor woningzoekenden de mogelijkheid om zich te abonneren op de Woonkrant. In navolging van Delft is de inschrijving van woningzoekenden geheel afgeschaft. Wel worden aan de hand van de reacties op het woningaanbod ervaringscijfers verzameld om het verdelingsmodel zo nodig te kunnen bijsturen. Bij het achterwege laten van de inschrijving van woningzoekenden, speelde het kostenaspect een belangrijke, zo niet doorslaggevende rol. Het bijhouden van twee registratiesystemen (inschrijving én verwerking van de woonkeuzebonnen) werd te kostbaar gevonden. In de woonkrant wordt het resultaat van de verdeling weergegeven, alsook het aantal reacties op de verschillende vacante woningen.

De woningzoekenden worden verdeeld in een categorie waaraan voorrang wordt gegeven bij het toewijzen van woonruimte en waarvoor actief bemiddeld zal worden en de overige woningzoekenden. Voor de urgenten wordt actief bemiddeld. De urgenten worden gerekend tot compartiment A. Onder compartiment B vallen woningzoekenden die niet urgent zijn en die zelf moeten reageren op het aanbod in de woonkrant. Het aanbod voor deze groep wordt verdeeld tussen starters en doorstromers. Inkomensnormen en woningbezettingnormen behoren voor alle woningzoekenden tot de 'toelatingscriteria'. Voor starters en doorstromers gelden vervolgens specifieke volgordecriteria.

Starters zijn woningzoekenden die nog niet over zelfstandige woonruimte beschikken. Doorstromers zijn woningzoekenden die bij verhuizing een woning achterlaten (ongeacht het woningmarktgebied waarbinnen die woning valt). Ook betrokkenen bij een (echt)scheiding worden hiertoe gerekend, hoewel zij niet altijd een woning achterlaten. Voor schaarse woningen, met name eengezins- en seniorenwoningen wil men aanvullende criteria hanteren. Wie twee maal een woning weigert, mag gedurende zes maanden niet op een woning reageren.

Een uitgave van Woningfederatie Vlaardingen

Eerste jaargang 1993

Woonkrant

Presentatienummer

In dit nummer

- ▶ Waaron een nieuw woonruimtebeleid is ingevoerd
- ▶ Starters en doorstromers
- ▶ Urgentie
- ▶ Toelatingsvoorwaarden en selectiecriteria
- ▶ Te verlaten woningen

Flat

Advertentie nr. 26 - 11

Meidoornstraat

Babberspolder /oostkant van Hogendorplaan

Kenmerken

aantal kamers: 4
kale huurprijs: f 352,53 p mnd
totale huurprijs: f 375,43 p mnd
eigenaar: Gemeentelijk Woningbedrijf
huuringang: 1 augustus 1993
voorzieningen: -
ontsluiting: portiek
etage(s): 1e
overige: nvt

Toelatings-voorwaarden

leeftijd: nvt
bruto gezinsinkomen p mnd: max f 2.900,-
aantal personen: 3 - 4

Volgorde selectie-criteria

1. bewoningsduur
2. inschrijfdatum

Maisonnette

Advertentie nr. 26 - 13

2e Van Leijden Gaelstraat

Oostwijk

Kenmerken

aantal kamers: 3
kale huurprijs: f 591,04 p mnd
totale huurprijs: f 607,64 p mnd
eigenaar: Patrimonium Woningstichting
huuringang: 30 juli 1993
voorzieningen: cv/huurgeiser
ontsluiting: trap/galerij
etage(s): 2e en 3e
overige: nvt

Toelatings-voorwaarden

leeftijd: nvt
bruto gezinsinkomen p mnd: min f 2.900,-
max f 4.600,-
aantal personen: 1 - 3

Volgorde selectie-criteria

1. bewoningsduur
2. inschrijfdatum

Afbeelding 9

Fragment uit de eerste Woonkrant van Vlaardingen, eerste jaargang 1993. De krant wordt wekelijks gratis verspreid. De Woonkrant is een uitgave van de Woningfederatie Vlaardingen. Het eerste nummer bevat informatie over het hoe en waarom van de invoering van het nieuwe verdelingsmodel. Voorts worden begrippen en criteria toegelicht en de wijze waarop gereageerd moet worden, wordt uitgelegd. Daarna worden de aanbiedingen voor starters resp. doorstromers gepresenteerd en twee woonkeuzebonnen. In het fragment enkele aanbiedingen voor doorstromers.

Volgordebepaling

Voor doorstromers bepaalt de bewoningsduur van de huidige woning wie voorrang krijgt. Voor de starters geldt een volgordebepaling op grond van leeftijd. Om ervoor te zorgen dat de jongere starters niet altijd de dupe worden van hun jeugdigheid, is het aanbod voor starters onderverdeeld in aanbod voor starters van achttien tot en met 25 jaar en starters van 26 jaar en ouder. Vooralsnog vindt geen segmentering van het aanbod plaats (zoals in Delft het geval is) naar wel of geen binding met Vlaardingen.

Volgens de woordvoerders in Vlaardingen biedt het systeem geen ruimte voor een inplaatsingsbeleid omwille van een stabiel woonmilieu. Sturen in de bewonerssamenstelling van een buurt wordt overgelaten aan het marktmechanisme. Leden van een woningbouwvereniging hebben binnen het nieuwe systeem geen voorrang.

Urgenten

De urgent woningzoekenden vallen onder het zogenaamde A-compartiment. In het A-compartiment zijn de doelgroepen opgenomen waarvoor actief bemiddeld moet worden. Hiertoe behoren gehandicapten, stadsvernieuwingsurgenten, asielzoekers, rijksvoorkeurskandidaten en termijnurgenten (medisch en sociaal).

Deze groepen mogen zich niet te kieskeurig opstellen, wat inhoudt dat hun wijkvoorkeur meer wijken moet betreffen, en dat ze zich inschrijven voor meer dan één woningtype. Sociaal urgenten (veelal betrokkenen bij echtscheiding, burenoverlast of (andere) calamiteiten) krijgen in principe alleen gelijkwaardige woonruimte aangeboden. Er wordt vermeden dat zij via hun sociale urgentie een 'wooncarrière' opbouwen.

Urgente woningzoekenden krijgen door de corporatie een woning aangeboden en hoeven dus niet te reageren op aanbod in de woonkrant. De urgentie wordt verbonden aan een termijn waarbinnen de woningzoekende aan een woning moet worden geholpen (zes tot twaalf maanden). Na twee weigeringen gaat een urgente over naar compartiment B en vervalt de urgentie.

3.4 Gouda

3.4.1 Aanleiding om woonruimte marktgericht te gaan verdelen

Op 8 januari 1991 werd in Gouda een werkgroep ingesteld, die zich zou richten op een marktgericht woonruimteverdelingssysteem. In de werkgroep waren de woningbouwverenigingen en diverse gemeentelijke afdelingen vertegenwoordigd. Tot juli 1993 was de Woonruimtetwet van kracht in Gouda. Gouda telde per 1-1-1992 5187 woningzoekenden op 16.144 huurwoningen. Dit betekent een woningzoekende op drie woningen, een relatief krappe woningmarkt.

Er zijn twee belangrijke knelpunten te noemen van het huidige woonruimteverdelingssysteem (Werkgroep Korte Termijn, gemeente Gouda, 1991). Ten eerste zijn alle woningzoekenden in één systeem ondergebracht, waardoor onduidelijk blijft welke ingeschrevenen urgent zijn en welke niet. Woningzoekenden met veel

wachttijdpunten domineren de wachtlijst. Het tweede knelpunt, een gevolg van het eerste knelpunt, is het hoge aantal weigeringen.

Per oktober 1993 is een concept-huisvestingsverordening gereed die aan burgermeester en wethouders zal worden voorgelegd. Hierin worden onder meer de toelatingseisen, passendheidsnormen, registratie van woningzoekenden, urgentie en volgordecriteria vastgelegd.

3.4.2 Doelen en uitgangspunten van het nieuwe systeem

Voortkomend uit de knelpunten van het oude systeem, zijn de uitgangspunten voor het nieuwe systeem als volgt (Werkgroep Korte Termijn, gemeente Gouda, 1991):

- het splitsen van het woningzoekendenbestand in de categorieën urgent en niet urgent;
- het instellen van een formeel overleg dat tot taak heeft de urgenten te plaatsen;
- opschonen van het bestaande bestand;
- het bestrijden van het aantal weigeringen.

3.4.4 Kenmerken van het nieuwe systeem

Typering systeem

Gouda zal het woningaanbod adverteren in een woonkrant. De vorm waarin en de frequentie waarmee de krant zal verschijnen is nog niet vastgesteld. Voor de niet-urgente woningzoekenden vervalt de woningzoekendenregistratie. Voor urgenten wordt bemiddeld bij de woonruimteverdeling en voor hen blijft het inschrijvingsstelsel gehandhaafd. Zij kunnen ook op het aanbod in de krant reageren, maar genieten dan geen voorrang boven niet-urgenten. Het woningaanbod zal niet worden gesegmenteerd, zij het dat een deel van de woningen voor ouderen gereserveerd zal worden die op medische gronden aangewezen zijn op die woningen.

Volgordebepaling

In afwijking van de andere hier besproken navolgers, wordt het volgordecriterium voor starters en doorstromers onder één noemer gebracht, de zogenaamde 'BL-score'. De -B- staat voor bewoningsduur en is van toepassing op woningzoekenden die zelfstandige woonruimte achterlaten. De -L- staat voor leeftijd en geldt voor starters op de woningmarkt. De BL-score van doorstromers bedraagt het aantal maanden dat men op het huidige adres woont. Voor elke maand wordt één punt verstrekt. De BL-score van starters is gelijk aan het aantal maanden dat hun leeftijd die van precies achttien jaar overstijgt (voor elke maand één punt). Een startende kandidaat die precies negentien jaar oud is, is dus gelijkwaardig aan een doorstromer die precies een jaar op het huidige adres woont. In welke verhouding starters resp. doorstromers op deze wijze aan een woning geholpen kunnen worden, is nog niet duidelijk. Mochten zich in de praktijk onevenwichtigheden voordoen, dan zal worden overwogen om het woningaanbod voor starters en doorstromers alsnog te segmenteren.

Alle kandidaten dienen aan de toelatings- en passendheidscriteria te voldoen (zoals economische of maatschappelijke binding, een juiste relatie tussen huur en inkomen en tussen huishoudensgrootte en woninggrootte). *Een voorrangspostie wordt toegekend aan* kandidaten die een gunstige doorstroming teweeg brengen: de woningzoekende die een vergunningplichtige eengezinswoning in Gouda (of regiogemeente) vrijmaakt en reageert op een aangeboden meergezinshuurwoning; de woningzoekende die een vergunningplichtige huurwoning in Gouda (of regiogemeente) vrijmaakt met een huurprijs die tenminste f 150,- lager is dan de huur van de aangeboden woning, mits als gevolg daarvan geen huursubsidie nodig is en de woningzoekende die een vergunningplichtige vijf- of meerkamer-huurwoning in Gouda (of regiogemeente) vrijmaakt en reageert op een aangeboden woning met maximaal vier kamers.

Indien één woningzoekende reageert, die voldoet aan een van deze 'doorstromingscriteria', wordt hem de woning aangeboden, ongeacht zijn BL-score. Indien meer woningzoekenden reageren die voldoen aan een van de doorstromingscriteria, dan bepaalt de BL-score hun onderlinge rangorde. De drie doorstromingscriteria zijn gelijkwaardig.

Ook woningzoekenden met urgentie kunnen reageren op geadverteerde woningen. Hun BL-score is dan bepalend; het urgent zijn speelt dan geen rol. Uitgangspunt is het recht van iedere woningzoekende om aan de hand van voor ieder geldende criteria, de woning van zijn keuze te kunnen betrekken. Dit recht kan worden beperkt voor "individueel moeilijk plaatsbaren", zoals wanbetalers en wanbewoners, die na een rechterlijke uitspraak uit hun huis zijn gezet. Voor het is een "stichting tweede kans" in oprichting.

Daarnaast wordt in de concept-huisvestingsverordening de mogelijkheid open gehouden om een plaatsingsbeleid te voeren "in bijzondere situaties waarin, zonder gericht plaatsingsbeleid, de leefbaarheid in een bepaalde straat of buurt ernstig verstoord zal raken in verband met conflicterende woon- en leefstijlen" (toelichting op artikel 2.3.4. van de concept-huisvestingsverordening). Het kan hier gaan om, in verband met een (daadwerkelijke of vermeende) afwijkende woon- en leefstijl, "collectief moeilijk plaatsbaren". Aan de toepassing van het "aanvullende passendheids criterium" worden diverse voorwaarden gesteld, waaronder de voorwaarde dat de kandidaat die op grond van een "aanvullend passendheids criterium" niet voor een bepaalde woning in aanmerking komt, alternatieven geboden krijgt. Die alternatieven (passende woningen in andere straten of buurten) zijn vaak niet voorhanden. Niettemin wil men in Gouda niet op voorhand de ogen sluiten voor samenlevingsspanningen op wijkniveau die extra bemoeienis met de woonruimteverdeling wenselijk kunnen maken.

Urgenten

Er wordt een uitvoeringsorganisatie van verhuurders gevormd, de 'woonwinkel', die zich zal bezighouden met plaatsing van urgenten. De uitvoeringsorganisatie heeft ook tot taak te bepalen of een vrijgekomen woning voor een woningzoekende met urgentie wordt bestemd of door middel van advertentie wordt aangeboden.

Woningzoekenden die aan één of meer van de (hierna te bespreken) urgentiecriteria voldoen, kunnen op eigen verzoek worden geplaatst in de desbetreffende urgentiecategorie. Zij moeten hiertoe dus zelf het initiatief nemen. Hiermee geven ze aan dat de woonwensen ondergeschikt zijn aan de urgentie en aan de termijn waarbinnen zij over woonruimte wensen te beschikken. Omstandigheden die tot een urgentiestatus kunnen leiden zijn onder meer ruimtegebrek, betrokkenheid bij stadsvernieuwing, sociale of medische omstandigheden, reisafstand of verhuisplicht bij economisch gebondenen, asielzoekers in ROA-woningen, met verblijfstatus. Binnen de groep urgenten worden twee categorieën onderscheiden, te weten de A- en B-categorie. Woningzoekenden met urgentie A krijgen in principe binnen drie maanden één passend aanbod. Indien wordt geweigerd, dan komt de woningzoekende in de B-categorie, waarna hij of zij binnen twaalf maanden nog een (laatste) aanbod krijgt. In de B-categorie worden binnen twaalf maanden zondig twee aanbiedingen gedaan (één keer weigeren mag). Als urgenten zonder acceptabele redenen een passend aanbod weigeren, verliezen zij hun urgentie.

SLOTBESCHOUWING

In dit slothoofdstuk worden de gemeenten die in dit rapport beschreven zijn, vergeleken. Het gaat om hun marktgerichte woonruimteverdelingssystemen, die in elk geval één ding gemeenschappelijk hebben: de vrijgekomen woningen worden geadverteerd om het initiatief te verplaatsen van de woonruimteverdelers naar de woningzoekenden. Zes van de besproken gemeenten hebben van de Stichting Experimenten Volkshuisvesting een voorbeeldstatus gekregen: Utrecht, Leiden, Terneuzen, Alphen aan den Rijn, Winterswijk en Deventer. Nieuwegein, Vlaardingen en Gouda zijn aan dit zestal toegevoegd, omdat ook deze gemeenten in december 1992 vast omliggende plannen hadden voor een marktgericht woonruimteverdelingssysteem. Nieuwegein en Vlaardingen zijn inmiddels al overgegaan op het nieuwe systeem (tabel 1). Deze drie gemeenten zijn opgespoord via sleutelpersonen bij maatschappelijke organisaties en via een belronde langs 30 gemeenten met tenminste 30.000 inwoners. De systemen in Delft, Winterswijk en Terneuzen 'draaien' inmiddels lang genoeg om kritische evaluaties van hun functioneren toe te staan. Deze zijn apart uitgebracht. In dit rapport staat de precieze inrichting van de systemen centraal: de overeenkomsten en verschillen tussen de gemeenten en de achtergronden daarvan. Met het geselecteerde tiental gemeenten (Delft en negen navolgers) pretenderen we geenszins volledig te zijn: ongetwijfeld vinden ook elders boeiende ontwikkelingen plaats. Wel denken we de meeste variaties op het marktgerichte verdelingssysteem met dit tiental wel te kunnen weergeven.

Tabel 1: Startdatum van het marktgerichte woonruimteverdelingssysteem in de diverse gemeenten

Delft	april 1990	Nieuwegein	januari 1993
Winterswijk	oktober 1991	Alphen aan den Rijn	april 1993
Terneuzen	januari 1992	Deventer	juli 1993
Utrecht	januari 1993	Vlaardingen	oktober 1993
Leiden	januari 1993	Gouda	na oktober 1993

Tabel 2: Vergelijking van de verschillende gemeenten met betrekking tot de verdelingssystematiek en de wijze van aanbieden van woningen

gemeente	typering systeem	segmentering aanbod	medium	verschijnings-frequentie
Delft	advertenties	doorstromers starters	Woonkrant (huis-aan-huis)	tweweekelijks
Utrecht	advertenties en inschrijving (f 30,-; herinschr. kosteloos)	doorstromers starters	in stadsblad (huis aan huis)	wekelijks
Leiden	advertenties	doorstromers starters vestigers	in stadsblad (huis-aan-huis)	tweweekelijks
Terneuzen	advertenties	5 doelgroepen leeftijd x hh-type	in regioblad (huis-aan-huis)	tweweekelijks
Alphen a/d Rijn	advertenties en inschrijving (f 30,-; herinschr. f 30,-)	doorstromers starters	Woonkrant (alleen voor ingeschrevenen)	tweweekelijks
Winterswijk	advertenties en inschrijving (f 25,-; herinschr. f 15,-)	geen segmentering	in stadsblad (huis-aan-huis)	wekelijks
Deventer	advertenties en inschrijving (f 25,-; herinschr. kosteloos)	schaarse vs niet-schaarse woningen	in stadsblad (huis-aan-huis)	wekelijks
Nieuwegein	advertenties en (behalve voor 'doorstromers') inschrijving (f 45,-; herinschr. kosteloos)	'doorstromers' verhuiswilligen starters	in Woonkrant (huis-aan-huis)	tweweekelijks
Vlaardingen	advertenties	doorstromers starters tm. 25 jaar starters vanaf 26 jaar	in Woonkrant (huis-aan-huis)	tweweekelijks
Gouda	advertenties	geen segmentering	nog onbekend	nog onbekend

Naar een zakelijker instelling van de verhuurders

In de argumenten om over te gaan op nieuwe verdelingssystemen, zijn enkele componenten te herkennen. Allereerst verwijzen veel gemeenten naar de landelijke context: de verschuiving van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten en woningcorporaties. Deze gaat gepaard met een grotere financiële zelfstandigheid van de lokale partners en afnemende overheidssubsidies.

Dit alles speelt zich af binnen de Huisvestingswet, die per 1 juli 1993 is ingegaan. Hierop vooruitlopend heeft men in de meeste van de onderzochte gemeenten geprobeerd tot een scherpere en efficiëntere taakverdeling tussen gemeente en woningcorporatie(s) te komen. Daarbij stippelen gemeente en corporaties in het algemeen samen het beleid uit, woningcorporaties nemen de uitvoerende taken op zich en de gemeente controleert achteraf. In de kleinere gemeenten (Winterswijk, Terneuzen) houdt de gemeente zich wat meer op de achtergrond. In het algemeen is het nog onduidelijk hoe in de praktijk de toetsende rol van de gemeente gestalte krijgt.

Verminderde subsidiebudgetten komen tot uitdrukking in de behoefte tot het sturen van de woningmarkt, in het bijzonder het reserveren van de goedkope woningen voor de laagste inkomensgroepen. De meeste gemeenten noemen dan ook het bevorderen van de doorstroming als doelstelling van het nieuwe systeem. Terneuzen, met een ruime woningmarkt, vormt hierop de enige uitzondering.

De verworven extra zelfstandigheid komt ook tot uitdrukking in de wens om de markt beter te leren kennen. Het advertentiesysteem brengt glashelder de juwelen maar ook de kneuzen van de woningmarkt in beeld. Vrijwel alle woordvoerders in de gemeenten noemen de waarde van een dergelijk inzicht in de markt. Dat maakt het immers mogelijk om alert te reageren zodra woningcomplexen niet meer aan de wensen van de woonconsument blijken te voldoen. Over de vraag welke gegevens het meest relevant zijn om de markt beter te leren kennen, zijn de betrokkenen minder eenstemmig. Dit is een onderwerp voor nadere evaluatie op wat langere termijn. Om de systemen zo goedkoop mogelijk te laten functioneren is het immers belangrijk om niet te veel gegevens te registreren maar wel de juiste gegevens.

Een zakelijker instelling, met name bij de woningcorporaties, blijkt ook uit de doelstelling om efficiënter te verhuren. Door het initiatief van verhuurder (en gemeente) naar de woningzoekende te verplaatsen, worden vergeefse woningaanbiedingen vermeden. De woningen worden sneller verhuurd waardoor de frictieleegstand minder wordt. Dit is althans de filosofie. Of deze op wat langere termijn in gespannen woningmarkten blijft opgaan, is een onderwerp voor nadere evaluatie. Het is immers denkbaar dat het inschrijven op voorhand verandert in het opsturen van bonnen, op voorhand, zodra duidelijk wordt dat de kans op succes gering is. Ook het afschudden van zwaar verontreinigde bestanden met woningzoekenden lucht op, al blijkt de helft van de onderzochte gemeenten een vorm van inschrijving te handhaven (tabel 2).

Een laatste aspect van commerciële en dus marktgerichte handelen is de klantvriendelijke benadering. De woningzoekende wordt als actief en zelfredzaam individu gezien, die het lot in eigen hand wil nemen. Dit komt tot uitdrukking in

de doelstelling om het initiatief bij de woningzoekende te leggen. De verhuurders moeten zorgen voor een heldere presentatie en verantwoording van de mogelijkheden en onmogelijkheden. De regels van het spel die moeten worden uitgelegd, worden ingewikkelder naarmate meer rechtvaardigheids- of andere sturingscriteria worden aangehouden. Openheid en duidelijkheid kan op gespannen voet staan met vergaande sturing omwille van rechtvaardigheid, doorstroming of het creëren van stabiele woonmilieus.

Lokale omstandigheden en het idealisme van de betrokkenen

Naast de nationale ontwikkelingen die de lokale partijen tot een zakelijker optreden aansporen, zijn er specifieke woningmarktomsomstandigheden die hun sporen nalaten in het verdelingssysteem. In de krappe woningmarkten (Utrecht, Leiden, Deventer, Nieuwegein, Vlaardingen) nemen doelstellingen zoals het beteugelen van het aantal urgenten en het bevorderen van de doorstroming een belangrijke plaats in. De ruime woningmarkt waarin woningbouwvereniging Terneuzen opereert is duidelijk van invloed geweest op het verdelingssysteem. Bestrijden van de leegstand en het aanboren van nieuwe gegadigden zijn daar de centrale doelstellingen.

Zoals gezegd hebben diverse gemeenten een inschrijvingsprocedure gehandhaafd. Dit geldt voor Utrecht, Alphen aan den Rijn, Winterswijk, Deventer en Nieuwegein (tabel 2). Het hoofdmotief om een inschrijving te handhaven schuilt in het streven naar rechtvaardigheid. De betrokkenen hechten eraan om in elk geval voor starters op de woningmarkt, de inschrijvingsduur of het 'puntental' als voorrangscriterium te hanteren. Veel verhuurders zien leeftijd als een onrechtvaardig criterium, wat uit een evaluatie van het Delftse systeem inderdaad ook uit de mond van woningzoekenden werd opgetekend. Om 'loze inschrijvingen' zoveel mogelijk tegen te gaan wordt een drempel opgeworpen in de vorm van inschrijvingsgeld en soms, zoals in Alphen aan den Rijn en Winterswijk, daarnaast een jaarlijkse vergoeding voor herinschrijving.

Sturing in de woonruimteverdeling krijgt vorm door het woningaanbod te segmenteren (tabel 2), door de keuze voor bepaalde volgordecriteria (tabel 3) en door het vermelden van voorwaarden voor het verkrijgen van een woning. In het algemeen wordt het onderscheid tussen starters en doorstromers aangehouden om de eersten een kans op de woningmarkt te gunnen. In Gouda wordt geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers omdat de volgordecriteria voor beide groepen (leeftijd resp. bewoningsduur) onder één noemer zijn gebracht. Hetzelfde geldt voor Winterswijk waar het puntental voor beide groepen de volgorde bepaalt. In Nieuwegein wordt het aanbod voor verhuiswilligen en starters in de krant niet echt gescheiden. Voor beiden is het puntental doorslaggevend, terwijl bij de voorwaarden al gelet wordt op passendheid van de woninggrootte en de huishoudensgrootte. Alle gemeenten formuleren passendheidsvoorwaarden waar het om de relatie tussen huur en inkomen gaat. In de meeste gemeenten gelden ook voorwaarden ten aanzien van de binding aan de gemeente en de huishoudensgrootte in relatie tot de woninggrootte. Naast het ouderwetse puntental, kiezen de meeste gemeenten de woonduur als rangordecriterium voor doorstromers en de inschrijvingsduur of de leeftijd voor starters.

Tabel 3: Vergelijking van de verschillende gemeenten met betrekking tot de volgordebepaling, behandeling van urgenten en aandachtsgroepen

gemeente	volgordebepaling	urgenten	aandachtsgroepen
Delft	do* : bewoningsduur st* : leeftijd	uitsluitend zelf reageren altijd voorrang	geen
Utrecht	do: bewoningsduur st: inschrijvingsduur	zelf reageren, eventueel bemiddeling	ouderen (55+) grote huishoudens
Leiden	do: bewoningsduur st: leeftijd vest*: duur ec. binding	bemiddeling, eventueel zelf reageren (dan geen voorrang)	ouderen (65 +)
Terneuzen	voor iedereen: a woon-werkafstand b inwoners Terneuzen c inwoners Zeeuws-Vl. d overige kandidaten	zelf reageren, geen absolute voorrang; wel een gegarandeerde termijn	geen
Alphen a/d Rijn	do: inschrijvingsduur, secundair bewoningsduur st: inschrijvingsduur, secundair leeftijd	bemiddeling, eventueel zelf reageren (dan geen voorrang)	geen
Winterswijk	puntental	bemiddeling, zelf reageren kan (nog) niet	ouderen (65 +)
Deventer	schaarse wo.: puntental, secundair bewoningsduur, tertiair datum van in- schrijving; niet-schaarse wo.: geen	zelf reageren, eventueel bemiddeling, altijd voorrang	laagste inkomens gehandicapten 'probleemgevallen'
Nieuwegein	'do': bewoningsduur vw*: puntental st: puntental	bemiddeling, eventueel zelf reageren (dan geen voorrang)	ouderen minder validen
Vlaardingen	do: huidige woning, secun- dair bewoningsduur st: leeftijd	bemiddeling	geen
Gouda	BL-score (bewoningsduur of leeftijd)	bemiddeling, eventueel zelf reageren, dan geen voorrang	nog onbekend

* do= doorstromers; st= starters; vest= vestigers; vw= verhuiswilligen

In de ruime Terneuzense woningmarkt wordt op een sterk afwijkende wijze gesegmenteerd. Hier staat niet het rechtvaardigheidsprincipe centraal, maar het leefklimaat. Woningen worden voor bepaalde doelgroepen (leeftijdsgroepen) gereserveerd, met de bedoeling stabiele en aantrekkelijke woonmilieus te creëren. Ook het volgordecriterium is in Terneuzen afwijkend vormgegeven. Waar in alle andere gemeenten de volgorde in eerste aanzet bedoeld is om de eerlijkheid (of de doorstroming) te dienen, wordt in Terneuzen vooral geprobeerd nieuwe huurders aan te trekken. De leegstand waarmee men kampt vraagt hierom. Economisch gebonden van buiten de regio krijgen voorrang boven 'eigen' doorstromers of starters.

In tabel 3 zijn de urgenten en de aandachtsgroepen nog onbesproken gebleven. Aannamen over de zelfredzaamheid van urgenten lijken ten grondslag te liggen aan de keuze om ze te laten opgaan in het totale systeem (zoals in Delft), om actief voor ze te bemiddelen of een tussenvorm te kiezen. De meeste gemeenten kiezen in eerste instantie voor actieve bemiddeling. Naast de gedachte dat urgenten minder zelfredzaam zijn, speelt in sommige gevallen een rol dat de woonruimteverdelers willen voorkomen dat urgent woningzoekenden hun urgentiestatus gebruiken om wooncarrière te maken. Door actief te bemiddelen kunnen bepaalde (minder gewilde) woningen voor urgenten gereserveerd worden. Dit is een manier om de inflatie van urgenten te beteugelen, terwijl dit in een aantal gemeenten gebeurt door de urgentiecriteria aan te scherpen.

Voor woningzoekenden uit de aandachtsgroepen wordt in een aantal gemeenten een deel van het woningaanbod gereserveerd. Het gaat in het algemeen om gelijkvloerse woningen voor ouderen, aangepaste woningen voor hulpbehoevenden en grote woningen voor grote huishoudens. De definiëring van aandachtsgroepen houdt nauw verband met de omschrijving van urgenten. Waar geen aandachtsgroepen zijn aangegeven, zijn de meest voor de hand liggende categorieën in het algemeen opgenomen onder de zeer of tamelijk urgenten. Worden ze als urgenten gedefinieerd, dan komen woningzoekenden uit de aandachtsgroepen met voorrang in aanmerking voor het woningtype waarop zij zijn aangewezen (aangepaste woning, gelijkvloerse woning, grote woning).

Aanvullende sturingscriteria.

Tabel 4 heeft voornamelijk betrekking op de wijze waarop sturingscriteria in het woonruimteverdelingssysteem zijn ingebouwd. Daarnaast vermeldt de tabel in hoeverre woningzoekenden gestraft worden als zij een woningaanbod waarop ze gereflecteerd hebben, toch weigeren. In Utrecht en Vlaardingen is dat het geval. Na twee weigeringen mag de kandidaat gedurende enkele maanden niet meer reageren. Waarom deze gemeenten tot sanctioneren zijn overgegaan en andere niet, is maar ten dele te beredeneren. Wellicht wordt hier geanticipeerd op een te lichtzinnig reageren op woningaanbiedingen, net zoals in de oude systemen dikwijls uit voorzorg werd ingeschreven. Het lijkt een ad hoc belangenafweging te zijn tussen vrijheid voor de woningzoekende en efficiëntie voor de verhuurder(s). Urgenten kunnen in de meeste gemeenten (behalve Delft en Terneuzen) geen woning

weigeren zonder na één of twee weigeringen hun urgentiestatus te verliezen of eerst terug te vallen in een minder urgente klasse.

Maar liefst vijf van de onderzochte gemeenten zeggen waar nodig aan 'inplaatsing' te doen. Aangenomen moet worden dat ook in de andere gemeenten oplossingen worden gevonden voor kandidaten met bijvoorbeeld een hardnekkig Tourette-syndroom, maar dergelijke oplossingen worden niet geïntegreerd in het systeem.

Tabel 4: Vergelijking van de verschillende gemeenten met betrekking tot aanvullende sturingscriteria bij de verdeling van woonruimte

gemeente	sanctie op weigering algemeen	sanctie op weigering urgenten	sturing d.m.v. plaatsings-beleid	sturing d.m.v. aanvullende en specifieke doorstromings-criteria
Delft	nee	nee	nee	voorrang voor wie van een eengezinswoning naar gestapelde bouw verhuist
Utrecht	ja	ja	nee	nee (vooralsnog)
Leiden	nee	ja	nee	nieuwbouw strategisch toewijzen; voorrang voor wie goedkope huurwoning achterlaat
Terneuzen	nee	nee	ja	nee
Alphen a/d Rijn	nee	ja	nee	nee
Winterswijk	nee	ja	ja	extra urgentiepunten voor wie naar een minder gewilde woning verhuist
Deventer	nee	ja	ja	nee (vooralsnog)
Nieuwegein	nee	ja	nee	een segment van het woningaanbod wordt gereserveerd voor wie een schaarse woning achterlaat
Vlaardingen	ja	ja	ja	voorrang voor wie een schaarse woning achterlaat
Gouda	nee	ja	ja	voorrang voor wie een schaarse woning verruilt voor een minder schaarse

Ze kunnen echter gemakkelijk 'achter de schermen' gehanteerd worden door woningen toe te wijzen buiten de officiële criteria om. Naar het publiek kan de toewijzing worden verantwoord op grond van bijzondere criteria, net als bij urgenten het geval is. In Terneuzen, Winterswijk, Deventer, Vlaardingen en Gouda zegt men waar nodig aan inplaatsing te doen, om stabiele woonmilieus te creëren of in stand te houden.

Niet alleen bemoeit men zich in verschillende gemeenten intensief met individuen die het woonklimaat slecht kunnen beïnvloeden (zoals bijvoorbeeld notoire wanbewoners); het marktgerichte systeem laat ook ruimte voor inplaatsing van 'collectief moeilijk plaatsbaren' (bijvoorbeeld migranten). In Deventer wordt getracht de sociale problematiek in buurten te beheersen, door kandidaten alleen een woning te gunnen waar sprake is van een passend 'buurtprofiel'. Ook in Gouda wil men de mogelijkheid open houden om, waar nodig, een dergelijk beleid te gaan voeren. Daarvoor moeten dan wel aanvullende criteria worden geformuleerd of er wordt, zoals in Terneuzen, expliciet duidelijk gemaakt dat naast de objectieve, in de krant geformuleerde criteria uiteindelijk ook subjectieve criteria een rol kunnen spelen bij de toewijzing. De praktijkvoorbeelden laten zien dat het een fictie is dat de marktgerichte woonruimteverdeling en 'inplaatsing' op grond van minder objectieve criteria (zoals gevreesd wangedrag, botsende woonstijlen of vermeende woonstijlen van bijvoorbeeld migranten of studenten) niet met elkaar zouden kunnen worden gecombineerd.

Een andere vorm van sturing betreft doorstromingsbevordering. De meeste gemeenten nemen naast de rechtvaardigheidscriteria aanvullende doorstromingscriteria op in de rangorde-bepaling. Terneuzen vormt wat dit betreft een uitzondering. In het algemeen verleent men voorrang aan doorstromers die een gewilde woning vrijmaken, meestal een eengezinswoning. In Nieuwegein is het aanbod zodanig gesegmenteerd dat een klein gedeelte van de woningen alleen toegankelijk is voor degenen die een aantrekkelijke woning vrijmaken, net als bij strategische toewijzing van nieuwbouwwoningen. Evaluatie moet uitwijzen of het doorstromingseffect van deze segmentering vergelijkbaar is met het effect van absolute voorrang voor degene die een schaarse woning vrijmaakt.

Afgezien van de specifieke voorrangcriteria moet worden opgemerkt dat het marktgerichte systeem op zichzelf al stimulerend is voor de doorstroming. Naast het hanteren van strenge, voorwaardelijke huur-inkomenscriteria, zijn er nog twee algemene stimulansen. De huur-inkomenstoets verschuift van het moment van inschrijving naar het moment van toewijzing. Daar kunnen jaren tussen zitten, dus de toets wint aan actualiteit. Daarnaast werkt de presentatie van het woningaanbod stimulerend voor degenen die niet aan verhuizen dachten. Een evaluatievraag is in hoeverre het inschrijvingsgeld hierbij een barrière vormt. Tenslotte gebruikt men bij de toewijzing voor doorstromers in het algemeen de woonduur als voorrangcriterium. Dit heeft tot gevolg dat wie veelal goed en goedkoop (want langdurig) ter plaatse woont, de meeste kans heeft om te verhuizen.

Overeenkomsten en verschillen tussen de systemen

Presentatie van de woningen door middel van advertenties behoort tot de kern van de systemen. De vorm van die advertenties is hier onbesproken gebleven. Aan de hand van de illustraties in de tekst kan de lezer zelf oordelen over de duidelijkheid per krant. In tabel 2 is te zien dat wekelijks of tweewekelijks wordt geadverteerd, afhankelijk van de grootte van het aanbod en de verspreidingsfrequentie van bestaande bladen waarbij wordt 'aangehaakt'. Presentatie via lokale televisie of geluidsband is hier niet besproken, maar behoort ook tot de mogelijkheden. Over de handhaving van een bijzondere status voor urgenten bestaat geen verschil van mening, zolang er op delen van de woningmarkt nog schaarste bestaat. De asielzoekersproblematiek zal deze schaarste waarschijnlijk voorlopig doen voortbestaan en zelfs aanscherpen.

Minder essentieel voor het marktgerichte systeem zijn de inschrijving van woningzoekenden en segmentering van de woningmarkt, al zullen velen hier sterk aan hechten. De keuze om de inschrijving te handhaven, hangt vooral samen met lokale woningmarktomstandigheden en rechtvaardigheidsoverwegingen. Dat geldt ook voor de precieze rangordebepaling van kandidaten en de aanvullende sturingscriteria met betrekking tot stabiele woonmilieus en doorstroming.

BIJLAGE 1: BRONNEN

Adrianow, Sandra, Marja Elsinga en Ton Hoenderdos, 1991, **Evaluatie experiment woonruimteverdeling Delft**, Delft (DUP, werkdocument 91-11).

Adrianow, Sandra, en Manon Pepers, 1993, **Marktgericht woonruimte verdelen: evaluatie van het Delftse model**, Delft (DUP, werkdocument 93-14).

Bosch, K.W., en D. Hanemaayer, 1990, **Experiment Woonruimteverdeling Delft, Communicatie- en acceptatie-onderzoek**, Den Haag (B&A Groep Beleidsonderzoek & Advies B.V.).

Bosch, K.W., D. Hanemaayer en R. Hoffius, 1992, **Marktgericht woonruimteverdelen, Delft na 2 jaar**, Den Haag (B&A Groep Beleidsonderzoek & Advies B.V.).

Catau, A.H. (directeur Woningbouwvereniging Volkshuisvesting, Winterswijk), 1993, **Toelichting op het marktgerichte verdelingssysteem van Winterswijk**, januari.

College van B&W gemeente Leiden, 1991, **Inspraaknota 'Herziening van de Woonruimteverdeling in Leiden'**, Leiden, november.

College van B&W Gemeente Leiden, 1991, **Welke woning voor wie? Praat mee over een nieuwe aanpak om woningen in Leiden te verdelen**, Leiden.

Elsinga, Marja, en Jeanet Kullberg, m.m.v. Sandra Adrianow en Manon Pepers, 1993, **Marktgericht woonruimte verdelen: evaluatie van het Winterswijkse woonruimteverdelingssysteem**, Delft (DUP, werkdocument 93-20).

Elsinga, Marja, m.m.v. Sandra Adrianow en Manon Pepers, 1993, **Marktgericht woonruimte verdelen: evaluatie van het Meerkeuze wonen in Terneuzen**, Delft (DUP, werkdocument 93-21).

Gemeente Alphen aan den Rijn, 1992, **Ontwerp voor een nieuwe woonruimteverordening**, Alphen aan den Rijn, 9 april.

Gemeente Deventer, 1992, **Concept-convenant tussen de gemeente Deventer en de sociale verhuurders van Deventer inzake woonruimteverdeling**, Deventer, oktober.

Gemeente Deventer, 1992, **concept-Huisvestingsverordening van de gemeente Deventer**, Deventer, 20 november.

Gemeente Gouda, 1993, **Concept-huisvestingsverordening en toelichting daarop**, Gouda.

Gemeente Leiden, **Woonruimteverdelingsconvenant 1993**, Leiden.

Gemeente Leiden, **Woonruimteverordening 1993**, Leiden.

Gemeente Nieuwegein, 1992, **Deelnota Volkshuisvestingsplan: van wachten naar zoeken, nota woonruimteverdeling**, Nieuwegein.

Gemeente Utrecht (Stuurgroep T.A.C.), 1991, **Van woningwachtende naar woningzoekende** (voor intern gebruik Woonruimte-zaken), Utrecht, februari.

Gemeente Utrecht (Stuurgroep T.A.C.) en Stichting Werkgroep '2duizend, 1992, **Naar een marktgerichte woonruimteverdeling**, Utrecht, juni.

Gemeente Vlaardingen, Patrimoniums Woningstichting en Gemeentelijk Woningbedrijf Vlaardingen, 1992, **Woonruimteverdeling rond de eeuwwisseling; Vernieuwend verdelen**, Vlaardingen, september.

Huisman, Hannie en Marn van Rhee, 1991, 1992, **Evaluatie Woonmarkt Krant Delft** (periodieke evaluaties), Delft (gemeente, dienst Stadsontwikkeling).

Kamerbeek, Annemarie, 1992, **Wie de woning past trekke er in; een case-studie naar woningtoewijzing via plaatsingsbeleid en aanbodsysteem**, Wageningen (Vakgroep Huishoudstudies, publikatie nr. 9).

Sociale verhuurders in Deventer en Gemeente Deventer, 1991, **Voorstellen voor de herziening van de woonruimteverdeling in de gemeente Deventer**, Deventer, december.

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, 1992, **Antwoordbonnen centraal in woningverdeling Winterswijk**, in: **Het Experiment**, jaargang 8, nr. 6, Rotterdam (SEV).

Vertegenwoordigers van woningbouwverenigingen Alphen aan den Rijn en St. Jozef en de gemeente Alphen aan den Rijn, 1991, **Startnotitie voor een nieuw systeem woonruimteverdeling**, Alphen aan den Rijn, september.

Visser, S., en Y.G.M. Grooten, **Marktgericht woonruimteverdelen**, De Bilt (NCIV).

Werkgroep Korte Termijn Gemeente Gouda, 1991, **Uitgangspunten voor een nieuw woonruimteverdelingssysteem in de gemeente Gouda**, Gouda, december.

Werkgroep marktgerichte woonruimteverdeling gemeente Alphen aan den Rijn, 1992, **Woonruimteverdeling: een tussenrapportage**, Alphen aan den Rijn, 29 januari.

Werkgroep marktgerichte woonruimteverdeling gemeente Alphen aan den Rijn, 1992, **Rapportage werkgroep marktgerichte woonruimteverdeling**, Alphen aan den Rijn, juni.

Werkgroep marktgerichte woonruimteverdeling gemeente Alphen aan den Rijn, 1992, **Nadere rapportage werkgroep marktgerichte woonruimteverdeling**, Alphen aan den Rijn, november.

Werkgroep Woonruimteverdeling gemeente Leiden, 1991, **Rapportage Werkgroep Woonruimteverdeling**, Leiden, augustus.

Werkgroep Woonruimteverdeling gemeente Leiden, 1992, **Eindrapportage van de Werkgroep Woonruimteverdeling**, Leiden, september.

Woningbouwvereniging Terneuzen, 1991, **Notitie van dhr. van Exter aan het algemeen bestuur van de woningbouwvereniging**, Terneuzen, 10 oktober.

Woningbouwvereniging Terneuzen, 1992, **Informatiebrochure meerkeuze wonen**, Terneuzen.

Woningbouwvereniging Terneuzen, Verhuur en Bewonerszaken, 1992, **Evaluatie meerkeuze wonen januari t/m juni 1992**, Terneuzen, 12 oktober.

Woningbouwvereniging Terneuzen, Verhuur en Bewonerszaken, 1993, **Evaluatie meerkeuze wonen 1992**, Terneuzen, 14 februari.

Woningbouwvereniging Volkshuisvesting, Winterswijk, 1992, **Informatiebrochure woningzoekenden**, Winterswijk.

BIJLAGE 2: GEINVENTARISEERDE GEMEENTEN

Ten behoeve van hoofdstuk 3 zijn de volgende gemeenten geïnventariseerd. In november en december 1992 zijn gemeenten opgebeld met minimaal 30.000 inwoners en met plannen om het aantal woningzoekenden te reduceren:

Alkmaar, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Baarn, Capelle aan den IJssel, Culemborg, Deventer, Enschede, Gouda, Groningen, Haarlem, Heerhugowaard, Hilversum, Leidschendam, Maastricht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Nijmegen, Ridderkerk, Spijkenisse, Utrecht, Voorburg, Woerden, Zeist, Zoetermeer, Zutphen.

Uit contacten met NWR, NCIV, het ministerie van VROM en de VNG kwamen suggesties voort om bovendien in de gemeenten Vlaardingen, Schiedam en Nieuwegein nadere gegevens te verzamelen. Dit leidde, samen met de telefonische inventarisatie tot de volgende lijst van nader bestudeerde gemeenten en regio's (gemeenten en regio's waar marktgerichte woonruimteverdeling de aandacht had, per november/december 1992):

Amstelveen, Baarn, Gouda, Groningen, Heerhugowaard, Hilversum, Nieuwegein, Schiedam, Sliedrecht, Spijkenisse, Valkenswaard, Vlaardingen, Voorschoten, Zaanstad, Zeist, gewest Gooi- en Vechtstreek, regio Eindhoven Kempenland, regio Utrecht, regio Zuid-Kennemerland.

Uiteindelijk zijn Gouda, Hilversum, Nieuwegein en Vlaardingen geselecteerd omdat hun plannen het meest vast omlijnd waren. In een laat stadium is Hilversum afgefallen omdat het vigerende woonruimteverdelingssysteem waarbij corporaties en gemeente hun woningaanbod ieder afzonderlijk in de lokale streekkrant adverteren, juist op losse schroeven komt te staan nu de gemeente verantwoordelijk wordt voor het aanbod van alle woningen. De woningen zullen wel via advertenties worden aangeboden in het te introduceren systeem, maar over cruciale zaken zoals de volgordebepaling van kandidaten, de behandeling van urgent woningzoekenden en het al of niet registreren van woningzoekenden, is nog geen overeenstemming bereikt.

De op de volgende pagina vermelde uitgaven van de Delftse Universitaire Pers zijn verkrijgbaar via de erkende boekhandel of rechtstreeks te bestellen bij:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
telefoon: 015-783254

1. ... 1991

2. ... 1991

3. ... 1991

4. ... 1991

5. ... 1991

6. ... 1991

7. ... 1991

8. ... 1991

9. ... 1991

10. ... 1991

11. ... 1991

12. ... 1991

REEDS VERSCHENEN UITGAVEN IN DEZE SERIE

1. A. Boersma, **De markt voor de naoorlogse etagebouw in beeld**, 1990.
2. M. Spaans, **Naar een signaleringssysteem voor de naoorlogse woningvoorraad**, 1990.
3. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, **Buurtbeheer-informatiesysteem in de gemeente Almelo**, 1990.
4. F. Wassenberg, **De bewoners over de toekomst van de Bijlmermeer**, 1990.
5. M. Coenen, G. Lentz en N.L. Prak, **De kop is eraf: evaluatie van de aftopping van een flat in Middelburg**, 1990.
6. R. Zwartenkot, A. Graafland en H. Priemus, **Vastgoedinformatie ten behoeve van het lokaal woningvoorraadbeleid; knelpunten en perspectieven**, 1991.
7. F. van der Zon, **Woonbehoefte-onderzoek in de gemeente Voorburg**, 1991.
8. H. Heeger, en I. Smid (red.), **Verval en herstel van naoorlogse woningcomplexen**, 1992.
9. J. Kersloot, **Woonwaardering en woonbehoefte in Gorinchem**, 1992.
10. I. Drontmann, A.L.M. Hoenderdos, H. Priemus en F. van der Zon, **Woningmarkt in Tilburg, Bouwstenen voor strategische nieuwbouw en voorraadbeleid van woningcorporaties**, 1992.
11. H. Heeger, **Aanpak van naoorlogse probleemcomplexen**, 1993.
12. J.A. Adrianow, **Sociaal woningbeheer door corporaties van naoorlogse woonbuurten**, 1993.

2089586

Als de berichten ons niet bedriegen biedt het Delftse woonruimteverdelingsmodel veel voordelen. De verdelers adverteren de vrijkomende woningen en de woningzoekende zoekt zelf naar de woning die hem past. Een efficiëntere verhuur van woningen wordt hierdoor mogelijk. Alle partijen krijgen bovendien een beter inzicht in de woningmarkt. Als er één schaap over de dam is, evalueert de invulling van de woonruimteverdeling van negen Nederlandse gemeenten die tot een verdeling 'op zijn Delfts' zijn overgegaan. De uitwerking van het systeem verschilt per gemeente, afhankelijk van plaatselijke omstandigheden en voorkeuren. Dit boek beschrijft hoe de lokale partijen in de marktgerichte woonruimteverdeling het midden zoeken tussen effectiviteit en rechtvaardigheid en hoe en passent gestuurd wordt omwille van de doorstroming en de stabiliteit van woonmilieus.



ONDERZOEKINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT