

71- 2.865

Stellingen bij het proefschrift van A.L.M. Hoenderdos,
'Signaleringsystemen voor woning- en wijkbeheer'.

1. De commotie die de berichten over problemen van de naoorlogse woningvoorraad in de jaren tachtig teweegbrachten, was niet ten onrechte.
2. Zij die in de praktijk signaleringssystemen voor het woning- en wijkbeheer ontwikkelen, laten zich weinig gelegen liggen aan dat wat methodologen melden over bestuurlijke informatiesystemen en vice versa.
3. Het beheer van buurten is niet gebaat bij scoringsmethoden waarbij die buurten worden geordend van gemiddeld beste tot gemiddeld slechtste buurt.
4. De invoering van de postcode bracht een onmisbare sleutel voor de ontwikkeling van signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer.
5. Bestuurlijke informatievoorziening voor woning- en wijkbeheer wordt onvoldoende onderkend als volwaardige functie van de betrokken organisaties.
6. De informatieve waarde van gegevens van het woningwaarderingssstelsel volgens de Huurprijzenwet Woonruimte wordt onderschat.
7. Het belang van beleidsinformatie voor het woning- en wijkbeheer wordt vaak te laat ingezien.
8. Informatie vergroot de vraag naar informatie.
9. Sociaal-economisch zwakkere bewoners zijn - ook zonder hond - soms angstaanjagend sterk.
10. Het toegenomen positieve migratiesaldo van de afgelopen jaren in Nederland komt de verhuurbaarheid van probleemcomplexen zeer ten goede.
11. Woningcorporaties staan voor de grote opgave aan te tonen dat sociaal ondernemerschap geen contradictio in terminis zal blijken te zijn.
12. Collectieve arbeidstijdverkortng leidt niet alleen tot een gelijkere verdeling van inkomens en werkgelegenheid, maar vergroot ook de welvaart en het welzijn.

13. De schamele vier punten voor de bijdrage van Willeke Alberti aan het Eurovisie songfestival vormen een redelijke beloning voor de oneerlijke wijze waarop de selectie van het Nederlandse ingezonden lied is aangepakt.
14. Als Mozart destijds kon beschikken over de huidige mogelijkheden om de computer in te zetten bij het componeren, had hij lang geen 35 hoeven worden om zijn oeuvre tot stand te brengen.
15. De grootsheid waarmee de Nederlandse Spoorwegen zich als onderneming presenteert, staat in schrill contrast met hun te kleine treinen.
16. Gelet op het veel grotere aantal spelers en de veel grotere kans op overtredingen staat het aantal grensrechters bij voetbal in geen verhouding tot het aantal lijnrechters bij tennis.
17. De automatisering van de tekstverwerking heeft ervoor gezorgd dat de actualiteit van dissertaties aanzienlijk is toegenomen.
18. Bij de afronding van een dissertatie geldt: haastige spoed is vaak goed.

SIGNALERINGSSYSTEMEN
VOOR WONING- EN WIJKBEHEER

600
1103
700-800

TR diss
2486

**SIGNALERINGSSYSTEMEN
VOOR
WONING- EN WIJKBEHEER**

**SIGNALLING SYSTEMS
FOR
HOUSING AND DISTRICT MANAGEMENT**

PROEFSCHRIFT

ter verkrijging van de graad van doctor
aan de Technische Universiteit Delft,
op gezag van de Rector Magnificus Prof. ir. K.F. Wakker,
in het openbaar te verdedigen ten overstaan van een commissie,
door het College van Dekanen aangewezen,
op dinsdag 13 december 1994 te 14.45 uur door

Antonius Louis Marie Hoenderdos

ingenieur industrieel ontwerpen

geboren te Haarlem

Dit proefschrift is goedgekeurd door de promotor:
Prof.dr.ir. H. Priemus

All rights reserved.

No part of the material protected by this copyright notice may be reproduced or utilized in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying, recording or by any information storage and retrieval system, without permission from the publisher: Delft University Press, Stevinweg 1, 2628 CN Delft, The Netherlands.

Printed in The Netherlands

VOORWOORD

Begin jaren tachtig werd Nederland opgeschrikt door berichten dat er iets mis ging met de naoorlogse woningvoorraad. Het was even wennen: tot dan toe haalde de aanhoudende woningnood steeds de pers, maar nu bleken de woningen zelf in nood. Naoorlogse woonbuurten raakten soms zozeer in verval dat sloop onvermijdelijk leek.

Niels Prak, als hoogleraar Vormstudie verbonden aan de faculteit der Bouwkunde van de TU Delft, was dusdanig gefascineerd door de vroegtijdige sloop van naoorlogse woningen, dat hij dit fenomeen wilde onderzoeken, ook al lag het een eindje van zijn eigen vakgebied. Samen met Hugo Priemus werd een onderzoeksproject opgezet, waarvoor middelen werden gevraagd en gekregen uit de zogenaamde Vrije Beleidsruimte van de TU Delft.

De maatschappelijke relevantie van hun wetenschappelijke interesse werd overtuigend aangetoond door de stroom opdrachten van derden in het kielzog van dit TU-Vrije Beleidsruimteonderzoek. Hierdoor kon een groot samenhangend project worden uitgevoerd, waaraan ik vanaf het begin heb mogen meewerken. Eerst bij de faculteit der Bouwkunde en vanaf 1985 bij het Onderzoeksinstituut OTB.

Daaraan voorafgaand had ik bij mijn afstudeerproject, dat ik gedeeltelijk samen met Ans Metselaar heb uitgevoerd, reeds enige onderzoekservaring op kunnen doen bij Hugo Priemus. Dit was dermate inspirerend dat ik graag van de gelegenheid gebruik maakte hiermee beroepsmatig door te gaan, ook al raakte ik als industrieel ontwerper - in navolging van Niels Prak - wat buiten mijn vakgebied. Om dit een beetje goed te maken, hield ik mij meer dan gemiddeld bezig met de grafische vormgeving van de onderzoekspublikaties. Zo kon ik mij bijvoorbeeld uitleven op de bundels van het konfrontatiekollege 'Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen' in 1984, waarvoor ik bommetjes tekende die plaats boden aan de paginanummers en aan de foto's van degenen die een lezing hadden gegeven. Ook Niels Prak verloochende zijn vak niet helemaal door onder andere het prachtige omslag-ontwerp te maken voor de publikatie-reeks van de OTB-sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, waarin dit boek is opgenomen.

Mijn dissertatie is uitgevoerd in het kader van de NETHUR-opleiding (Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research), waarin promovendi van de Universiteit van Utrecht, de Universiteit van Amsterdam, de Technische Universiteit Delft en de Technische Universiteit Eindhoven participeren. Van de Koninklijke Nederlandse Academie van Wetenschappen kreeg deze opleiding op 1 juni 1994 de officiële status van onderzoekschool.

Wie moeten er allemaal worden bedankt?

Deze dissertatie is voor een belangrijk deel gebaseerd op de uitkomsten van het OTB-onderzoek op het gebied van Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen en van de lokale woningmarktonderzoeken die later zijn uitgevoerd. Mijn dank gaat dan ook uit naar al degenen die hieraan hebben bijgedragen, zowel binnen als buiten het Onderzoeksinstituut OTB.

Daarnaast is dankbaar gebruik gemaakt van het materiaal dat medewerkers van corporaties en gemeenten in de maanden juni en juli 1994 hebben toegeleverd over signaleringssystemen die bij hun organisaties worden gebruikt of opgezet. Hoewel dit de heetste periode was sinds Cruquius dat in 1706 systematisch is gaan bijhouden, bleek het geen enkel probleem om hen te bereiken en kreeg ik al het gevraagde per omgaande toegestuurd. Behalve de feitelijke ondersteuning gaf dit mij het prettige gevoel niet de enige te zijn die zo gek was om in die hitte door te werken. Dus medewerkers van corporaties en gemeenten: bedankt.

Voorts sluit ik mij van harte aan bij de dankwoorden die Ans Metselaar in haar proefschrift richt aan familieleden bij wie onze kinderen in de proefschrift-spitstijd een warm onthaal kregen; aan de bibliotheekmedewerkers van de OTB/Geodesiebibliotheek Addi Ritter en Hans Dessems die te vaak te veel boeken voor mij moesten verlengen; aan Carolien Metselaar die mijn proefschrift vlak voor het naar de drukker ging nog heeft doorgespit en daarin de - hopelijk - laatste onrechtmatigheden heeft opgespoord en natuurlijk aan Hugo Priemus. Promotor zijn van iemand met mijn stijl van plannen en werken, zou menig hoogleraar in een crisiscentrum doen belanden. Hij bleef echter vertrouwen houden. Zeer bedankt daarvoor.

Tenslotte:

Menig promovendus getuigt in het voorwoord van een innige dankbaarheid naar de partner, omdat die haar/hem zo goed met rust heeft gelaten. Bij ons ligt dat anders. Ans Metselaar - mijn echtgenote - is veel handiger dan ik op hetzelfde vakgebied. Zij heeft mij gelukkig niet met rust gelaten.

INHOUDSOPGAVE

1.	PROBLEEMSTELLING	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Trends in de volkshuisvesting	5
1.3	Probleemstelling en onderzoeksvragen	7
1.4	Opbouw van het rapport	8
2.	HET SIGNALERINGSSYSTEEM: BESTUURLIJK INFORMATIESYSTEEM VOOR DE PARTIJEN DIE BETROKKEN ZIJN BIJ WONING- EN WIJKBEHEER	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Lokale partijen in de volkshuisvesting	11
2.3	Verband tussen informeren en beslissen	18
2.3.1	Het bestuurlijk informatiesysteem	19
2.3.2	Soorten informatiesystemen	21
2.4	Bestanden van corporaties en gemeenten voor een signaleringssysteem	23
2.5	Hard- en software voor een signaleringssysteem	25
2.6	Samenvatting	27
3.	VERVALPROCESSEN	31
3.1	Inleiding	31
3.2	Theorieën over vervalprocessen	32
3.2.1	Amerikaanse vervaltheorieën	32
3.2.2	Vervaltheorieën voor de Nederlandse situatie	34
3.2.3	Een model voor het verval van naoorlogse huurwoningen	40
3.3	Wonen en leven in Nederland na 1945	45
3.3.1	Naoorlogse woonwijken in Nederland	45
3.3.2	Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen	49
3.4	Problemen van naoorlogse huurwoningen	57
3.4.1	Het OTB-bestand van potentiële probleemcomplexen	57
3.4.2	Naoorlogse complexen met tenminste vijf procent huurderwing	62
3.5	Vervalprocessen van naoorlogse complexen in de praktijk	63
3.5.1	De ondergang van de Linnaeusstraat e.o., Leeuwarden	65
3.5.2	Vervalprocessen volgens de casestudies van het DOK/DVH project	73
3.6	Op zoek naar de hoofdoorzaken van verval	83
3.7	Samenvatting	93

4.	INDICATOREN VOOR VERVAL	97
4.1	Inleiding	97
4.2	Buurtkenmerken als indicatoren bij Amerikaanse vervaltheorieën	99
4.3	Jargon en keuzen bij indicatoren voor verval in Nederland	102
4.4	Indicatoren voor bewoners om de woonsituatie te analyseren	110
4.5	Indicatoren bij het vervalproces van Nieuw Engeland, Hoogvliet	112
4.6	Huurderving en leegstand in de Bijlmermeer, Amsterdam	139
4.7	Samenvatting	152
5.	WOONWAARDERING, WONING- EN BUURTHIËRARCHIE	157
5.1	Inleiding	157
5.2	Bewonersoordelen op basis van het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990	161
5.2.1	De oordelen van bewoners per woningtype	161
5.2.2	De oordelen van bewoners per huishoudencategorie	166
5.2.3	De oordelen van bewoners van vroeg-naoorlogse etagebouw	171
5.2.4	De oordelen van bewoners van hoogbouw	171
5.3	De woonwaardering bij probleemcomplexen	177
5.3.1	De complexen 012 en 013 in de wijk Nieuw Engeland, Hoogvliet	177
5.3.2	De hoogbouwcomplexen van de Bijlmermeer, Amsterdam	180
5.4	Hiërarchieën op basis van woonbeeldenonderzoek	184
5.4.1	De uitkomsten van de woonbeeldenhiërarchie op grond van verschillen in huishoudensamenstelling (voorbeeld Rotterdam)	185
5.4.2	De uitkomsten van de woonbeeldenhiërarchie op grond van verschillen in huishoudeninkomen (voorbeeld Tilburg)	190
5.4.3	De woonbeeldenhiërarchie volgens alle woonconsumenten versus de bewonerswaardering (voorbeeld Voorburg)	192
5.4.4	De buurtbeeldenhiërarchie volgens degenen die wèl en die niet bekend zijn met deze buurten (voorbeeld Rotterdam)	195
5.5	Samenvatting	198
6.	SIGNALERINGSSYSTEMEN OP COMPLEXNIVEAU	201
6.1	Inleiding	201
6.2	Woningbouwvereniging VZOS, Den Haag: op mutatieprocedure gebaseerd signaleringssysteem	202
6.3	Woningstichting SAVO, Zwolle: SAVI: de SAVO verhuurbaarheidsindex	205
6.4	SCW, Amersfoort: VBI (verhuurbaarheidsindex) en WTE (woontevredenheidsenquête)	209
6.5	DROS en FRWC, Rotterdam: signaleringsstelsel voor de naoorlogse woningvoorraad	215
6.6	Patrimonium Beheersstichting, Amsterdam en Wbv. Leiden: SEV-experiment met Anymo van DHV Bouw bv, Amersfoort	219
6.7	Samenvatting	228

7.	SIGNALERINGSSYSTEMEN OP BUURT- EN WJKNIVEAU . . .	231
7.1	Inleiding	231
7.2	Deventer: van sociaal indicatorenonderzoek naar buurtsignaleringsstelsel	232
7.3	Enschede: indicatorsysteem voor een pantervel	250
7.4	Nijmegen: van Sociale Atlas naar informatiemodel	258
7.5	Tilburg: een kleurrijke basiskwaliteit	272
7.6	Groningen: van pilotstudie naar MOSAIC	283
7.7	Maassluis: een preventief buurtsignaleringsstelsel	290
7.8	Almelo: BISA voor en door samenwerking	298
7.9	Samenvatting	310
8.	CONCLUSIES, AANDACHTSPUNTEN EN PERSPECTIEF	315
8.1	De aanleiding tot signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer	315
8.2	Beantwoording van de zes onderzoeksvragen	316
8.3	Aandachtspunten	332
8.4	Perspectief	338
	SAMENVATTING	341
	BIJLAGE 1 BESCHRIJVINGEN VAN VERVALPROCESSEN OP BASIS VAN HET DOK/DVH PROJECT	351
	BIJLAGE 2 VERHUISENQUÊTE	391
	BIJLAGE 3 BELANGRIJKSTE OTB-PUBLIKATIES EN OTB-PRESENTATIES OVER HET VERVAL VAN NAOORLOGSE WONINGEN, LOKAAL WONINGMARKTONDERZOEK EN SIGNALERINGSSYSTEMEN VOOR WONING- EN WJKBEHEER	393
	BIJLAGE 4 OVERIGE LITERATUUR	411
	SUMMARY	441

*Hier is de sleutel van den Bibelabontschen berg;
Op den Bibelabontschen berg staat een Bibelabontsch huis,
En in dat Bibelabontschen huis wonen Bibelabontsche menschen,
En die Bibelabontsche menschen hebben Bibelabontsche kinderen,
En die Bibelabontsche kinderen eten Bibelabontsche pap,
Met een Bibelabontschen lepel, uit een Bibelabontschen nap.
Daar heb je den sleutel van de Bibelabontsche poort,
Geef hem zonder lachen voort.*

Uit: Nederlandsche Baker- en Kinderrijmen, verzameld door dr. J. van Vloten,
naar de vierde, veel vermeerderde druk die in het jaar 1894 verscheen.

PROBLEEMSTELLING

1.1 Inleiding

'Slonawo' was de werktitel van het meerjarig onderzoeksproject "(Dreigende) sloop van naoorlogse woningen: oorzaken, lessen, preventie" dat onder leiding van prof.dr.ir. H. Priemus en prof.ir. N.L. Prak in februari 1984 startte. Eén van de directe aanleidingen voor het onderzoek was de sloop van 414 woningen in de Linnaeusstraat en omgeving in Leeuwarden, die op het moment van slopen nog geen dertig jaar oud waren. Duidde het te snelle vervalproces van dit complex op een nieuw fenomeen? Immers, tot dan toe was het slopen van naoorlogse woningen uitzonderlijk.

Uit een schriftelijke enquête onder de directies van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de provincie (destijds HID's) bleek dat van de circa drie en half miljoen naoorlogse woningen - slechts - een kleine duizend woningwetwoningen waren gesloopt (Hoenderdos en Priemus, 1984: 40). Ook een analyse van CBS-gegevens van de aantallen gesloopte naoorlogse woningen maakte duidelijk dat het om een bijna te verwaarlozen hoeveelheid ging (Hoenderdos, 1985c: 32). De cijfers over sloop waren dus weinig schokkend. Toch waren er sterke signalen dat er in delen van de naoorlogse voorraad iets flink mis was. Zou de situatie zo 'allerminst verontrustend' kunnen blijven?, vroegen we ons toen af (Hoenderdos en Priemus, 1984: 40).

De leegstand in de Bijlmermeer nam snel toe. Er werden zelfs plannen geopperd om een deel van de hoogbouw hier te slopen om de gerezen problemen het hoofd te bieden (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, 1983). De Nationale Woningraad kwam met een alarmerend rapport over de kwaliteit van betonconstructies in woningen, het begrip 'betonrot' deed de ronde als gold het een besmettelijke ziekte (Nationale Woningraad, 1983). De wachttijden voor woningzoekenden liepen sterk terug en er leek een omslag in de woningmarkt te komen, waardoor minder geliefde woningcomplexen in exploitatieproblemen dreigden te komen. De factoren die hierbij een rol speelden hadden niet alleen betrekking op bouwtechnische

gebreken, maar wezen bijvoorbeeld ook op een minder gewenste woonvorm (flats) en een slecht woonklimaat (vandalisme en sociale overlast).

Met financiële ondersteuning vanuit de zogenaamde Vrije Beleidsruimte (VBR) van de Technische Universiteit Delft ging een onderzoeksgroep aan de slag om inzicht te krijgen in de technische, financiële en sociale problemen van de naoorlogse woningvoorraad.

In samenwerking met het Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (NIROV) werden op 23 en 24 mei 1984 studiedagen georganiseerd, waarbij de exploitatieproblemen van naoorlogse woningen centraal stonden (Groetelaers e.a., 1984a). Enkele maanden later volgde het internationale symposium 'Post-war public housing in trouble' (Groetelaers e.a., 1984b; Prak en Priemus, 1985).

Deze nationale en internationale uitwisseling van gedachten en ervaringen vormden een extra inspirerende bron voor een fundamentele aanpak van het onderzoek.

Prak en Priemus hebben een werktheorie ontwikkeld om het verval van woningcomplexen onderzoekbaar en toetsbaar te maken. Het vervalmodel dat hierin centraal staat (zie paragraaf 3.2.3), is een belangrijke leidraad geworden voor het onderzoek naar exploitatieproblemen in de naoorlogse voorraad, zoals dat in veel verschillende deel-onderzoeken in de loop der tijd bij het Onderzoeksinstituut OTB is uitgevoerd. Voor een overzicht van de belangrijkste OTB-output op dit onderzoeksterrein wordt verwezen naar bijlage 3. In het volgende worden de OTB-onderzoeken op hoofdlijnen besproken.

Onderzoek naar bouw- en woontechnische problemen:

Door Groetelaers (1985) is onderzoek gedaan naar betonschade. Thijssen (1990) promoveerde op een onderzoek naar de technische kwaliteit van etagewoningen, gebouwd in de periode 1946-1980. Hiervoor voerde hij op basis van oorspronkelijke bestektekeningen een bouwconstructieve analyse uit, die 'van binnenuit' inzicht geeft in bouwtechnische onvolkomenheden in de naoorlogse woningvoorraad. Zijn onderzoek kan bijdragen aan het voortijdig onderkennen van technische problemen. Kennis die soms node werd gemist, zoals bijvoorbeeld bleek toen in 1985 in Den Haag 284 woningen in de zogenaamde Morgenstondflats op korte termijn moesten worden ontruimd vanwege dreigend instortingsgevaar van de gevels (Priemus, 1985a). De eventuele relatie tussen ontwerpaspecten en het ontstaan van vervalproblemen is onderzocht door Coenen (1986a).

Onderzoek naar leegstand en financiële problemen:

Midden jaren tachtig greep de leegstand in Nederland om zich heen. Gefinancierd door het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting (DGVH) van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) werd door verschillende onderzoekers een reeks van rapporten over leegstand en huurderiving gepubliceerd. Aandacht werd besteed aan de 'begrippen en statistische gegevens over leegstand' (Van der Heijden, 1986), de huurderiving in corporatiecomplexen (Van der Zon, 1986; Heeger, 1988a), de leegstandssituatie bij gemeentelijk woningbedrij-

ven (Adrianow, 1988), de leegstand in de commerciële huursector (Zwartenkot, 1989a) de leegstand en prijs/kwaliteitsverhouding in de na-oorlogse non-profit huursector (Heeger, 1988b) en een kwantitatieve analyse van exploitatieproblemen in de non-profit huursector in relatie tot leegstandsgegevens (Heeger e.a., 1989). Tussentijds is een samenvattende analyse gemaakt van de concentraties van leegstand in bepaalde complexen en de oorzaken daarvan (Priemus e.a., 1986).

Onderzoek naar vandalisme, criminaliteit en sociale problemen:

De Stuurgroep Bestuurlijke Preventie en Criminaliteit gaf het Onderzoeksinstituut OTB opdracht onderzoek te doen naar de relatie tussen kleine criminaliteit en naoorlogse etagebouw. Hiervoor is volgens een vooraf vastgestelde methode (Bentvelsen en Van der Zon, 1987) een aantal vervalprocessen van complexen en buurten geëvalueerd. Het betrof het complex Hoptille in de Amsterdamse Bijlmermeer (Wassenberg, 1998b), de Tjalk in Lelystad (Van der Ven, 1989), De Gilliswijk in Delft (Van der Zon, 1989; Elsinga, 1990a) en Hoogbouw in Capelle aan den IJssel (Coenen, 1989). Bovendien is specifiek onderzoek gedaan naar het effect van de inzet van conciërges op criminaliteit, veiligheid en leefbaarheid in de Bijlmermeer (Wassenberg, 1991c). In 1991 verscheen het concluderend eindrapport (Elsinga en Wassenberg, 1991a).

Vaak blijken problemen in de naoorlogse woningvoorraad samen te hangen met sociale problemen, zoals een concentratie van bewoners met een sociaal-economisch zwakke positie (werklozen, onvolledige gezinnen en minderheden), druggebruik en drugshandel, geringe sociale controle en (gevoelens van) onveiligheid. In het kader van haar dissertatie heeft Adrianow onderzocht in hoeverre sociaal woningbeheer een gewenste en toepasbare strategie is bij het beheer van naoorlogse buurten (Adrianow, 1993).

Theorievorming en omvang van de problematiek

Bij de start van het onderzoek naar exploitatieproblemen in de naoorlogse voorraad is hiervoor eerst een probleemschets opgesteld (Hoenderdos e.a., 1986). Tevens zijn via verschillende bronnen potentiële probleemcomplexen in Nederland geïnventariseerd (Coenen, 1986b) en is een enquête gehouden onder sociale verhuurders naar hun ervaringen met exploitatieproblemen (Hoenderdos, 1986a). In opdracht van het DGVH van het Ministerie van VROM werd een verkennende analyse uitgevoerd van een aantal probleemgevoelige woningcomplexen (Hoenderdos, 1987d).

In 1989 was de tijd rijp om een serie conclusies te trekken in het rapport 'Exploitatieproblemen in de na-oorlogse woningvoorraad: diagnose en therapie; k(n)euzen op de woningmarkt' (Onderzoeksinstituut OTB, 1989). Hierin werd het vervalmodel van Prak en Priemus aan de hand van de inmiddels verworven inzichten aangescherpt. Een belangrijke conclusie was dat de vraag-aanbod-situatie op de lokale woningmarkt een grote rol speelt bij de processen van verval en leegstand van probleemcomplexen. Mede hierom verruimde het onderzoeksveld van 'exploitatieproblemen in enge zin' tot 'voorraadbeheer en woningmarktonderzoek'.

Woningmarktonderzoek

Voor de gemeente Rotterdam is onderzoek gedaan naar de marktpositie van een aantal naoorlogse etagebouw-complexen in deze gemeente (Boersma, 1990). Daarna volgden opdrachten voor woningmarktonderzoeken van de gemeente Voorburg (Van der Zon, 1991c), Gorinchem (Kersloot, 1992) en Tilburg (Drontmann e.a., 1992). Kenmerkend voor de gevolgde onderzoeksmethode was dat niet alleen werd gekeken naar de kwantitatieve verhouding tussen vraag en aanbod, maar dat vooral ook de kwalitatieve aspecten van de woningvoorraad, de kwalitatieve woningvraag en de relaties daartussen in beschouwing werden genomen. Bovendien werd ook gekeken naar mogelijkheden om bepaalde complexen te herpositioneren op de woningmarkt en geschikt te maken voor bepaalde doelgroepen van bewoners met belangstelling voor een bepaald type.

Momenteel wordt in opdracht van het Samenwerkingsverband Rijnmond-Corporaties een grootschalig onderzoek uitgevoerd naar de woningmarktsituatie in het Rijnmondgebied.

Naast integrale woningmarktonderzoeken op gemeentelijk niveau is voor verschillende opdrachtgevers zogenaamd complex-onderzoek gedaan. In deze onderzoeken stond steeds een bepaald probleem-complex centraal, waarvan werd onderzocht wat de belangrijkste oorzaken van de problemen waren en welke strategieën tot mogelijke oplossingen zouden kunnen leiden. Zo is er bijvoorbeeld onderzoek gedaan voor flats aan de Berken-, Beuken- en Wilgenstraat in Oost-Souburg (Heeger, 1989c), het PLN-complex in Vlaardingen (Van der Zon, 1991a), de wijk Venlo-Noord (Heeger, 1994) en de hoogbouw Lewenborg in Groningen (Heeger en Priemus, 1994).

Curatief versus preventief

Binnen de onderzoeksgroep is in de loop der jaren een grote expertise opgebouwd met betrekking tot de effectiviteit van maatregelen ter bestrijding van exploitatieproblemen. Vooral van de hand van Heeger zijn veel publikaties op dit gebied verschenen. In 1993 promoveerde hij op het onderwerp 'Aanpak van naoorlogse probleemcomplexen' (Heeger, 1993a).

Aan de andere kant is binnen de onderzoeksgroep gezocht naar preventieve middelen om verhuurbaarheidsproblemen voortijdig te onderkennen, zogenaamde signaleringssystemen. In opdracht van de Dienstenstructuur Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing (DROS) en de Federatie van Rotterdamse Woningcorporaties (FRWC) in Rotterdam is een signaleringssysteem voor de naoorlogse woningvoorraad ontwikkeld (Spaans, 1990a). Voor de gemeente Almelo is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor een buurtbeheer-informatiesysteem (Hoenderdos en Metselaar, 1990), dat resulteerde in de ontwikkeling van zo'n systeem en een computerprogramma hiervoor (Hoenderdos en De Hoog, 1994).

Het onderzoek naar signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer is bij het Onderzoeksinstituut OTB voortgekomen uit het onderzoek naar het verval van naoorlogse probleemcomplexen en uit woningmarktonderzoek.

Behalve deze achtergrond kan er een aantal trends worden onderscheiden die aanleiding kunnen zijn voor partijen, die op lokaal niveau zijn betrokken bij de

volkshuisvesting, om de informatievoorziening meer gestructureerd te gaan aanpakken. De belangrijkste trends worden in paragraaf 1.2 besproken.

1.2 Trends in de volkshuisvesting

Mogelijke problemen in de naoorlogse volkshuisvesting en veranderingen in de woningmarktsituatie kunnen het lokale volkshuisvestingsbeleid beïnvloeden. Woningcorporaties en gemeenten zullen bij de oplossing van hun problemen meer op elkaar zijn aangewezen. Het sterk gewijzigde rijksoverheidsbeleid heeft de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting vrijwel geheel op lokaal niveau gelegd, waardoor de partijen nog meer in elkaars armen zijn gedreven.

Met de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig; Van bouwen naar wonen' (TK 20.691) die in 1989 is vastgesteld, heeft het Ministerie van VROM een belangrijke koerswijziging ingezet, die drastische gevolgen heeft voor de lokale volkshuisvesting. De trends, die de ontwikkelingen in de lokale volkshuisvesting beïnvloeden, zijn onder andere het gevolg van deze trendbreuk in het rijksvolkshuisvestingsbeleid:

decentralisatie:

Na jaren van sterk gecentraliseerd volkshuisvestingsbeleid, legt de rijksoverheid meer verantwoordelijkheid op lokaal niveau. Zelfstandig of in regionaal verband dienen gemeenten - in samenwerking met de overige marktpartijen - inhoud te geven aan de volkshuisvesting;

deregulering:

De rijksoverheid streeft ernaar om in aansluiting op de decentralisatie de regelgeving ten aanzien van de volkshuisvesting te verminderen en te vereenvoudigen. In plaats van strak regulerende bepalingen worden er meer prestatie-eisen en inspanningsverplichtingen gesteld;

verzelfstandiging:

In de vernieuwde regelgeving streeft de rijksoverheid ernaar om de marktpartijen een meer zelfstandige positie te gunnen. Dit geldt voor de gemeenten, maar ook voor de woningcorporaties. De rijksoverheid probeert bij de verzelfstandiging de sector volkshuisvesting ook financieel zoveel mogelijk op eigen benen te laten staan;

bezuiniging:

De algemene trend van de rijksoverheid om te (streven naar) bezuinigingen treft de volkshuisvesting in sterke mate. De subsidies voor nieuwbouw, groot-onderhoud en verbetering van woningen zijn verminderd of afgeschaft. Gemeenten en verhuurders worden er dwingend toe aangezet om de beperking van het IHS-gebruik als uitgangspunt te hanteren bij de woonruimteverdeling. De gemeenten hebben wel een grotere bestedingsvrijheid gekregen ten aanzien van de financiële middelen die de rijksoverheid aan hen verstrekt in de vorm van budgetfinanciering voor de lokale volkshuisvesting.

Als bezuinigingsmaatregelen kan ook worden aangemerkt het afschaffen van rijksleningen en rijkscontragaranties ten behoeve van toegelaten instellingen. Deze

zijn nu geheel op de kapitaalmarkt aangewezen en dragen ook zelf de financiële risico's, waarbij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is ingesteld om borg te staan voor de leningen. Tevens is het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting ingesteld ten behoeve van steun aan armlastige woningcorporaties.

De financiële band met de rijksoverheid wordt nog losser als straks de uitstaande leningen in één keer worden afgelost en het Rijk de toekomstige subsidieverplichtingen in één keer afkoopt (bruteringsoperatie);

versterking van het marktmechanisme:

Door boven-trendmatige huurstijgingen wordt de exploitatie en het beheer van woningen in de sociale huursector meer kostendekkend gemaakt. De huursombenadering biedt woningcorporaties de mogelijkheid om het huurprijsbeleid meer op de markt af te stemmen.

Op lokaal niveau zijn er initiatieven om de woonruimteverdeling meer over te laten aan de markt: het 'Delftse model' - waarbij de woonconsumenten kunnen reageren op vrijkomend woningaanbod in de sociale huursector - vindt in steeds meer gemeenten navolging. Het is echter niet zo dat de woningcorporaties van nu af vrij zijn in de keuze van hun bewoners-doelgroepen. In het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) zijn de aandachtsgroepen door middel van maximale inkomensgrenzen aangegeven die de woningcorporaties met voorrang dienen te huisvesten. In het algemeen is er een verschuiving van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt, hoewel in delen van de markt het tekort toeneemt;

van nieuwbouw- naar voorraadbeleid:

Met de stadsvernieuwing van vooroorlogse wijken - vanaf de jaren zeventig - en de aanpak van naoorlogse (probleem)wijken - vanaf de jaren tachtig - is reeds enige tijd een verschuiving van aandacht aan de gang van nieuwbouw naar voorraadbeheer. De verwachting is dat het belang van het voorraadbeleid in de komende jaren nog zal toenemen, omdat woningcorporaties voor de huisvesting van de minder vermogende aandachtsgroepen vooral zijn aangewezen op de woningvoorraad. Door een vermindering van de subsidies is voor deze groepen nauwelijks betaalbare nieuwbouw te realiseren.

Binnen het voorraadbeheer is er een trend naar een meer integrale benadering van het wijkbeheer, waarbij de verschillende partijen die hierbij betrokken (kunnen) zijn, hun beleid voor die wijk op elkaar afstemmen. Zo wordt de volkshuisvesting verweven met andere beleidssectoren. Dit wordt ook nagestreefd bij buurtbeheer, één van de speerpunten van de Sociale Vernieuwing;

regionalisering:

Gemeenten (en ook woningcorporaties) blijken het volkshuisvestingsbeleid vaak regionaal af te stemmen en te bepalen. De onderkenning dat de woningmarkt niet ophoudt bij de gemeentegrens is een belangrijk argument voor regionale samenwerking. De regionalisering van het beleid wordt bevorderd door het beleid dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken voert en door de vormgeving van een aantal instrumenten van volkshuisvestingsbeleid (Besluit Woninggebonden Subsidies, Huisvestingswet);

informatisering:

Ter ondersteuning van het lokale volkshuisvestingsbeleid worden informatiesystemen opgezet, waarmee een meer gestructureerde informatievoorziening wordt nagestreefd. De rol van automatisering is hierbij groot, ook omdat de informatiesystemen voor een belangrijk deel gebruik maken van gegevens die worden afgeleid van de geautomatiseerde gegevensverwerking ten behoeve van de primaire bedrijfsprocessen.

De ontwikkeling van bestuurlijke informatiesystemen is betrekkelijk nieuw en lijkt tot nu toe nogal ongestructureerd te verlopen. De doelen waarvoor zij worden opgezet kunnen verschillen per situatie. Het kan gaan om een ontwikkeling voor één organisatie, bijvoorbeeld een signaleringssysteem waarmee een verhuurder tijdig (verhuur)problemen in zijn bezit wil onderkennen. Er worden ook systemen ontwikkeld waarbij meer partijen samenwerken aan een informatiesysteem, zoals een buurtinformatiesysteem, waarbij het wel en wee van vanuit verschillende invalshoeken wordt gevolgd.

Behalve een probleemsigalerende functie kunnen informatiesystemen ook een evaluerende rol spelen. Er is grote behoefte aan het meetbaar maken van prestatie-eisen.

1.3 Probleemstelling en onderzoeksvragen

Vanuit het onderzoek naar exploitatieproblemen in de woningvoorraad en de relaties hiervan met woningmarktonderzoek enerzijds en vanuit de geconstateerde trends in de volkshuisvesting anderzijds, is de volgende probleemstelling geformuleerd:

Wat zijn de karakteristieken van vervalprocessen van woningcomplexen en woonbuurten en in hoeverre kunnen signaleringssystemen ertoe bijdragen dat deze vervalprocessen tijdig worden herkend, waardoor preventieve acties mogelijk zijn?

De volgende onderzoeksvragen zijn van de probleemstelling afgeleid:

1. Wat zijn signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer?
2. Welke theorievorming is er over vervalprocessen van woningcomplexen en woonbuurten, hoe verlopen die processen in de praktijk en welke oorzaken kunnen ervoor worden aangegeven?
3. Welke indicatoren kunnen de vervalprocessen signaleren?
4. In hoeverre kan kennis van de woonwaardering van woonconsumenten en van de hiërarchische positie van complexen en buurten bijdragen aan de signalering van vervalprocessen?
5. Welke ervaringen zijn er opgedaan met signaleringssystemen op complexniveau?
6. Welke ervaringen zijn er opgedaan met signaleringssystemen op buurt- en wijkniveau?

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden is gebruik gemaakt van het vele bronnenmateriaal dat sinds de start van het onderzoek in 1984 is verzameld. Het betreft zowel literatuur, kranten- en tijdschriftartikelen, empirisch materiaal (verzameld in het kader van woningmarktonderzoeken, diverse case-studies, dossier- en jaarverslagen-analyses, enquêtes onder verhuurders en woonconsumenten) als secundaire analyses van min of meer openbare bronnen, zoals bijvoorbeeld het landelijk Woningbehoefte Onderzoek (WBO) en CBS-gegevens. Veel oorspronkelijk materiaal, waarover reeds eerder is gepubliceerd, is voor dit rapport opnieuw bewerkt. Zo nodig zijn nieuwe bronnen aangeboord, vooral met betrekking tot het onderwerp bestuurlijke informatiesystemen en praktijkervaringen met signaleringssystemen op complex-, buurt- en wijkniveau. Veel aandacht is besteed aan actualisering van het materiaal. De meest recente bron, waarvan gebruik is gemaakt, dateert van augustus 1994.

1.4 Opbouw van het rapport

Na de probleemstelling in dit eerste hoofdstuk volgt het rapport de onderzoeksvragen.

In hoofdstuk 2 'Het signaleringssysteem: bestuurlijk informatiesysteem voor de partijen die betrokken zijn bij woning- en wijkbeheer' wordt de rol van het signaleringssysteem als informatiesysteem voor het beleid van de lokale partijen in de volkshuisvesting besproken.

Van belang voor de ontwikkeling van signaleringssystemen is de mate waarin gegevens kunnen worden ontleend aan administratieve bronnen. De veronderstelling is dat naarmate deze bronnen verder zijn geautomatiseerd de gebruiksmogelijkheden in het algemeen toenemen. De voortgaande ontwikkeling van hard- en software, met name op het gebied van personal computers, heeft gezorgd voor gebruiksvriendelijke hulpmiddelen, die kunnen worden ingezet bij signaleringssystemen.

In hoofdstuk 3 'Vervalprocessen' wordt de tweede onderzoeksvraag behandeld. Er wordt ingegaan op verschillende theorieën over vervalprocessen. Aan de hand van een analyse van vervalprocessen van naoorlogse complexen en buurten in de praktijk (zie ook bijlage 1) wordt bezien welke achtergronden en oorzaken van verval hierbij kunnen worden onderscheiden.

Indicatoren voor vervalprocessen - de derde onderzoeksvraag - staan centraal in hoofdstuk 4. Eerst komen indicatoren in de vorm van buurtkenmerken bij Amerikaanse vervaltheorieën aan bod. Daarna worden indicatoren beschreven, die in de Nederlandse literatuur over vervalprocessen worden onderscheiden. Vervolgens wordt ingegaan op de indicatoren, die door het Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing (LOS) zijn aangedragen om voor bewoners de woonsituatie te analyseren. Voorts is bij twee praktijkgevallen, de wijk Nieuw Engeland in Hoogvliet met vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen en de hoogbouw in de Bijlmermeer,

nagegaan in hoeverre bepaalde indicatoren de vervalprocessen daar hebben gesignaleerd.

In hoofdstuk 5 'Woonwaardering, woning- en buurthiërarchie' komt de vierde onderzoeksvraag aan de orde. Bij een vervalproces van een complex of buurt staat de woonwaardering onder druk. Zegt een relatief lage woonwaardering andersom iets over de mate van verval? Om hierover iets te kunnen zeggen zijn hiërarchische ordeningen opgesteld van de woonwaardering van verschillende huishoudencategorieën en van verschillende woningtypen, op basis van het landelijke Woningbehoefte Onderzoek (WBO) van 1989/1990. Voorts wordt de woonwaardering besproken van bewoners van de eerder aangehaalde voorbeelden in Hoogvliet en de Bijlmermeer. De hiërarchische ordening van woningen kan op uiteenlopende wijzen worden bepaald. Naast de ordening op basis van woonwaardering van bewoners kunnen de voorkeuren van woonconsumenten ook worden gemeten met de zogenaamde woonbeeldenmethode. Hiervan worden voorbeelden besproken, die konden worden geput uit OTB-woningmarktonderzoek in Rotterdam, Voorburg en Tilburg en van een evaluatie van Anymo (een programma dat is bedoeld om de woonkwaliteit te meten).

Praktijkervaringen met signaleringssystemen op complexniveau (onderzoeksvraag vijf) worden beschreven in hoofdstuk 6. Het betreft systemen van Woningbouwvereniging VZOS in Den Haag, van Woningbouwvereniging SAVO in Zwolle, van de Stichting Centrale Woningzorg (SCW) in Amersfoort, van de Dienstenstructuur Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing (DROS) samen met de Federatie van Rotterdamse Woningcorporaties (FRWC) in Rotterdam en van Patrimonium in Amsterdam en Woningbouwvereniging Leiden, die beide gebruik maken van het programma Anymo.

In hoofdstuk 7 komt vervolgens de ontwikkeling van verschillende signaleringssystemen aan de orde, die zijn gericht op buurt- en wijkniveau en meestal door gemeenten worden gebruikt (vraag zes). De geselecteerde voorbeelden zijn afkomstig uit Deventer, Enschede, Nijmegen, Tilburg, Groningen, Maassluis en Almelo.

Het rapport wordt afgesloten met hoofdstuk 8 'Conclusies, aandachtspunten en perspectief', waarin wordt teruggeblikt op de factoren die de aanleiding vormen om signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer op te zetten en daarover een dissertatie te schrijven en waarin de onderzoeksvragen worden beantwoord en een aantal aspecten wordt besproken die betrekking hebben op de opzet en het gebruik van signaleringssystemen.

HET SIGNALERINGSSYSTEEM: BESTUURLIJK INFORMATIESYSTEEM VOOR DE PARTIJEN DIE BETROKKEN ZIJN BIJ WONING- EN WIJKBEHEER

2.1 Inleiding

Voordat wordt ingegaan op inhoudelijke aspecten met betrekking tot signaleringssystemen, wordt eerst besproken voor welke partijen deze systemen zijn bedoeld en wat hun taken en verantwoordelijkheden zijn. Het signaleringssysteem moet informatie afgeven voor het beleid van de partijen in de lokale volkshuisvesting. Paragraaf 2.3 gaat in op de relatie tussen informeren en beslissen en behandelt verschillende typen informatiesystemen. Wat betreft (geautomatiseerde) informatiebronnen, waaruit een signaleringssysteem gegevens kan putten, zijn vooral de bestanden van gemeenten en corporaties van belang. In paragraaf 2.4 wordt hiervan een overzicht gegeven. In paragraaf 2.5 tenslotte wordt ingegaan op de (ontwikkeling van) hard- en software die kan worden gebruikt bij de opzet van een geautomatiseerd signaleringssysteem.

2.2 Lokale partijen in de volkshuisvesting

Van de hand van een aantal onderzoekers van het Onderzoeksinstituut OTB verscheen in juni 1989 de gezamenlijke publikatie 'Het beheer van na-oorlogse woonwijken; Uitdagingen voor gemeenten, woningbeheerders en bewoners' (Hoenderdos e.a, 1989). De totstandkoming ervan werd financieel ondersteund door het Ministerie van Onderwijs en Wetenschappen in het kader van haar beleid tot stimulering van kennisoverdracht. Een begeleidingscommissie, die door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) was ingesteld, verleende inhoudelijke ondersteuning.

In het voorwoord stelt De Vries, hoofd directeur van de VNG, dat het boek niet in de eerste plaats gaat over zogenaamde probleemcomplexen, "maar over het onderkennen van de eerste verschijnselen van de vervalspiraal in naoorlogse wijken waar op het eerste gezicht geen grote problemen te verwachten zijn. Het accent ligt (...) op het voorkómen van problemen".

Behalve beschrijvingen van enkele casestudies wordt in het boek ingegaan op de bij het beheer van naoorlogse wijken betrokken lokale partijen, hun taken en verantwoordelijkheden en de organisatie en mogelijke samenwerking tussen deze partijen. In het onderstaande wordt hiervan een korte schets gegeven.

De drie belangrijkste bij de lokale volkshuisvesting betrokken partijen zijn de bewoners, de sociale verhuurder(s) en gemeente. Zij hebben samenhangende taken en verantwoordelijkheden, die te maken hebben met het gebruik en het beheer van complexen en buurten enerzijds en nieuwbouw van woningen anderzijds.

Daarnaast kunnen het sociaal-maatschappelijk werk en het buurtopbouwwerk een functie vervullen bij het verbeteren en het op peil houden van het woon- en leefklimaat en kan de (wijk)politie, door bestrijding van (kleine) criminaliteit, verloedering en vandalisme, een bijdrage leveren aan het tegengaan en voorkomen van verval van buurten. De kwaliteit van wijken wordt voorts beïnvloed door investeringen van ontwikkelingsmaatschappijen en beleggers in woningen (nieuwbouw en onderhoud en verbetering van de voorraad) en in voorzieningen, zoals winkelcentra (Hoenderdos e.a., 1989: 9-10).

Ten aanzien van de taken en verantwoordelijkheden van deze partijen met betrekking tot het beheer van woning, complex en buurt kan onderscheid worden gemaakt in technisch beheer, sociaal beheer en financieel beheer. Bij technisch beheer ligt de nadruk op het in conditie houden van materiële objecten, met name het onderhoud en de verbetering van woningen en andere gebouwen, straten, openbaar groen en dergelijke. Tot sociaal beheer behoren beheeractiviteiten die voor het woon- en leefklimaat van belang zijn, zoals het toewijzingsbeleid, de bestrijding van (kleine) criminaliteit, vandalisme en verloedering en het vergroten van de betrokkenheid van bewoners. Financieel beheer heeft te maken met financieel management (het aanboeren van inkomstenbronnen, het in evenwicht houden van inkomsten en uitgaven, begroten en bewaken van kosten), met het investerings- en subsidiëringsbeleid en met de budgettoedeling binnen en tussen gemeentelijke diensten en instellingen of over verschillende buurten en wijken (Hoenderdos e.a., 1989: 19-20).

Van bewoners, sociale verhuurders en de gemeente zijn puntsgewijs de taken en verantwoordelijkheden bij het technisch, sociaal en financieel beheer op een rijtje gezet.

taken en verantwoordelijkheden van bewoners:

ten aanzien van het technisch beheer:

- huurders zijn verantwoordelijk voor het huurdersonderhoud; bewoner-eigenaren voor het gehele onderhoud van hun woning;
- via het uiten van klachten, desnoods door het laten aanschrijven, kunnen huurders invloed uitoefenen in het geval dat de verhuurder het onderhoud verwaarloost. Verder is hun invloed vooral afhankelijk van de (wettelijke) inspraakmogelijkheden die worden geboden;
- huurders hebben een belangrijke stem bij groot-onderhoudsingenrepen en renovatie. Hiervoor is de goedkeuring van een meerderheid van de bewoners nodig;
- beheertaken ten aanzien van de woonomgeving kunnen ook door bewoners worden uitgevoerd. Zij zijn echter in grote mate afhankelijk van de mogelijkheden die de gemeente hiertoe biedt (bijvoorbeeld in de sfeer van het uitgeven van openbaar groen als privé-tuintje);

ten aanzien van het sociaal beheer:

- bepaalde groepen bewoners kunnen een belangrijk (negatief) aandeel hebben in de sociale kwaliteit van een complex en buurt. Crimineel gedrag en intimidatie van mede-bewoners door bijvoorbeeld druggebruikers en drugshandelaren kunnen het sociale klimaat van een complex flink verzieken en stigmatiseren. Voor individuele bewoners zijn de beïnvloedingsmogelijkheden beperkt. Wanneer de woningmarkt ruim genoeg is, kunnen zij hun ongenoegen uiten door te verhuizen. Anderzijds kunnen woningzoekenden bij hun inschrijving als woningzoekende vaak hun afkeer voor bepaalde complexen en buurten kenbaar maken. Dit geldt nog sterker onder het nieuwe woningtoewijzingssysteem, dat inmiddels in verscheidene gemeenten van toepassing is, het zogenaamde Delftse systeem, waarbij woningzoekenden zichzelf als gegadigden voor aangeboden woningen moeten melden. Zij kunnen zo hun subjectieve voorkeuren laten gelden (Adrianow e.a., 1991).

Het leefbaar houden van het woonklimaat kan overigens wel als een primaire verantwoordelijkheid van de gezamenlijke bewoners worden beschouwd;

ten aanzien van het financieel beheer:

- huurders hebben betrekkelijk weinig mogelijkheden om individueel de hoogte van hun woonlasten te beïnvloeden (Kullberg, 1991). Ze kunnen wel enkele bijkomende kosten min of meer zelf in de hand houden, zoals bijvoorbeeld stookkosten (behalve als deze centraal worden verrekend);
- huurders kunnen eventueel een huurverhoging weigeren bij ernstige onderhoudsgebreken;
- aan de andere kant kunnen huurders preventief bijdragen in de beperking van de onderhoudskosten als mankementen tijdig worden gesignaleerd en gemeld aan de verhuurder;

taken en verantwoordelijkheden van sociale verhuurders:

ten aanzien van technisch beheer:

- de verhuurder is eerst-verantwoordelijke voor het technisch beheer van woningcomplexen. Aan het beleid dienen zowel bouwtechnische als woontechnische uitgangspunten ten grondslag te liggen;
- het is de taak van de verhuurder om zo efficiënt mogelijk het dagelijks onderhoud en het klachtenonderhoud uit te voeren;
- de verhuurder is soms medeverantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer van een deel van de woonomgeving, met name bij binnenterreinen, semi-openbaar groen en beplantingen van middelhoogbouw en hoogbouw;
- tot het technisch beheer van de verhuurder behoort ook het uitvoeren van grootonderhoud en renovatie, waarover vooraf met bewoners en gemeente overleg gevoerd dient te worden;
- door de verhuurder wordt een meerjaren-onderhoudsplan opgesteld als onderdeel van het strategisch voorraadbeleid, waarin ook de verwachte verhuurbaarheid en de marktpositie van complexen aan de orde komen. Behalve voor de planning van de eigen onderhoudsactiviteiten kan een meerjaren-overzicht dienen om bewoners en gemeente op de hoogte te stellen over waar en wanneer grote ingrepen zijn te verwachten;

- preventief handelen van verhuurders kan worden geëffectueerd door onderhoudsreservering in te brengen bij nieuwbouw- en renovatieprojecten en onderhoudsarme bouwmethoden en materialen toe te passen;

ten aanzien van het sociaal beheer:

- de verhuurder (eventueel samen met de gemeente) verzorgt de woningtoewijzing. Ook onder het nieuwe Delftse systeem, waarbij het initiatief vooral bij woningzoekenden is gelegd, stelt de verhuurder de criteria voor toewijzing op;
- de primaire doelstelling van woningcorporaties is het huisvesten van de 'aandachtsgroepen van beleid', de minder draagkrachtige huishoudens. In financieel opzicht blijkt het nauwelijks mogelijk om voor deze groepen nieuwbouw te realiseren, waardoor corporaties bij nieuwbouw - noodgedwongen - het accent leggen op woningen voor doorstromers met een betere financiële positie;
- een belangrijke sociale taak van de verhuurder is het onderhouden van contact met de huurders en het regelen van een aanspreekpunt, bijvoorbeeld via bewonerscommissies of het aanstellen van een huismeester;
- voor sociale problemen van vervuiling, vandalisme, graffiti en dergelijke zal ook van de kant van verhuurders naar oplossingen moeten worden gezocht;

ten aanzien van financieel beheer:

- een adequaat financieel beleid, dat in relatie staat tot het systematische beheer en onderhoud van de woningvoorraad, is vanzelfsprekend de verantwoordelijkheid van de verhuurder;
- de verhuurder dient ernaar te streven dat er een toereikende Algemene Bedrijfsreserve (ABR) wordt opgebouwd en in stand gehouden;
- voorheen hadden sociale verhuurders weinig invloed op aanpassingen van de kale huurprijs. Nu de rijksoverheid zich steeds meer terugtrekt op dit gebied kunnen verhuurders een beter op de lokale situatie aangepast huurprijsbeleid voeren;
- ook de hoogte van de servicekosten en stookkosten kan worden beïnvloed door de mate van efficiënt handelen en adequate maatregelen van de verhuurder;
- woningcorporaties worden steeds meer 'sociaal ondernemer', waarbij hun mogelijkheden bij het opereren op de woningmarkt zijn verruimd;

taken en verantwoordelijkheden van gemeenten:

ten aanzien van technisch beheer:

- de gemeente heeft als normsteller (bouwvergunning) en in de repressieve sfeer (aanschrijven voor ernstig achterstallig onderhoud) belangrijke bevoegdheden;
- het nieuwbouw- en renovatiebeleid is de primaire verantwoordelijkheid van de gemeente;
- de inrichting en het onderhoud van de openbare woonomgeving is in eerste instantie een taak van de gemeente;

ten aanzien van het sociaal beheer:

- de gemeente kan een verantwoordelijkheid hebben bij de woningtoewijzing, waarbij hetzelfde geldt als reeds bij de verhuurder is behandeld;
- via (financiële ondersteuning van) het maatschappelijk werk scheidt de gemeente voorwaarden voor bewonersondersteuning;

- evenals de verhuurder heeft de gemeente een taak bij het voorkomen en bestrijden van vervuiling, vandalisme, graffiti en dergelijke;

ten aanzien van het financiële beheer:

- de gemeente beïnvloedt de bijkomende kosten voor woonconsumenten door belastingen en heffingen. Een gemeente heeft de mogelijkheid om aan minder draagkrachtige huishoudens kwijtschelding te verlenen;
- de 'verzelfstandiging' van woningcorporaties betekent voor gemeenten een toemend belang van het toezicht houden op plaatselijk actieve corporaties. Dit toezicht zou vooral gericht moeten zijn op het nakomen van prestatie-eisen, die de partijen zijn overeengekomen. Deze prestatie-eisen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op het huurprijs- en kwaliteitsniveau van de woningvoorraad, het aantal mensen van een bepaalde (inkomens)categorie dat moet worden gehuisvest en eisen ten aanzien van de financiële positie van woningcorporaties;
- ook kan een gemeente richtinggevend sturen, waarbij andere partijen worden gestimuleerd tot een bepaald gewenst gedrag, bijvoorbeeld door gerichte subsidies te verlenen of via investeringen (Hoenderdos e.a., 1989: 85-87).

Wanneer de verschillende soorten beheeractiviteiten op elkaar worden afgestemd is sprake van zogenaamd *integraal beheer*. Om het ideaal van integraal beheer te realiseren is een goede coördinatie van beleid nodig. Hierbij kan de gemeente een belangrijke taak vervullen. De gewenste ontwikkelingen en doelen kunnen in overleg met de andere partijen worden bepaald en vastgelegd in een volkshuisvestingsplan en daarmee samenhangende beheerplannen per wijk.

Ook ten aanzien van het nieuwbouwbeleid is de gemeente de eerstverantwoordelijke om een beleid te voeren dat is afgestemd op de vraag/aanbodverhoudingen. De coördinerende rol van een gemeente is hierbij niet alleen lokaal gericht, maar houdt ook in dat het nieuwbouw- en voorraadbeleid in regionaal verband wordt afgestemd.

Nadat de taken en verantwoordelijkheden van de belangrijkste lokale partijen in beeld waren gebracht, werd geconstateerd dat de noodzaak tot overleg en samenwerking over het algemeen wel wordt erkend, maar dat het vinden van de juiste organisatievorm hiervoor problemen kan geven (Hoenderdos, 1989: 89).

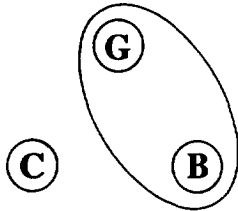
Er zijn vervolgens vijf organisatievormen voor samenwerkingsvormen gepresenteerd (afbeelding 2.1):

1. de projectorganisatie van gemeente en bewoners:

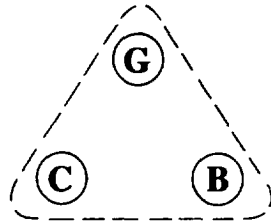
Dit model bouwt verder op het projectgroepenmodel van de 'klassieke' stadsvernieuwing. Een projectgroep, waarin vertegenwoordigers van gemeentelijke diensten en bewonersorganisaties zitting hebben, staat centraal. De ambtenaren en bewoners kunnen binnen de projectgroep een gelijke positie innemen. De projectgroep verricht beleids- en uitvoeringstaken. Het accent ligt bij een coördinerende rol tussen probleemoplossend en uitvoerend bezig zijn. Bovendien heeft de projectgroep vooral een initiërende taak. Op uitvoeringsniveau kan de projectgroep werkgroepen instellen, die zich op een bepaald (deel)probleem richten.

Afb. 2.1 **Mogelijke samenwerkingsvormen van gemeente, corporatie en bewoners**

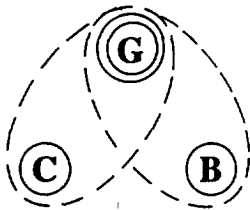
De projectorganisatie van gemeente en bewoners



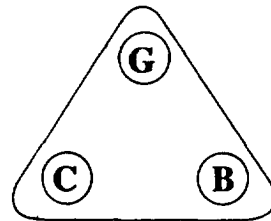
De overleggroep wijkbeheer



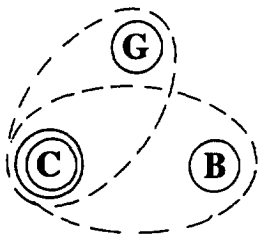
De ambtelijke wijkcoördinator



projectgroep van gemeente, woningcorporatie en bewoners



Het corporatiemodel



G = gemeente
C = corporatie
B = bewoners

Bron: Hoenderdos e.a., 1989: 88.

Aan de corporaties wordt in dit model een afzijdige positie toebedeeld. Via een convenant tussen de gemeente en de corporaties kunnen wel afspraken worden vastgelegd over hun rol in het proces.

2. de ambtelijke wijkcoördinator:

Bij dit model is een ambtelijk medewerker de spil tussen bewonersorganisaties, gemeente en corporaties. Deze heeft een (administratief) ondersteunende en coördinerende functie bij ad hoc overleg tussen de partijen ten behoeve van het oplossen van geconstateerde problemen. Het voordeel van deze werkwijze is dat bewoners en corporaties rond knelpunten worden geactiveerd. Van belang blijft echter dat er een constante kwaliteitstoetsing van het woon- en leefklimaat plaatsvindt en dat de effectiviteit van maatregelen wordt getoetst.

3. het corporatiemodel:

In naoorlogse wijken, waar corporaties het merendeel van de woningvoorraad beheren, is het ook goed mogelijk dat een wijkgebonden corporatie de spilfunctie vervult. In dit geval neemt de corporatie het initiatief om de bewoners en de gemeente uit te nodigen voor overleg over de te treffen maatregelen.

4. de overleggroep wijkbeheer:

Bij dit model wordt gestreefd naar een coördinatie-platform, waarin de gemeente, corporaties en bewonersorganisaties zitting hebben. Het platform richt zich op alle wijkgerichte activiteiten, waarbij een onafhankelijk beheerder verantwoordelijk is voor de coördinatie en afstemming tussen de verschillende partijen en activiteiten. Er worden in het platform geen besluiten genomen; het overleg tussen de betrokkenen staat centraal.

5. projectgroep van gemeente, corporaties en bewoners:

Deze laatste vorm van samenwerking is het meest uitgebreid. De werking is vergelijkbaar met die van model 1 'de projectorganisatie', met het verschil dat nu ook de corporaties hun inbreng leveren in de projectgroep. In brede kring vindt overleg plaats tussen gemeentelijke diensten, corporaties en bewoners. In kleiner verband worden door vertegenwoordigers van deze partijen officieel besluiten genomen. Deze organisatievorm komt het dichtst in de buurt van integraal beheer (Hoenderdos e.a., 1989: 89-90).

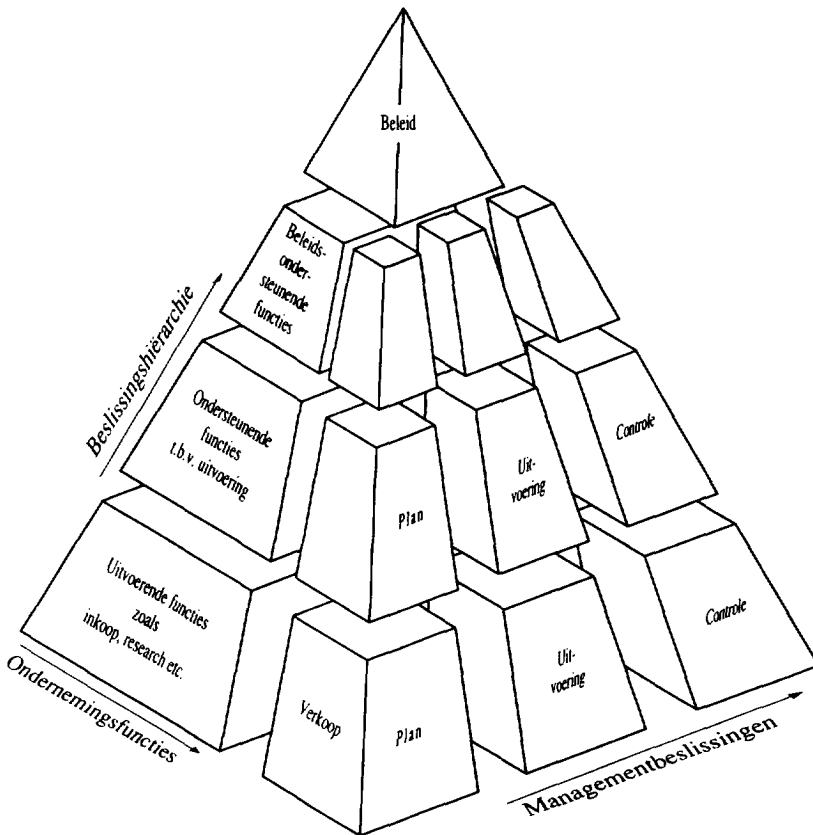
In de vijf organisatievormen van afbeelding 2.1 zijn alleen de gemeente, de corporatie en de bewoners als partijen betrokken. In buurten met veel woningen in de sociale huursector zijn dit de belangrijkste partijen die betrokken zijn bij het woning- en wijkbeheer. Aan het begin van deze paragraaf is reeds aangegeven dat er natuurlijk nog meer (markt)partijen zijn, die een inbreng (kunnen) hebben, zoals het buurtopbouwwerk, de politie en commerciële marktpartijen zoals beleggers. Afhankelijk van de (gewenste) situatie in een buurt kan hun rol worden geaccentueerd door hen in een gestructureerd samenwerkingsverband te betrekken. De gemeente heeft hierin een coördinerende functie.

2.3 Verband tussen informeren en beslissen

Om taken te kunnen uitoefenen, beleid te kunnen maken, een mening te kunnen hebben over gewenste en minder gewenste ontwikkelingen, een zinnige bijdrage te kunnen leveren in overleg over een gewenste koers en dergelijke, dient men te beschikken over informatie. Dit geldt voor alle partijen en op alle niveaus.

Om de informatievoorziening van een enkele organisatie aan te duiden, maakt Bemelmans (1991) een decompositie van de organisatie naar beslissingshiërarchie, ondernemingsfuncties en managementbeslissingen (afbeelding 2.2):

Afb. 2.2 Decompositie van een organisatie naar beslissingshiërarchie, ondernemingsfuncties en managementbeslissingen



Bron: Bemelmans, 1991: 125.

- naar *beslissingshiërarchie* onderscheidt hij het 'beleid' dat 'strategische beslissingen' neemt, het 'bestuur' dat 'tactische beslissingen' neemt en het 'beheer' dat 'operationele beslissingen' neemt. In afbeelding 2.2 is het "tactisch management (bestuurscentra) opgedeeld in beleids- en beheersondersteunende functies. Daarmee komt beter tot uitdrukking dat het tactisch management in feite de schakel vormt tussen het hoogste en het laagste beslissingsniveau. Voor het gebruik van informatiesystemen impliceert dit dat het middenmanagement zowel is betrokken bij de operationele informatiesystemen als bij de informatiesystemen voor het hogere management";
- de *ondernemingsfuncties* kunnen bijvoorbeeld zijn: de inkoop, productie, verkoop, produktontwikkeling, financiering, personele zaken en dergelijke;
- de *managementbeslissingen* hebben betrekking op elke ondernemingsfunctie en op elk beslissingsniveau. Deze beslissingen kunnen in principe worden opgedeeld in beslissingen ten aanzien van de planning, ten aanzien van de uitvoering en ten aanzien van de controle achteraf (Bemelmans, 1991: 124-126).

De piramide als symbool voor de beslissingshiërarchie doet een beetje denken aan de reclame van BSO, waarbij de draak wordt gestoken met zo'n hiërarchische organisatievorm door mensen (werknemers) als marionetten op verschillende verdiepingen te laten bewegen, waarbij op zolder één persoon aan alle touwtjes trekt.

De piramide lijkt in elk geval niet erg geschikt om de wijze waarop het beheer van complexen, buurten en wijken tussen een aantal partijen is georganiseerd, symbolisch weer te geven. Er is immers niet zozeer sprake van een duidelijke hiërarchische structuur, maar meer van een situatie met wederzijdse afhankelijkheden. Hierbij kan wel een der partijen een coördinerende functie hebben, zoals in afbeelding 2.1 is weergegeven.

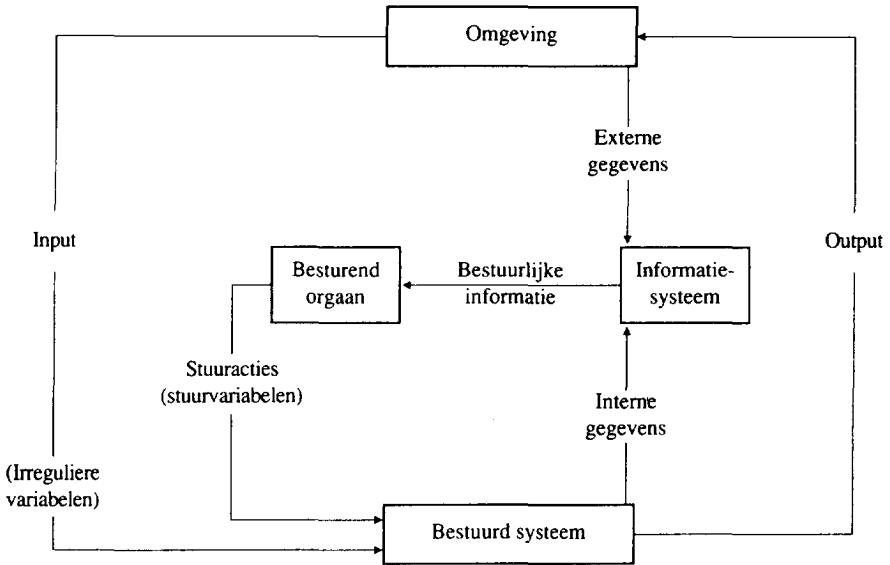
Dit neemt niet weg dat de uiteenrafeling in verschillende functies, het onderscheid in plan, uitvoering en controle en het onderscheid in beleid en uitvoering ook bij het beheer van complexen en buurten aan de orde is. Per onderscheiding kan de informatiebehoefte anders zijn. Bemelmans wijst er dan ook op dat men de informatievoorziening van een organisatie kan decomponeren naar de onderscheiden delen in afbeelding 2.2.

2.3.1 Het bestuurlijk informatiesysteem

Bemelmans richt zich vooral op geautomatiseerde werkpleksystemen en in het bijzonder op de bestuurlijke component daarvan. De bestuurlijke component wordt door hem in drie afzonderlijke deelsystemen weergegeven:

- een bestuurd systeem: het deelsysteem dat bestuurd moet worden;
- een besturend orgaan: de persoon, groep personen of machine, waardoor wordt gestuurd;
- een bestuurlijk informatiesysteem: het deelsysteem dat op grond van gegevens van het bestuurd systeem (zogenaamde interne gegevens) of van gegevens over de omgeving (zogenaamde externe gegevens) informatie vastlegt en produceert voor het besturend orgaan.

Afb. 2.3 Het besturingsparadigma volgens Bemelmans, 1991



Bron: Bemelmans, 1991: 29.

Deze deelsystemen en relaties ertussen zijn door Bemelmans weergegeven onder de term besturingsparadigma (afbeelding 2.3).

Het begrip 'systeem' definieert Bemelmans hierbij als: "een samenstel van elementen, gericht op het bereiken van een bepaald doel of resultaat". Hij onderscheidt hierbij fysieke systemen (zoals productiesystemen, transportsystemen, wapensystemen, computersystemen) en abstracte systemen (zoals het ontwerp voor een huis of voor een informatiesysteem). Een abstract systeem wordt pas overdraagbaar als daarover in een of andere vorm wordt gecommuniceerd, bijvoorbeeld door het schriftelijk vast te leggen. Als het ook wordt gerealiseerd ontstaat een fysiek systeem (Bemelmans, 1991: 28-29).

Omdat het informatiesysteem in interactie staat met een omgeving, is er sprake van een 'open systeem'. Bij een 'gesloten systeem' zijn geen omgevingsinvloeden. Volgens Bemelmans heeft het bestuurlijke informatiesysteem tot taak de relevante interne en externe gegevens vast te leggen, op te slaan en te verwerken tot bestuurlijke informatie voor het besturend orgaan. Output van het bestuurlijke informatiesysteem is dus bestuurlijke informatie.

Tenslotte worden irreguliere en stuurvariabelen onderscheiden. Irreguliere variabelen worden beheerst door externe invloeden vanuit de omgeving (zoals bijvoorbeeld ziekteverzuim, stakingen en extra vraag naar eindproducten) terwijl stuurvariabelen

door stuuracties van het besturend orgaan worden bepaald (zoals bijvoorbeeld de inzet van grondstoffen en capaciteit) (Bemelmans, 1991: 30).

Een beslisser moet informatie hebben over de doelstellingen, omgevingsinvloeden en beslissingsalternatieven en moet inzicht hebben in de samenhang tussen de variabelen. De benodigde informatie wordt geleverd door het 'bestuurlijk informatiesysteem', dat Bemelmans als volgt definieert:

"Het bestuurlijk informatiesysteem heeft tot taak de relevante interne en externe gegevens vast te leggen, op te slaan en te verwerken tot bestuurlijke informatie voor het besturend orgaan. Output van het bestuurlijke informatiesysteem is derhalve bestuurlijke informatie" (Bemelmans, 1991: 30).

Davis en Olson werken de definitie van een bestuurlijk informatiesysteem ('management information system') verder uit door in hun definitie verschillende functies te onderscheiden en de (technische) hulpmiddelen te noemen, die het systeem volgens hen gebruikt:

"A management information system is

- An integrated user-machine system
- For providing information
- To support the operations, management, analysis, and decision-making functions
- In an organization

The system utilizes

- Computer hardware and software
- Manual procedures
- Models for analysis, planning, control and decision making, and
- A database" (Davis en Olson, 1988: 6).

2.3.2 Soorten informatiesystemen

Door Bemelmans (1991) wordt de volgende indeling van soorten informatiesystemen gemaakt:

- *transactieverwerkende systemen* (Transaction Processing Systems: TPS) en *documentaire systemen*:

voor transactieverwerkende systemen zou de term *registratieve systemen* beter van toepassing zijn, omdat daarmee de functie van de systemen, het vastleggen van relevante toestandsveranderingen, beter tot uitdrukking komt. Voorbeelden van deze systemen zijn: registratiesystemen voor orders, klanten, produkten, toeleveranciers, voorraden, urenverantwoording, en dergelijke. Documentaire systemen leggen brieven, memo's, nota's, ontwerpen, notulen en dergelijke vast. Ook bibliotheekachtige toepassingen vallen hieronder;

- *geprogrammeerde beslissingssystemen* (Structured Decision Systems: SDS):

hierbij gaat het om systemen die gegevens verwerken volgens volledig gestructureerde en geformaliseerde procedures. De systemen zijn als zodanig geheel te automatiseren. Voorbeelden zijn salarisadministratie, facturering, voorraadbeheer volgens gespecificeerde regels, tekstverwerking, robotbesturing, berekening van optimale samenstelling van mengsels met behulp van wiskundige optimaliseringsmodellen en dergelijke. Een voorbeeld van een geprogrammeerd beslissingssysteem

op het terrein van de volkshuisvesting is het Haagse Woonruimtevergunningensysteem. Dit systeem beoordeelt automatisch een vergunningaanvraag op basis van gegevens van de aanvrager en van de oude en de nieuwe woning. De systeemgebruiker heeft wel de vrijheid om van het advies van het systeem af te wijken (Idenburg-Overmars, 1992);

- *beslissingsondersteunende systemen* (Decision Support Systems: DSS) en *kennis- en expertsystemen* (KS):

Het doel van deze systemen is om door middel van zinvolle gegevens en 'what-if'-simulaties een beslisser te ondersteunen. In tegenstelling tot de geprogrammeerde beslissingssystemen, waarbij een bepaalde beslissing geheel wordt doorgerekend en automatisch wordt uitgevoerd, is het bij beslissingsondersteunende systemen niet het systeem dat beslist, maar de persoon die het systeem gebruikt. Het probleem is niet zodanig volledig gestructureerd en gekwantificeerd, dat het door een automaat kan worden opgelost. Een beslissingsondersteunend systeem kan worden genuanceerd naar de situatie waarvoor het wordt gebruikt, bijvoorbeeld in een verkennende fase, in een probleemformulerende fase of in een probleemoplossende fase. Voorbeelden zijn: een marketing-informatiesysteem voor verkoopmanagers en een produkt-informatiesysteem voor een produktie-chef (Bemelmans, 1991: 33-34).

Ten aanzien van dit onderscheid in informatiesystemen, wijst Bemelmans erop dat men geen informatiesystemen kan opzetten "voor uitsluitend en alleen één bepaald beslissingsniveau. De diverse beslissingsniveaus hangen immers met elkaar samen; een hoger niveau is bedoeld ter coördinatie van de daaronder liggende niveaus. Dat impliceert voor een op te zetten informatiesysteem dat zo'n systeem zowel informatie moet opleveren voor de lagere niveaus als voor het daarboven liggende coördinatie-niveau. Daarbij gaat het niet over dezelfde informatie, immers, de informatiebehoefte per niveau verschilt. Een hoger coördinerend niveau zal behoefte hebben aan geselecteerde en geaggregeerde informatie. Een bestuurlijk informatiesysteem is in deze context te vergelijken met een dak bestaande uit over elkaar liggende dakpannen. Anders geformuleerd: een managementinformatiesysteem wordt gevoed met o.a. gegevens uit het operationele systeem en vice versa. Men kan dit soort systemen niet los van elkaar ontwikkelen en invoeren" (Bemelmans, 1991: 234-235).

Een indeling van een wat andere, maar wel enigszins vergelijkbare orde is gemaakt door Nielen (1991), die de volgende vijf soorten informatiesystemen (voor ondernemingen) karakteriseert:

- *strategische informatiesystemen* bestaan in de vorm van het eerste en het tweede type. Het eerste type strategische informatiesystemen ondersteunt het streven naar continuïteit en het zoeken naar nieuwe doelstellingen. Ze bestaan meestal uit databanken omtrent concurrenten, produkten en dergelijke. Het tweede type strategische informatiesystemen richt zich op het zoeken naar een voorsprong, het vinden van nieuwe, betere methoden en werkwijzen. Ze worden verslaggevend of administratief genoemd en beschrijven trends, afwijkingen van bestaande normen. Ze zijn rapporterend, samenvattend van aard en soms statistisch en vaak gericht op één aspect van het ondernemen, zoals de markt, de kosten of het personeel;

- *operationele informatiesystemen* ondersteunen de dagelijkse, primaire bedrijfsprocessen, zoals de orderverwerking, de fabricageplanning en logistiek. De gegevens van deze systemen zijn precies en hebben meestal een korte reactietijd. De systemen bevinden zich in een netwerk-structuur, vaak moeten de gegevens van het ene systeem naar een of meer andere operationele systemen, binnen of buiten de eigen onderneming, worden doorgegeven;
- *regelsystemen* kenmerken zich door een zeer hoge mate van zekerheid omtrent het te besturen bedrijfsproces. De gegevens zijn in de hoogste mate precies en de reactietijd is ultra-kort. Regelsystemen werken lokaal, voor één proces.
- *communicatiesystemen* verzorgen datatransporten tussen andersoortige informatiesystemen.

Nielen merkt op dat het nogal eens voorkomt, dat "men diverse informatiebehoeften vanuit één informatiesysteem wenst te vervullen. Er is zelfs een tijd geweest dat men veronderstelde dat een informatiesysteem zoveel mogelijk - eigenlijk alle - functies tegelijk zou moeten hebben. Men sprak van totale systemen, later van 'geïntegreerde' systemen. Inmiddels is gebleken, dat de kosten van een informatiesysteem oplopen met een exponent van de omvang, de intensiteit; complexe systemen zijn dus vaak inefficiënt en soms zelfs onhaalbaar. Bovendien, de kwaliteitseisen, die we aan het ene soort systeem stellen, zijn totaal verschillend van de eisen aan andere soorten. Als we verschillende informatiebehoeften toch met een geïntegreerd systeem bedienen, ontstaan er systemen met overdreven kwaliteiten" (Nielen, 1991: E1150/-11-13).

Bij zijn beschrijving van de geschiedenis van de computer voor administratieve toepassingen wijst Van Oorschot op de Latijnse betekenis van het begrip 'administratie', dat 'dienstbetoon' en 'bestuur' zou betekenen. De in de loop der tijd achtereenvolgens gehanteerde termen: boekhouden, inrichtingsleer, administratieve organisatie en bestuurlijke informatieverzorging wijzen volgens hem erop dat de interpretatie van het begrip 'administratie' steeds wijder wordt in de richting van het besturen van de organisatie (Van Oorschot, 1991: B1300-7).

2.4 Bestanden van corporaties en gemeenten voor een signaleringssysteem

Bemelmans en Nielen wezen op de samenhang tussen informatiesystemen van verschillende niveaus. De strategische informatiesystemen van Nielen en de beslissingsondersteunende informatiesystemen van Bemelmans worden gevoed vanuit de operationele of transactieverwerkende informatiesystemen, die betrekking hebben op het uitvoerend niveau. In het kader van een signaleringssysteem voor woning- en wijkbeheer, kunnen de bestanden van corporaties en gemeenten van belang zijn.

Door Amory (1988a) is onderzoek gedaan naar beslissingsondersteunende informatiesystemen voor het non-profit woningbeheer. Hiervoor heeft hij geïnventariseerd welke producten worden geleverd door het NCCW. Het NCCW is door de beide koepelorganisaties van woningcorporaties (het Nederlands Christelijk Instituut voor

de Volkshuisvesting: NCIV en de Nationale Woningraad: NWR) in 1973 opgericht. In 1978 werd de NWR enig aandeelhouder en verhuisde het NCCW naar de hoofdvestiging van de NWR in Almere. Het NCCW functioneert zelfstandig, maar heeft veel banden met de NWR. Op het moment van het onderzoek van Amory had het NCCW van alle adviesbureaus het grootste aantal verhuureenheden in Nederland in service. Er is geen reden om aan te nemen dat daarin nu - zes jaar later - verandering is gekomen.

De service van het NCCW strekt zich uit van informatie-verwerking met betrekking tot de huuradministratie, het niet-planmatig en planmatig onderhoud, woningzoekenden, waarborgsommen, salarisadministratie, debiteuren en crediteuren, projecten tot en met het 'grootboek' (het bedrijfsinformatiepakket) (Amory, 1988a: 141-142). Samen met Vijverberg heeft Amory een enquête uitgevoerd naar de mate waarin verschillende administraties van woningcorporaties zijn geautomatiseerd (Amory en Vijverberg, 1987). Zij kwamen tot het volgende overzicht:

bedrijfsadministratie:

- huurincasso (97% geautomatiseerd);
- huurder-/debiteuren (93% geautomatiseerd);
- crediteuren (89% geautomatiseerd);

onderhoudsadministratie:

- klachten (69% geautomatiseerd);
- planmatig onderhoud en onderhoudskosten (47% geautomatiseerd);

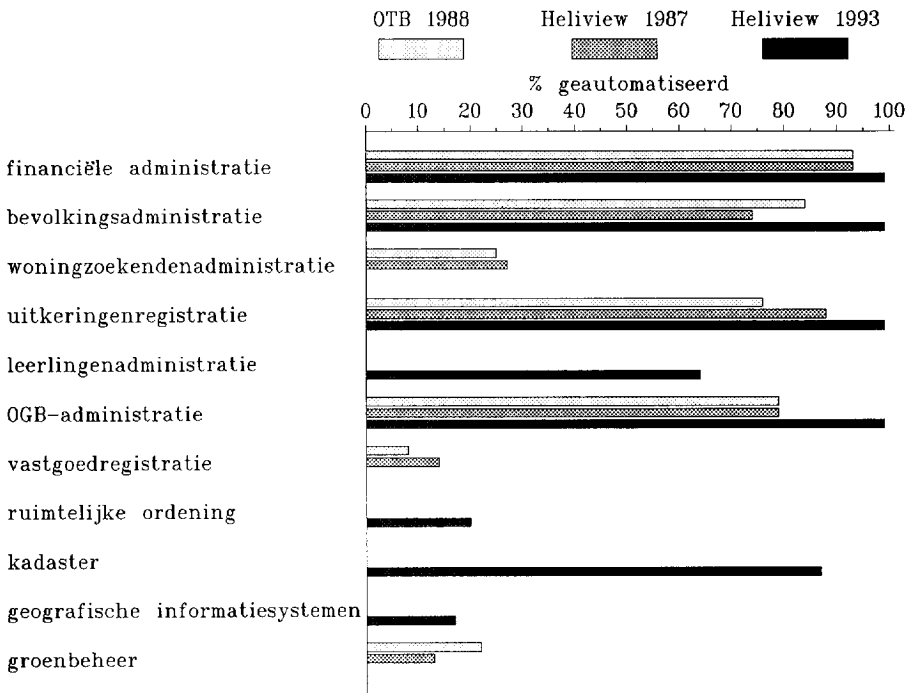
overige administraties:

- salarissen (90% geautomatiseerd);
- woningzoekenden (60% geautomatiseerd);
- waarborgsom (46% geautomatiseerd);
- voorraad (36% geautomatiseerd);
- leden (34% geautomatiseerd);
- projecten (33% geautomatiseerd);
- woningkartotheek (18% geautomatiseerd)

In 1987 was de automatisering van woningcorporaties al ver gevorderd, hoewel de ontwikkeling van een geautomatiseerde woningkartotheek nog in de kinderschoenen stond (Amory, 1988a: 131-136). Ofschoon recente gegevens hierover ontbreken kan worden verwacht dat de administratie inmiddels veel verder is geautomatiseerd.

Deze verwachting is mede gebaseerd op de ontwikkeling van de automatisering bij gemeenten, waarover wel recente gegevens beschikbaar zijn. Graafland (1993) heeft in het kader van zijn dissertatie met betrekking tot de geo-informatievoorziening in Nederlandse gemeenten een vergelijking gemaakt tussen de resultaten van een door hem gehouden enquête in 1988 en de cijfers van Heliview Marketing met betrekking tot het percentage gemeenten dat gebruikt maakt van bepaalde geautomatiseerde toepassingen. Deze gegevens zijn voor de onderhavige dissertatie aangevuld met Heliview-cijfers van eind 1993 (afbeelding 2.4).

Afb. 2.4 Automatiseringsgraad van enkele gemeentelijke administraties in 1987, 1988 en 1993



Bron: Graafland, 1993: 168; Heliview, 1993 - bewerkt door Hoenderdos, 1994.

De belangrijkste gegevensbestanden (de financiële administratie van de algemene dienst, de bevolkingsadministratie, de uitkeringenregistratie en de onroerende zaakbelasting (OGB)) blijken inmiddels bijna volledig te zijn geautomatiseerd.

2.5 Hard- en software voor een signaleringssysteem

De mogelijkheden om een gebruiksvriendelijke geautomatiseerde toepassing op te zetten voor de gegevensverwerkende functies bij een bestuurlijk informatiesysteem zijn aanzienlijk verruimd, doordat er steeds krachtigere en goedkopere personal computers op de markt zijn gekomen, met een enorme verwerkings- en opslagcapaciteit.

De ontwikkeling van de randapparatuur is vrijwel even spectaculair. Met de huidige generatie matrix-, inkjet- en vooral laserprinters is de computer-uitvoer gelijk aan drukwerk-kwaliteit, tape-streamers en dat-recorders zorgen voor een eenvoudige en

veilige data-opslag, met scanners kan allerlei beeldmateriaal eenvoudig in de computer worden ingelezen voor verdere bewerking en overhead-projectiesystemen maken presentaties voor een groter publiek rechtstreeks vanuit de computer mogelijk. Multi-media deed zijn intrede in de PC-wereld, waardoor geluid (bijvoorbeeld muziek of spraak) en videobeelden met de computer kunnen worden opgenomen en bewerkt. Ook de communicatiemogelijkheden zijn aanzienlijk verruimd, door de opzet van PC-netwerken.

Waarschijnlijk omdat de PC-markt met al zijn toepassingen het grote publiek heeft aangeboord, doen zich op allerlei terreinen stormachtige ontwikkelingen voor, waarbij steeds geldt dat de producten van morgen beter en goedkoper zijn.

De software-leveranciers maken dankbaar gebruik van de nieuwe mogelijkheden die de krachtiger PC's bieden. Mede hierdoor wordt de software steeds gebruiksvriendelijker, zodat een gebruiker er ook zonder grote programmeervaardigheden mee overweg kan. Ook voor de software geldt dat ze beter en goedkoper is geworden.

Bij software wordt wel onderscheid gemaakt in 'generaties van computertalen'. Van der Smagt en Van der Vos hierover: "Het is onduidelijk volgens welke criteria nieuwe generaties ontstaan; er bestaan echter wel (informele) afspraken over de eerste vijf generaties:

- onder *eerste generatie talen* verstaan we reeksen van machine-instructies op hardware niveau;
- *tweede generatie talen* zijn geformaliseerde machinetalen (assemblertalen), die met behulp van assemblers worden omgezet in eerste generatie talen;
- *derde generatie talen* zijn de zogenaamde procedurele programmeertalen zoals COBOL, PASCAL, C, FORTRAN. De programma's moeten met compilers worden omgezet naar eerste generatie taal (eventueel via een tweede generatie taal);
- onder *vierde generatie talen* verstaan we een stelsel van korte kernachtige begrijpelijke functies, aangevuld met vele hulpfuncties, gericht op gegevensmanipulatie. Deze generatie onderscheidt zich van de voorgaande door de gebruiker zoveel mogelijk te ontlasten van systeemtechnische problemen.
- bij *vijfde generatie talen* richten we ons tot de kunstmatige intelligentie. Hiermee bedoelen we systemen die bepaalde bekwaamheden van de mens simuleren. Tot vijfde generatie systemen worden gerekend: robots, spraak(herkenning) en kennis-systemen (artificial intelligence)" (Van der Smagt en Van der Vos, 1988: F0100-6).

Vooraf met behulp van programma's van de categorie 'vierde generatie taal' kunnen ook niet-computer-deskundigen zelf systemen opzetten voor de gegevensinvoer, de bewerking van gegevens tot informatie en de presentatie hiervan in teksten, tabellen en figuren. Het aantrekkelijke van deze manier van werken is dat systemen steeds kunnen worden aangepast aan nieuwe inzichten en mogelijkheden. Ook de mogelijkheden om gegevens van het ene programma of systeem over te halen naar een ander zijn steeds eenvoudiger geworden.

Naar type programma's waarop een signaleringssysteem kan zijn gebaseerd, kan het volgende onderscheid worden gemaakt:

- signaleringssystemen die gebruik maken van (vierde generatie) standaard-programmatuur, zoals Paradox, Atlas GIS, Statview, Mapinfo of SPSS;
- signaleringssystemen die gebruik maken van speciaal daarvoor ontwikkelde programmatuur (maatwerk), zoals het woonwaarderingssysteem Anymo van DHV (zie paragraaf 6.5) of het programma SWING van AB-consult dat bijvoorbeeld voor een buurtinformatiesysteem kan worden gebruikt. De gebruiker moet hierbij wel zelf zorgen voor de gegevens;
- signaleringssystemen die als kant en klaar produkt, inclusief de gegevens worden gekocht, zoals het woningmarktsignaleringsysteem COM:PAS van Companen; MOSAIC van CCN (zie paragraaf 7.6) en het Kernmodel van OmniGis Vastgoedinformatiecentrum.

Ondanks de gebruiksvriendelijkheid van standaard-programmatuur kost het zelf opzetten van een signaleringssysteem hiermee van deze drie mogelijkheden de meeste moeite. Het geeft echter ook de meeste vrijheid met betrekking tot de wijze waarop het systeem wordt opgezet en eventueel steeds wordt aangepast en aangevuld.

Speciaal ontwikkelde programma's nemen de gebruikers werk uit handen, maar zorgen er ook voor dat de vrijheid ten aanzien van de wijze waarop het systeem wordt opgezet, wordt ingeperkt. Voorts kunnen er procedures voor data-behandeling (zoals score-technieken) zijn ingebouwd, die een bepaalde werkwijze min of meer dwingend opleggen.

Bij de derde categorie geldt dit niet alleen voor de data-behandeling, maar ook voor de data zelf, die voorgekookt in het systeem zitten (hoewel die soms wel te wijzigen zijn). Het is de vraag of externe informatie-leveranciers wel in staat zijn om die informatie te leveren die men voor een signaleringssysteem van belang acht.

2.6 Samenvatting

De belangrijkste betrokken partijen bij het woning- en wijkbeheer zijn de bewoners, woningcorporaties en gemeenten. Zij hebben elk hun taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van het technisch, sociaal en financieel beheer. Voor zover bewoners invloed kunnen uitoefenen, ligt deze het meest op het vlak van het sociaal beheer. De bewoners bepalen zelf de sfeer en het woonklimaat van een complex en buurt. Daarnaast kunnen ze door in of uit te verhuizen een bijdrage leveren aan de sociale opbouw van een complex en buurt. De corporaties zijn de eerst-verantwoordelijken bij het technisch en financieel beheer van woningcomplexen. De taken en bevoegdheden van de gemeente zijn gericht op het beheer van de woonomgeving, het toezicht op de woningcorporaties en de coördinatie tussen de partijen die betrokken zijn bij het integraal beheer.

Om overleg tussen en samenwerking van de bewoners, woningcorporaties en gemeenten te kunnen bewerkstelligen bij het beheer zijn vijf organisatie modellen

besproken: de projectorganisatie van gemeente en bewoners, de ambtelijke wijkcoördinator, het corporatiemodel, de overleggroep wijkbeheer en - last but not least - de projectgroep van gemeente, corporaties en bewoners.

Op alle niveaus en voor alle partijen is informatie onmisbaar om beslissingen te kunnen nemen. Door Bemelmans (1991) is de informatievoorziening langs de ribben van een piramide uitgesplitst naar beslissingshiërarchie, ondernemingsfuncties en managementbeslissingen. Voor (strak) hiërarchisch georganiseerde ondernemingen is zijn model beter bruikbaar dan voor de mogelijke samenwerkingsvormen tussen bewoners, verhuurders en gemeente, die wederzijds afhankelijk zijn van elkaar.

Maar de indeling die Bemelmans maakt naar plan, uitvoering, controle en naar beleid en uitvoering is wel aan de orde bij het beheer van woningcomplexen en buurten. Voor elk van deze beslissingsfasen en -niveaus speelt de informatievoorziening een belangrijke rol.

Aan de hand van het 'besturingsparadigma' definieert Bemelmans een bestuurlijk informatiesysteem als volgt:

"Het bestuurlijk informatiesysteem heeft tot taak de relevante interne en externe gegevens vast te leggen, op te slaan en te verwerken tot bestuurlijke informatie voor het besturend orgaan. Output van het bestuurlijke informatiesysteem is derhalve bestuurlijke informatie" (Bemelmans, 1991: 30).

Davis en Olson (1988) hanteren een meer uitgewerkte definitie, waarbij ook de verschillende functies worden onderscheiden en de (technische) hulpmiddelen worden genoemd.

Voor wat betreft het te maken onderscheid in soorten informatiesystemen noemt Bemelmans: transactieverwerkende en documentaire systemen, geprogrammeerde beslissingssystemen en beslissingsondersteunende systemen en kennissystemen.

Bemelmans maakt hierbij de kanttekening dat het niet mogelijk is om een informatiesysteem op te zetten voor uitsluitend en alleen één bepaald beslissingsniveau, omdat de verschillende beslissingsniveaus met elkaar samenhangen en een informatiesysteem dus verschillende niveaus moet kunnen bedienen. Overigens wordt bij de verschillende niveaus niet dezelfde informatie geleverd, maar geldt: hoe hoger het beslissingsniveau, des te selectiever en meer geaggregeerd de informatie zal zijn.

Een vijfdeling van soorten informatie (voor ondernemingen) is gemaakt door Nielen (1991). Hij ontraadt het streven naar informatiesystemen, waarmee zoveel mogelijk verschillende functies tegelijk zouden kunnen worden bediend. De kosten hiervan lopen exponentieel op met de omvang, terwijl de kwaliteit moet worden afgestemd op de meest eisende functie binnen het systeem. Dit leidt tot overdreven kwaliteitseisen (en dus kosten) voor de andere functies van het systeem en het totaal.

Volgens Van Oorschot (1991) gaat de moderne informatievoorziening steeds meer de kant op van de oorspronkelijke betekenis van het Latijnse begrip 'administratie', dat 'dienstbetoon' en 'bestuur' betekent.

Voor het ontwikkelen van een signaleringssysteem voor woning- en wijkbeheer is van belang over welke (geautomatiseerde) gegevensbestanden de corporaties en ge-

meenten beschikken. Hierin biedt onderzoek van Amory (1988a), Graafland (1993) en een analyse van de meest recente cijfers van Heliview Marketing inzicht. Zowel corporaties als gemeenten blijken hun gegevensbestanden in hoge mate te hebben geautomatiseerd.

Ook de recent beschikbaar gekomen hulpmiddelen (goedkope, krachtige, snelle hardware met een grote opslagcapaciteit, gebruiksvriendelijke software en rand-apparaatuur) ondersteunen de ontwikkeling van signaleringssystemen.

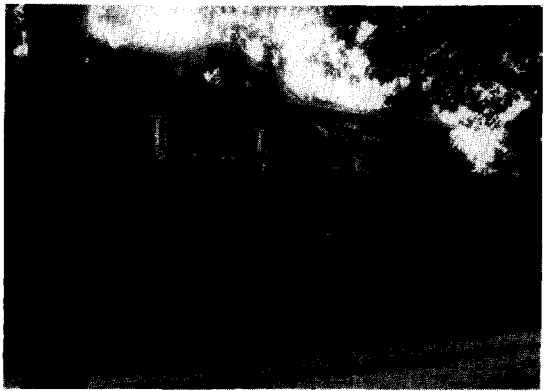
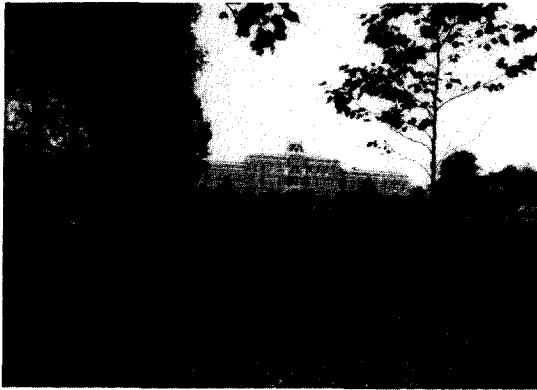
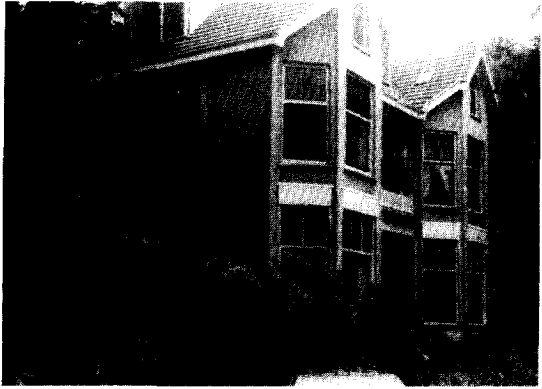
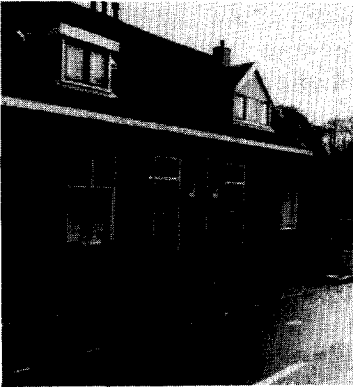
Wat betreft de software voor signaleringssystemen kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- standaard (vierde generatie taal) programmatuur, waarmee de gebruiker zelf een applicatie maakt voor het signaleringssysteem;
- speciaal voor signaleringssystemen ontwikkelde programmatuur (maatwerk), waarbij de gebruiker zelf voor de vulling met gegevens moet zorgen;
- kant en klaar producten (programma op maat incl. gegevens).

Bij deze drie soorten programmatuur neemt het gemak toe, naarmate het systeem meer maatwerk en gegevens levert. Daarbij hoort echter tevens een steeds grotere inperking van de vrijheid van de gebruiker.

Tenslotte:

Een signaleringssysteem voor woning- en wijkbeheer is een beslissingsondersteunend informatiesysteem. Het ondersteunt het beleid van degenen die bij het beheer betrokken zijn met informatie. In tegenstelling tot geprogrammeerde beslissingsystemen die alleen kunnen worden ingezet bij volledig gestructureerde en geformaliseerde procedures, doet het signaleringssysteem geen voorstellen voor beslissingen. De gegevensverwerking van een signaleringssysteem hoeft niet per se (geheel) met de computer te gebeuren. De mogelijkheden voor de bewerking en presentatie van gegevens worden door automatisering wel aanzienlijk verruimd. Het signaleringssysteem kan gegevens overnemen van transactieverwerkende of administratieve informatiesystemen van gemeenten, woningcorporaties en andere partijen, die tegenwoordig steeds meer zijn geautomatiseerd.



Oude kleine woningen en grote gebouwen: sloop of herbestemmen?

3.1 Inleiding

Om een informatiesysteem te kunnen ontwikkelen voor een bepaalde besturingssituatie, moet een informatiemodel van die besturingssituatie worden opgezet. "In de systeemleer is het gebruikelijk de werkelijkheid te modelleren in termen van objecten en relaties tussen die objecten. Zo'n model is nooit een volledige beschrijving van de werkelijkheid, maar steeds een *abstractie* naar een bepaald gezichtspunt. Welke abstractie men kiest, is niet een gegeven van buitenaf, maar een keuze van de modelbouwer zelf, al naar gelang wat hij wil bereiken met zo'n model" (Bemelmans, 1991: 223).

Voor een informatiesysteem waarmee vervalprocessen van buurten kunnen worden gesignaleerd, is dus een modellering van die vervalprocessen nodig. Daarover gaat dit hoofdstuk. Een aantal onderzoekers heeft modellen of schema's opgesteld om ontwikkelingen (van verval) in buurten te beschrijven en te verklaren. Deze worden besproken in paragraaf 3.2. De paragraaf besluit met een bespreking van het vervalmodel van Prak en Priemus (1984 en 1989). Dit model beschrijft de potentiële relaties tussen technisch, sociaal en financieel verval van naoorlogse complexen, met name van non-profit verhuurders. Sinds 1984 heeft een onderzoeksgroep van het OTB een serie studies gedaan naar het wel en vooral het wee van de naoorlogse woningvoorraad. Het vervalmodel van Prak en Priemus werd hierbij als onderlegger gebruikt, waarbij de - theoretisch veronderstelde - relaties die in het model zijn weergegeven aan de praktijk werden getoetst. Het model laat ruimte voor een verschillend verloop van vervalprocessen in verschillende situaties. Die verschillen kunnen onder andere samenhangen met het woning- en wijktype.

In paragraaf 3.3 worden de naoorlogse wijken getypeerd en worden naoorlogse demografische en maatschappelijke trends besproken die van invloed zijn op de woningvraag en de ontwikkelingen in woonbuurten.

Paragraaf 3.4 geeft enige cijfermatige gegevens over de aard en omvang van de problemen in de naoorlogse woningvoorraad. Vervolgens worden in paragraaf 3.5 vervalprocessen van naoorlogse complexen en buurten beschreven. Eerst wordt ingegaan op de ontwikkelingen die in Leeuwarden hebben geleid tot de afbraak van de

woningen van de Linnaeusstraat en omgeving, het eerste (grote) naoorlogse complex dat om andere dan bouwtechnische redenen is gesloopt. Vervolgens worden in paragraaf 3.5.2 de vervalprocessen van de vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen en van de hoogbouw van de jaren zestig en zeventig getypeerd. De typeringen zijn gebaseerd op casestudies die zijn uitgevoerd door medewerkers van het Ministerie van VROM, volgens een gestandaardiseerde onderzoeksopzet (Hoenderdos, 1987). In bijlage 1 zijn deze casestudies elk beknopt omschreven door per case de achtereenvolgende gebeurtenissen puntsgewijs weer te geven.

Paragraaf 3.6 gaat in op de vraag waar de kiem van de vervalprocessen moet worden gezocht en welke factoren als belangrijkste oorzaken voor problemen van naoorlogse woonwijken worden beschouwd. Het is voorts de vraag welke ontwikkelingen in een wijk als problematisch worden beschouwd en door wie. In hoeverre moeten processen die men hier signaleert, worden gekwalificeerd als 'verval'? Paragraaf 3.6 besluit met enige bespiegelingen hierover. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting in paragraaf 3.7.

3.2 Theorieën over vervalprocessen

Amerika is de bakermat van een aantal theorieën voor de verklaring van verval van woningen. In dit land heeft men ervaring met het verval van oude particuliere huurwoningen, dat "(...) zover was voortgeschreden dat verhuurders hun bezit in de steek lieten" (Priemus, 1978).

3.2.1 Amerikaanse vervaltheorieën

Solomon en Vandell (1982) bespreken Amerikaanse theorieën voor verval (zie ook: Buijs e.a., 1988). Verval definiëren zij als een snelle overgang van een segment van de woningmarkt van redelijk sociaal en economisch stabiel en efficiënt gebruik van de woningvoorraad tot uitmelken, desinvesteringen en uiteindelijk 'abandonment', waarbij iedereen - inclusief de verhuurders - de buurt aan zijn lot overlaat. Theorievorming over vervalprocessen is volgens Solomon en Vandell nodig om deze processen te kunnen analyseren en begrijpen, hypothesen te kunnen toetsen en voorspellingen te kunnen doen over de vervalprocessen. Zij onderscheiden drie theorieën: de 'orthodox economic theory', de 'dual theory' en de 'radical theory'.

De '*orthodox economic theory*' gaat uit van het puur economisch denken en handelen van alle partijen op de woningmarkt (verhuurders, huurders, eigenaren, bouwers, kapitaalverschaffers). Het verval komt volgens deze theorie voort uit de verwachting van de woningeigenaren dat de opbrengsten uit de exploitatie van de woningen zullen dalen. De belangrijkste opbrengsten van investeringen in onroerend goed zijn: de marktwaarde van de gebouwen, de belasting-af trek met name voor de afschrijvingen van de investeringen en een positieve cash flow. Als een buurt in verval raakt, zorgt op het laatst alleen de cash flow nog voor opbrengst. Immers de marktwaarde van de gebouwen daalt en als de investeringen zijn afgeschreven, is er ook geen belastingvoordeel meer. Kruyt (1974) meldt in dit verband dat de belastingheffing in

de Verenigde Staten meestal gebaseerd is op de oorspronkelijke taxatie, waarbij geen rekening wordt gehouden met een dalende marktwaarde. Hierdoor wordt de verkoop belemmerd en daalt de verkoopwaarde nog meer. Ook de cash flow komt onder druk te staan doordat de verslechterde woningen minder huur opbrengen en/of door hogere kosten voor het beheer. Het vervalproces kan worden versterkt door push-factoren als de beschikbaarheid van betere woningen elders en door pull-factoren, zoals criminaliteit in de buurt.

De zwakte van deze puur economische verklaring van het vervalproces, schuilt volgens Solomon en Vandell hierin dat deze orthodox economische theorie geen goede verklaring biedt voor het ontstaan van het vervalproces zelf. De kiem van het proces blijft verborgen. Ook als het vervalproces eenmaal gaande is, geeft de theorie geen inzicht in de relaties tussen de vraag- en aanbodfactoren. Wat is oorzaak, wat is gevolg?

De '*dual theory*' zoekt de oorzaak van verval in de eerste plaats in een verstoring van de relatie tussen de verhuurder en de huurder. De gedachte is dat de eigenaar zijn woningbezit ziet als een onderdeel van zijn persoonlijke bezittingen, waarvoor hij goed zorgt. Met zijn huurders kan hij zich in zekere mate identificeren, bijvoorbeeld qua geloof of huidskleur. De goede verstandhouding tussen de verhuurder en de huurder kan tevens inhouden dat de huurder een deel van het onderhoud verzorgt en een relatief lage huur betaalt. Een verstoring van zo'n relatie, bijvoorbeeld doordat de verhuurder geen huurders meer kan vinden die hij geschikt vindt, door verkoop van de woning aan een meer zakelijk ingestelde verhuurder of dat de verhuurder zelf een meer zakelijke houding gaat aannemen, kan een aftakelingsproces veroorzaken.

De '*radical theory*' is gebaseerd op het denken in machtsverhoudingen volgens neo-marxistisch concept. De theorie gaat ervan uit dat er een klassenstrijd is tussen verhuurder en huurder, dat de controle over het kapitaal in handen is van de eigenaren en financiële instituties en dat de politieke macht de kapitalistische klasse bevoordeelt. De drang van kapitalisten naar een zo groot mogelijk aandeel in productieve overschotten door de bestaande machtsverhoudingen in stand te houden, wordt in de radicale theorie als drijvende kracht achter het vervalproces beschouwd. Een vervalproces volgens de radicale theorie kan bijvoorbeeld op gang worden gebracht door gewetenloze speculanten die in een buurt van blanken raciale angsten uitbuiten door geruchten te verspreiden over een dreigend zwart worden van de buurt. Zo bereiken zij dat blanken in paniek hun woning onder de prijs aan hen verkopen. Die verkopen ze vervolgens met flinke winst door aan minderheden. Ook de hypotheekverschaffers varen wel bij deze praktijken, vanwege de veel hogere rente die bij de nieuwe leningen worden bedongen. Een belangrijke factor, ook in de wijze waarop de kapitalisten hun marktvoordeel uitbuiten, is volgens de radicale theorie, het bestrijden van elke vorm van organisatie van de huurders en daarmee van georganiseerd verzet. Huurders die huurdersorganisaties willen vormen, worden uitgezet. Verschillen en onenigheid tussen huurders worden uitgebuit. Er worden huurders gezocht, waarvan het 't minst waarschijnlijk is dat zij politieke macht

uitoefenen (bijvoorbeeld ouderen). Sociale ontwrichting wordt aangemoedigd. De verhuizingen en het verval van de buurt wordt nog verder bevorderd door het beleid van de lokale politiek die volgens de radicale theorie wordt beheerst door het kapitaal. Met name in de binnenstad stuurt de politiek aan op een wijze van stadsvernieuwing, waarbij geen plaats is voor de belangen van de (minder vermogende) bewoners.

Solomon en Vandell stellen dat de verschillende theorieën voor het verval op veel punten tegenstrijdig zijn. Waarschijnlijk kan geen enkele theorie in zijn pure vorm bestaan en de werkelijkheid weergeven in alle buurten. Empirisch onderzoek moet duidelijk maken welke theorie de toestand in een bepaalde situatie weergeeft. Die kennis is nodig om succesvolle maatregelen voor te schrijven om het verval van een buurt tegen te gaan, afgestemd op de lokale condities. Strakke, centraal geleide initiatieven voor maatregelen kunnen zelfs contra-productief zijn.

3.2.2 Vervaltheorieën voor de Nederlandse situatie

In zijn studie naar de prijsontwikkeling van de tweedehands gebouwenmarkt, gaat Kruyt na in hoeverre aan de theorieën, die bedoeld zijn voor de situatie in de Verenigde Staten, "elementen kunnen worden ontleend, die relevant zijn te achten voor de situatie in ons land" (Kruyt, 1974). Hij stelt dat twee theorieën ten grondslag liggen aan de Amerikaanse literatuur over verval van woningen. In de 'meer traditionele' *slumtheorie* wordt uitgegaan van een vraagtekort van bepaalde woningen. De andere theorie houdt in dat er juist een veel te grote vraag is naar bepaalde woningen en dat hierdoor 'veroudering' wordt bevorderd. Kruyt concludeert dat beide theorieën: "een ontoereikende verklaaringsgrondslag vormen voor het verouderingsproces. Ons belangrijkste bezwaar is hierin gelegen dat *vraagtekorten c.q. - overschotten naar ons oordeel niet de meest relevante factoren voor de verklaring van het vervalproces behoeven te vormen*. Zowel in een situatie met woningoverschotten als met woningtekorten zijn er voldoende redenen aanwijsbaar die kunnen leiden tot het verwaarlozen van gebouwen. Wij denken hierbij onder meer aan de voortschrijdende bouw- en woontechnische veroudering, rendementsoverwegingen, het spillover-effect, e.d.

Men kan hoogstens zeggen dat *onevenwichtigheden op de woningmarkt dit proces kunnen versterken*" (Kruyt, 1974).

In de Amerikaanse theorieën over verval en de beschouwing van Kruyt hierover, staat de investeringsbereidheid van eigenaren centraal. Kruyt vult de factoren van vraag en aanbod die deze investeringsbereidheid volgens de Amerikaanse theorieën beïnvloeden, aan met twee groepen van factoren, te weten de institutionele en incidentele factoren.

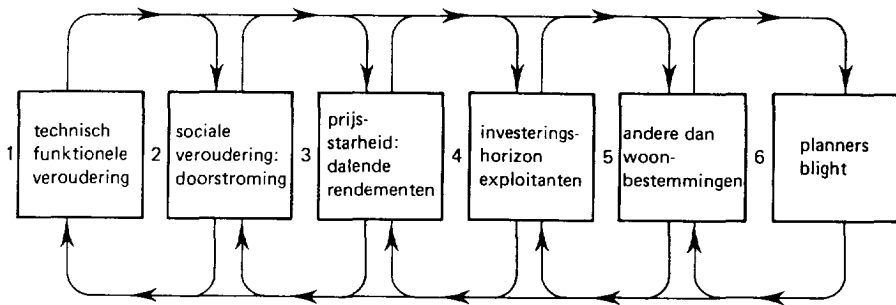
De *institutionele factoren* hebben betrekking op overheidsmaatregelen die de investeringsbereidheid afremmen. Kruyt haalt een casestudie aan van Meinsma (1971), uitgevoerd in de Jordaan, die de invloed van het overheidsgedrag illustreert. Toen aan huiseigenaren hier werd gevraagd naar de redenen van het geringe onderhoud en het geringe aantal verbeteringen, bleken de belangrijkste redenen te

maken te hebben met overheidsgedrag. Ten eerste het huurbeleid, namelijk de achterblijvende huurstijging van vooroorlogse woningen "in vergelijking met de stijging van de onderhoudskosten, vaste lasten, afschrijvingen en rente". Voorts was er een lange tijdsperiode tussen voorbereidingsbesluiten en meer definitieve plannen. In deze periode gold een aantal beperkingen ten aanzien van nieuwbouw in het gebied. Ook de gemeentelijke overheid neigt in het algemeen ernaar te wachten met het treffen van voorzieningen tot er meer definitieve plannen zijn bekend gemaakt.

De *incidentele factoren* zijn "factoren van toevallige aard". Als voorbeelden hiervan, noemt Kruyt de beperkte financiële middelen van een deel van de eigenaren uit de hiervoor genoemde casestudie in de Jordaan, de hogere leeftijd van een deel van de eigenaren en de minder gunstige voorwaarden die hypotheekverschaffers kennelijk stellen voor de financiering van herstelwerkzaamheden en vernieuwingen.

Ook Priemus bespreekt Amerikaanse vervaltheorieën. Hij concludeert dat deze ons weinig inzicht geven in de oorzaken van het verval van woningen (Priemus, 1978: 206 e.v.). Ter verklaring van woningverval presenteert hij daarom "een werktheorie, die multikausaal wordt genoemd, omdat er meer oorzaken zijn - elkaar in verschillende doseringen veelal versterkend - die het verval van de woningvoorraad in de hand werken". Hij onderscheidt zes met elkaar samenhangende categorieën oorzaken.

Afb. 3.1 Oorzaken van verval van de woningvoorraad, volgens de multicausale werktheorie van Priemus



Bron: Priemus, 1978: 210.

1. *Technisch-functionele veroudering van woning en woonomgeving:*
Behalve de zuiver technisch-functionele veroudering noemt Priemus ook de economisch-functionele veroudering, die kan worden verscherpt door nieuwbouw elders, die beter is aangepast aan de technologische, sociale en andere

ontwikkelingen. Voorts verloopt het slijtageproces sneller, naarmate de aanvangskwaliteit van woning en woonomgeving slechter was.

2. *Sociale veroudering van woning en woonomgeving door doorstroming van bewoners:*

Ten aanzien van de bevolking van oude wijken, constateert Priemus dat opeenvolgende bewonerscategorieën een steeds lagere positie innemen. "Deze sociale degradatie verloopt sneller naarmate er meer wordt verhuisd en naarmate woning en woonomgeving sneller fysiek verouderen". De sociale degradatie versnelt de technisch-functionele veroudering. Het lagere inkomen van de woningvragers draagt bij tot een verminderd opbrengstperspectief.

3. *Dalende rendementen van de woningexploitatie door natuurlijke of kunstmatige starheid van de prijzen van woondiensten:*

De prijs van een woondienst - "de stroom van diensten die door één woning in een bepaalde periode (bij voorkeur: een maand) worden geleverd" (Priemus, 1978: 145) - blijkt vrij star te zijn. Als de rendementen hierdoor negatief worden beïnvloed, dan zullen vooral commerciële verhuurders in reactie hierop, trachten de kosten te minimaliseren. De beperking van het onderhoud hierdoor, versnelt de technisch-functionele en de sociale veroudering. Andersom verlaagt het rendement door de veroudering, waardoor de druk om te bezuinigen op onderhoudsuitgaven toeneemt.

4. *Inkrimpende investeringshorizon van de exploitanten:*

Bij aanvang van de woningexploitatie is er meestal sprake van verhuurders die op de lange termijn denken. Opvolgende verhuurders denken meer en meer op de korte termijn. Onderhoudsfondsen worden niet meer aangelegd. Soms is men alleen uit op vermogenswinst door op geschikte momenten te kopen en te verkopen. De woning en woonomgeving hebben van dit gedrag uiteraard extra te lijden.

5. *Toenemende perspectieven van andere dan woonbestemmingen:*

Als de woonfunctie meer en meer wordt beconcurrereerd door - meer lucratieve - andere bestemmingen, zoals kantoren en winkelcentra, loopt de bereidheid om in woningen te investeren steeds meer terug. Dit, en de onzekerheid over de toekomst van de wijk, versnellen de sociale verpaupering en de technisch-functionele veroudering.

6. *Planners blight:*

Plan-ontwikkeling, bijvoorbeeld voor een weg-tracé, die leidt tot onzekerheid over de toekomst van de woonbestemming of zelfs tot de zekerheid dat de woonbestemming gaat verdwijnen, bevordert het vervalproces. De (geplande) kaalslagoperatie heeft een negatieve invloed natuurlijk op het gebied zelf, maar ook eromheen. "De gedachte om de woonfunctie te elimineren, wordt een self-fulfilling prophecy".

Behalve deze oorzaken van woningverval die kunnen optreden tijdens de exploitatiefase, is ook de aanvangskwaliteit van de woningen een belangrijke factor.

Evenals Kruyt beschouwt Priemus marktonevenwichtigheden niet van doorslaggevende betekenis voor de verklaring van het verval van woningen. Hij wijst er echter wel op dat een algemeen vraagoverschot de aanbieder van woondiensten ontmoedigt om kwaliteitsverbeteringen aan te brengen. Er zijn immers klanten genoeg. Bovendien kan het vraagoverschot leiden tot een aanscherping van het huurprijsbeleid, die het rendement voor de eigenaar drukt. Een vraagtekort zal juist leiden tot verbetering. Tenzij er sprake is van een chronisch vraagtekort op een deelmarkt. Dan wordt het voor de woningeigenaar ook hopeloos en zal hij niet verder investeren. Priemus verwijst naar de ervaring die hiermee is opgedaan in oude wijken in Amerikaanse binnensteden.

De invloed van deze factor is ook gebleken in bijvoorbeeld Liverpool, waar de grote terugval van havenactiviteiten na de Tweede Wereldoorlog heeft geleid tot een sterke vermindering van de werkgelegenheid. Onder invloed hiervan nam het aantal inwoners er jaar na jaar enorm af: in 1951 zijn er nog 855.000 inwoners. Dertig jaar later is het inwonertal gedaald tot 510.000. Het gevolg is een stad met doodse wijken, waar vrijwel niemand meer woont. De treurige aanblik wordt nog verder versterkt door het kaalslagbeleid, zonder dat men in staat bleek steeds nieuwe bestemmingen te realiseren (Duivestijn, 1980).

De mate waarin de potentiële oorzaken van woningverval daadwerkelijk tot verval leiden, is volgens Priemus ook zeer afhankelijk van het gedrag van de woningeigenaar. Hij onderscheidt drie eigenaar-categorieën: de bewoner-eigenaar, de gemeente en de woningcorporatie en de particuliere verhuurder. De bewoner-eigenaar reageert in het algemeen bij alle oorzaken, als die zich voor doen op een wijze die Priemus aanduidt als 'vervalstuitend'. Particuliere verhuurders reageren meestal op een wijze die 'vervalbevorderend' werkt. De gemeente en de woningcorporatie nemen - noodgedwongen - een tussenpositie in. Het toewijzingsbeleid en de noodzaak om doorstroming te bevorderen, bevordert ook de sociale doorstroming. Anders dan particuliere verhuurders wellicht, zullen zij de technisch-functionele veroudering willen tegengaan. Zij zijn echter met handen en voeten gebonden aan de normering van onderhoud en het huurprijsbeleid van de rijksoverheid. Aan de oorzaken 'andere bestemmingen' en 'planners blight' zullen ook zij geen weerstand kunnen bieden, zij het dat de lokaties van hun bezit, dat meestal van recenter datum is, niet vaak bedreigd worden.

Buijs, Rademakers, Boersma, Teule en Kuper hebben in het kader van hun afstuderen aan de Faculteit Sociale Geografie van de Rijksuniversiteit in Groningen onderzoek gedaan naar stedelijk verval (Buijs e.a., 1988). Zij namen de multicausale werktheorie voor verval van Priemus als uitgangspunt voor een model dat zij aan de praktijk van twee Groningse buurten hebben getoetst.

Zij kozen de werktheorie van Priemus als basis voor hun onderzoek, omdat deze:

"a. een meer integrale benadering voor verval omvat

- b. de gehele woningmarkt onder de loep neemt en zich niet richt op één categorie woningen,
- c. zich richt op een (geografisch) af te bakenen schaalnivo, namelijk de buurt-/wijk" (Buijs e.a., 1988: 18).

Andere vervaltheorieën beschouwen het vervalproces meer vanuit een bepaald gezichtspunt. De ene soort theorieën legt de nadruk op economische factoren, andere belichten vooral sociale aspecten en weer andere stellen het machtsprincipe centraal, aldus de auteurs. Vervaltheorieën die gericht zijn op de Nederlandse situatie kenmerken zich, doordat zij gericht zijn op een bepaald deel van de woningvoorraad. "Een goed voorbeeld hiervan is de theorie van Prak & Priemus, die betrekking heeft op naoorlogse gesubsidieerde woningbouwcomplexen" (Buijs e.a., 1988: 16).

Buijs et al. passen de werktheorie van Priemus aan. Zij voegen de derde categorie (dalende rendementen van de woningexploitatie) en de vierde categorie (krimpende investeringshorizon van exploitanten) samen tot wat zij noemen de 'economisch-financiële factor' en categorie zes van Priemus (planners blight) breiden zij uit met de invloed van de overheid op het vervalproces en duiden zij aan als institutionele factor. Zo komen zij tot de volgende vijf factoren, die elk in twee componenten worden onderscheiden en geoperationaliseerd door middel van indicatoren:

1. De technisch-stedebouwkundige factor:

bouw- en woningtechnische component, met als eerste aandachtspunt een "(...) fysieke veroudering die erger is dan redelijkerwijs op grond van de leeftijd van de wijk verwacht mag worden". De qua bouwkwaliteit verdachte periodes in Nederland dienen in de gaten te worden gehouden "(eind 19de, begin 20ste eeuwse en naoorlogse woonwijken)". De bouwperiode kan ook iets zeggen over de functionele veroudering.

Als indicator voor fysieke en functionele veroudering noemen Buijs et al. het bouwjaar;

stedebouwkundige component, waarbij indicatoren als 'de bouwperiode', 'het woningtype' en 'het voldoen aan de huidige maatschappelijke en technologische eisen' de stedebouwkundige structuur beschrijven.

2. De sociale factor:

demografische component: met als indicatoren 'de leeftijdsopbouw' en 'samenstelling van huishoudens'. De bewonerscategorieën die hiermee kunnen worden onderscheiden, kennen een eigen gebruik en beleving van de woonomgeving en vragen daarom een "(...) specifieke en functionele opbouw van de wijk";

sociaal-culturele component, die aangeeft "(...) of en in hoeverre de buurt functioneert als een sociale eenheid, waarin de bevolking zich op zijn gemak voelt". Operationalisatie door indicatoren is moeilijk. Een poging is gedaan met 'mobiliteit van de bewoners' en 'de buurtorganisaties', als indicatoren voor buurtgebondenheid, 'criminaliteitsgegevens' voor de leefbaarheid en 'de opkomst bij verkiezingen' als indicator voor de maatschappelijke betrokkenheid.

3. De economisch-financiële factor:

marktcomponent, gericht op discrepanties tussen vraag en aanbod;
investeringscomponent.

Als indicatoren hiervoor noemen Buijs et al. 'de transacties' (aantal en prijsverloop), de 'investeringen in de woning' (hangt ook samen met het opbrengstperspectief). De handelwijze en investeringsbereidheid verschillen per type eigenaar, daarom wordt de indicator 'eigendomsverhoudingen' opgevoerd. De 'inkomensverdeling van de wijkpopulatie' is een indicator onder andere om de groep noodkopers te traceren, die weinig geld hebben om te investeren in hun woning.

4. De functionele factor:

de verdelingscomponent: de wijze waarop de functie wonen in de buurt is vertegenwoordigd, naast de andere functies werken, verkeer en recreatie, èn,
de verdringingscomponent: de mate waarin de functie wonen wordt verdreven door de overige functies. Onzekerheid over de toekomst van de woonfunctie kan leiden tot een afnemende investeringsbereidheid en het wegtrekken van de bevolking (bijvoorbeeld in buurten naast een expanderend stadscentrum). Als indicatoren noemen Buijs et al. de 'verdeling naar functies', de 'transacties' en 'leegstand'.

5. De institutionele factor:

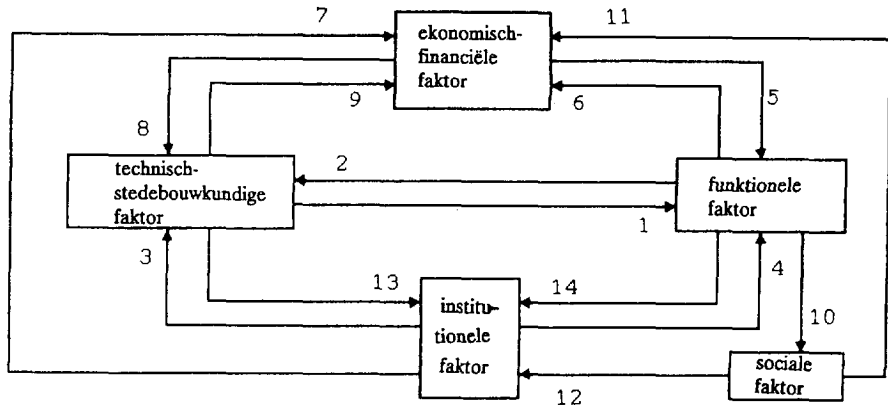
'planners-blight'component. De handelwijze van overheidsinstanties kan de bereidheid om te investeren in de buurt doen afnemen. Plannen voor nieuwe woongebieden kunnen een leegloop van bewoners van een buurt veroorzaken (indicator: 'gemeentelijke plannen');

beheercomponent: hoe men knelpunten in de wijken oplost en de beheeractiviteiten van verschillende gemeentelijke diensten (indicator het 'beleid ten aanzien van knelpunten').

De onderzoekers toetsten in de Groningse buurten Herepoort en Schildersbuurt hoe de factoren elkaar beïnvloeden en stimulerend of remmend werken "op het proces van verval dat binnen de wijk (als sociaal-ruimtelijk systeem) plaatsvindt" (Buijs e.a., 1988: 22-27). De uitkomsten verwerkten zij in een model, waarin de relaties tussen de factoren worden aangegeven (zie afbeelding 3.2).

Zij concluderen dat vooral de relaties tussen de vorm en de functie bepalend zijn voor de ontwikkelingen in de buurt. Dit zijn de relaties 1 en 2 in het model, tussen de technisch-stedebouwkundige factor en de functionele factor. Het spanningsveld tussen vorm en functie kan vooral worden beïnvloed door de institutionele factor en de economisch-financiële factor. De overige relaties zijn wel relevant, "maar dringen niet door tot de kern van het probleem, het spanningsveld tussen de vorm en de functie. Dat is de reden waarom zij als 'zwakkere relaties' zijn gekenschetst" (Buijs e.a., 1988: 43).

Afb. 3.2 De relaties tussen de factoren die van invloed kunnen zijn op het vervalproces van een wijk



Bron: Buijs e.a., 1988: 41.

De sociale factor, waarin de betrokkenheid bij woning en woonomgeving, de buurtgebondenheid en de leefbaarheid van de buurt tot uiting moeten komen, kan volgens de onderzoekers nauwelijks ingrijpen op de relaties tussen de technisch-stedebouwkundige factor en de functionele factor. Overigens stellen de onderzoekers dat zij de rol van de sociale factor niet goed op waarde konden schatten, vanwege de beperkte mogelijkheden om over deze factor goed bruikbare gegevens te krijgen van de twee onderzoeksbuurten (Buijs e.a. 1988: 45).

3.2.3 Een model voor het verval van naoorlogse huurwoningen

De waarde van de studie van Buijs et al. is vooral de poging die is gedaan om hypothesen te toetsen die op basis van een vervaltheorie zijn opgesteld. Bij de vervaltheorieën die hiervoor zijn besproken, ontbreekt een degelijke basis van empirisch materiaal. Zij zijn meestal opgezet om een discussie mogelijk te maken en om richting te geven aan nieuw onderzoek (zie bijvoorbeeld Solomon en Vandell, 1982: 94). De ervaringen met vervalprocessen die in deze vervaltheorieën doorklinken, lijken voorts vooral betrekking te hebben op vooroorlogse, of zelfs negentiende eeuwse wijken, die worden of zijn uitgemolken door louter of winstbejag beluste woningeigenaren. In de jaren tachtig dringt in Nederland het besef door dat ook delen van de naoorlogse woningvoorraad in vervalprocessen zijn geraakt en dat het hierbij niet uitsluitend gaat om de Amsterdamse Bijlmermeer. In het buitenland had men hiermee al eerder kennisgemaakt. Zo werden reeds in 1974 in St. Louis (VS) de 2870 woningen van het complex Pruitt-Igoe opgeblazen, die pas achttien jaar eerder waren gebouwd (Priemus, 1986). Ook in Groot-Brittannië had men eer-

der dan in ons land de ervaring opgedaan dat de exploitatie en het beheer van naoorlogse woningcomplexen niet overal probleemloos verliepen, getuige de instelling, reeds in 1979, van het 'Priority Estates Project' (PEP) door het Department of the Environment (zie DOE-brochure 'Priority Estates Project 1984-87). En in Frankrijk waren inmiddels de eerste naoorlogse 'grands ensembles' gesloopt.

In de periode 1977-1979 werden in de Linnaeusstraat en omgeving in Leeuwarden ruim 400 woningen gesloopt, die waren gebouwd in 1947. Dit woningcomplex heeft de twijfelachtige eer het eerste grote naoorlogse complex in Nederland te zijn, dat om andere dan bouwtechnische redenen werd gesloopt (Prak, 1985). De (dreigende) sloop van naoorlogse woningcomplexen in Nederland was voor Prak en Priemus aanleiding om een onderzoek in te stellen naar dit nieuwe fenomeen.

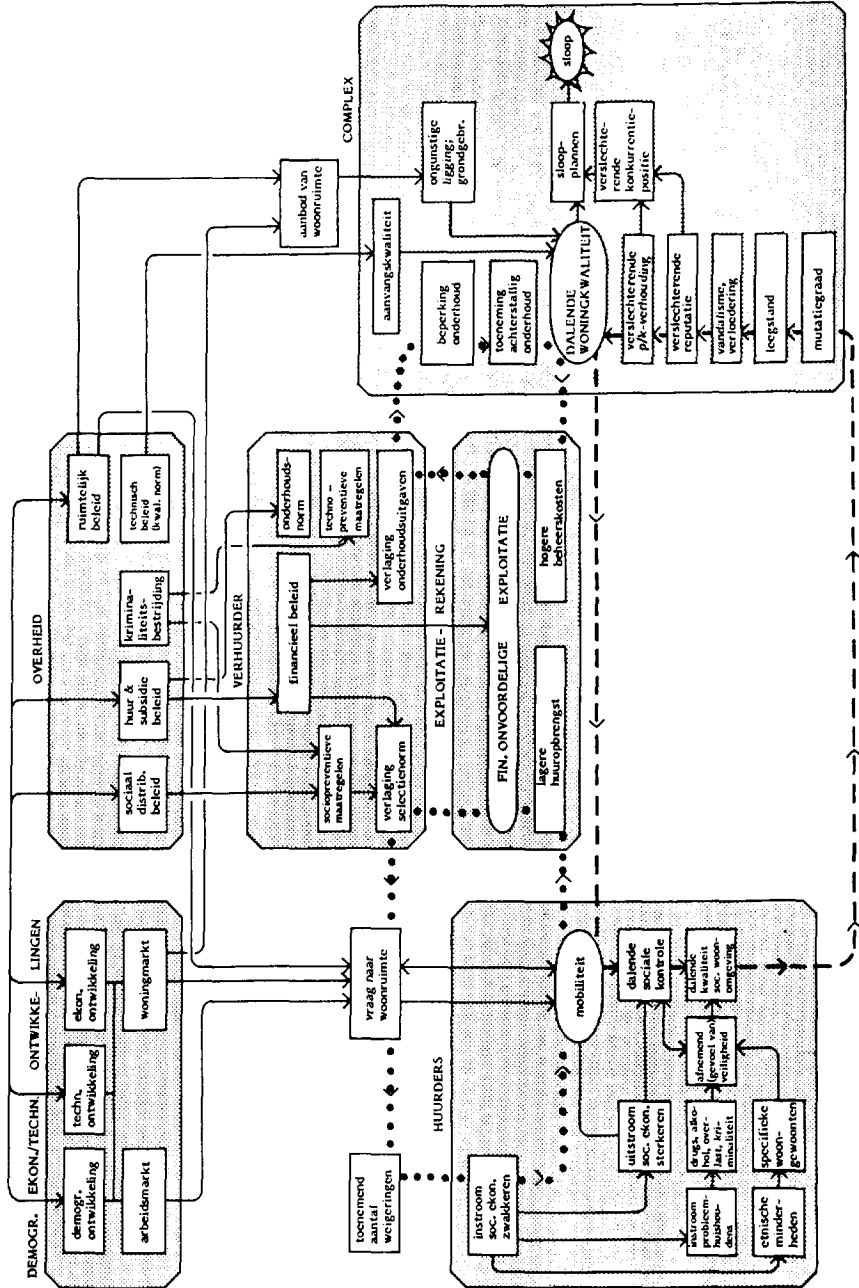
"Uit vergelijking en analyse van deze complexen is het misschien mogelijk om de strategieën te destilleren die een dergelijke teleurstelling in de toekomst zouden kunnen voorkomen.

Speculanten in onroerend goed laten soms hun eigendommen vervallen, b.v. om ongewenste huurders tot verhuizen aan te zetten. Bij de Linnaeusstraat e.o. was het verval onbedoeld, zelfs onverwacht. De bewoners én het gemeentelijk woningbedrijf raakten in een proces betrokken dat ze niet hadden voorzien en dat ze hadden vermeden als ze hadden geweten hoe dat te doen" (Prak, 1985: 1).

De casestudie Linnaeusstraat e.o. maakte deel uit van een omvangrijk onderzoeksprogramma dat is uitgevoerd door medewerkers van het OTB onder leiding van Prak en Priemus (zie hoofdstuk 1). Als basis voor dit onderzoek stelden zij in 1984 een theorie op voor de beschrijving van het vervalproces van naoorlogse woningcomplexen in de non-profit huursector. Deze theorie werkten zij uit in een model. In dit vervalmodel zijn de factoren opgenomen en de relaties daartussen, die - volgens hun veronderstelling - een rol spelen bij het vervalproces (Prak en Priemus, 1984). Na vier jaar onderzoek hebben Prak en Priemus hun vervalmodel in 1988 op onderdelen bijgesteld (OTB, 1989).

Prak en Priemus merken op dat in een bepaalde woningmarktsituatie het ene complex wel en het andere niet met (exploitatie)problemen te maken krijgt. Het is daarom zinvol om de oorzaken van het verval van woningcomplexen ook bij de complexen zelf te zoeken. In hun vervalmodel hebben zij het technisch en sociaal verval in elkaar gepast en hieraan voegden zij het financieel verval toe. Het sociaal verval heeft betrekking op variabelen in het blok 'huurders', het technisch verval op variabelen in het blok 'complex' en het financieel verval heeft betrekking op het blok 'exploitatie-rekening'. Deze verschillende soorten verval werken op elkaar in en versterken elkaar. Zo ontstaan de drie vervalpiralen die in het model zijn weergegeven.

Afb. 3.3 Het herziene model van Prak en Priemus voor het verval van naoorlogse gesubsidieerde huurwoningcomplexen



Bron: OTB, 1989: 32.

Het vervalproces wordt beïnvloed door factoren van buitenaf. In het model is de invloed weergegeven van de *demografische, economische en technologische ontwikkelingen* op de arbeidsmarkt en de woningmarkt, die op hun beurt de vraag naar en het aanbod van woningen beïnvloeden. Zo kan een tegenvallende economische ontwikkeling een negatief migratiesaldo teweeg brengen. Een technologische ontwikkeling kan bijvoorbeeld een verbetering van de infrastructuur zijn, waardoor grotere afstanden tussen wonen en werken kunnen worden afgelegd.

De *overheid* (Rijk, provincie, gemeente) speelt op tal van terreinen een conditionerende rol, die zowel een positieve als negatieve invloed op het vervalproces kan hebben. Het technisch beleid heeft de aanvangskwaliteit van het complex beïnvloed. Het ruimtelijk beleid beïnvloedt de bouwactiviteiten en stuurt daarmee de verhuistromen. Het sociaal distributiebeleid geeft instrumenten om de verdeling van de woonruimte te sturen. Het huur- en subsidiebeleid stelt de financiële randvoorwaarden voor de woningexploitatie. Ten opzichte van het oorspronkelijke vervalmodel van 1984 wordt in het herziene model aparte aandacht gegeven aan de invloed van het overheidsbeleid ten aanzien van de criminaliteitsbestrijding.

De *verhuurder* speelt een rechtstreekse rol in het vervalproces van een complex. De verschillende resultanten van het beheerbeleid - het onderhoud en de selectie van nieuwe bewoners - zijn als factoren opgenomen in de vervalspiralen. De mogelijkheden van de verhuurder worden voor een belangrijk deel bepaald door de financiële ruimte. Reeds genoemd is de invloed van het overheidsbeleid hierop. Sinds 1988 is de overheidsbemoeienis op het financiële beleid van de verhuurder echter aanzienlijk afgenomen. Het overheidsbeleid heeft tot gevolg dat de financiële risico's van de woningexploitatie in de eerste plaats bij de verhuurder liggen. Dit onderstreept het belang van het blok *exploitatierkening*. Een vervalproces heeft negatieve gevolgen voor de financiële exploitatie van het complex.

In het blok *huurders* worden de mogelijke gevolgen geschetst van een afnemende vraag naar woonruimte en een toenemend aantal weigeringen bij een woningaanbieding. Op dat moment blijkt de *ijzeren wet van de woningmarkt*: "het verschijnsel dat de sterkere partijen zich in het algemeen meester weten te maken van de koerante woningen en de zwakkere partijen met de inkoerante woningen genoeg moeten nemen" (Priemus, 1978: 181). In het minder gewenste complex stromen dus degenen in die in sociaal-economisch opzicht een zodanig zwakke positie innemen, dat zij (op korte termijn) geen betere woning kunnen bemachtigen.

Het aandeel etnische minderheden onder hen is vaak relatief hoog. Deze groeperingen hebben soms een woongedrag dat afwijkt van de Nederlandse gewoonten. Dit kan aanleiding zijn voor botsingen tussen bewoners en een afnemend gevoel van 'zich er thuis voelen'.

Met de instroom van sociaal-economisch zwakkeren neemt ook het risico toe dat er 'probleemhuishoudens' (inclusief alleenstaanden) instromen, die door hun (crimineel) gedrag overlast veroorzaken in hun woonomgeving.

De instroom van sociaal-economisch zwakkeren versterkt de verhuisdrang en de uitstroom van de sociaal-economisch sterkere bewoners.

Het resultaat van deze ontwikkelingen is in het model weergegeven als een 'verhoogde mobiliteit', een 'dalende sociale controle' en een 'dalende kwaliteit van de sociale woonomgeving'.

In het blok 'complex' laten de gevolgen hiervan zich gevoelen in een hogere mutatiegraad en ook een kans op leegstand van woningen. Het risico van vandalisme en verloedering in en om het complex neemt toe. Degenen die zich hieraan schuldig maken, kunnen zowel bewoners zijn als vanden van buitenaf, aan wie als gevolg van de gedaalde sociale controle, extra gelegenheid wordt geboden. Het complex krijgt een negatief imago ('verslechterende reputatie'). De prijs/kwaliteitsverhouding verslechtert, niet alleen door fysieke aantasting van het complex, maar vaak vooral ook door de verslechterde 'sociale kwaliteit'. De concurrentiepositie ten opzichte van andere complexen neemt af.

De gevolgen van alle aantastingen worden samengevat in de factor 'dalende woningkwaliteit'. De woningkwaliteit is in de eerste plaats afhankelijk van de aanvangskwaliteit, waarbij een ongunstige - bijvoorbeeld geïsoleerde - ligging een extra ongunstig effect kan hebben. De verhuurder kan door het onderhoud - of het nalaten daarvan - de woningkwaliteit beïnvloeden.

De relaties tussen de drie vervalspiralen worden in het vervalmodel benadrukt door drie *scharnierpunten*: variabelen die elk in twee vervalspiralen zijn opgenomen, te weten: de 'mobiliteit', de 'dalende woningkwaliteit' en de 'financieel onvoordelige exploitatie'.

Het vervalmodel beschrijft de wijze waarop de verschillende factoren op elkaar kunnen inwerken. Een hoofdoorzaak wordt niet gegeven. Daarentegen is in het vervalmodel wèl aangegeven hoe een vervalproces kan eindigen: door sloop. In de herziene versie is de factor 'sloopplannen' toegevoegd. Deze kunnen een zelfstandige rol spelen in het vervalproces. Als er eenmaal sloopplannen worden gemaakt, zal het onderhoud verder worden beperkt en kunnen bewoners onverschillig worden ten aanzien van hun woningcomplex.

Omdat in het vervalmodel van Prak en Priemus de factoren die te maken hebben met het woningverval en de relaties daartussen zo expliciet worden weergegeven, kon dit model uitstekend functioneren als onderlegger voor het OTB-onderzoek naar de problemen van de naoorlogse woningvoorraad. Inmiddels blijkt dat het model ook buiten het OTB in brede kring bekend is en wordt toegepast door degenen die betrokken zijn bij de problemen van de naoorlogse woningvoorraad en de aanpak daarvan. Zo wordt bijvoorbeeld de keuze van indicatoren die op complexniveau verval en verhuurbaarheidsproblemen moeten signaleren, dikwijls gebaseerd op het vervalmodel van Prak en Priemus (zie hoofdstuk 3 en 6).

3.3 Wonen en leven in Nederland na 1945

De wijze waarop een vervalproces bij een afzonderlijk woningcomplex verloopt, wordt niet door het vervalmodel beschreven. Lokale omstandigheden, de karakteristieken van de plaatselijke woningmarkt en eventuele bijzondere oorzaken kunnen zorgen voor een heel eigen, uniek vervalproces. Dit maakt het ook noodzakelijk om een vervalstuitende strategie te enten op een afwegingsproces, waarin de problemen ter plaatse goed worden geanalyseerd. Zo werkt Heeger (1993) een afwegingsmethode uit om te komen tot een strategie om verhuurbaarheidsproblemen bij naoorlogse woningen te bestrijden (Heeger, 1993: 291 e.v.).

Bepaalde karakteristieken van woonwijken en woningcomplexen lijken echter wel mede bepalend te zijn voor het type problemen en vervalprocessen waarin deze wijken en complexen verstrikt kunnen raken. Coleman (1985) gaat nog een stap verder en verklaart het optreden van bepaalde vormen van sociaal verval bij woningcomplexen in Groot-Brittannië geheel uit de ontwerpkenmerken van die complexen (zie ook: Smit, 1986 en NWR, 1985). Methodologisch gezien valt op haar onderzoek, waarbij een indrukwekkend groot aantal complexen is betrokken, echter het nodige aan te merken (Priemus, 1985c).

Hoewel de meningen verschillen over de wijze waarop en de mate waarin kenmerken van woningcomplexen en wijken van invloed kunnen zijn op problemen en vervalprocessen, is het wel duidelijk dat er relaties zijn tussen deze fysieke kenmerken en problemen van verval. De naoorlogse woningbouw heeft in Nederland gezorgd voor zeer verschillende wijken. In paragraaf 3.3.1 wordt een beknopt overzicht hiervan gegeven.

De vervalprocessen bij woningcomplexen zijn voorts niet los te zien van meer algemeen maatschappelijke ontwikkelingen. Zo is de trend van individualisering niet een verschijnsel dat uitsluitend voorkomt in moeilijk verhuurbare naoorlogse complexen, maar een maatschappelijke ontwikkeling die zich landelijk manifesteert (Metselaar, 1994: 127-129). Het kan natuurlijk wel zo zijn, dat dit soort algemene ontwikkelingen zich heviger voordoet bij een naoorlogs probleemcomplex. Paragraaf 3.3.2 schetst een paar algemene trends, waaraan de vervalprocessen van naoorlogse complexen en buurten kunnen worden gereflecteerd.

3.3.1 Naoorlogse woonwijken in Nederland

Voor een verklaring van de opzet van naoorlogse woonwijken wordt vaak verwezen naar de uitgangspunten van het CIAM, dat staat voor 'Congrès Internationaux d'Architecture Moderne'. Onder deze naam is vanaf 1928 een aantal internationale congressen gehouden over moderne architectuur en stedenbouw. Het vierde congres in 1933 was gewijd aan een analyse van de bestaande steden. C. van Eesteren - die toen tot voorzitter van CIAM was gekozen - stelde in het boekje 'Constateringen' een aantal conclusies op naar aanleiding van het vierde congres. De strekking hiervan was dat de oude stadskernen en negentiende eeuwse wijken een ongezond

leefmilieu boden. In het verlengde van deze constateringën waren 'eisen' geformuleerd. Woonwijken moesten op de meest gunstige klimatologische en geografische lokaties worden aangelegd, voldoende recreatieve mogelijkheden bevatten, door middel van groenstroken van industrie gescheiden zijn en worden voorzien van een veilige verkeersafwikkeling, met eigen banen voor de verschillende verkeerssoorten en met vermindering van gelijkvloerse kruisingen. Le Corbusier stelde vervolgens 'La Charte d'Athènes' op waarin de 'constateringën' nog zijn aangescherpt. Hoewel dit geen officiële uitspraak van het CIAM-congres betrof, wordt dit document vaak aangehaald om de invloed van CIAM op de naoorlogse stedenbouw aan te geven (Haagsma e.a., 1983).

Hoewel de CIAM-ideeën een belangrijke inspiratiebron zijn geweest voor het naoorlogse bouwen, zijn er meer - en deels waarschijnlijk belangrijker - factoren te noemen die het beeld van de naoorlogse wijken hebben bepaald. De woningbouw en wijkopzet veranderde in de jaren na 1945 onder invloed van wijzigende planologische en architectonische inzichten, technologische ontwikkelingen in de bouw, veranderend overheidsbeleid ten aanzien van de financiering en bouwvoorschriften en demografische veranderingen en aangepaste woonwensen.

In het volgende wordt een chronologische beschrijving op hoofdlijnen gegeven van het naoorlogse bouwen en de woonwijken die in de achtereenvolgende perioden zijn gerealiseerd (de beschrijvingen zijn gebaseerd op Hoenderdos, 1989; Kuiper e.a., 1988 en Thijssen, 1990).

Direct na de oorlog: grote schaarste:

In de oorlog was de bouw nagenoeg stilgevallen, een groot aantal woningen was verwoest of beschadigd en de bevolking was blijven toenemen. Er was daardoor een aanzienlijk woningtekort ontstaan: 345.000 huishoudens van twee of meer personen woonden bij anderen in. De woningbouw komt echter niet snel van de grond, als gevolg van tekorten aan bouw materiaal en geschoolde arbeidskrachten. Er worden alternatieve bouwmethoden gezocht, waarbij schaarse bouwmaterialen als hout en baksteen zoveel mogelijk worden vervangen door beton en waarbij ongeschoolde krachten kunnen worden ingezet. De overwegende bouwvorm is direct na de oorlog nog het eengezinshuis, al dan niet uitgevoerd als duplexwoningen.

1948-1960: wijken met laagbouw en middelhoogbouw:

Met de opkomst van de nieuwe montagebouwsystemen vanaf 1948, neemt het aandeel woningen in meergezinshuizen toe, in hoofdzaak uitgevoerd als portiek-etagewoningen zonder lift in drie of vier lagen.

Zo komen de wijken tot stand die kenmerkend zijn voor de periode 1948-1960, met (half) open bouwblokken, volgens strakke ordening gerangschikt en met gemeenschappelijke binnenterreinen. De woningdichtheid is vrij hoog, onder meer doordat de blokken dicht bij elkaar staan. Hoewel woon-, werk- en recreatiegebieden zijn gescheiden, is bij de opzet de 'wijkgedachte' gevolgd, waarbij de wijk wordt gezien als een ruimtelijke eenheid met een eigen voorzieningspakket.

1960-1964: wijken met een menging van bouwhoogte:

Omdat het verwachte prijsvoordeel van het bouwen met montagebouwsystemen tegenvalt, zoekt men eind jaren vijftig naar nieuwe technieken, waarmee de woningproductie kan worden opgevoerd. Aanvankelijk zoekt men het vooral in grote-elementenbouw, waarbij op de bouwplaats woningcasco's op eenvoudige wijze worden samengesteld uit veelal verdiepinghoge en vertrekbrede betonelementen, die in een woningfabriek worden vervaardigd. Spoedig worden er echter ook nieuwe gietbouwmethoden geïntroduceerd. Onder andere met deze nieuwe bouwmethoden komen de wijken uit de beginjaren zestig tot stand, met een menging van laag-, middelhoog- en hoogbouw. De wijken zijn royaler opgezet, met veel ruimte tussen de bouwblokken, voorzien van veel groen en brede verkeerswegen. De functiescheiding is sterker doorgevoerd ten opzichte van de middelhoogbouw wijken van de jaren vijftig.

1964-1973: hoogbouw wijken:

Vanaf 1963 zorgt minister Bogaers voor een extra stimulans van de nieuwe grootschalige bouwsystemen door woningfabrieken afnamegaranties te bieden en gemeenten extra contingenten te bezorgen, voor het bouwen met arbeidsbesparende bouwmethoden. Hierbij werd alleen de arbeid op de bouwplaats zelf gemeten, zodat de grote-elementenbouw sterk in het voordeel was. Sommigen typeren de arbeidsbesparende bouwmethoden als arbeidsverplaatsende bouwmethoden: de metingen in de voorfasen blijven buiten beschouwing. Over het hele land ontstaan hierdoor grootschalige hoogbouw wijken.

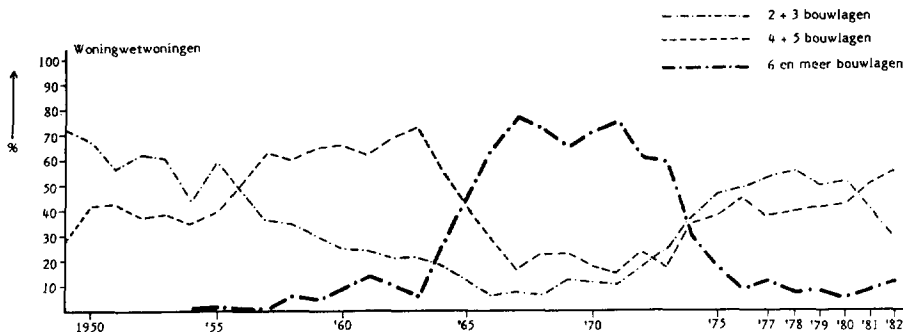
Vanwege de noodzakelijke liftontsluitingen is vaak gekozen voor het galerijtype. Verder worden de wijken gekenmerkt door een overdaad aan groenvoorzieningen, grote parkeerterreinen en soms parkeergarages. De functies wonen, werken, recreatie en verkeer zijn op een grootschalig niveau van elkaar gescheiden.

Voorzieningen, zoals centrale verwarming, gaven de hoogbouw woningen aanvankelijk een pré boven de overige toenmalige woningwetwoningen, waarvoor deze luxe nog niet beschikbaar was. Niet lang daarna werden ook middelhoogbouw en eengezinshuizen met dit soort voorzieningen uitgerust. Voorts leidde de zeer hoge bouwproductie die werd gehaald (met recordproducties van meer dan 150.000 woningen per jaar in 1972 en 1973), daadwerkelijk tot enige verlichting van het woningtekort. Rond 1973 ontstaan er verhuurproblemen voor hoogbouw, wat een vrij abrupt einde inluidt van de massale hoogbouw golf.

1974-1982: gevarieerde (gestapelde) laagbouw wijken:

Als reactie op zoveel uniformiteit en grootschaligheid wordt vanaf 1974 veel gevarieerder gebouwd in laagbouw en 'gestapelde laagbouw', met kleinere series en meer differentiatie. De wijkopzet wordt gekenmerkt door een meer speelse verkaveling en een kronkelig stratenpatroon (niet zelden ingericht als woonerf). De auto wordt toegelaten maar wel vanuit een teruggedrongen positie. Bij de wijkopzet wordt enige integratie van wonen en werken in de wijk nagestreefd.

Afb. 3.4 De hoogbouw golf in beeld: het aandeel woningen^{*)} in meergezinshuizen in de woningwetsector, naar het aantal bouwlagen van het pand waarin zij zijn gelegen, in de periode 1949-1982



^{*)} Het aandeel woningen is per categorie als percentage weergegeven van het totale aantal woningen in de woningwetsector. De hoogbouw golf en het totale aantal woningen in meergezinshuizen bereikten de top in 1967. In dit jaar werden er in totaal 65.241 woningen in meergezinshuizen gebouwd: een aandeel van 45 procent in de totale woningbouwproductie van dat jaar. Daarvan werden er 66.838 in de woningwetsector gerealiseerd, wat neerkomt op 62 procent van alle woningen die in 1967 met woningwetleningen werden gefinancierd.

Bron: Groetelaers en Priemus, 1984: 45, op basis van de Kwalitatieve Woningdocumentatie (KWD). De KWD is een bestand van het Ministerie van VRO(M), waarin per jaar gegevens werden opgenomen van de woningen die in het jaar waren gegund. Na 1982 is dit bestand niet meer bijgewerkt.

De overdaad aan tierelantijntjes en opringerige gezelligheid in een aantal van de wijken uit deze periode, hebben het wijktype de sarcastische aanduiding 'nieuwe truttigheid' bezorgd.

1983-1989: verscheidenheid in uit- en inbreidingswijken:

Ook de speelse bouw van de jaren zeventig met zoveel vormvariatie krijgt zijn reactie. De bouwondernemers tekenen in 1978 protest aan, omdat zij vinden dat hun bedrijfsresultaten door de variatie te veel onder druk komen te staan. De hogere bouwkosten worden overigens ook veroorzaakt doordat steeds vaker gebouwd moet worden op door sloop gesaneerde lokaties, die vaak moeilijk bereikbaar zijn en waar extra aanpassingen aan de bestaande omgeving nodig zijn. De bouwnijverheid maakt na de tweede oliecrisis in 1978 een rampzalige ontwikkeling door met veel faillissementen en een uitzonderlijk hoge bouwwerkloosheid. De bouwwijze wordt ontdaan van 'toeters en bellen'. Een veel soberder bouwwijze doet zijn intrede. Het Ministerie van VROM start in 1982 het actieprogramma 'Goedkoper bouwen'. De woongebieden die in de jaren tachtig worden gebouwd worden strakker opgezet, maar vertonen anderzijds een grote verscheidenheid. Er worden nieuwe woonmilieus

gerealiseerd, zowel met hoge als met lage woningdichtheden. Bovendien is er een toenemende aandacht voor inbreiding en verdichting, het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

1990-heden: doorstroomwoningen voor hogere-inkomensgroepen:

De rijksoverheid heeft zich teruggetrokken als financier van sociale-huurwoningen: de woningwetleningen zijn afgeschaft. Ook de subsidie voor nieuwbouw van sociale-huurwoningen is verminderd, waardoor er minder woningen in deze sector kunnen worden gebouwd. In de nieuwbouw wordt - noodgedwongen - het accent meer gelegd op de licht gesubsidieerde en vrije sector. Nieuwe woningen zijn vooral gericht op doorstromers, met wat hogere inkomens. Een goede kwaliteit van woning en woonomgeving (of woningen met extra voorzieningen voor ouderen) moeten de hogere huur- en koopprijzen rechtvaardigen. Wassenberg (1993a) typeert de bouwwijze in deze periode met termen als 'diversiteit' en 'kwaliteit'.

3.3.2 Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen

De processen die zich hebben voorgedaan in naoorlogse (probleem)wijken staan niet op zichzelf, maar hebben te maken met algemene ontwikkelingen in Nederland. Voor een goed begrip moeten ook de vervalprocessen die bij probleemwijken worden gesignaleerd, worden beschouwd in de context van deze algemene trends. Ontwikkelingen die zich in het algemeen hebben voorgedaan, zullen ook de probleemwijken niet onberoerd hebben gelaten. Als een wijk in negatieve zin afwijkt van de 'gemiddelde trends', kan dat mede ertoe leiden dat zo'n wijk als probleemwijk wordt bestempeld.

Op legio terreinen kunnen trends worden omschreven: van ontkerkelijking en ontzuiling tot een televisie-kijkende natie, of van de toenemende mobiliteit (waardoor bijvoorbeeld groeikernen levensvatbaar werden en buurtwinkels wegwijnden omdat de boodschappen met de auto goedkoper en makkelijker een eindje verderop uit de supermarkt konden worden gehaald) tot de ontwikkeling van de informatica en telecommunicatie (waardoor bijvoorbeeld dissertaties thuis kunnen worden afgevoerd). Vele trends die op even zovele wijzen een meer of minder belangrijke impact zullen hebben gehad voor het wonen in naoorlogs Nederland. De keuze van de ontwikkelingen die in deze paragraaf worden besproken, is echter uitsluitend gericht op een paar hoofdlijnen, waarbij die onderwerpen zijn gekozen, die juist bij probleemwijken en probleemcomplexen belangrijk blijken te zijn, te weten: demografische ontwikkelingen, sociaal-economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de criminaliteit.

Demografische ontwikkelingen:

De bevolkingsontwikkeling en de huishoudensvorming verloopt voortdurend anders dan wordt geprognosticeerd. In het artikel 'Nederland plant zich onvoorspelbaar voort' met als boventitel 'Zinloze prognoses' haalt Sijmons voorbeelden aan van de wijze waarop bevolkingsprognoses steeds weer door de tijd worden achterhaald: "Als het CBS in 1850 had bestaan, zou het voor 1994 een Nederlandse bevolking

van 10,7 miljoen mensen berekend hebben. Op grond van de toen gangbare levensverwachting (tweeënvijftig jaar en het heersende kindertal van ongeveer 4,3).

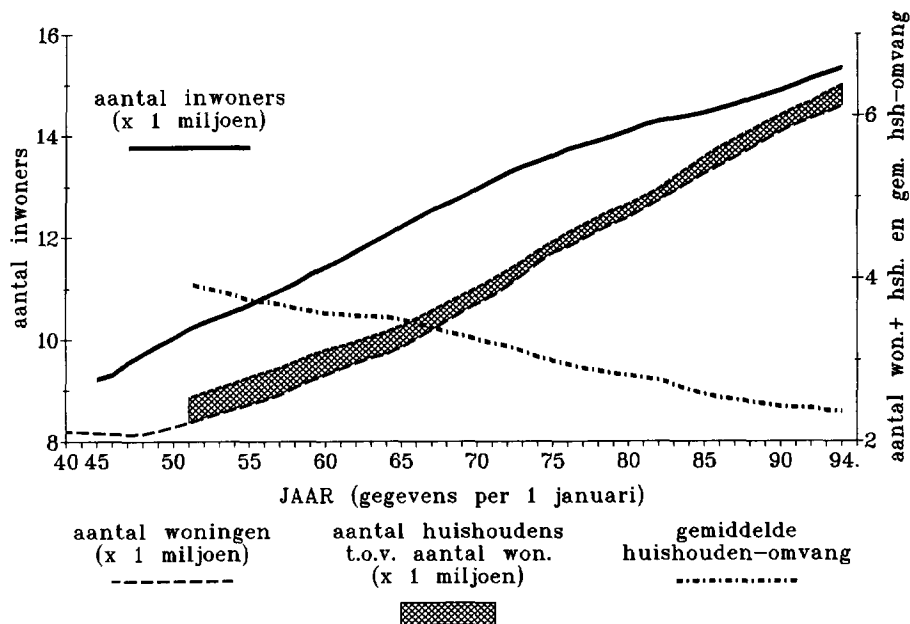
We zijn nu met 15,3 miljoen inwoners; de prognose uit 1850 zou dus dertig procent te laag zijn uitgevallen.

In 1900 had een vergelijkbare vooruitberekening vijftientwintig miljoen Nederlanders voor 1994 opgeleverd: vierenzestig procent fout, ditmaal te hoog.

Zelfs in 1950 zouden statistici nog met bijna drie miljoen de plank misslaan (met een prognose van 18,1 miljoen inwoners voor 1994)" (Sijmons, 1994).

Het inwonertal is dus minder gegroeid dan verwacht, maar het aantal huishoudens nam meer toe dan voorspeld, vanwege de voortdurende afname van de gemiddelde omvang van de huishoudens.

Afb. 3.5 Afgezet tegen de linker Y-as: de ontwikkeling van het aantal inwoners (x 1 miljoen) èn afgezet tegen de rechter Y-as: de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het aantal woningen (x 1 miljoen), waarbij het gearceerde vlak het verschil hiertussen weergeeft èn de gemiddelde huishoudenomvang, in Nederland, 1945-1994



Bron: CBS.

Er is een proces geweest - en nog steeds gaande - van gezinsverdunding en individualisering. De gemiddelde omvang per huishouden bedroeg in 1993 (per 31 december van het jaar): 2,37, in 1990: 2,41, in 1975: 2,95, in 1960: 3,56 en in 1950: 3,93 personen (Bron: CBS). De toenemende individualisering betekent dat mensen niet alleen op zichzelf wonen, maar ook meer op zichzelf staan (Metselaar, 1994). Het gezin met kinderen, waarop het (nieuwbouw)aanbod lang werd gericht, is dan ook niet meer het overwegende woningvragende huishoudenstype.

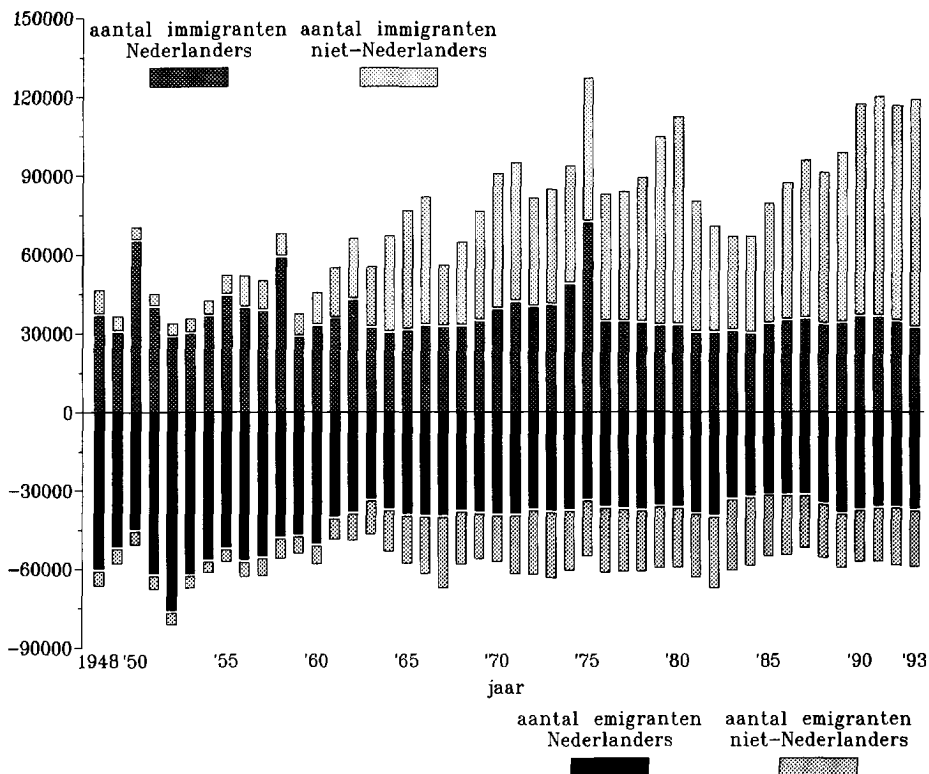
Het gearceerde vlak in afbeelding 3.5 is een weergave van het voortdurende gevecht tegen de woningnood. Het verschil tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen werd na circa 1972 wat kleiner. Toen waren er ook tekenen dat de woningmarkt wat verruimde. Rond 1973-1974 is er een kleine golf van leegstand (Van der Heijden, 1986: 25). In deze periode kondigen de verhuurbaarheidsproblemen zich aan in een aantal hoogbouwcomplexen, wat het tamelijk abrupte einde inluidt van de grootschalige toepassing van deze bouwvorm voor woningen in Nederland. Het gat tussen de aantallen huishoudens en de aantallen woningen blijft wat kleiner in de eindjaren zeventig en de beginjaren tachtig. Daarna wordt de afstand weer groter, wat ook goed te merken is aan de toegenomen druk op de woningmarkt, met name in het Westen van het land, waar de leegstand van woningen op tal van plaatsen sinds het midden van de jaren tachtig is opgelost (Heeger, 1993).

De geboortegolf spoelde vooral in 1946 en 1947 over ons land en schuimde na in 1948. Vooral vanaf 1970 daalt het aantal geboorten vrij sterk, tot een dieptepunt in 1983. Daarna neemt het aantal geboorten weer wat toe. Hierdoor nam het aantal jongeren (0-19 jarigen) in de periode 1973-1993 voortdurend jaarlijks af. Dit heeft tot gevolg dat het aantal starters op de woningmarkt geleidelijk zal afnemen (Linde en Hooimeijer, 1988). Dit wordt nog versterkt doordat jongeren (18-24 jarigen) minder dan voorheen staan te trappelen om het ouderlijk huis te verlaten en tegenwoordig langer thuis blijven wonen (Latten en Cuyvers, 1994: 93; SCP, 1994).

Het aantal ouderen nam geleidelijk toe en zal vooral na 2000 in een stroomversnelling komen als de eerste golf babies van vlak na de oorlog 55 jaar wordt. Hooimeijer stelt daarom dat de uitbreidingsbehoefte in toenemende mate ouderenhuisvesting zal betreffen (Hooimeijer, 1994).

In afbeelding 3.6 is de winst- en verliesrekening van de migratieprocessen in de naoorlogse periode in beeld gebracht. De eerste golf immigranten bestaat vooral uit Nederlanders die uit Indonesië vertrekken vanwege de dekolonisatie. Ten opzichte van andere Europese landen is het percentage buitenlanders in Nederland vrij laag. Dit kan het gevolg zijn van drie omstandigheden. Na Indonesië had Nederland alleen nog koloniën met geringe aantallen inwoners. Ten tweede kwam de stroom gastarbeiders in Nederland later op gang, omdat er door het hoge vroeg-naoorlogse geboorteniveau pas later een tekort aan arbeidskrachten was. Ten derde worden de vluchtelingen uit Europa vooral opgevangen in landen ten Oosten van Nederland en vluchtelingen uit Afrika komen vooral terecht in de Zuid-Europese landen (Dieleman en Poulus, 1992: 12).

Afb. 3.6 Het aantal immigranten en emigranten in Nederland in de periode 1948-1993, naar wel of niet Nederlandse nationaliteit



Bron: CBS.

Vooral vanaf het einde van de jaren zestig is er weer sprake van een vestigingsoverschot. Veel immigranten komen uit Suriname om de onafhankelijkheid van dit land in Nederland te vieren. Voorts zorgt gezinshereniging in de jaren zeventig voor een instroom van vooral Turken en Marokkanen. In de jaren tachtig wordt de immigratie van Turken en Marokkanen voor een groot deel verklaard doordat de tweede generatie huwelijkpartners laat overkomen uit de moederlanden.

Recent is er een aanzienlijke toename van het aantal asielzoekers (van 6.000 in 1985 tot 20.000 in 1992 en 38.000 in 1993 (bron: CBS)), waarbij het Nederlandse restrictieve beleid erop is gericht om alleen degenen toe te laten die in hun eigen land een reëel aantoonbaar gevaar lopen. Economische vluchtelingen die de armoede van hun land willen verruilen voor een meer hoopvol bestaan elders, krijgen weinig kans.

Dieleman en Poulus wijzen erop "dat arbeidsmigratie niet alleen optreedt aan de onderkant van de arbeidsmarkt, maar er juist ook aan de bovenkant van de arbeids-

markt veel internationaal verkeer van arbeidskrachten optreedt. In Nederland verblijven bijvoorbeeld naar schatting 41.000 Duitsers, 37.000 Engelsen, 23.000 Belgen en 11.000 Amerikanen" (het betreft de situatie per 1 januari 1989 (WRR, 1989)) (Dieleman en Poulus, 1992: 13).

Vooral vanwege de toegenomen immigratie in de afgelopen jaren voorspelt het CBS een bevolkingstoename tot ruim 16 miljoen inwoners in het jaar 2000. De immigratiecijfers over het eerste kwartaal van 1994 blijken echter belangrijk lager te zijn dan die van het eerste kwartaal van het jaar ervoor (met name het aantal immigranten uit Marokko en Turkije is gehalveerd), terwijl de emigratie fors is toegenomen.

Volgens Keilman (1990) die destijds bij het CBS werkte en promoveerde op de onzekerheid in nationale bevolkingsprognoses, hebben allerlei verfijningen in de technieken van bevolkingsprognoses geen enkele verbetering gebracht in de betrouwbaarheid ervan. "Zolang er geen goede theorie komt om het menselijk gedrag mee te voorspellen zal het ook niet beter gaan, zegt Keilman. 'Dat kan nog wel honderd jaar duren'" (Sijmons, 1994).

Sociaal-economische ontwikkelingen:

In de jaren zeventig en vooral de jaren tachtig is het aantal inactieven aanzienlijk toegenomen (een groep die overigens uit verschillende categorieën bestaat zoals werklozen, WAO'ers, gepensioneerden en mensen die op een bijstandsuitkering zijn aangewezen). Deze mensen zijn voor hun dagelijkse bezigheden vaker aangewezen op hun woonomgeving dan de werkenden. Een extra complicatie hierbij is dat het aantal huishoudens dat moet rondkomen van een minimum-inkomen in de jaren tachtig fors is toegenomen (van 300.000 in 1981 tot 830.000 in 1988; Dieleman e.a., 1991).

Oude Engberink en Post (1994) schatten het aantal huishoudens op het sociaal minimum in Nederland op meer dan een miljoen. Onder hen onderscheiden zij verschillende, zeer kwetsbare groeperingen:

- "Dat zijn vooreerst de ouderen, vooral de oudere alleenstaande vrouwen, met slechts een 'kale AOW' en geen of een mager sociaal netwerk";
- "Bijzonder kwetsbaar zijn de huishoudens met kinderen, met name als het kinderaantal toeneemt en de leeftijden van de kinderen liggen tussen de twaalf en achttien jaar, wanneer de kinderen op hun duur zijn. (...) Het risico van marginalisatie en verpaupering geldt a fortiori voor een-ouder gezinnen, waar de alleenstaande vrouw de gezinsverantwoordelijkheid draagt";
- "Een derde belangrijke risicogroep wordt gevormd door de jongeren zonder werk, misschien niet zozeer uit financieel oogpunt, maar op grond van hun sociale positie en toekomstperspectieven. Voor velen van hen is hun toekomst al beschadigd. Vanuit een slechte startpositie met een problematisch gezin van herkomst op de achtergrond, een opleiding, die niet voldoet aan de eisen van de werkgevers, een relatiernet, dat weinig sociaal kapitaal biedt voor 'opwaartse mobiliteit' volgens burgerlijke norm, met weinig vertrouwen in de

eigen toekomst, weinig of geen vertrouwen in de school en andere hulpverlenende instellingen, dreigt een aanzienlijk aantal jongeren, vooral in de grote steden een 'verloren generatie' te worden" (Oude Engberink en Post, 1994: 120 en 121).

Oude Engberink en Post stellen vast dat de verzorgingsarrangementen in de jaren tachtig diepgaand zijn geherstructureerd. Dit geldt niet alleen voor de sociale zekerheid, maar ook "andere overdrachts- en subsidieuitgaven met betrekking tot het wonen, het onderwijs, de sociaal-culturele participatie- en mobilisatieprogramma's, de rechtshulp, de gezondheidszorg en de integratie van minderheden ontsnapt niet aan verregaande ingrepen" (Oude Engberink en Post, 1994: 12). Naast de toegenomen kosten voor de gezondheidszorg wijzen zij de voortdurend toenemende woonlasten aan als kostenfactor waardoor verschillende groepen op het minimum en net daarboven ernstig risico lopen.

In relatie tot hun constatering van de toegenomen armoede in Nederland, wijzen Oude Engberink en Post er voorts op "dat de traditionele sociale cohesie in de samenleving een verschijnsel van het verleden is. De samenleving blijft voor lange tijd bedreigd door processen van segmentatie en fragmentatie langs sociaal-economische en culturele lijnen. Deze processen resulteren in een groeiende kloof tussen een dynamisch deel van de maatschappij, dat deelneemt in de nieuwe economische bedrijvigheid, comfortabel woont, werkt en leeft en een aanzienlijke groep van de bevolking, die verstrikt is in stagnatie en achterblijft in steeds marginaler economische en sociale omstandigheden. Dit laatste deel is het voorwerp van sociale en economische uitsluiting: de 'blijvers in de bijstand'.

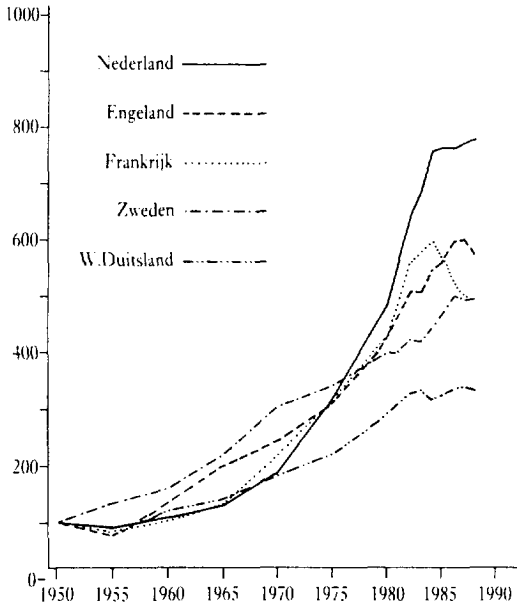
En achter deze groep gaat het ook om aanzienlijke aantallen personen, die zich om diverse redenen niet willen of kunnen laten registreren als bijstandsgerechtigde; zij vormen de echte onderkant van de samenleving" (Oude Engberink en Post, 1994: 117).

Kullberg (1991) telt op basis van het Woningbehoefte Onderzoek 1985/1986 616.000 zelfstandig wonende huishoudens met een minimum inkomen en 779.000 bijna-minimum-huishoudens. In haar dissertatie 'Stille strijd tegen de scheefheid' bespreekt zij mogelijkheden voor deze huishoudens om hun woonlasten te verlichten. Zij behandelt 35 strategieën hiervoor, variërend van goedkoper gaan wonen (bijvoorbeeld door een woning te kraken of in een woonwagen te gaan wonen) tot het besparen op energiekosten en tot het zelf verbouwen van groente in een (volks)tuin. Zij concludeert "dat de woonlasten niet geheel ten onrechte het stigma van vaste, moeilijk te beïnvloeden lasten dragen. Weliswaar is een royaal aantal beïnvloedingsmogelijkheden denkbaar, maar aan een deel van de initiatieven zijn dusdanige beperkingen verbonden dat de betekenis ervan wordt ingeperkt" (Kullberg, 1991: 236).

Stijging van (veel voorkomende) criminaliteit:

In de naoorlogse periode - en met name vanaf de eindjaren zestig - is de criminaliteit in Nederland aanzienlijk gestegen. Ten opzichte van andere Europese landen groeit Nederland zelfs uit tot land met de hoogste criminaliteit (afbeelding 3.7).

Afb. 3.7 Het aantal misdrijven dat ter kennis van de politie is gekomen in enkele Europese landen, in de periode 1950-1990 (per 100.000 inwoners, index 1950=100)



Bron: Van Dijk, 1991: 12.

De uitkomsten van een internationale slachtofferenquête wijzen in dezelfde richting (Van Dijk e.a., 1990). Van de tien Europese landen die hierbij betrokken waren, bleken inwoners van Nederland in 1988 het vaakst slachtoffer te zijn geweest van een delict (zelfs als het voor Nederland zo kenmerkende delict fietsendiefstal buiten beschouwing werd gelaten, scoorde Nederland hoog).

Als verklaring waarom men vaker overgaat tot crimineel gedrag wordt onder andere gewezen op de gestegen drugsverslaving en het alcoholmisbruik. Voorts worden relaties gelegd met (jeugd)werkloosheid, verveling en uitzichtloosheid, met name bij (kansarme) jongeren (Elsinga en Wassenberg, 1991).

De vormen van criminaliteit, die misschien niet zo ernstig zijn, maar die burgers veel overlast kunnen bezorgen, worden aangeduid met de term 'kleine criminaliteit'. De Commissie Kleine Criminaliteit, vaak aangeduid als de Commissie-Roethof, definieert in haar Interimrapport van 1984 het begrip kleine criminaliteit als: "Massaal voorkomende strafbaar gestelde gedragingen die door de politie kunnen worden getransigeerd of bij een eerste overtreding in het algemeen door de officier van justitie worden afgedaan dan wel door de rechter worden bestraft met maximaal

een geldboete en/of een voorwaardelijke vrijheidsstraf en die - vooral door hun massaliteit - hinderlijk zijn of de gevoelens van onveiligheid bij de burgerij bevoorde- ren" (Commissie Kleine Criminaliteit, 1984: 11-12).

Deze omschrijving laat ruimte voor een vrije interpretatie welke delicten wèl en welke niet tot kleine criminaliteit worden gerekend. Wanneer bijvoorbeeld is iets 'minder ernstig'? òf, hoe vaak moet iets gebeuren om 'massaal' te heten? Later, in het Actieplan 'Samenleving en Criminaliteit' van 1987, wordt het begrip 'kleine criminaliteit' vervangen voor 'veel voorkomende criminaliteit', vanwege de wat vergoeljkende bijklank van de term 'klein'.

Wat betreft de motieven voor crimineel gedrag wijst de Commissie-Roethof op de duidelijke relatie tussen criminaliteit en drugsverslaving. Zo bleek in 1979 dat 83 % van de opgeloste diefstallen door druggebruikers gepleegd was en uit onderzoek een paar jaar later, bleek dat drugverslaafden verantwoordelijk waren voor 80% van de vermogenscriminaliteit in de stad Groningen (Elsinga en Wassenberg, 1991a). Behalve de relatie met drugs bespreken Elsinga en Wassenberg de mogelijke relaties met overmatig alcoholgebruik, werkloosheid en met sociale en maatschappelijke ongelijkheid. Tenslotte wijzen zij op een factor die de Commissie-Roethof niet noemt, namelijk verveling en het gebrek aan toekomstperspectief. Zij schetsen het beeld van jongeren, die door hun uitzichtloze situatie spijbelen en overgaan tot 'normoverschrijdend gedrag'. Drugs en alcohol kunnen ertoe bijdragen dat zij zich minder geremd voelen door een innerlijke weerstand hiertegen (Elsinga en Wassenberg, 1991a: 24).

Oude Engberink en Post merken op dat de problemen van de risicogroep 'jongeren zonder werk' niet beperkt blijven tot de betrokkenen zelf, maar ook betrekking hebben op hun omgeving:

"Deze omgeving trekt in toenemende mate de handen van hen af en kiest voor repressie van hun 'intolerabel gedrag'.

Het probleem wordt gecompliceerd door het feit dat steeds meer jongeren in deze perspectiefloze situatie van etnische origine blijken te zijn, zodat de realisatie van een etnische segregatie op meerdere terreinen tegelijk niet denkbeeldig is. De uitgesloten uit de JWG-projecten (Jeugdwerkgarantiewet, TH) in sommige grote steden vormen hiervan een duidelijk signaal.

Het gaat hier niet eerst en vooral om een financieel probleem. Los van het verlies van toekomstperspectief voor veel van de betrokken jongeren en de verkwisting van een grote hoeveelheid maatschappelijk kapitaal, ligt het risico voor de betrokken jongeren én de samenleving veel meer in de groeiende kans op spanningen en conflicten tussen groepen, die in rust van hun welvaart willen genieten en groepen die hun eigen plan trekken en in de ogen van anderen 'de publieke ruimte' onveilig maken. Dat leidt tot repressie, wederzijdse verharding en tot erosie van 'het commitment aan een gezamenlijke toekomst': een bedreiging van de sociale cohesie. Het is van wezenlijk belang, dat de verschillende diensten, instellingen en projecten in de verzorgingsstaat, over de schotten van hun competenties heen, hun agenda's voor dit probleem coördineren en het een hoge prioriteit toewijzen. Het probleem is

te belangrijk om alleen aan de justitiële autoriteiten over te laten" (Oude Engberink en Post, 1994: 122).

De economische malaise, de toenemende werkeloosheid en het opkomend racisme kan ook een voedingsbodem bieden voor jeugdbendes. Zo is er een nieuwe subcultuur ontstaan, overgewaaid van de Amerikaanse ghetto's: de Crips en Bloods (Haagse Ondersteuningsfunctie (HOF), 1994). Dit zijn jeugdbendes met een sterke groepsbinding en groepsidentificatie. In Crips-kleding zit veel blauw en in Bloods veel rood verwerkt. Hoewel het HOF meldt dat er geen enkele reden is om de subcultuur van de Bloods en de Crips te criminaliseren, kunnen jongeren die lid worden van een gang wel in een negatieve spiraal terecht komen, als zij moeten voldoen aan groepsnormen. Naar Amerikaans voorbeeld opereert elke groep (aangeduid als 'posse' of 'set') in zijn eigen stadswijk en is er grote rivaliteit tussen de groepen. Een groep bestaat uit circa twintig leden, de meeste allochtoon. Binnen de groep moet je je bewijzen, meestal door een of ander misdrijf, zoals het stelen van een fiets of iemand beroven van zijn jas of schoenen. Het HOF stelt dat er geen reden is om in paniek te raken over de opkomst van de Bloods en de Crips, maar dat er wel reden is om na te denken over een goede aanpak, om te voorkomen dat een groep jongeren in een crimineel circuit terecht komt. Tijdig ingrijpen en samenwerken door ouders, school, zelforganisaties van migranten, jongerenwerk, politie en hulpverleningsinstanties zoals de Riagg, bureau HALT en de reclassering is het parool (Haagse Ondersteuningsfunctie (HOF), 1994).

3.4 Problemen van naoorlogse huurwoningen

De onderzoeken van het OTB waren onder andere erop gericht om een indruk te krijgen van de aard en omvang van de problemen van naoorlogse huurwoningen. Waar mogelijk werden gegevens verzameld over naoorlogse complexen waarmee iets aan de hand leek te zijn. Deze gegevens werden opgeslagen in een bestand dat werd aangeduid als het 'OTB-bestand van potentiële probleemcomplexen'. Dit bestand werd bij verschillende onderzoeken gebruikt. Een belangrijke gegevensbron voor het bestand was het onderzoek naar structurele leegstand van naoorlogse huurwoningen. Op basis hiervan kan voor de non-profit huursector een betrouwbaar beeld worden gegeven van de aard en omvang van de leegstand van woningen in deze sector. Het OTB-bestand van potentiële probleemcomplexen is statistisch beschouwd, veel minder betrouwbaar. De waarde van het bestand is echter dat dit ook informatie verschaft over complexen die te maken hebben met andere problemen dan leegstand. In het volgende wordt eerst het bestand van potentiële probleemcomplexen besproken en daarna wordt ingegaan op de complexen met een relatief hoge huurderwing.

3.4.1 Het OTB-bestand van potentiële probleemcomplexen

De gegevens over complexen waarmee iets aan de hand lijkt te zijn, komen uit verschillende bronnen:

- een analyse van de jaarverslagen over 1983 van de non-profit verhuurders waaruit naoorlogse complexen met vijf procent huurderwing of meer zijn

opgezocht. Over de complexen die hieraan voldeden en die tenminste vijftig woningen bevatten, is telefonisch nadere informatie ingewonnen bij de verhuurders;

- een schriftelijke enquête in 1985 naar ervaringen met exploitatieproblemen van naoorlogse woningen onder vrijwel alle non-profit verhuurders;
- publiciteit (kranteberichten, tijdschriftartikelen);
- andere bronnen, met name rapportages van onderzoek van anderen.

Afhankelijk van de bron(nen) is er meer of minder bekend over een complex. In een rapportage over een analyse in 1986 van het bestand van potentiële probleemcomplexen, dat toen 671 complexen bevatte, meldt Coenen (1986b) dan ook dat de gegevens door de onvolledigheid met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd dienen te worden. Eén conclusie komt echter duidelijk uit de inventarisatie naar voren, namelijk dat er een concentratie van exploitatieproblemen is bij grote complexen van meergezinshuizen, met meer dan vier woonlagen en een ontsluiting door middel van galerijen (Coenen, 1986b: 2). Deze complexen scoren relatief hoog bij alle probleemcategorieën die in het bestand worden onderscheiden: leegstand en/of huurdering, bouwtechnische problemen, woontechnische problemen, sociale problemen en beheerproblemen.

In 1987 werd het bestand gebruikt om er complexen uit te selecteren voor casestudies, die werden uitgevoerd door medewerkers van de toenmalige Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg (DOK) van het Ministerie van VROM (Hoenderdos, 1987d). De VROM-medewerkers waren niet lang daarvoor in het kader van het deconcentratiebeleid van het Ministerie, als staffunctionaris onderzoek aangesteld bij de Directies Volkshuisvesting in de provincie (DVH). Dit project werd aangeduid als het DOK/DVH-project (zie paragraaf 3.5.2). Er werden 58 complexen geselecteerd, verdeeld over alle provincies. Om voor selectie in aanmerking te komen, werden de volgende criteria gesteld: het complex moest tenminste 80 woningen bevatten en er moest sprake zijn van twee of meer van de volgende probleemindicaties:

- leegstand van 5% of meer;
- mutatiegraad van minimaal 15%;
- er is sprake van bouw- of woontechnische problemen;
- er zijn sociale of beheerproblemen.

De twee laatste probleem-indicaties 'bouw- of woontechnische problemen' en 'sociale en/of beheerproblemen' zijn verzamelrubrieken voor verschillende typen onheil die aan de hand kunnen zijn.

De rubriek *bouw- of woontechnische problemen* omvat zaken als:

- een slechte fundering of draagconstructie;
- 'betonrot';
- een slechte isolatie (geluid, warmte), met als gevolg geluidsoverlast, vocht- en tochtproblemen, condens en schimmelvorming;
- een slechte centrale verwarmings-installatie, waardoor de stookkosten oplopen (zeker in combinatie met onvoldoende isolatie);
- slecht functionerende liften.

Bij de rubriek *sociale of beheerproblemen* kan het gaan om:

- vandalisme, vervuiling of graffiti;
- inbraak (in woningen, bergingen of auto's);
- drugshandel en -gebruik;
- prostitutie;
- burenhinder, overbewoning en kraken.

Deze beide rubrieken zijn als variabelen op te vatten die alleen de waarde 'ja' of 'nee' konden aannemen. Als in het bestand van potentiële probleemcomplexen een enkel probleem van een rubriek werd gemeld, gold dit reeds als één van de minimaal twee probleemindicaties die nodig waren voor selectie. Hierdoor kwamen zowel complexen met zware problemen als complexen waarbij (nog) nauwelijks sprake was van een vervalproces, in aanmerking voor selectie. Deze variatie werd nadrukkelijk nagestreefd.

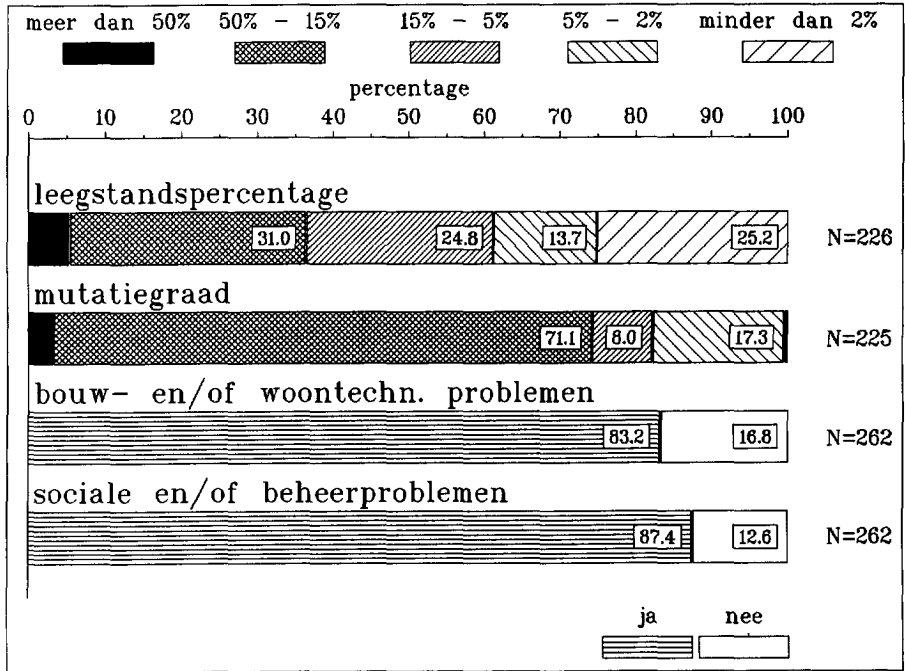
In Hoenderdos (1987d) worden de complexen die voldoen aan de criteria van tenminste 80 woningen en melding van twee of meer probleemindicaties, aangeduid als 'complexen van de populatie'. Afbeelding 3.8 geeft weer in welke mate de probleemindicaties voorkomen bij de complexen van de populatie en in afbeelding 3.9 worden enige kenmerken gegeven van deze complexen.

De woningwetsector was sterk vertegenwoordigd in het bestand van potentiële probleemcomplexen. Dit heeft te maken met het zware accent dat bij het OTB-onderzoek is gelegd op de exploitatieproblemen in de non-profit huursector. Uit onderzoek van Zwartenkot (1989) naar verhuurbaarheidsproblemen in de commerciële huursector bleek echter ook dat er in deze sector veel minder complexen waren met een leegstandspercentage van meer dan enkele procenten dan in de non-profit huursector.



Urban villas

Afb. 3.8 De mate waarin de probleemindicaties voorkomen bij de complexen van de populatie (tenminste 80 woningen en tenminste twee probleemindicaties) van het DOK/DVH-project (1987)

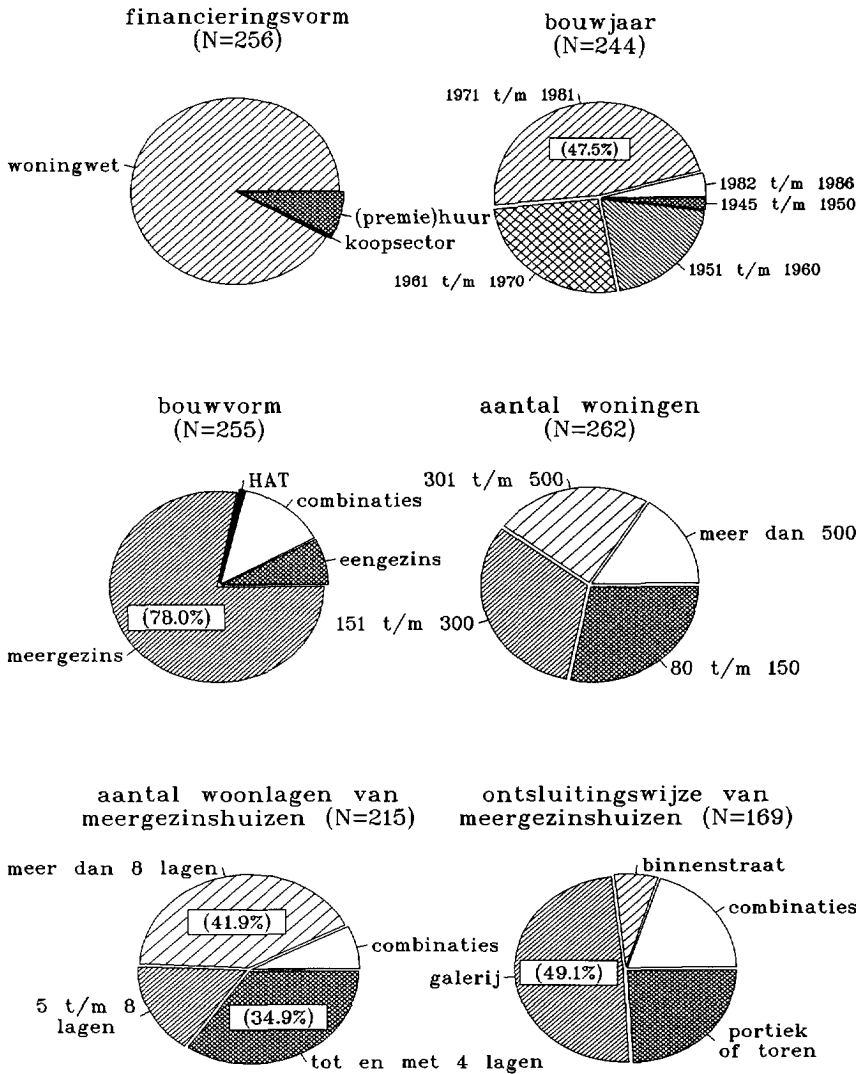


Bron: Hoenderdos, 1987d: 24-25.

Het aandeel eengezinshuizen in het totale bestand van potentiële probleemcomplexen is veel hoger dan in het bestand van complexen van de populatie. Waarschijnlijk tellen veel van de eengezinshuis-complexen minder dan tachtig woningen. Voorts scoort de categorie eengezinshuizen lager dan gemiddeld bij de verschillende probleemindicaties (Coenen, 1986b: 12).

Het aandeel complexen dat is gebouwd na 1970 is opvallend hoog. Deze categorie complexen blijkt relatief vaak te maken te hebben met leegstand en beheerproblemen (Coenen, 1986b: 20). Deze complexen zijn in de meeste gevallen in het bestand van potentiële probleemcomplexen gekomen uit het OTB-onderzoek naar structurele leegstand, het onderzoek waarvoor bijna alle jaarverslagen over 1983 van de sociale verhuurders zijn doorgenomen op zoek naar complexen met tenminste vijf procent huurderfing.

Afb. 3.9 De financieringsvorm, het bouwjaar, de bouwvorm en het aantal woningen van de complexen van de populatie (tenminste 80 woningen en tenminste twee probleemindicaties) en het aantal woonlagen en de ontsluitingswijze van de meergezinshuizen onder deze complexen van het DOK/DVH-project (1987)



Bron: Hoenderdos, 1987d.

3.4.2 Naoorlogse complexen met tenminste vijf procent huurderiving

Uit de jaarverslagen van 1983, 1985 en 1989 van de non-profit verhuurders zijn de naoorlogse complexen geselecteerd die tenminste vijf procent huurderiving hadden. Van de grotere complexen (tenminste 50 woningen) is telefonisch navraag gedaan bij de verhuurders over de kenmerken van de complexen en de oorzaken van de huurderiving (Van der Zon, 1986; Adrianow, 1988; Heeger e.a., 1989; Heeger, 1992).

Op basis van de uitkomsten van de jaarverslagenanalyse 1983 met telefonische navraag en op basis van onderzoeken van anderen naar leegstand, concludeerde Priemus et al. (1986) dat "in de naoorlogse woningvoorraad de leegstand in de volgende woningcategorieën is gekoncentreerd:

- woningen met een hoge huur (vooral korporatiewoningen boven de IHS-grens vormen een riskante categorie);
- woningen die ongunstig zijn gelegen (geïsoleerd);
- hoogbouw- en middelhoogbouwcomplexen;
- complexen, ontsloten door galerijen en/of binnenstraten;
- kleine woningen (m.n. 1- en 2-kamerwoningen; HAT-eenheden);
- woningen waarvan de stookkosten kollektief worden gemeten;
- complexen, opgetrokken in niet-traditionele bouwmethoden;
- complexen, beheerd door grote verhuurders;
- complexen met een als ongunstig ervaren woonklimaat;
- complexen, waarin zwakke groepen (jongeren, etnische minderheden) zijn gekoncentreerd" (Priemus e.a., 1986: 23).

Adrianow (1988), die de leegstand van naoorlogse complexen van gemeentelijke woningbedrijven heeft onderzocht, constateert dat er in deze sector:

- verhoudingsgewijs meer HAT-complexen met leegstand zijn dan bij de corporaties;
- meergezinshuizen net als bij de corporatiesector zwaar zijn oververtegenwoordigd;
- bij de gemeentelijke woningbedrijven gaat het vaker om middelhoogbouw (tot en met vier woonlagen) met portiekontsluiting en bij corporaties om hoogbouw van meer dan acht woonlagen, ontsloten door galerijen (Adrianow, 1988: 40).

Bij de naoorlogse complexen die volgens de jaarverslagen van woningcorporaties in 1983 een huurderiving hadden van vijf procent of hoger, bleken de complexen die na 1970 zijn gebouwd sterk te zijn oververtegenwoordigd. Bij de gemeentelijke woningbedrijven was de periode 1970-1980 juist ondervertegenwoordigd en de periode na 1980 weer oververtegenwoordigd (Heeger e.a., 1989: 18-20).

Bij de interpretatie van de uitkomsten van de jaarverslagenanalyses over de boekjaren 1983 en 1985 dient men zich te beseffen dat deze uitkomsten zeer worden gekleurd door de leegstand in de hoogbouwcomplexen van de Bijlmermeer, die in de

periode 1982-1984 enorm is toegenomen en na 1985 weer is gedaald. Deze complexen zijn gebouwd in de jaren zeventig en vallen voorts in de categorie van meergezinshuizen van meer dan acht woonlagen, ontsloten met galerijen en een binnenstraat.

Heeger (1992b) vergeleek de uitkomsten van de jaarverslagenanalyse 1985 met die van het jaar 1989. De bouwjaarklassen van na 1970 zijn sterk oververtegenwoordigd (Heeger, 1992b: 36). In zijn dissertatie vergelijkt hij de uitkomsten van deze jaarverslagenanalyse met gegevens van de Woningbehoefte Onderzoeken (WBO) van 1985/1986 en 1989/1990. De vergelijking is gebaseerd op aantallen woningen, in plaats van aantallen complexen (Heeger, 1993a: 90 e.v.) (zie afbeelding 3.10).

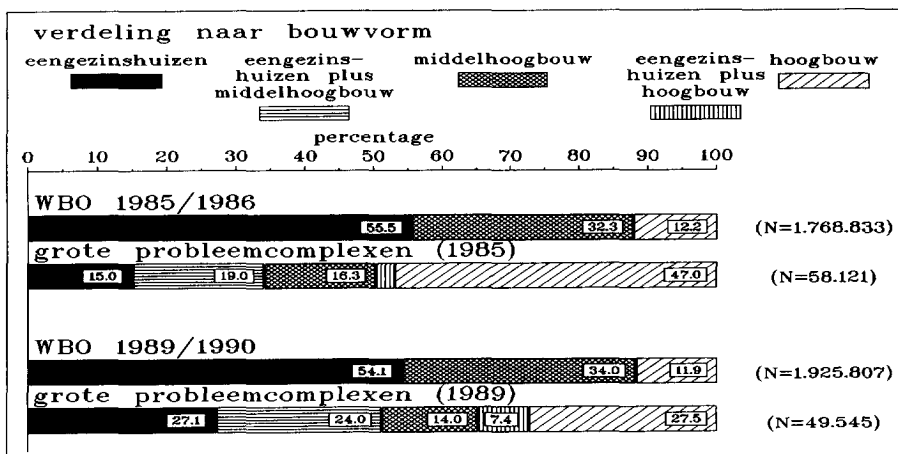
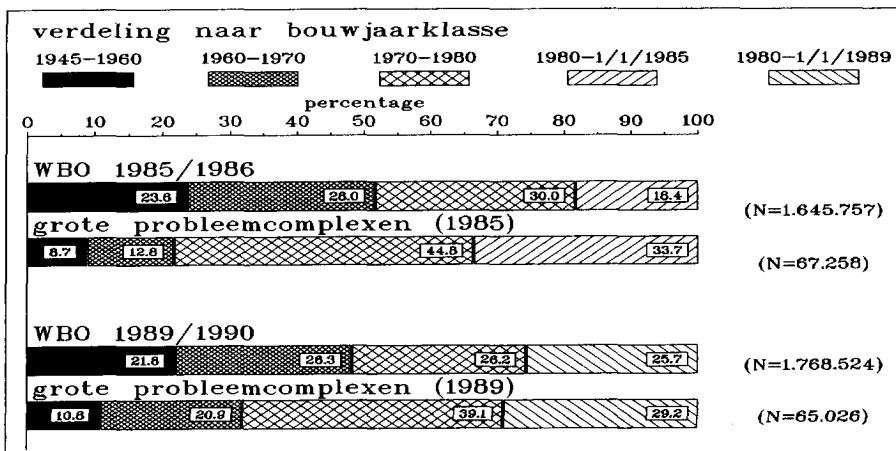
Heeger concludeert dat er geen 'standaard signalement' kan worden gemaakt van een probleemcomplex. Er is "een groot aantal categorieën aangegeven van complexen die relatief vaak probleemcomplexen zijn, maar er zijn altijd zeer veel andere vergelijkbare complexen in Nederland, waar geen verhuurbaarheidsproblemen spelen. Aan de hand van de vaak voorkomende kenmerken kan echter wel aangegeven worden bij welke complexen de risico's van verhuurbaarheidsproblemen relatief groot zijn, namelijk bij complexen in de provincies Flevoland, Zeeland en Friesland, bij complexen gebouwd in de jaren zeventig en tachtig (en vooral in 1981 en 1982), bij complexen met een maandhuur tussen de *f* 500,- en *f* 600,- (in 1989), bij hoogbouwcomplexen en bij woningcomplexen in gescheiden gelegen buitenwijken en/of aan de uiterste rand van de bebouwde kom" (Heeger, 1993a: 105).

Wat betreft de dynamiek tussen 1985 en 1989 in de verhuurbaarheidsproblemen van naoorlogse woningcomplexen, wijst Heeger onder meer op een verschuiving van de verhuurbaarheidsproblemen van de Randstad (Noord- en Zuid-Holland en Utrecht) naar de provincies Groningen, Friesland, Limburg en Flevoland. Voorts is het aandeel eengezinshuizen met leegstand in deze periode gestegen en het aandeel hoogbouw (met veel Bijlmer-complexen in 1985) en middelhoogbouw gedaald (Heeger, 1993: 106).

3.5 Vervalprocessen van naoorlogse complexen in de praktijk

Hoe het vervalproces in een specifiek geval verloopt, kan niet met een algemeen model worden beschreven. In de literatuur is er overeenstemming over dat het nodig is om de aanpak van een probleemsituatie in een bepaalde wijk of complex, te baseren op kennis over de problemen en omstandigheden van die specifieke situatie. De casestudies die de karakteristieken blootleggen van het vervalproces van complexen en wijken, dragen wel bij aan het inzicht in het verloop van vervalprocessen in het algemeen en de factoren die daarin een rol spelen. Een vervaltheorie wordt hierdoor als het ware getoetst en nader ingevuld.

Afb. 3.10 De procentuele verdeling naar bouwjaarklasse en naar bouwvorm: van de totale naoorlogse woningvoorraad van sociale verhuurders volgens de Woningbehoefte Onderzoeken van 1985/1986 en 1989/1990^{*)}, en van het aantal woningen in grote naoorlogse complexen (minimaal 50 woningen) met tenminste 5 procent huurderiving volgens de jaarverslagen van sociale verhuurders, over 1985 en 1989^{*)}



^{*)} Bij de jaarverslagenanalyse zijn de woningen die zijn opgeleverd in het verslagjaar, buiten beschouwing gelaten. De gegevens uit de jaarverslagen 1985 en van het WBO 1985/1986 hebben dus betrekking op de bouwperiode 1945 tot en met 1984 en die van de jaarverslagen 1989 en van het WBO 1989/1990 op de bouwperiode 1945 tot en met 1988.

Bron: Heeger, 1993: 100-104.

In deze paragraaf wordt een serie casestudies van (potentiële) probleemcomplexen en -wijken besproken. 'Potentiële' staat tussen haakjes, omdat de studies zowel betrekking hebben op complexen en wijken met grote problemen, als op complexen en wijken waar nog nauwelijks sprake is van een vervalproces. Er kunnen echter indicatoren zijn die erop wijzen dat deze complexen en wijken in de 'gevaarzone' zitten, waarbij - als er geen maatregelen worden getroffen - een verder afglijden in de vervalpiraal niet denkbeeldig is (Hoenderdos e.a., 1989). De behandeling van de casestudies in deze paragraaf is vooral erop gericht om de achtereenvolgende gebeurtenissen in de vervalprocessen in beeld te brengen, voor zover deze uit de casestudies zijn op te maken.

Het complex Linnaeusstraat en omgeving is het eerste complex naoorlogse woningwoningen, dat werd gesloopt omdat de wijk zo was achteruitgegaan. Prak (1985a) heeft de oorzaken en achtergronden van dit snelle vervalproces onderzocht. In de volgende paragraaf worden de achtereenvolgende gebeurtenissen beschreven die tot de sloop van de Linnaeusstraat en omgeving hebben geleid. Deze beschrijving is geheel gebaseerd op de casestudie van Prak (1985a).

Vervolgens worden in paragraaf 3.5.2 de vervalprocessen van de vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen en van de hoogbouw van de jaren zestig en zeventig getypeerd. Deze beschrijving is gebaseerd op de casestudies van de onderzoekers van het Ministerie van VROM (het DOK/DVH-project; zie paragraaf 3.4.1) die in bijlage 1 zijn weergegeven. In het OTB-bestand van potentiële probleemcomplexen springen deze complextypen eruit.

3.5.1 De ondergang van de Linnaeusstraat e.o., Leeuwarden

In totaal omvatte het complex Linnaeusstraat en omgeving 310 gemeentewoningen en 104 woningen van woningbouwvereniging St. Joseph, die in de periode 1947-1950 zijn gebouwd. Het zijn zogenaamde 'drie-op-twee' woningen (drie bovenwoningen op twee woningen op de begane grond). Als gevolg van de beperkte financiële middelen en het gebrek aan bouwmaterialen, zijn de woningen zuinig en sober uitgevoerd. Dit heeft gezorgd voor de nodige onderhoudsgebreken en klachten over de bouwtechnische staat. Voor het vervalproces lijkt dit geen doorslaggevende factor te zijn geweest.

Het feit dat het verval hier desondanks zozeer had toegeslagen dat men kennelijk geen andere uitweg zag dan sloop, was reden om op zoek te gaan naar de oorzaken en gebeurtenissen die hiertoe hadden geleid. "Uit wat hier is gebeurd valt misschien nog iets te leren. Het was het enige complex dat op zo'n manier aan zijn einde kwam, maar het was zeker niet het enige complex met dergelijke moeilijkheden. (...) Uit vergelijking en analyse van deze complexen is het misschien mogelijk om de strategieën te destilleren die een dergelijke teleurstelling in de toekomst zouden kunnen voorkomen" (Prak, 1985a: 1).



De Linnaeusstraat in de kou

De gebeurtenissen in de tijd:

1947 Start van de bouw van 286 gemeentewoningen.

1949 Oplevering van de gemeentewoningen. Het beheer wordt uitgevoerd door het gemeentelijk woningbedrijf. Op verzoek van de directeur - om te voorkomen dat het woningbedrijf van bevoordeling kan worden beschuldigd - wordt de toewijzing van de gemeentewoningen verzorgd door een apart bureau huisvesting, onder rechtstreekse verantwoordelijkheid van het college van Burgemeester en Wethouders. De eerste bewoners behoren vooral tot de geschoolde arbeiders-klasse en het middenkader.

Begin van de bouw van 104 woningen van woningstichting St. Joseph.

1950 Bouw van 24 gemeentewoningen aan de dwarsstraten.

1952 De gemeente start met het inplaatsen van gezinnen die afkomstig zijn van krottenwijken, die worden gesloopt. Zij worden gehuisvest in het oostelijk deel van de Linnaeusstraat. "Woningcorporaties hebben het recht om aspirant-bewoners te weigeren; de gemeente heeft de plicht om alle inwoners van huisvesting te voorzien" (Prak, 1985a: 15). De woningen van de Linnaeusstraat en omgeving zijn mede hiervoor gebruikt, in verband met de lage huur. De inplaatsing van 'saneringsnomaden' leidt tot een eerste uitstroom.

1954 Er worden 700 woningen van het IJsbankkwartier gesaneerd. Aanvankelijk wilden de woningcorporaties geen enkele bewoner opnemen. Vervolgens liet de gemeente van elk gezin rapport opmaken door maatschappelijk werkers.

De 'betere' gezinnen worden gehuisvest. Voor de onmaatschappelijke rest - vaak kinderrijke gezinnen - worden de relatief grote woningen in de Linnaeusstraat ter beschikking gesteld. Er komen 42 gezinnen uit het IJsbankkwartier in de Linnaeusstraat te wonen. "De bewoners afkomstig uit de gesaneerde wijken zetten hun leven voort op dezelfde voet als voorheen. Wat in een 'achterbuurt' als vanzelfsprekend wordt beschouwd, is dat niet altijd in een 'nette buurt'. Verschillende levensstijlen kwamen met elkaar in botsing. Ook de oorspronkelijke bewoners hadden hier en daar een duiven- of hondehok in de tuin getimmerd, maar dat nam nu veel groter en zichtbaarder vormen aan" (Prak, 1985a: 16) Vele 'nette' gezinnen wilden daar nu niet meer wonen, waardoor de gemeente waarschijnlijk nog meer woningen aan 'kansarmen' verhuurde, omdat alleen zij nog woningen accepteerden in deze buurt.

- 1955 Oplevering van de laatste woningen van woningbouwvereniging St. Joseph.
- 1960 Na de inplaatsingen vanuit het IJsbankkwartier, volgden er nog gezinnen uit andere saneringsbuurten: het centrum, de Keetbuurt en de Landbuurt. In 1960 zijn 92 gezinnen (24% van het totale aantal) afkomstig uit saneringsbuurten. De spanningen in de buurt zijn kennelijk zodanig opgelopen dat de gemeente door de Stichting Friesland een onderzoek laat doen naar onmaatschappelijkheid.
- Het onderzoek beperkt zich tot de gezinnen die ooit iets te maken hebben gehad met een van de (kerkelijke) sociaal-maatschappelijke hulpdiensten in Leeuwarden. Zo worden er 79 gezinnen onderzocht. Vrijwel de helft was afkomstig uit saneringsgebieden in Leeuwarden. Zij wonen vooral in een bepaald deel van de wijk: het oostelijk deel van de Linnaeusstraat. Uit wat over hen bekend is - via registraties van delicten en dergelijke van de hulpdiensten - kan worden opgemaakt dat hun gedrag overlast kan bezorgen voor de buurt. Dit zorgt voor botsingen die extra hevig zijn omdat er "waarschijnlijk een fundamenteel verschil in levensstijl bestaat tussen z.g. 'krotbewoners' en 'nette arbeidersgezinnen', en dat de eerste op de laatste bedreigend overkomen" (Prak, 1985a: 20).
- Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen behoefte is aan buurtwerk, maar wel aan maatschappelijk gezinswerk, eventueel in combinatie met bijzonder jeugd- en volksontwikkelingswerk.
- 1962 In tegenspraak met de onderzoeksuitkomsten doet de gemeente een verzoek aan de minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid om twee woningwetwoningen als buurtcentrum te mogen gebruiken.
- Dit verzoek loopt via de HID (hoofdingenieur-directeur) in de provincie Friesland, die de argumentatie ondersteunt. Ook hij signaleert het stempel dat op de buurt wordt gedrukt door de verschillende zwak-maatschappelijke gezinnen, maar hij geeft daarbij wel een verwijzing naar het toewijzingsbeleid. De HID vindt woningen echter ongeschikt voor een buurtcentrum en beveelt daarom een apart gebouwtje aan.
- 1965 Er is veel ongerief van meestal illegale bouwseltjes voor duiven, honden, brommers en zelfs auto's. Het woningbedrijf stuurt de huurders in juni 1965

- een brief om alle clandestiene bouwsels vóór 1 augustus te slopen. Deze datum passeert, zonder dat er iets gebeurt.
- 1967 Bouw van wijkcentrum 'De Oosthoek'.
- 1968 De Oosthoek wordt pas op 14 september 1968 geopend, omdat er niet eerder een buurtwerkleider kon worden aangesteld. Buurtwerkleider Henk Wubbolts zet zich geweldig in voor zijn buurt en ontwikkelt tal van activiteiten. Ondanks de positieve waardering hiervoor, hielden de bewonersklachten aan en nam het verloop niet af. De gemeente zorgde steeds voor nieuwe bewoners, waaronder een flink aantal 'saneringsnomaden'. Prak concludeert dan ook: "buurtwerk was niet de remedie tegen deze problemen" (Prak, 1985a: 21).
- 1971 Het huurharmonisatie-beleid dat wordt voorbereid, zorgt landelijk voor de nodige onrust. Ook in de Linnaeusstraat komt een aantal bewoners in protest. Op hun verzoek ondersteunt Henk Wubbolts de actie. Hij stelt een protest-brief op, waarin de technische kwaliteit van de woningen wordt gekritiseerd. Voorts ondersteunt hij de oprichting van een bewonerscomité.
- 1972 Op 10 april wordt het comité 'Huurders met mekaar' opgericht. Hun activiteiten vallen (Wubbolts) echter tegen. Het comité valt in de zomer al weer 'uit mekaar'.
- Eind 1972 is er een nieuw comité, genaamd 'In de gevarezone', dat wel aan de hoge verwachtingen van Wubbolts voldoet. Het comité verzamelt onder andere in een 'klachtenbank' alle klachten over de bouwkundige gebreken en over (de gevolgen van) onjuiste bewoning. Het aantal klachten was extra hoog vanwege het beleid van het Woningbedrijf om het onderhoud tot het allernoodzakelijkste te beperken bij bewoners met huurschuld of met een wijze van bewonen die veel te wensen overliet.
- In dit jaar is er ook de eerste leegstand (september 1972: 11 woningen). De leegstaande woningen zijn een prooi voor vandalen, die ruiten ingooien en kijken of er in de woningen wat te halen valt.
- Over de jaren tot en met 1972 is het exploitatieresultaat echter nog heel bevredigend.
- 1973 Om vandalisme tegen te gaan spijkert het Woningbedrijf vanaf januari 1973 lege woningen dicht. Het aanzien van de wijk wordt er niet beter op.
- 19 maart: Gewapend met een fototentoonstelling, waarop de achteruitgang van de buurt in technisch en sociaal opzicht zichtbaar is, heeft het comité een gesprek met de wethouder en met de directeur van het gemeentelijk woningbedrijf.
- eind september: Uit een opiniepeiling van het comité onder de bewoners (73 respondenten) blijkt dat 63% van de ondervraagden wil verhuizen.
- 23 oktober: In een openbare vergadering van het huurderscomité stemmen 61 van de circa 80 bewoners die de vergadering bijwonen voor sloop/nieuwbouw van de Linnaeusstraat. "Dit was de eerste keer - voor zover dit uit de stukken te zien valt - dat het woord 'afbraak' was gevallen, en al direct met een dramatisch effect" (Prak 1985a: 30). Deze bewonersvoorkeur voor sloop betrof echter uitsluitend de Linnaeusstraat zelf. Hier woonden de meeste

'onaangepaste' gezinnen, met name in het oostelijke deel. Verder waren in dit oostelijk deel een paar woningen verzakt. Hoewel - zeker achteraf - is gebleken dat de bewoners niet zo massaal voor sloop waren¹, besluiten de buurtopbouwwerkers het afbraakstandpunt te ondersteunen, omdat zij beseften dat de buurt om iets te bereiken, naar buiten toe als één geheel moest optreden.

December 1973: Uit bouwtechnisch onderzoek uitgevoerd door studenten van de HTS in Leeuwarden bij 110 woningen blijkt dat de onderhoudstoestand weliswaar slecht is, maar dat de bouwkundige staat geen aanleiding geeft tot drastische maatregelen. De bouwkundige problemen moeten echter wel snel worden aangepakt, want vooral de technische staat van de onbewoonde woningen 'holt achteruit', aldus het verslag van de HTS-ers.

Het exploitatieresultaat over 1973 is juist positief.

- 1974 29 april: Oprichting van de gemeentelijke 'projectgroep Linnaeusstraat e.o.', die de bouwtechnische en financiële mogelijkheden nagaat van een beperkte en een volledige renovatie van de woningen en van sloop/nieuwbouw. Omdat het Rijk toen geen subsidie verstrekke voor de renovatie van naoorlogse woningen, terwijl er wel subsidieregelingen waren voor krotopruijing en sanering, concludeerde de projectgroep dat afbraak van de 310 gemeentewoningen en nieuwbouw van 185 eengezinshuizen de financieel meest verantwoorde maatregel was. In eerste instantie voelt het Rijk er echter niets voor om deze woningen van nog geen dertig jaar oud als 'krotten' te betitelen en een rijksbijdrage te verstrekken in het kader van 'krotopruijing'. Het exploitatieresultaat in 1974 duikt flink in de min.

- 1975 De gemeente zet de sloopplannen door en blijft proberen financiële middelen van het Rijk los te krijgen. Zelfs nadat op 1 januari 1975 de rijksregelgeving ook subsidiëring van naoorlogse woningverbetering mogelijk maakt. Op 7 januari 1975 gaat een tweede gemeentelijke projectgroep van start om te adviseren over de herinrichting van het terrein. Op 11 maart 1975 besluiten Burgemeester en Wethouders in principe tot afbraak, omdat het voor hen zeer de vraag is of er door renovatie aantrekkelijke woningen zullen ontstaan en omdat ook dan nog het ten laste van de gemeente blijvende exploitatietekort onaanvaardbaar hoog zal zijn. Het Ministerie staat deze afbraak vooralsnog niet toe.

¹ Achteraf zijn 172 ex-bewoners ondervraagd: slechts 25% van de ondervraagden kan zich herinneren destijds voor sloop te zijn geweest. Voorts stelt 87% dat de buurt beviel en de mensen prettig waren om mee te wonen en zegt 77% dat bewoners contact zochten met elkaar en dat je altijd wel iemand kon vinden als je iemand nodig had.

De buurt had wel een slechte naam. Het huurderscomité in 1974 hierover: "Talloos zijn de verhalen van (ex)buurtbewoners over personeelschefs die bij sollicitatiegesprekken de vulpen neerlegden, wanneer de sollicitant na zijn naam ook zijn adres opgaf. Slimme buurtbewoners zijn er wel toe overgegaan om het adres van een familielid te gebruiken. Het door het winkelpersoneel aangeprezen gemak van gespreide betaling bij de aanschaf van dure produkten bleek heel vaak administratief onmogelijk te worden bij het opgeven van het adres" (Broekman e.a., 1981: p. 39 van de bijlagen).

- Het exploitatieresultaat over 1975 is - uiteraard - verder gedaald.
- 1976 In januari 1976 is het rapport van de tweede gemeentelijke projectgroep gereed en 31 mei wordt dit in de gemeenteraad besproken. Deze stemt - weer 'in principe' - in met sloop en stelt een sloopkrediet ter beschikking. Op 1 maart 1976 vraagt Woningstichting St. Joseph om ook 44 woningen uit hun bezit te mogen slopen. In juni 1976 zijn er nog maar 15 woningen bewoond en is de rest dichtgespijkerd. Sinds het Woningbedrijf echter dakpannen van de daken heeft gehaald voor gebruik elders, worden de dichtgespijkerde woningen opengebrouwen en leeggeroofd. Dit bezorgt de laatste bewoners grote overlast. In augustus 1976 geeft het Ministerie alsnog mondeling toestemming voor de sloop. Deze toestemming wordt schriftelijk bevestigd in een brief, waarin het Ministerie tevens herhaalde "dat alleen een krotopruiingspremie voor de overgebleven bewoners en een krotopruiingspremie van f 4.000,- per woning konden worden verstrekt, en geen lokatiesubsidie, 'aangezien de in deze buurt ontstane noodzaak tot sloop het gevolg is van het beleid dat door de gemeente Leeuwarden is gevoerd'" (Prak, 1985a: 38).
- 1977 In de eerste week van februari 1977 wordt een begin gemaakt met de sloop van 310 woningen.
- 1978 Staatssecretaris Schaefer besluit "om toch de 80% saneringsbijdrage in de verwervingskosten toe te kennen. De 44 woningen van St. Joseph werden daarbij stilzrijgend meegenomen" (Prak 1985a: 35).
- 1979 Op 21 september 1978 vraagt het gemeentebestuur om ook nog eens 60 woningen van St. Joseph te mogen slopen. Dit wordt op 8 mei 1979 definitief afgewezen.
- 1982 Om verkeerstechnische redenen worden deze woningen toch gesloopt.

Nakaartend over het vervalproces dat zich hier heeft voltrokken, projecteert Prak de resultaten van de casestudie op het vervalmodel (Prak en Priemus, 1984) en beziet hoe de verschillende factoren en partijen het zover hebben laten komen (Prak, 1985a: 39 e.v.):

Ten aanzien van de rollen van de gemeente:

"De gemeente droeg verder (onbedoeld) tot de achteruitgang bij door een aantal andere beleidsmaatregelen: het minimaliseren van het onderhoud bij wanbetalers en het nalaten van akties na het aanschrijven van alle bewoners over de 'zelfgebouwde' hokken in de tuinen en na het aanmanen van de autosloper. (...) In tegenstelling tot de woningcorporaties was het gemeentelijk woningbedrijf niet verantwoordelijk voor de toewijzing. De splitsing tussen toewijzing en beheer, ambtelijk juist en in alle gemeenten doorgevoerd, leidt op zichzelf tot een verwijdering tussen huurders en verhuurders, en kan daarmee - alweer onbedoeld - tot de verharding van de tegenstellingen hebben bijgedragen. Woningbedrijf en huurder stonden vijandig tegenover elkaar. (...) De coördinatie in de politieke top betreft meestal algemene maatregelen en daalt zelden af tot een gecoördineerd beleid t.o.v. een bewonersgroep in één complex".

Ten aanzien van de rol van de bewoners:

"De bewoners zelf hebben natuurlijk in hoge mate tot het verval bijgedragen. Sommigen van hen door hun gedrag, anderen door hun gebruik van woning, tuin en straat. De nawerking van de verhuizingen is, in zekere zin, een 'bewonersbijdrage'. En de stereotypering van de wijk als een 'achterbuurt' zowel door bewoners als door andere Leeuwarders heeft de achteruitgang sterk bevorderd".

Ten aanzien van het wel of niet concentreren van 'probleemhuishoudens':

"De 'les' die de gemeentelijke autoriteiten uit de Linnaeusstraat getrokken hebben, is dat concentratie tot een ramp leidt, dus moet je de 'probleemgezinnen' spreiden. De gedachte daarbij is dat een sociaal 'zwak' gezin, geplaatst tussen 'sterkere' gezinnen, geleidelijk aan zich zal aanpassen en een normaal woongedrag zal vertonen. Over het omgekeerde effect n.l. dat de sterke gezinnen zich aan de zwakke aanpassen en een toenemend abnormaal woongedrag vertonen, wordt niet gesproken. Is het ene niet even waarschijnlijk als het andere? Mogelijk heeft de andere betekenis van de woorden 'sterk' en 'zwak' ervoor gezorgd dat men slechts aan één soort aanpassing dacht. Een sociaal 'zwakke' bewoner kan echter een boom van een kerel zijn, die met zijn Duitse herder de buurt behoorlijk onder de duim kan houden. (...) De 'moeilijk plaatsbaren' werden in de Linnaeusstraat bij elkaar gezet. Waren ze voordien óók al 'probleemgevallen'? Werden ze in hun vorige buurt geaccepteerd? Ze kwamen lang niet altijd uit dezelfde buurt of straat in Leeuwarden. Hoe konden deze mensen het met elkaar vinden nu ze alleen op een negatief criterium bij elkaar waren gebracht?".

Ten aanzien van de rol van etnische minderheden:

"Opgemerkt mag worden dat één component uit het vervalmodel ontbreekt. Er was geen Turk, Surinamer of Marokkaan bij betrokken, het hele proces speelde zich af met en tussen gewone Nederlanders".

Ten aanzien van de rol van de kwaliteit van de woningen:

"We zagen dat ze vanwege hun grootte werden toegewezen aan grote gezinnen uit de saneringsbuurten; de kinderen uit die (en uit de andere) gezinnen zouden later hun eigen 'bijdrage' leveren aan het verval door het ingooien van ruiten van leegstaande woningen. (...) Mogelijk staken deze woningen door hun indeling en door hun uitvoering wat ongunstig af tegen later gereedgekomen eengezinshuizen; dit zou het wegtrekken bevorderd kunnen hebben. (...) De kwaliteit van de woningen, en meer nog de mate van onderhoud, hebben een technische bijdrage tot het verval geleverd. Dat deze bijdrage beperkt was in omvang komt het duidelijkste tot uiting in de nu nog bestaande 35 woningen aan het Cambuurplein (...), die naar indeling en uitvoering geheel met de Linnaeusstraat en de Marathonstraat overeenkomen. (...) Ook een andere vaak genoemde oorzaak van vroegtijdig verval was er in de Linnaeusstraat niet bij: het was geen hoogbouw".

Ten aanzien van de rol van de huurprijzen van de woningen:

"De directeur van het woningbedrijf schreef in 1973: 'Mede als gevolg van de lage huurprijzen van deze woningen is vanaf het gereedkomen daarvan gebruik gemaakt voor de mogelijkheid tot het huisvesten van sociaal-zwakke en maatschappelijk moeilijk aan te passen gezinnen".

Ten aanzien van de kiem van de problemen:

"De sociale, technische en financiële vervalspiraal komen alle drie bij de Linnaeusstraat e.o. voor. Het model geeft aan dat er zelden of nooit één oorzaak is, maar altijd een complex. Dat neemt niet weg dat sommige maatregelen of constructiegebreken een eerste aanzet kunnen hebben gegeven. Zoals al in de raadsvergadering werd gesteld, lijkt dat bij deze buurt het toewijzingsbeleid te zijn geweest. De concentratie van gezinnen uit saneringsbuurten en vooral de instroom van 'probleemgezinnen' bracht de slechte roep teweeg en stimuleerde een deel van de bewoners om te verhuizen".



De sloop

3.5.2 Vervalprocessen volgens de casestudies van het DOK/DVH project

In paragraaf 3.4.1 is het DOK/DVH project reeds geïntroduceerd. Voor dit project hebben onderzoekers van het Ministerie van VROM 58 complexen onderzocht. Deze complexen waren geselecteerd uit het OTB-bestand van 'potentiële probleemcomplexen'. Hierbij werd gestreefd naar een selectie die zowel complexen met weinig problemen als met veel problemen omvatte. Voorts was de selectie zo gemaakt, dat er - zeker landelijk gezien - enige spreiding was naar bouwvorm, bouwjaar, soort gemeente en eigenaar-categorie. De hoogbouw-complexen van de Amsterdamse Bijlmermeer zijn buiten de selectie gelaten.

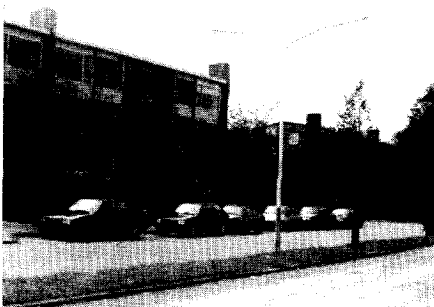
De 58 complexen zijn over alle provincies verdeeld. De complex-onderzoeken zijn uitgevoerd volgens een min of meer vast stramien dat was omschreven in de 'Receptuur voor het complexonderzoek' (Hoenderdos, 1986c). Vooral op basis van gesprekken met direct betrokkenen (verhuurder, gemeente-ambtenaar, huismeester, bewoner, politie en/of anderen) probeerden de onderzoekers in korte tijd een beeld te krijgen van de situatie, de problemen en de achtergronden daarvan. Van elk complexonderzoek werd een rapportage opgesteld. In het rapport 'Problemen van woningcomplexen' (Hoenderdos, 1987d) zijn samenvattingen opgenomen van alle complexrapportages en is verslag gedaan van de bevindingen van het project.

De complexrapportages geven in veel gevallen ook een beeld van de (verval)processen die bij de complexen hebben geleid tot de situatie die de onderzoekers aantroffen, toen zij die complexen eind 1986, begin 1987 onderzochten. In bijlage 1 is een serie procesbeschrijvingen opgenomen, met betrekking tot de complexen van de categorieën 'portiek-etagebouw van de jaren vijftig en beginjaren zestig' en 'hoogbouw van de eindjaren zestig en (vooral begin-)jaren zeventig'. Bij het verzamelen van de gegevens over de complexen is afgesproken dat dit op basis van anonimiteit zou gebeuren. Daarom zijn de onderzochte complexen ook in deze rapportage aangegeven door middel van een codering, met uitzondering van die complexen, waarvan de informatie ook geheel uit openbare bronnen kon worden geput. In bijlage 1 en in het onderstaande is deze codering van de complexen overgenomen. Voor zover dit uit de complexrapportages was af te leiden, zijn in de bijlage per complex de factoren en achtereenvolgende gebeurtenissen die in de (verval)processen een rol speelden, beschreven.

Het verloop van de vervalprocessen bij de casestudies kan als volgt worden gekarakteriseerd:

Portiek-etagebouwcomplexen van de jaren vijftig en de beginjaren zestig:

De acht portiek-etagebouwcomplexen die bij het onderzoek zijn betrokken, zijn de eerste periode na de oplevering in het algemeen 'goed bewoond' geweest. Pas als de woningmarkt na een aantal jaren meer ruimte biedt, ontstaat er een zekere uitstroom van sociaal-economisch sterkere bewoners. De portiek-etagewoningen hebben niet zo veel kwaliteit te bieden, dus zij die het zich kunnen veroorloven, verhuizen naar een woning met meer kwaliteit, al kost die meer.



Vroeg-naoorlogse portiek-etagebouw

In de concurrentieslag met de nieuwbouw van de eindjaren zeventig en jaren tachtig, legden de oudere portiek-etagewoningen het meestal af, vanwege:

- de bouwvorm (de nieuwbouw bestaat vaak uit eengezinshuizen);
- te kleine vertrekken en een verouderde uitrusting van de woningen;
- onderhoudsgebreken (veroudering);
- slechte isolatie (warmte, tocht, vocht, geluid);
- gemeenschappelijke CV;
- te grote toegankelijkheid van semi-publieke ruimten (met name de entree en bergingen);
- een lage huur maar hoge stookkosten, waardoor de relatie tussen prijs en kwaliteit als ongunstig wordt ervaren.

Bij alle onderzochte complexen is de bewonerssamenstelling in de loop der jaren flink veranderd. De gezinnen met kinderen hebben plaats gemaakt voor andere categorieën: ouderen (dit kunnen ook oorspronkelijke bewoners zijn, die zijn gebleven) en starters. Het gemiddelde inkomensniveau daalt. Vaak nam het aandeel etnische minderheden toe. Mede door de grote veranderingen in de bewonerssamenstelling kampen de buurten met functionele veroudering, in die zin dat de inrichting en de voorzieningen van de buurt niet meer zijn toegesneden op de nieuwe bewonerscategorieën en nieuwe gebruikseisen.

Bij de complexen waar de druk op de woningmarkt gedurende alle jaren groot bleef, voltrok dit substitutieproces zich geleidelijk en zijn er (nog) geen echte probleemwijken ontstaan. Een voorbeeld hiervan geeft de beschrijving van complex PO1 (zie bijlage 1). Echter, ook in deze beschrijving wordt melding gemaakt van 'sociale botsingen' toen veel ex-bewoners van stadsvernieuwingswijken naar het complex verhuisden. Helemaal pijnloos is het substitutieproces dus ook hier niet verlopen. De druk op de woningmarkt kan ook niet verhullen dat de kwaliteiten van de woningen en de woonomgeving onvoldoende overeenkomen met de eisen en wensen van de bewoners en de gebruikers van de wijk. Men onderkent dan ook de noodzaak om zowel de woningen als de woonomgeving flink aan te pakken.

Daar waar de woningmarkt vrij plotseling (tijdelijk) verruimde, voltrok het substitutieproces zich ook veel sneller. De snelle 'sociale degradatie', het proces dat opeenvolgende bewonerscategorieën een steeds lagere positie innemen (Priemus, 1978: 207), leek de beheerders in een aantal gevallen te verrassen. Afhankelijk van de lokale woningmarktomstandigheden en vaak ook van toevallige factoren, bleek de nieuwe situatie in het complex en de buurt meer of minder leefbaar en beheersbaar. Uit de casestudies blijkt hoe verschillend het proces van sociale degradatie in de praktijk kan uitpakken.

Na een uitstroom van bewoners naar nieuwe eengezinshuizen, steeg bij complex PO2 het aandeel Turkse bewoners tot circa driekwart. De portiekflats zijn een verbetering voor de Turken die daarvoor veelal in pensions woonden. De Turkse bewoners zelf hadden geen problemen met de concentratie. De verhuurder en de gemeente wel, al

zeiden ze dit niet hardop. Met een verwijzing naar de slechte bouwkundige staat - maar zonder de bewoners erbij te betrekken - werden er door hen plannen gesmeed om het complex te slopen.

In complex PO3 wonen veel mensen met een uitkering en etnische minderheden, maar er zijn geen bijzondere problemen. In complex PO4 zijn er ook geen grote problemen. Vermoed wordt dat de sociale controle hier wat groter is, vanwege de ligging van het complex aan de grote weg. Voorts houdt een buitendienstmedewerker toezicht op vervuiling en dergelijke.

Een plotselinge verandering kan ook tot een crisis leiden. Bijvoorbeeld bij complex PO5, het Hedera-project in Winschoten, waarover een aantal artikelen is gepubliceerd (zie bijlage 1). Door aanbod elders, ontstond daar in 1978-1979 enige leegstand, in het complex waarmee tot dan toe niets bijzonders aan de hand leek. Een deel van de leegstaande woningen werd gekraakt door krakers uit de gemeente Groningen, uit het criminele milieu. In plaats van hiertegen op te treden, legaliseerde de gemeente de actie uiteindelijk. Het woonklimaat werd snel volledig verziekt en het imago van de wijk bleek vrijwel voorgoed te zijn verbruid.

De nieuwe smeltkroes van bewoners uit 'zwakke groepen' en buitenlandse - veelal Turkse - werknemers, leidt ook bij complex PO6 tot een verziekt leefklimaat, met alle fysieke uitingen hiervan: huisvuil dumpen van vier hoog, vandalisme, inbraak, brandstichting, prostitutie en drugshandel.

Complex PO7 werd oorspronkelijk bewoond door startende gezinnen. Toen die vertrokken naar nieuwe eengezinshuizen, nam het aandeel jongeren drastisch toe. Onder hen zijn veel ex-woonwagen- en ex-woonschipbewoners. Conflicterende woonstijlen geven voeding aan de mening van de bewonersorganisatie die actief is in de rest van wijk: slopen dat complex.

Complex PO8 was oorspronkelijk bestemd voor marinepersoneel. Ook deze bewoners bleken andere woningen te prefereren toen de woningmarkt meer mogelijkheden bood. In verband met het huurniveau kregen ook hier de urgenten (lage inkomens, veel etnische minderheden) voorrang bij nieuwe toewijzingen. De onderzoeker van het Ministerie van VROM over de situatie ten tijde van de casestudie: "Het onderzochte complex en de directe woonomgeving stralen de kenmerken van een 'stadsvernieuwingswijk' uit. (...) Dat goed beheer meer inhoudt dan volledige bezetting c.q. geen huurderwing wordt met dit complex wel aangetoond. (Het lijkt wel of de corporatie alleen daarop gelet heeft)". Tevens ondersteunt de onderzoeker de stelling die Prak uitte bij de casestudie over de Linnaeusstraat e.o., namelijk dat het heel wel mogelijk is dat zogenaamde 'sterkere' bewoners zich aanpassen aan 'zwakke' bewoners, in plaats van andersom. De onderzoeker signaleert dat het gedrag van nieuwe bewoners (zoals huisvuil over het balkon gooien) ook slecht gedrag uitlokt van "degenen die op de rand van goed/slecht gedrag verkeerden".

Bij alle casestudies van portiek-etagebouwcomplexen konden het technisch en sociaal verval worden aangetoond, zoals dat is beschreven in het vervalmodel van Prak en Priemus. Ook is er steeds sprake van financieel verval. Het is echter niet zo dat de beheerders daarop meestal reageerden met een verlaging van de onderhoudsuitgaven. Het tegendeel is eerder het geval. Bij elk van de onderzochte portiek-etagebouwcomplexen reageerden de verhuurders met technische maatregelen, of plannen daarvoor (inclusief sloop). De corporatie van complex P04 stelde echter wel over onvoldoende financiële middelen te beschikken om al deze complexen zo te verbeteren.

Hoogbouwcomplexen van de eindjaren zestig en de jaren zeventig:

Bij de 26 hoogbouwcomplexen die de medewerkers van het Ministerie van VROM hebben onderzocht, lijkt de situatie in veel gevallen nijpender. Bijna zonder uitzondering scoren deze complexen een lage waardering in vergelijking met concurrerend aanbod. Zeker van de categorie gezinnen met kinderen, die vaak wel de doelgroep was waarvoor de complexen werden gebouwd. De woonvorm hoogbouw vinden zij niet aantrekkelijk. Voor het overige kunnen de negatief gewaardeerde kenmerken die steeds worden genoemd in de casestudies, als volgt worden samengevat:

Ten aanzien van de lokatie:

- afgelegen ligging;
- weinig voorzieningen in de buurt zelf;
- kille, verwaarloosde woonomgeving;
- vandalisme en vervuiling van semi-publieke ruimten en woonomgeving.

Ten aanzien van het complex:

- te massaal;
- systeemgebreken, betonschade;
- slechte isolatie (warmte, tocht, vocht, geluid);
- gemeenschappelijke CV;
- te grote toegankelijkheid van semi-publieke ruimten (entree-hal, liften, galerij, bergingen);
- te veel grote woningen.

Ten aanzien van de prijs:

- hoge huur;
- hoge servicekosten;
- hoge stookkosten;
- een ongunstige relatie tussen prijs en kwaliteit.

Deze negatieve kenmerken bezorgden de onderzochte hoogbouwcomplexen een slechte marktpositie. In een aantal gebieden is de woningmarkt in de jaren zeventig reeds zodanig verruimd, dat woonconsumenten iets te kiezen hadden. De doelgroep 'gezinnen met kinderen' koos massaal niet voor hoogbouw en werd ook meestal niet eens meer opgenoemd als doelgroep. De concurrentie van andere woningen werd nog verhevigd doordat hoogbouwwoningen vaak meer kosten dan bijvoorbeeld

nieuwere eengezinshuizen. De verhuurder was in dit opzicht volkomen afhankelijk van het strakke huurprijsbeleid van het Rijk.

De vervalprocessen van de onderzochte complexen bestrijken het hele gebied van technisch, sociaal en financieel verval tot in de uiterste hoeken.

Technisch verval:

Van technisch verval is vaak al sprake bij de oplevering. De bouwtechnische gebreken van hoogbouw, zoals die in de rapportages worden beschreven, lijken het gevolg van de onbekendheid met de min of meer experimentele bouwmethoden, in combinatie met ondoordacht en onzorgvuldig werken en tijdsdruk. Zoals de toepassing van een nieuw gietbouwsysteem voor de bouw van complex H10, waarbij de houten bekisting niet vormvast bleek te zijn. Gevolg: de binnenmuur is niet overal even dik en de spouw vaak te dun, waardoor de isolatie onvoldoende is. Vooral aan de noordoost kant van de flats leidt dit tot vochtproblemen en kou. Bovendien tocht het door de rottende raamkozijnen (het gevolg van een slechte detaillering), heeft de centrale-blok-verwarming onvoldoende capaciteit, laat het metselwerk van de buitenmuur los en moeten noodreparaties aan de gevel voorkomen dat er stukken beton naar beneden vallen. De beherende corporatie zal zich wel gelukkig prijzen dat de gemeente bij de bouw de rol van initiatiefnemer en opdrachtgever heeft vervuld, omdat zij van mening was dat corporaties de bouw van grote projecten niet aankonden. Krap twintig jaar blijkt de corporatie gelukkig wel in staat te zijn om de gemetselde buitenschil geheel te vernieuwen, de nieuwe spouw te isoleren, de raamkozijnen te vervangen, individuele cv aan te leggen en het sanitair gedeeltelijk te vernieuwen, nadat eerder al de brievenbussen naar de etages zijn gehaald om vandalisme en diefstal te bestrijden.

Bij complex H05 wordt zo mogelijk nog pijnlijker duidelijk waartoe slecht opdrachtgeverschap (in dit geval een drammerige wethouder die koste wat 't kost wilde bouwen) en een onvoldoende toegerust bouwbedrijf kan leiden. Het bouwbedrijf had een eigen bouwsysteem, waarschijnlijk omdat het Rijk dat stimuleerde, maar had daarmee nog weinig ervaring opgedaan. Bovendien had het bedrijf onvoldoende vakbekwaam personeel beschikbaar en huurde een onervaren ploeg in. Het gevolg: legio gebreken. Helaas bleek daarna ook de beherende corporatie niet bij machte om de problemen adequaat aan te pakken. Uiteindelijk werd er zelfs voor gekozen om het beheer van het woningbezit van de corporatie over te dragen aan een grotere, meer professionele corporatie in een grote naburige gemeente.

De oudste onderzochte hoogbouwcomplexen dateren van 1967. Er is geen enkel complex, waaraan op het moment van de casestudies in 1987 al niet het nodige is vertimmerd. Voor een deel waren deze ingrepen nodig vanwege bouwtechnische gebreken, voor een deel werden ze uitgevoerd om de leefbaarheid en verhuurbaarheid van de woningen en het complex te verbeteren.



Hoogbouw



De ingrepen zijn vaak aanzienlijk, met als bijna vaste onderdelen: het verbeteren van de isolatie, het (beter) afsluitbaar maken van de entree en de bergingen en herstel van betonschade. Bij veel complexen is er meer gebeurd. Zo kreeg een aantal blokken een kleurtje en zijn er woningen gesplitst, individuele cv-installaties aangebracht, brievenbussen verplaatst van de hal naar de verdiepingen en is de entree opgeknapt door een nieuwe pui, de flatnaam op de toegangsdeuren en kunstbloemen achter plexiglas (complex H14).

Sociaal verval:

Dat er binnen twintig jaar na de oplevering (en vaak nog veel eerder) al zoveel technische ingrepen zijn uitgevoerd, geeft aan hoe snel de vervalprocessen hier zijn verlopen. In vergelijking met de onderzochte portiek-etagebouwcomplexen duurde de fase van 'gewone bewoning' bij de hoogbouwcomplexen dan ook erg kort. Nog

vaker kwam het voor dat deze fase helemaal was overgeslagen. Bij een aantal casestudies wordt gemeld dat de verhuurder er reeds bij aanvang niet in slaagde om het complex volledig verhuurd te krijgen. De selectiecriteria moesten van meet af aan worden versoepeld, waardoor de categorie 'kansarm' gelijk is oververtegenwoordigd. De verhuurder zit gelijk aan de onderkant van de markt en kan bij een vermindering van de vraag geen kant meer op. Bij veel complexen was er ook sprake van een hoge verhuisgeneigdheid, een hoge mutatiegraad en leegstand. De kans dat er dan een stabiele buurt met een aantrekkelijk woonklimaat ontstaat, is heel erg klein.

Net als bij de portiek-etagebouwcomplexen is het afhankelijk van de lokale woningmarkt en van toevallige factoren, welke mix er ontstaat van bewoners die (tijdelijk) een kansarme positie hebben op de woningmarkt en van probleemhuishoudens, die de woonsituatie geheel verzieken. De schaal van de hoogbouw - en daarmee de schaal waarop zich sociale problemen kunnen voordoen - is echter meestal groter dan bij de portiek-etagebouw. Eén probleemhuishouden verziekt het nu voor een grotere groep bewoners. Er is veel meer moeilijk controleerbaar semi-openbaar gebied waar vandalen, brandstichters en inbrekers hun gang kunnen gaan. Huisvuil en oude koelkasten kunnen van veel meer etages worden gedumpt. Toeval of niet: in twee onderzochte hoogbouwcomplexen bleken eerder zware criminelen te hebben gewoond. Aage M., de meesterkraker met zijn thermische lans woonde een tijdje in complex H14 en de ontvoerders van mevrouw Toos van der Valk opereerden vanuit complex H13. Getuige de incidentmeldingen bij de politie hadden de bewoners van complex H13 ook last van huisdieren en herrie en werden hun kelderbergingen vernield en in brand gestoken. De daders hoeven niet altijd medebewoners te zijn. Complex H13 ligt geïsoleerd in een uithoek van een wijk, die een heel slechte naam heeft. Elders in die wijk woont, in woningen van het gemeentelijk woningbedrijf, een kleine kern van huishoudens met een volkomen onaangepast woongedrag. De 'asociaalsten der asociaalsten' volgens de politie. Zij drukken een zeer sterk stempel op de hele wijk.

De mate waarin de problemen zijn geëscaleerd, lijkt ook verband te houden met het toewijzingsbeleid en de aandacht en directe actie van de verhuurder bij problemen. Zo stelde de stuurgroep bij het totaal vervallen complex H25 dat een meer zorgvuldig toewijzingsbeleid wellicht een aantal problemen had kunnen voorkomen. Bij complex H24 dat in dezelfde wijk ligt als complex H25 selecteerde de corporatie wel heel scherp op sociale vaardigheid. Ondanks een fikse leegstand, zijn de problemen hier inderdaad minder geëscaleerd. Als er eenmaal een overlastsituatie is ontstaan, zijn de problemen waarschijnlijk nog lastiger in de hand te houden. Bij complex H16 heeft de corporatie wel succes geboekt door dagelijkse controle, schade meteen herstellen, gedumpte vuilniszakken doorzoeken om de dader te achterhalen, een bewoner - tegen vergoeding - als huismeester aan te stellen en extra contact met, en verscherpte controle door de politie. De onderzoeker van het Ministerie van VROM relativeerde het succes door te verwijzen naar het teruglopend inwonertal en het

geringe aantal woningzoekenden in de gemeente, waardoor de selectie van bewoners steeds moeilijker wordt en de problemen snel kunnen terugkeren.

Hoewel de situatie voor bewoners vaak hopeloos leek, gingen zij niet bij alle onderzochte complexen altijd bij de pakken neerzitten. De 'scherp geselecteerde' bewoners van complex H24 (mutatiegraad van 30% en 26% leegstand) hadden bijvoorbeeld een huurdersbelangenvereniging gevormd, die actief opkwam voor de belangen van de huurders. Hun complex stond in een wijk, met nog veel meer problemen. De wijk ondervond onder andere overlast van, en werd gestigmatiseerd door complex H25 (van een andere corporatie en waarschijnlijk zonder huurdersbelangenvereniging), waar een hoop ongerief plaatsvond (criminaliteit, vervuiling, vandalisme, geweldpleging, inbraak, jeugdbendes, prostitutie, drugshandel en druggebruik). Toch waren er wijkbewoners, waaronder de huurdersbelangenvereniging van complex H24, die hun best doen om het imago van de wijk op te vijzelen. Ze proberen te voorkomen dat de wijk steeds negatief in de pers komt, proberen de gemeente en corporatie tot meer actie te bewegen en - opmerkelijk - dringen aan op het verleggen van de busroute omdat die de bezoekers van de wijk langs te veel leegstaande woningen voert. Ondanks deze positieve inzet verwacht de onderzoeker niet dat de leegstand in de flats zal verminderen. "De vraag naar dit type woning, op deze lokatie, is er niet".

Met dit soort verzuchtingen worden veel casestudies naar hoogbouwcomplexen afgesloten. Als ze niet al zwaar in de problemen zaten, verkeerden de onderzochte complexen toch minstens in de gevarezone. Soms werd daarvoor reeds bij, of zelfs vóór de oplevering gewaarschuwd. Over complex H12 (in 1967 opgeleverd) schreef de lokale pers destijds bijvoorbeeld dat er een achterbuurt was geschapen. En bij de bouw van complex H21 in 1973, had de betreffende gemeente reeds zijn bedenkingen tegen gestapelde bouw, vanwege de ervaringen die - toen al - met soortgelijke flats waren opgedaan.

Financieel verval:

Net zoals werd geconstateerd bij de portiek-etagebouwcomplexen, is niet gebleken dat de verhuurders de onderhoudsuitgaven verlaagden, als reactie op een financieel onvoordelige exploitatie. Integendeel, zeker in eerste instantie nam men - vaak kostbare - maatregelen om de problemen te bestrijden. Omdat dit al zo kort na de oplevering gebeurde, hebben de onderhoudsfondsen minder jaren kunnen groeien.

Vanwege de lage boekwaardes, blijvend lage rentes voor de rijksleningen en lage huren leidden huurachterstand, huurderving en hogere onderhoudskosten bij portiek-etagebouw niet zo snel tot hoge exploitatieverliezen. De exploitatierekening kon wel tegen een stootje. Bij hoogbouw ging het om veel grotere bedragen. De kosten vanwege het hoge aantal mutaties, leegstand (bij veel hogere huren), vandalismebestrijding en allerlei verbetermaatregelen bezorgden de exploitatierekening dreun op dreun. Omdat de hoogbouwoningen (van begin af) zo slecht in de markt lagen, kwamen hier nog eens hoge kosten bij voor adverteren, welkomstpremies en corporatiemedewerkers die speciaal werden aangesteld om de woningen 'te verkopen',

zoals bij complex H19. De exploitatieverliezen van dit complex werden nog verder opgestuwd omdat de corporatie zich gedwongen voelde om prostitutie en radio-piraterij te bestrijden, ook al vond men dat eigenlijk een taak van de politie.

Veel meer dan de portiek-etagebouwcomplexen ondermijnden de exploitatieproblemen van de hoogbouw dan ook de financiële positie van de verhuurders. De corporatie van complex H25 was op het moment van de casestudie zelfs al bijna failliet. De gemeente stond op het randje van de artikel-12-status.

De rol van de gemeente:

Als een corporatie failliet gaat, lijdt de gemeente ook grote financiële schade. In een aantal casebeschrijvingen wordt ook aandacht besteed aan de rol van de gemeente in het vervalproces. Hiervoor is reeds duidelijk geworden hoe de gemeente in de rol van initiatiefnemer en opdrachtgever een negatieve bijdrage had geleverd. Ook in de beheerfase bleek het gemeentelijk beleid medebepalend voor de exploitatieproblemen van naoorlogse hoogbouwcomplexen en het succes van de bestrijding daarvan. De casestudie van complex H18 bijvoorbeeld, beschrijft hoe de gemeente op verschillende beleidsterreinen het vervalproces negatieve impulsen gaf:

- complex H18 (maisonnette-flats, bedoeld voor gezinnen) is gebouwd in 1974, rond een winkelcentrum, waarvan de bewoners meer overlast dan gemak ondervinden (parkeerdruk, vervuiling);
- de gemeente deed er te weinig aan om door goed onderhoud en schoonmaken de overlast in de woonomgeving te beperken;
- na de bouw van veel (woningwet)woningen in 1983 in de gemeente, stagneerde de verhuurbaarheid van complex H18. Er ontstond flinke leegstand;
- het duurde nog geruime tijd voor er maatregelen werden genomen, onder andere omdat de corporatie de gemeente kennelijk niet met harde cijfers kon overtuigen van de leegstandsproblemen;
- de woonruimteverdeling werd nota bene door de gemeente verzorgd en die had al geconstateerd dat het aantal gegadigden voor de maisonnettes van complex H18 behoorlijk was gedaald;
- uiteindelijk werd door de verhuurder een stevig pakket maatregelen uitgevoerd, waaronder ook een wervingsactie buiten de gemeente. Helaas had de gemeente geen geld om de woonomgeving van complex H18 goed aan te pakken;
- de nieuwbouw beperkte de gemeente tot de bouw van koopwoningen en commerciële huurwoningen. Volgens de wethouder zou dit juist gunstig zijn voor de bezetting van complex H18. De corporatie dacht anders hierover;
- er was wel frequenter overleg tussen de gemeente en de corporatie. De gemeente zou zelfs gaan overleggen met de corporaties over een volkshuisvestingsplan dat de gemeente opstelde;
- de wethouder en de corporatie zijn het er wel over eens dat het complex, ondanks alle maatregelen, extra aandacht zal blijven vragen.

Verval van hoogbouwcomplexen: een combinatie van factoren?:

Bij de onderzochte hoogbouwcomplexen draaiden de drie vervalspiralen meestal alle drie en op volle toeren. Daar waar het toch was gelukt om ze te stoppen, werd gewaarschuwd dat het wel eens tijdelijk kon zijn en dat de problemen bij een beetje verruimde woningmarkt zo weer konden beginnen. Hoewel de bouwvorm 'hoogbouw' een bepalende factor lijkt te zijn, blijkt uit de casestudies ook dat er meer nodig was om de situatie echt uit de hand te laten lopen. Zo constateert de onderzoeker die de casestudie van het zwaar in verval geraakte complex H23 uitvoerde, dat dezelfde flats in een andere gemeente nauwelijks problemen geven. Hij concludeert dan ook: "Er zal dus veeleer sprake zijn van een combinatie van oorzaken als ligging, toewijzingsbeleid, de situatie van de woningmarkt en de attractiviteit van de gemeente als woongemeente". Deze conclusie kan worden onderbouwd met andere casestudies, waar de situatie minder uit de hand is gelopen, waarschijnlijk doordat de omstandigheden anders waren. Gebleken is echter ook dat de hoogbouwcomplexen stevast de onderkant van de markt bedienen. Het zijn de nieuwe oude wijken geworden. Dit wordt treffend geïllustreerd in de casestudie over complex H15. De stadsvernieuwing met veel (vervangende) nieuwbouw in de gemeente van H15, had verhuisstromen op gang gebracht, waarbij bewoners van de buitenwijken naar de binnenstad waren getrokken, terwijl de bewoners van de oude binnenstad juist naar de buitenwijken verhuisden.

3.6 Op zoek naar de hoofdoorzaken van verval

Het vervalmodel van Prak en Priemus beschrijft het voortschrijdende verval van naoorlogse woningcomplexen. Er is geen hoofdoorzaak aangegeven die het begin van een vervalproces inluidt, omdat het model vooral was gericht op de interrelatie van factoren. In het rapport 'Exploitatieproblemen in de na-oorlogse woningvoorraad; diagnose en therapie' (OTB, 1989) zijn de bevindingen van het OTB-onderzoek tot dan toe samengevat. Over de oorzaken van het verval van een woningcomplex wordt hierin gesteld dat dit normaal gesproken is te wijten aan veroudering en slijtage. "Het voortijdige verval van een probleemcomplex is uiteindelijk vaak terug te voeren op het woonklimaat, waarbij het toewijzingsbeleid een belangrijke rol speelt" (OTB, 1989: 31).

Uit de casestudies van het DOK/DVH-project bleek dat de vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen in het algemeen een tijdlang goed functioneerden voor huishoudens waarvoor zij waren bestemd. Pas later, toen een ruimere woningmarkt meer mogelijkheden bood, kwam er een uitstroom van sociaal-economisch sterkere bewoners. Dit luidde in een aantal gevallen het vervalproces in.

Bij de casestudies van hoogbouwcomplexen met problemen, bleek circa een derde van deze complexen enige tijd 'normaal bewoond' te zijn geweest. Omdat de hoogbouw van een latere periode dateert dan de vroeg-naoorlogse portiek-etagebouw kregen de hoogbouwcomplexen veel eerder te maken met de concurrentie door een wat verruimde woningmarkt. De uittocht van sociaal-economisch sterkeren begon

dan ook al snel. Bij tweederde van de hoogbouw-casestudies waren de complexen reeds vanaf de oplevering zo slecht in trek bij woningzoekenden dat er vanaf de aanvang van de beheer- en exploitatiefase reeds verhuurbaarheidsproblemen waren. De verhuurders (in overleg met, of met goedkeuring van de desbetreffende gemeenten) reageerden hierop met het verlagen van selectienormen, om een grotere vraag te mobiliseren (Hoenderdos, 1987).

Dieleman en Jobse (1991) signaleren dat de middelhoogbouw en de hoogbouwcomplexen in de sociale huursector de laatste vijftien jaar zijn gedaald in de hiërarchie van de Nederlandse stedelijke woningmarkt. Dit proces hoeft echter niet noodzakelijkerwijs als negatief te worden beschouwd. De vroeg-naoorlogse middelhoogbouwcomplexen bieden volgens hen goede mogelijkheden tot een gecontroleerde functieverandering, waarbij attractieve en stabiele buurten kunnen ontstaan voor huishoudens met lage inkomens. Woningbeheerders en bewoners beschouwen een toenemende concentratie van arme en sociaal achtergestelde huishoudens alsmede een te snelle verandering van de bewonerssamenstelling als de belangrijkste dreiging voor de middelhoogbouwcomplexen, zo stellen zij. Als zulke ontwikkelingen niet kunnen worden voorkomen, wordt een proces van snel verval voorspeld. Een meer intensief sociaal beheer moet dit voorkomen. Een meer selectieve toewijzing en de uitzetting van asociale huurders zijn hierin essentieel, volgens Dieleman en Jobse. Echter, juist de beleidsvrijheid op deze terreinen wordt ingeperkt door de wettelijke mogelijkheden en de lokale regelgeving (Dieleman en Jobse, 1991: 203). Ook Van Kempen (1991) stelt dat vooral de woonruimteverdelingsmechanismen van groot belang lijken te zijn voor de vraag of alle vroeg-naoorlogse wijken en woningen 'zorgenkinderen' worden (Van Kempen, 1991: 159).

Dieleman en Jobse (1991) merken op dat de huurders van hoogbouwcomplexen meestal een erg heterogene mix zijn van één- en tweepersoonshuishoudens, minderheden en huishoudens met lage inkomens, in plaats van de middenklasse-gezinnen waarvoor zij oorspronkelijk waren bedoeld, maar beschouwen dit niet als een puur negatieve karakteristiek. Omdat de huren echter te hoog zijn en omdat de meeste huurders de hoogbouwwoningen als tijdelijk onderkomen beschouwen, is deze bouwvorm kwetsbaar en lastig te beheren. Het beleid van verhuurders om vanwege een beperkte vraag haast elke potentiële huurder te accepteren, leidde misschien op de korte termijn tot een vermindering van de leegstand, maar op de wat langere termijn tot sociale problemen en een negatief imago (Dieleman en Jobse, 1991).

Briene et al. (1989) hebben een aantal verhuurders gevraagd naar de oorzaken van verhuurbaarheidsproblemen van hun hoogbouwcomplexen. Volgens hen is er sprake van een "ingewikkeld proces waarbij meerdere factoren een bijdrage hebben geleverd aan het ontstaan van verhuurbaarheidsproblemen". De verhuurders van complexen met leegstand wezen met name op problemen op het sociale vlak als oorzaak. Briene et al. betwijfelen echter "of dit de oorzaak van de problemen is, dan wel een gevolg dat een al bestaande problematiek verder versterkt. (...) Het kernprobleem van veel hoogbouwcomplexen is vermoedelijk een te groot aanbod van een slechts door een beperkt aantal woningvragenden gewaardeerd woningtype" (Briene e.a., 1989: 51).

Briene et al. (1989) verwachten dat er voor de vroeg-naoorlogse wijken relatief goede mogelijkheden zijn voor een beheerste functieverandering. Gelet op de gunstige prijs/kwaliteitsverhouding kunnen deze wijken aantrekkelijke en stabiele woonmilieus vormen voor de lage inkomensgroepen, mits het beheer zorgvuldig wordt aangepakt. Vooral bij demografische veranderingen is een voorzichtig toewijzingsbeleid en een effectief sociaal beheer volgens hen van groot belang. Door een ongunstiger prijs/kwaliteitsverhouding voorspellen zij dat in hoogbouw een stabiele bevolking zich niet snel zal vormen. Een sterk accent op preventie van verhuurbaarheidsproblemen achten zij wenselijk, omdat maatregelen dan meer kans op succes bieden, tegen lagere kosten. Een goed informatiesysteem is hiervoor voorwaarde (Briene e.a., 1989: 124).

De verschillende auteurs wijzen alle op de grote betekenis van een (snelle) verandering van de bewonerssamenstelling en het toewijzingsbeleid dat dat mogelijk maakt, als oorzaken van verval. Zij stellen echter ook dat dit niet betekent dat elke wijk waar de bewonerssamenstelling (snel) is veranderd een probleemwijk is.

Ook Anderiesen en Reijndorp wijzen op de risico's van snelle veranderingen in de bevolkingssamenstelling van een wijk. "Ten eerste ontstaat onzekerheid over de toekomst van de wijk. Ten tweede versterkt een hoge mutatiegraad een aantal problemen dat samenhangt met heterogeniteit: de onoverzichtelijkheid van de omgeving, de onbekendheid met de burens, de onzekerheid over wat er in de directe omgeving gebeurt en kan gebeuren. (...) Een zekere stabiliteit van de bevolking is gewenst omdat dan een zekere gewenning en vertrouwdheid tussen bewoners kan ontstaan, ook zonder dat er werkelijk sprake is van intensieve contacten". Anderiesen en Reijndorp wijzen er echter ook op dat het niet direct afleesbaar is aan het aandeel van een bepaalde gewenste bevolkingsgroep of een buurt het 'goed' of 'slecht' doet (Anderiesen en Reijndorp, 1990: 24-25).

In een kritische beschouwing over de aandacht in de beginjaren tachtig voor de problemen van de naoorlogse woningbouw vraagt Reijndorp (1985) zich af "wat er nu eigenlijk mis is aan een wijk, waarin meer buitenlandse huishoudens wonen dan in de rest van de stad, of meer bejaarden, of alleenstaande jongeren, of een hoger percentage uitkeringsgerechtigden". Volgens hem is één belangrijke factor steeds vergeten in de 'omvattende vervaltheorieën', namelijk "de sociale wetenschappers zelf. Deze zijn het immers die het etiket verval opplakken, die het begrip zijn sociale inhoud geven, die bevolkingsverandering en slechte kozijnen voorzien van de context van verpaupering en afzakken" (Reijndorp, 1985: 19). Anderiesen en Reijndorp (1990) achten het zinvoller om te spreken "over problemen en achterstanden bij bepaalde groepen dan in bepaalde wijken" (Anderiesen en Reijndorp, 1990: 13). De tastbare gevolgen van het weinig tastbare begrip 'imago van een wijk', doet hen ervoor pleiten om problemen wel te onderkennen, "maar zonder tegelijk een nieuw probleem te creëren: het imago van probleemgebied" (Anderiesen en Reijndorp, 1990: 28).

Naar aanleiding van zijn promotie-onderzoek naar de veranderingen in de functie van de vroeg-20ste-eeuwse woongebieden (gebouwd in de periode 1920-1940) in de drie grote steden sinds 1971, wijst Hoogvliet (1992) erop dat gelijksoortige woningen voor uiteenlopende huishoudens een geheel verschillende functie kunnen vervullen. Hij waarschuwt ervoor niet te klakkeloos een verband te leggen tussen de mutatiegraad en de kwaliteit van woningen. "Een hoge mutatiegraad betekent in feite niet meer dan dat de wijk voor relatief veel huishoudens een functie in de eerdere fasen van de wooncarrière vervult. Indien men op grond van de hoge mutatiegraad stelt dat de prijs/kwaliteitsverhouding in die wijk *dus* zeer ongunstig is, slaat men de plank mis. (...) De mate waarin bestaande woonwijken processen van relatieve depreciatie ondergaan, is sterk afhankelijk van de kenmerken van nieuwe woonwijken en van de veranderingen in de woonbehoeften" (Hoogvliet, 1992 : 159-160). De waarde van het proefschrift van Hoogvliet is volgens Anderiesen vooral "dat hij overtuigend aantoont dat niet alle wijken na een periode van veroudering onderaan de woningmarkthiërarchie terechtkomen". Wát de oude wijken aantrekkelijk maakt voor de huidige woningzoekenden blijft echter onderbelicht, omdat in de enquête onder bijna 1000 respondenten in negen geselecteerde wijken, alleen in zeer algemene zin een oordeel over de woonomgeving is gevraagd. "Het gebruik van de buurt, de beoordeling als een sociale omgeving, de relatie met de persoonlijke geschiedenis van de respondenten komen niet aan de orde" (Anderiesen, 1992).

Op basis van onderzoek naar het functioneren van hoogbouwcomplexen in Breda (Musterd e.a., 1990) en in de Slaaghwijk in Leiden (De Waard en van Kempen, 1988) concluderen Van Kempen en Musterd (1991) ook dat leegstand en een hoge mutatiegraad onvoldoende indicatoren zijn voor het sociaal klimaat in een woongebouw. In beide steden bleek dat nagenoeg identieke flats geheel verschillend functioneerden. Het slechtst deden de complexen het die een sterk heterogene bewonerssamenstelling hadden, de beste complexen werden vooral door ouderen bewoond. In Leiden hebben de onderzoekers ook de bewoningsgeschiedenis vanaf de oplevering van de flats achterhaald. Het oudste onderzochte complex in Leiden werd opgeleverd in 1971, ten tijde van grote schaarste op de lokale woningmarkt. Hierdoor werd dit complex eerst bewoond door veel gezinnen met kinderen. Niet veel later bood de woningmarkt wat meer ruimte en volgde een uittocht. De mutatiegraad bedroeg in 1973 13 procent en in 1974 en 1975 meer dan 30 procent. In deze periode werd het andere complex opgeleverd. Om leegstand te voorkomen, werden de woningen hier toegewezen aan huishoudens die niet voldeden aan de criteria. De woningen waren voor hen eigenlijk te ruim, volgens die criteria, waardoor zij ook geen urgentie meer kregen voor andere woonruimte. Als gevolg van een stagnerende woningproductie in Leiden èn omdat de bewoners van het laatste complex nauwelijks kans hadden om te verhuizen, daalde de mutatiegraad in beide complexen flink. Het oudste complex had echter al het imago gekregen van een doorgangshuis bij de gemeente en de corporatie. Dit bracht hen ertoe om vooral in dit complex woningen toe te wijzen aan huishoudens die dringend om woonruimte verlegen zaten en bijvoorbeeld woningen te verhuren aan huishoudens die tijdelijk elders moesten worden ondergebracht in verband met stadsvernieuwingsactiviteiten. Dit beleid droeg

niet bepaald bij tot een goede reputatie en een goed woonklimaat. Van Kempen en Musterd concluderen dan ook dat de eerste bewoning, de lokale woningmarktsituatie en het toewijzingsbeleid van destijds belangrijke factoren zijn om de huidige toestand en het functioneren van hoogbouwcomplexen te kunnen verklaren (Van Kempen en Musterd, 1991).

Soms verlopen vervalprocessen zeer onstuimig. In het onderzoek van het OTB spannen twee complexen de kroon: complex De Tjalk in Lelystad en Hoptille in Amsterdam-Zuidoost.

De Tjalk was een complex van HAT-eenheden, gebouwd in 1980. Kennelijk sloot dit complex op deze lokatie zó slecht aan op de vraag, dat de verhuurder reeds bij oplevering te kampen had met verhuurbaarheidsproblemen. Al zeer snel werd ook de leefbaarheid van het complex bedreigd door asociaal woongedrag. Hoewel de verhuurder heel wat pogingen in het werk stelde om de situatie in de hand te houden, bleken de sociale problemen, de mutatiegraad en de leegstand niet te beteugelen. In 1985 is het complex alweer dichtgetimmerd en - na een lang slepende besluitvorming - is de Tjalk in 1988 getransformeerd tot de Buizerd, een woont centrum voor ouderen (Van der Ven, 1989).

In het complex Hoptille waren er naast 114 HAT-eenheden (waaronder groepswoonin- gen met gemeenschappelijke voorzieningen) 106 gewone woningen ondergebracht. Het was de bedoeling dat verschillende bevolkingsgroepen hier zouden integreren. Dat is niet gelukt. Al direct na de oplevering eind 1981, begin 1982 bleken bewo- ners moeilijk te vinden, was het verloop enorm (in 1983 55%) vooral bij de éénkamer HAT-woningen en de groepswoonin- gen en lieten de bewoners massaal een huurschuld oplopen. Leegstaande woningen werden gekraakt, vaak maar voor één of enkele nachten. Een lange binnenstraat door het hele gebouw, zorgden voor een vrije toegang van iedereen. Ook voor zwervers en junks, die er de nacht doorbrachten. Door overlast van buiten en asociaal woongedrag van bewoners zelf leek de verloedering al gauw niet meer te stuiten. Eind 1983 loopt de leegstand op en in september 1984 start een renovatie waarbij de binnenstraat wordt gecompartmenteerd door een aantal extra trappenhuizen aan het gebouw te plakken. Voorts wordt de huur verlaagd. Hoewel hierdoor de ergste problemen zijn verholpen, blijft Hoptille een zorgenkindje van het Woningbedrijf Amsterdam-Zuidoost (Wassenberg, 1988b).

De Tjalk en Hoptille waren twee casestudies die zijn verricht in het kader van het OTB-onderzoek naar criminaliteit in de naoorlogse hoogbouw. In het eindrapport van dit onderzoeksthema projecteren Elsinga en Wassenberg de inzichten die zij hebben opgedaan op het vervalmodel van Prak en Priemus.

Zij geven schematisch weer wat volgens hen oorzaak en gevolg is bij het vervalpro- ces van een probleemcomplex. De kiem van de problemen ligt bij de prijs/kwaliteits- verhouding, waarbij zij erop wijzen dat voor bewoners subjectieve factoren, zoals een vieze of onveilige buurt minstens zo belangrijk zijn als objectieve kenmerken. In afbeelding 3.11 is aangegeven welke gevolgen een negatief gewaardeerde prijs/kwa-

liteitsverhouding kan hebben en hoe die gevolgen weer oorzaken kunnen zijn voor verdere problemen (Elsinga en Wassenberg, 1991a).

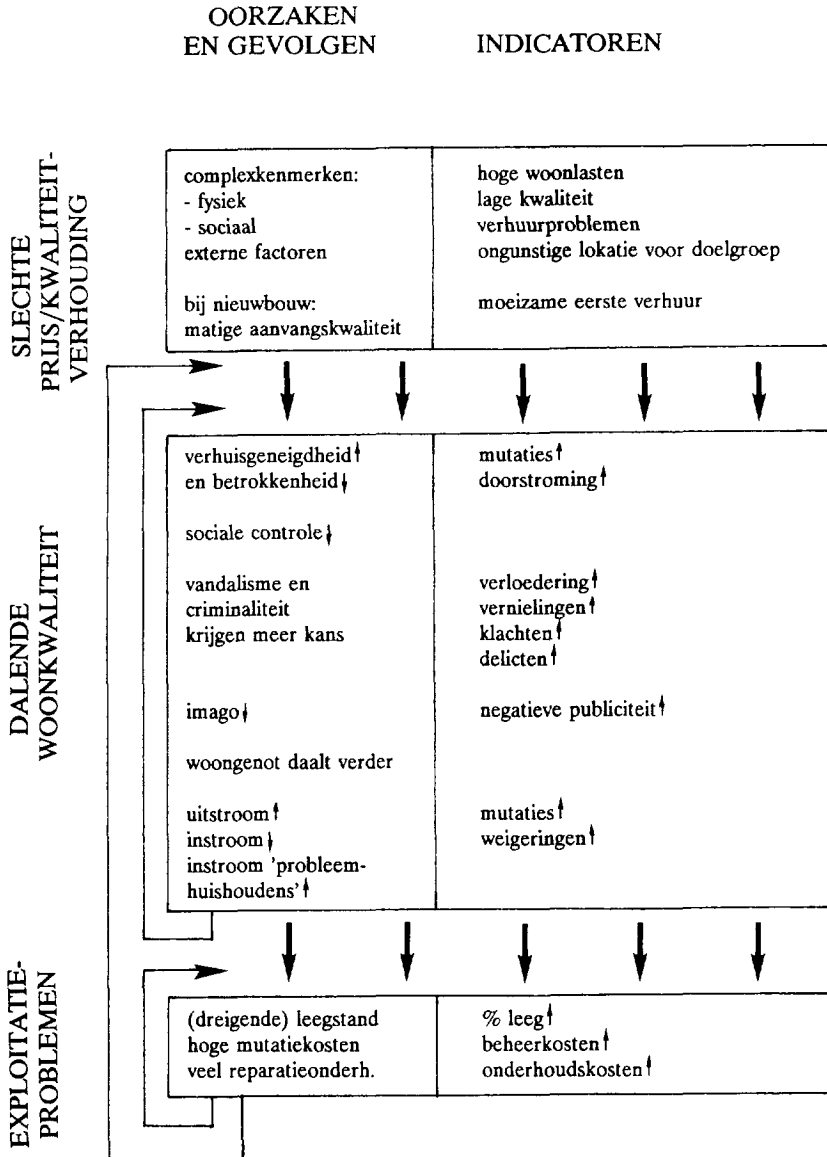
Volgens Elsinga en Wassenberg is ruimte op de woningmarkt, een belangrijke factor voor het ontstaan van problemen. Vooral de oplevering van een groot aantal woningen in een korte tijd kan 'funest zijn voor het woonklimaat' in complexen waar problemen optreden. De belangrijke rol van de situatie op de lokale woningmarkt wordt bevestigd door de uitkomsten van verschillende enquêtes onder de verhuurders van grote naoorlogse woningcomplexen in de non-profit huursector met leegstandsproblemen. In het OTB-rapport 'Exploitatieproblemen in de naoorlogse woningvoorraad: diagnose en therapie' worden de belangrijkste oorzaken weergegeven die de verhuurders in 1985 en 1987 noemden (OTB, 1989: 47). In afbeelding 3.12 is de top 13 gegeven van de oorzaken van leegstand die de verhuurders in 1991 hebben aangekruist op een schriftelijke enquête (Heeger, 1992b: 60-61).

Een ruime woningmarkt wordt in deze onderzoeken steevast het meest door de verhuurders genoemd als oorzaak van de moeilijke verhuurbaarheid, onmiddellijk gevolgd door hoge woonlasten. De daaropvolgende oorzaken die de verhuurders opgaven hebben vooral te maken met het sociaal klimaat en lijken zowel oorzaak als gevolg van moeilijke verhuurbaarheid te zijn.



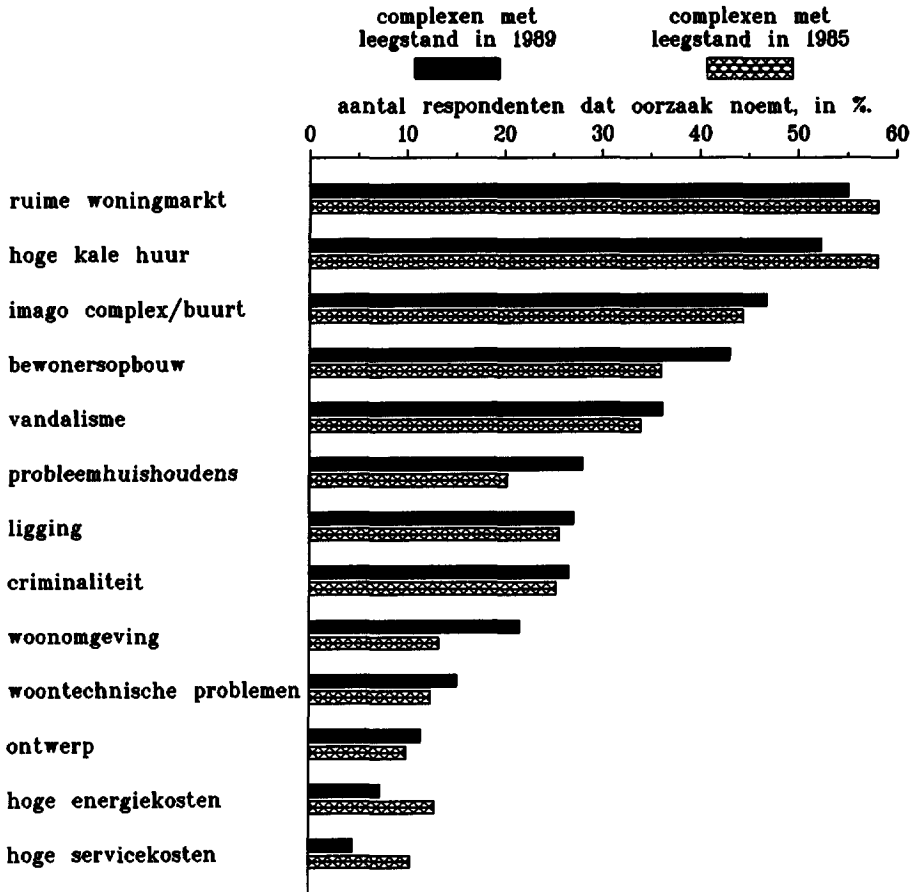
Woonstraten van rond de eeuwwisseling en iets erna

Afb. 3.11 De factor tijd en problemen bij het verval van naoorlogse woningcomplexen, volgens Elsinga en Wassenberg (1991a)



Bron: Elsinga en Wassenberg, 1991a: 42.

Afb. 3.12 De top dertien van oorzaken van de moeilijke verhuurbaarheid van grote naoorlogse complexen (minimaal 50 woningen) met tenminste 5 procent huurderwing in 1985 en 1989, volgens de verhuurders.



Bron: Heeger, 1992b: 60-61.

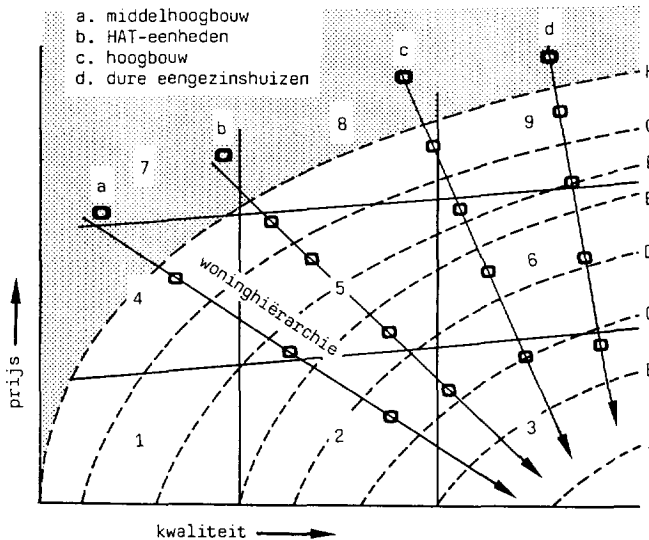
De oorzaken waarom complexen tot probleemcomplexen worden, moge misschien niet altijd duidelijk te achterhalen zijn, ze hebben wel één ding gemeen: ze staan zonder uitzondering onderaan de woninghiërarchie. Het gaat om woningen, waarvan de prijs-/kwaliteitsverhouding door woningvragers als ongunstig wordt ervaren. De woningmarkt kan worden opgevat als een verzameling deelmarkten, bijvoorbeeld onderscheiden naar regio, woningtypes of kenmerken van woningvragende huishoudens. Per deelmarkt kan een woninghiërarchie worden opgesteld. De deelmarkten en

de woninghiërarchieën zijn niet duidelijk gescheiden. Meestal staan ze in interactie met elkaar en beïnvloedt de situatie op een bepaalde deelmarkt die van andere. De woninghiërarchie in relatie tot probleemcomplexen is uitgewerkt door Priemus als aanvulling op het vervalmodel, dat het verval van één bepaald complex beschrijft, maar dat niet is bedoeld om woningcomplexen met elkaar te vergelijken (OTB, 1989: 33-39).

In afbeelding 3.13 zijn woninghiërarchieën weergegeven voor vier woningtypen, op basis waarvan "vier categorieën probleemcomplexen worden onderscheiden (zie Hoenderdos, 1987d):

- a. complexen met een lage prijs en een (zeer) lage kwaliteit: bijvoorbeeld middelhoogbouwcomplexen uit de jaren vijftig en het begin van de jaren zestig: sector 4 en 7.
- b. complexen met een vrij hoge prijs en een lage kwaliteit: bijvoorbeeld HAT-eenheden (eind jaren zeventig, respectievelijk jaren tachtig: vooral sector 7).
- c. complexen met een hoge prijs en een redelijke kwaliteit: bijvoorbeeld hoogbouwcomplexen eind jaren zestig, respectievelijk jaren zeventig: vooral sector 8.
- d. complexen met een zeer hoge prijs en een vrij hoge kwaliteit: bijvoorbeeld zeer dure eengezinshuizen, gebouwd in de 'dure jaargangen' 1981-1984: vooral sector 9." (OTB, 1989: 38).

Afb. 3.13 Probleemcomplexen: woningen onderaan de woninghiërarchie



Bron: OTB, 1989: 37

In dit hoofdstuk is vooral aandacht besteed aan de vervalprocessen in de middel-hoogbouw- en de hoogbouwcomplexen. Dat juist deze complexen relatief vaak in de problemen zouden komen, kon men lang voor de grote bouwstromen op gang kwamen al hebben zien aankomen. De 'Commissie Hoogbouw-Laagbouw' die op 24 mei 1956 door de toenmalige minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting was geïnstalleerd om 'het complex van vraagstukken te bestuderen, verband houdende met de keuze van de bouwwijze (van woningen) naar het aantal bouwlagen', concludeerde in haar eindrapport, dat werd vastgesteld op 22 februari 1961, "dat hoogbouw een woonvorm is, die in het algemeen niet in aanmerking komt voor gezinnen met jonge kinderen, in verband met de aanmerkelijke beperkingen, die deze woonvorm aan hun natuurlijke behoeftebevrediging oplegt" (Commissie Hoogbouw-Laagbouw, 1961: 66). Deze conclusie en de uitkomsten van onderzoek van anderen waaruit hetzelfde bleek (bijv. De Jonge, 1960) werden echter lange tijd genegeerd. Volgens De Vreeze (1993) overheersten in de jaren zestig drie samenhangende thema's de besluitvorming over woningbouw op lokaal niveau: het algemene streven om snel, grote aantallen woningen te bouwen, de veronderstelde financiële voordelen van hoogbouw ten opzichte van eengezinshuizen wat betreft de grondexploitatie en de bouwkosten en de invloedrijke lobby van systeembouwers, die door het Ministerie werd ondersteund. De consumentenvoorkeuren speelden nauwelijks een rol van betekenis en de besluitvorming werd gedomineerd door een ambtelijk-bureaucratische cultuur, waarbij ook stedebouwkundigen en architecten weinig invloed hadden op de keuze van het aandeel hoogbouw (De Vreeze, 1993: 328).

De demografische ontwikkelingen in de naoorlogse periode, met een alsmaar dalende gemiddelde huishoudenomvang, hebben er waarschijnlijk toe geleid dat de woningnood veel langer dan was voorzien 'volksvijand nummer 1' was in Nederland. Tegelijk zorgen deze ontwikkelingen, die destijds waarschijnlijk niet werden geprognosticeerd, ervoor dat de hoogbouw, die was bedoeld als oplossing voor de woningnood, vandaag niet als een nog groter debâcle moet worden afgeschilderd. Immers, voor de grote groep alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, zowel de jonge starters als de ouderen, vormt de hoogbouw en vooral de middelhoogbouw kennelijk een zodanig redelijk alternatief, dat in de meeste artikelen en rapporten over problemen van naoorlogse (middel)hoogbouw relativerend wordt gesteld dat de meeste complexen goed functioneren. Gelukkig geldt kennelijk nog steeds wat de Commissie Hoogbouw-Laagbouw reeds opmerkte, namelijk dat:

"Een onderzoek bij de bewoners van het flatgebouw voor bejaarden te Vlaardingen, met woningen op de 3e tot en met 9de woonlaag heeft aangetoond dat na verloop van ongeveer vier jaar 'het aanpassingsproces van de bejaarden aan het hoog wonen zeer goed is verlopen', waaruit blijkt 'dat aanpassing van de bejaarden aan het wonen in hoogbouw zeer goed mogelijk is'" (Commissie Hoogbouw-Laagbouw, 1961: 70). Een anonieme lezer noteerde bij deze passage: "net of het hondjes zijn".

3.7 Samenvatting

Om een informatiesysteem te kunnen ontwikkelen moet er een model zijn van hetgeen bestuurd dient te worden: het informatiemodel. Zo'n model is altijd een *abstractie* van de werkelijkheid, zoals de modelbouwer die beschrijft.

In Amerikaanse theorieën over buurtverval die door Solomon en Vandell (1982) zijn besproken, ligt de nadruk op de economische en maatschappelijke verhoudingen in een buurt. Zij onderscheiden drie theorieën. De 'orthodox economic theory' gaat uit van puur economisch handelen door de partijen, waarbij verminderde opbrengsten kunnen leiden tot verval. Volgens de 'dual theory' kan er verval ontstaan als de harmonische verhoudingen tussen de verhuurders en de huurders verstoord raken. De uitbuiting door verhuurders en kapitaalverschaffers naar marxistisch model is de bron van verval volgens de 'radical theory'. Welke theorie het meest van toepassing is, kan per buurt verschillen. Kennis van de situatie in een buurt is nodig om succesvolle maatregelen te kunnen nemen om het verval te weren, aldus Solomon en Vandell (1982).

Volgens Kruyt (1974) bieden de Amerikaanse vervaltheorieën een onvoldoende verklaring voor het woningverval in Nederland. Behalve de afnemende investeringsbereidheid van eigenaren dat verval kan veroorzaken, noemt Kruyt ook institutionele factoren (het overheidsgedrag), dat een remmende werking op nieuwe investeringen kan hebben, en incidentele factoren, zoals beperkte financiële middelen om te investeren en ongunstige financieringsvoorwaarden.

Priemus (1978) stelt dat de Amerikaanse vervaltheorieën weinig inzicht geven in de oorzaken van verval en formuleert een 'multicausale werktheorie', waarin zes categorieën van oorzaken met elkaar in verband zijn gebracht. Het betreft:

1. technisch-functionele veroudering van woning en woonomgeving;
2. sociale veroudering van woning en woonomgeving door doorstroming van bewoners;
3. dalende rendementen van de woningexploitatie door natuurlijke of kunstmatige starheid van de prijzen van woondiensten;
4. inkrimpende investeringshorizon van de exploitanten;
5. toenemende perspectieven van andere dan woonbestemmingen;
6. planners blight: plannen voor herstructurering en/of mogelijke eliminatie van woonfuncties.

In hoeverre deze oorzaken uiteindelijk tot verval leiden, is volgens Priemus afhankelijk van het soort eigenaar van de woningen. Bewoner-eigenaren zouden in het algemeen reageren met vervalstuitend gedrag. Het gedrag van particuliere verhuurders is daarentegen meestal vervalbevorderend, terwijl gemeenten en corporaties hierbij een tussenpositie innemen. Buijs et al. (1988) toetsten de multicausale theorie van Priemus, die zij enigszins aanpasten, in twee Groningse woonbuurten. Zij concluderen dat vooral de relaties tussen de vorm en de functie de ontwikkelingen in een buurt bepalen.

Empirische toetsbaarheid was één van de uitgangspunten van Prak en Priemus (1984) bij hun model voor het verval van naoorlogse woningcomplexen in de non-profit huursector. Zij onderscheiden technisch, sociaal en financieel verval, die op elkaar inwerken en elkaar versterken. De relatie tussen de drie vervalspiralen van het model wordt benadrukt door de scharnierpunten 'mobiliteit', 'dalende woningkwaliteit' en 'financieel onvoordelige exploitatie', die elk twee spiralen verbinden. Het vervalmodel van Prak en Priemus is in een meerjarig onderzoek van het Onderzoeksinstituut OTB empirisch getoetst. Naar aanleiding hiervan is het op onderdelen bijgesteld.

De naoorlogse woningbouw kan grofweg in de volgende bouwperioden worden ingedeeld:

- 1945-1947: oplopende schaarste;
- 1948-1960: wijken met laagbouw en middelhoogbouw, opkomst montagebouw;
- 1960-1964: wijken met een menging van bouwhoogte, sterkere functiescheiding;
- 1964-1973: hoogbouwwijken, door de rijksoverheid gestimuleerde arbeidsbesparende bouwmethoden;
- 1974-1982: gevarieerde (gestapelde) laagbouwwijken, dure 'nieuwe truttigheid';
- 1983-1989: verscheidenheid in uit- en inbreidingswijken, vanuit bouwondernemers en de rijksoverheid streven naar goedkoper bouwen;
- 1989-heden: doorstroomwoningen voor hogere inkomens, terugtrekkende overheid.

Voor de verklaring van (verval)processen in naoorlogse complexen en woonbuurten is een aantal trends in de naoorlogse periode van belang.

De bevolkingstoename is minder dan werd geprognostiseerd, maar het aantal huishoudens nam meer toe dan werd verwacht, vanwege een voortdurende daling van de gemiddelde huishoudenomvang en de trend van individualisering. Het aandeel jongeren nam af, terwijl het aandeel ouderen steeg en nog verder stijgt.

Vanaf de jaren zestig is er sprake van een vestigingsoverschot door immigranten uit Suriname en door de gezinshereniging en -vorming van in Nederland wonende Turken en Marokkanen. Recent is er een toename van het aantal asielzoekers uit bedreigde gebieden.

Het aantal inactieven nam toe in de jaren zeventig en vooral in de jaren tachtig. Ook het aantal huishoudens met een minimuminkomen is gestegen en er ontstaat een kloof in de bevolking tussen mensen, die deelnemen aan de economische bedrijvigheid, comfortabel wonen en werken en een aanzienlijke groep, die achterblijft in steeds marginaler economische en sociale omstandigheden (Oude Engberink en Post, 1994).

De criminaliteit is met name vanaf de eindjaren zestig gestegen. Hierbij is er een toegenomen aandacht voor het verschijnsel 'kleine of veel voorkomende criminaliteit'. De toegenomen drugverslaving en alcoholmisbruik en een toenemende uitzichtloosheid van kansarme jongeren, die zich soms in jeugdbendes verenigen, kunnen deze toegenomen criminaliteit voor een deel verklaren.

Een inventarisatie door het Onderzoeksinstituut OTB van naoorlogse probleemcomplexen wijst op een concentratie van problemen in grote complexen van meergezinshuizen met meer dan vier woonlagen en een galerij-ontsluiting (Coenen, 1986b). Ook leegstand blijkt vooral voor te komen bij meergezinshuizen, met name bij complexen die zijn gebouwd in de jaren zeventig en tachtig, ongunstig gelegen zijn en een wat hogere huur hebben (Van der Zon, 1986; Priemus e.a., 1986, Adrianow, 1988, Heeger e.a., 1989, Heeger, 1992b).

Volgens Heeger (1993a) is er in de periode 1985-1989 een verschuiving opgetreden van verhuurbaarheidsproblemen van de Randstad naar Groningen, Friesland, Limburg en Flevoland en is het aandeel eengezinshuizen met problemen toegenomen tegen een daling van de problemen in hoogbouw (de Bijlmer) en middelhoogbouw. Meergezinshuizen blijven echter oververtegenwoordigd.

Het complex Linnaeusstraat e.o. in Leeuwarden heeft de twijfelachtige eer om het eerste grote naoorlogse complex te zijn, dat vooral vanwege sociale problemen is gesloopt. Op basis van de casestudie van Prak (1985a) is het vervalproces geanalyseerd, dat uiteindelijk heeft geleid tot de sloop van ruim 400 woningen van dit complex. Op basis hiervan kan het volgende worden geconcludeerd:

- het beleid van de gemeente heeft bijgedragen aan het vervalproces;
- het gedrag van de bewoners zelf en het stigma van de wijk onder Leeuwarders heeft een belangrijke rol gespeeld;
- de concentratie van 'probleemhuishoudens' had rampzalige gevolgen;
- er waren geen etnische minderheden betrokken bij dit complex;
- de technische kwaliteit was niet bijzonder slecht, maar door ontoereikend onderhoud is de kwaliteit achteruit gehold;
- ook laagbouw kan in een vervalspiraal geraken (het complex bestond uit zogenaamde twee-op-één-woningen);
- de lage huren van het complex waren er mede oorzaak van dat woningen werden toegewezen aan sociaal-zwakke en maatschappelijk slecht-aangepaste gezinnen;
- de woningtoewijzing lijkt de eerste aanzet tot het verval te zijn geweest.

De casestudies die in het kader van het 'DOK/DVH-project' volgens een vast stramen zijn uitgevoerd door medewerkers van het Ministerie van VROM zijn gebruikt om de vervalprocessen te karakteriseren van portiek-etagebouwcomplexen van de jaren vijftig en de beginjaren zestig en van de hoogbouwcomplexen van de jaren zestig en zeventig (Hoenderdos, 1986c en 1987d).

Er zijn 8 portiek-etagebouwcomplexen onderzocht, die in meer of mindere mate in een vervalproces waren geraakt. Problemen bleken te zijn dat de woningen kwalitatief minder waren dan nieuwbouw in de jaren zeventig en tachtig. De bouwvorm, de kleine vertrekken, de verouderde uitrusting, onderhoudsgebreken, een slechte isolatie, een gemeenschappelijk verwarmingssysteem en de kwaliteit van de semi-publieke ruimte spelen hierbij een rol. De bewonerssamenstelling is in de loop der tijd flink veranderd. Terwijl de portieketageflats na de oplevering enige tijd 'normaal' werden bewoond door gezinnen met kinderen, stijgt later het aandeel van één-

en tweepersoonshuishoudens (starters en ouderen) en komen er ook meer etnische minderheden. De verschillende leefstijlen van de nieuwe categorieën bewoners kunnen tot botsingen leiden. Ofschoon de huren meestal laag zijn, is de prijs/kwaliteitsverhouding toch vaak ongunstig vanwege de lage kwaliteit en de hoge stookkosten.

De VROM-medewerkers onderzochten ook 26 hoogbouwcomplexen met problemen. Deze complexen scoren een lage waardering die te maken heeft met een ongunstige lokatie, kenmerken van de complexen zelf en de hoge prijs van de woningen (huur en servicekosten). Vaak zijn er bouwtechnische problemen door systeemfouten en onzorgvuldige uitvoering. In tegenstelling tot de portiek-etagebouw, waar meestal nog wel enige tijd de oorspronkelijke doelgroep (gezinnen) heeft gewoond, kampten de verhuurders van hoogbouwcomplexen soms bij aanvang al met verhuurbaarheidsproblemen. Hierdoor werden de selectiecriteria versoepeld en raakten de complexen snel aan de onderkant van de markt. De vervalprocessen verlopen volgens het model van Prak en Priemus, waarbij lokale (woningmarkt)omstandigheden van invloed lijken te zijn op de mate van escalatie. In die gevallen waar het was gelukt om het verval te keren, werd ervoor gewaarschuwd dat de problemen weer zouden kunnen beginnen als de woningmarkt meer ruimte zou bieden.

Een zoektocht naar de oorzaken van het voortijdige verval van woningcomplexen leidde tot de conclusie dat dit vaak is terug te voeren op het verslechterende woonklimaat, waarbij het woningtoewijzingsbeleid een belangrijke rol speelt (OTB, 1989; Dieleman en Jobse, 1991; Van Kempen, 1991).

Anderiesen en Reijndorp (1990) stellen dat woningcomplexen waar bijvoorbeeld veel huishoudens met lage inkomens en etnische minderheden wonen niet synoniem zijn met 'probleemcomplexen'.

Tenslotte:

Algemeen worden een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding van een complex en een ruime woningmarkt gezien als belangrijke oorzaken van (leegstands)problemen.

Woningcomplexen die in verval zijn geraakt, nemen een lage positie in de woningmarkthiërarchie in. De woningvragers vinden de prijs/kwaliteitsverhouding ongunstig. Ten tijde van de realisatie van vooral de hoogbouw speelden consumentenvoorkeuren echter nauwelijks een rol (De Vreeze, 1993). Door de bijna permanente druk op de woningmarkt hebben veel bewoners nog steeds weinig te kiezen. De verhuurbaarheid van de woningen onderaan de woningmarkthiërarchie lijkt hierbij gebaat te zijn.

INDICATOREN VOOR VERVAL

4.1 Inleiding

Als beheerders tijdig signalen opvangen dat er iets misgaat, of liever nog: kan gaan, kunnen (preventieve) maatregelen worden genomen, die erger voorkomen. Zo ongeveer is de stelling die doorgaans over de problemen in woningcomplexen en wijken wordt betrokken. Vervolgens wordt een aantal indicatoren benoemd, waarmee een tijdige verval-signalering zou moeten worden uitgevoerd. Over deze indicatoren gaat dit hoofdstuk.

De keuze van de indicatoren wordt vooral gebaseerd op het beeld dat men heeft van de wijze waarop vervalprocessen zullen verlopen en van de praktische vraag welke gegevens, met bij voorkeur niet teveel moeite, kunnen worden gemobiliseerd. Meestal wordt de keuze op pragmatische gronden bepaald.

Vaak wordt er bij een signaleringssysteem onderscheid gemaakt tussen een beperkt aantal indicatoren voor de directe signalering van verval en een aanvullende set indicatoren, die nadere informatie kunnen bieden. De indicatoren die in het totale signaleringssysteem worden genoemd, zouden als volgt kunnen worden ingedeeld:

- *indicatoren voor het volgen van dynamische processen bij verval:*
Hiermee worden de indicatoren aangeduid die de beweging van de vervalspiraalen bij een ingezet vervalproces aangeven. Bijvoorbeeld een toegenomen verhuigeneigtheid, oplopende mutatiegraad en huurderwing;
- *indicatoren die de situatie en de betrokkenen beschrijven:*
Dit zijn indicatoren die kenmerken geven van bijvoorbeeld de woningen en de buurt en van de bewoners, de woningzoekenden, de verhuurders, de gemeente etc., die betrokken zijn bij het vervalproces;
- *indicatoren voor de waardering van de prijs/kwaliteitsverhouding:*
Deze indicatoren geven een beeld van de wijze waarop bewoners en woningzoekenden de woonsituatie beoordelen, eventueel in vergelijking met andere woonsituaties;

- *indicatoren voor het registreren van invloeden van buitenaf:*

De invloeden van buitenaf kunnen bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen zijn, de werkgelegenheidssituatie, het beleid van de rijksoverheid of concurrerende nieuwbouw.

Tussen deze categorieën van indicatoren zijn geen duidelijke scheidslijnen aan te geven. Een strikte scheiding zou ook niet zo nuttig zijn. Als een indicator bijvoorbeeld iets zegt over een in gang gezet vervalproces, is het logisch dat dit ook in verband wordt gebracht met een mogelijk verminderde waardering van de prijs-/kwaliteitsverhouding.

In dit hoofdstuk staan de *vervalindicatoren* centraal. Eerst worden in de volgende paragraaf de indicatoren aangeduid die Solomon en Vandell (1982) opgeven om te herkennen volgens welke theorie het verval in een Amerikaanse buurt zou kunnen dreigen. De indicatoren die zij aangeven hebben vrijwel alle betrekking op de categorie 'indicatoren die de situatie en de betrokkenen beschrijven'.

In de hoofdstukken 6 en 7 worden signaleringssystemen besproken die zijn opgezet door en voor woningbeheerders en gemeenten. Bij de bespreking van deze systemen wordt natuurlijk ook ruim aandacht besteed aan de indicatoren die hierin zijn opgenomen. In paragraaf 4.3 nemen we een voorproefje hierop, door in te gaan op het jargon dat wordt gehanteerd bij de aanduiding van de indicatoren en de keuzen van indicatoren die worden gemaakt, hoewel de voorbeelden van signaleringssystemen in de praktijk zoals die in de hoofdstukken 6 en 7 worden besproken, de inzichten nog aanzienlijk zullen verruimen.

In de signaleringssystemen neemt de meest betrokken groep - de bewoners - een prominente plaats in. Zij het meestal alléén als bron waarover en waarvan informatie wordt opgenomen. Deze eenzijdige relatie van bewoners met signaleringssystemen oogt niet erg evenwichtig. Het Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing (LOS) heeft in een brochure aangegeven hoe bewoners voor zichzelf informatie kunnen mobiliseren om de problemen in hun woonsituatie in kaart te brengen (Brakkee en James, 1987). De checklist die hierbij wordt gehanteerd, wordt in paragraaf 4.4 besproken. Hoe indicatoren in de praktijk een vervalproces beschrijven, wordt geïllustreerd met de casestudie van complex Nieuw Engeland in de Rotterdamse deelgemeente Hoogvliet in paragraaf 4.5. Vervolgens wordt in paragraaf 4.6 ingegaan op de huurderiving en leegstand in de hoogbouwcomplexen van de Amsterdamse Bijlmermeer en de relaties met nieuwbouw van woningen. Paragraaf 4.7 sluit het hoofdstuk samenvattend af.

4.2 Buurtkenmerken als indicatoren bij Amerikaanse vervaltheorieën

De Amerikaanse vervaltheorieën die in paragraaf 3.2.1 zijn besproken, werden gekarakteriseerd door drie manieren van kijken naar de (economische) verhoudingen in een wijk. Solomon en Vandell (1982) stellen dat het per buurt kan verschillen welke theorie het meest aan de orde is. Een goede herkenning van de situatie is van belang voor de keuze van vervalwerende strategieën. Als er sprake is van dreigend verval volgens de lijnen van de orthodox-economische theorie, die uitgaat van het puur economisch denken en handelen van de partijen, bevelen Solomon en Vandell een aantal financiële stimuleringsmaatregelen aan om het verval te weren. Is het verval meer te wijten aan verstoringen van de wederkerige relaties tussen verhuurders en huurders, volgens de dualistische theorie, dan wordt aanbevolen om het beleid erop te richten de eenheid in de buurt zoveel mogelijk te bevorderen. Dat betekent bijvoorbeeld dat er wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk homogene buurt naar etnische afkomst en sociale klasse, in tegenstelling tot het gangbare beleid om heterogeniteit aan te moedigen. En bij dreigend verval langs de lijnen van de radicale theorie, die uitgaat van het gebruik en vooral misbruik van machtsposities, naar marxistisch model, zou het beleid vooral erop moeten worden gericht om de machtsverhoudingen te herschikken, door een verschuiving te bewerkstelligen van de politieke en financiële macht van verhuurders (die zelf niet in de wijk wonen en daarmee ook niets op lijken te hebben) en van grote financiële instellingen naar de huurders en buurtorganisaties. Solomon en Vandell zijn zich ervan bewust dat dit nogal wat vergt, maar geven toch een aantal mogelijkheden die gericht zijn op het versterken van de eenheid en de kracht van de buurt en het breken van de macht van de - monopolistische - verhuurder.

Voor een effectieve vervalwerende strategie is het dus van belang om te weten volgens welke theorie het verval dreigt. Volgens Solomon en Vandell kan dit worden vastgesteld op basis van gegevens die gewoonlijk beschikbaar zijn over een buurt. Hiertoe kan de buurt volgens hen worden gekarakteriseerd naar vier dimensies:

- karakteristieken van de verhuurder/eigenaar en de financiële instellingen;
- kenmerken van de huurders;
- aard van de verhouding tussen de huurder en verhuurder of tussen de woneigenaar en de financiële instelling;
- algemene marktomstandigheden.

Solomon en Vandell noemen per onderwerp een aantal indicatoren en geven aan welke waarden deze aannemen bij de verschillende theorieën voor verval (zie tabel 4.1).

Door zo een beeld te geven van de uitgangssituatie in een bepaalde wijk, laten de indicatoren zien wat de karakteristieken zullen zijn van een eventueel vervalproces in die wijk, ook al is er van verval nog in het geheel geen sprake.

Tabel 4.1 Karakteristieken van de buurt bij de orthodox economische theorie, de dualistische theorie en de radicale theorie voor verval.

Indicator	niveau bij:		
	orthodox economische theorie	dualistische theorie	radicale theorie
<i>Kenmerken van de verhuurder/eigenaar en de financiële instellingen:</i>			
. Percentage bewoner-verhuurders	Varieert	Hoog	Laag
. Percentage eengezinshuizen en kleine meergezinshuizen	Varieert	Hoog	Laag
. Omvang van het bezit van de verhuurder	Klein	Klein	Groot
. Aantal verhuurders, actief in de markt	Veel	Veel	Weinig
. Inkomen van de verhuurders	Varieert	Laag	Hoog
. Opleiding van de verhuurders	Hoog ¹⁾	Laag	Hoog
. Wisseling van eigendom	Hoog	Laag	Hoog
. Percentage verkopen door makelaars	Hoog	Laag	Hoog
. Percentage eigen financiering of via familie/vrienden	Laag	Hoog	Laag ²⁾
. Omvang van financiële instellingen	Klein	Weinig gebruikt	Groot
. Aantal financiële instellingen, actief in de buurt	Veel	Weinig/ weinig gebruikt	Weinig
. Kapitaal overschot of tekort	Overschot/ evenwichtig	-	Tekort
. Percentage financiering van niet-conventionele geldschieters	Varieert ³⁾	Laag	Hoog
. Opbrengst van financiële instellingen vergeleken bij het gemiddelde bedrijfsleven	Gemiddeld	-	Hoog
. Aantal conventionele leningen in het gebied	Veel	Weinig	Weinig ⁴⁾
. Filialen financiële instellingen plaatselijk aanwezig?	Ja	Nee	Nee

Tabel wordt op de volgende pagina vervolgd:

¹⁾ hoog genoeg om mobiliteit, kennis van de markt en concurrerend marktgedrag niet in de weg te staan.

²⁾ verhuurders, die niet zelf in de buurt wonen, wenden geen financiering aan voor reparaties aangezien er weinig aan onderhoud gebeurt. Financiering voor aankoop vanwege overheidsprogramma's.

³⁾ Afhankelijk van het stadium van verval. Aanvankelijk weinig niet-conventionele geldschieters, later wijd verspreid.

⁴⁾ Maar veel via de overheid verzekerde/gegarandeerde leningen.

Vervolg van tabel 4.1:

Indicator	niveau bij:		
	orthodox economische theorie	dualistische theorie	radicale theorie
Kenmerken van de huurders:			
. Percentage niet-blank of met een spaanse achternaam	Uiteenlopend (heterogeen)	Zeer hoog òf zeer laag	Gematigd tot zeer hoog
. Etnische homogeniteit	Laag	Hoog	Laag
. Inkomen van huurders	Varieert	Laag	Laag
. Opleiding van huurders	Hoog ¹⁾	Laag	Laag
. Beroep van huurders	Van alles	Lage status	Lage status
. Variatie in opleiding/beroep	Varieert/ gewoonlijk laag	Laag	Hoog
. Percentage alleenstaande moeders met kinderen	Laag	Laag	Hoog
. Percentage grote gezinnen	Laag	Varieert ⁵⁾	Hoog
. Percentage ouderen	Laag	Varieert ⁵⁾	Hoog
. Wisseling van huurders	Hoog	Laag	Hoog
. Concentratie lidmaatschap van plaatselijke kerkgenootschap	Varieert	Hoog	Laag
. Mate van buurt organisatie	Laag	Hoog	Laag
. In eigen buurt schoolgaand, boodschappen doen, etc.	Varieert	Ja	Nee
Aard van de verhuurder/huurder relatie:			
. Socio-economische kenmerken ten opzichte van elkaar (ras, etniciteit, inkomen, opleiding, beroep, fase in levenscyclus, gezins-kenmerken, etc.)	Varieert	Vergelijkbaar	Grote ongelijkheid/ verhuurder veel rijker
. Kenmerken verhuurovereenkomst	Formeel	Informeel	Formeel/uitbuiting en eenzijdig
. Wijze van het onroerend goed beheer	Professioneel	Persoonlijk	Minimaal/geheel professioneel/uitbuiting
. Verantwoordelijkheid voor klein onderhoud/schilderwerk	Verhuurder's	Gedeeld	Geen
. Waarborgsom	Gematigd	Geen	Hoog
. Wijze van huurinning	Incasso bureau	Persoonlijk	Incasso bureau
Algemene markt omstandigheden:			
. Huurniveaus in vergelijking met de marktprijs	Tegen markt-prijs	Laag	Hoog
. Leegstand	Varieert ⁶⁾	Laag	Laag

¹⁾ hoog genoeg om mobiliteit, kennis van de markt en concurrerend marktgedrag niet in de weg te staan.

⁵⁾ Hangt af van de kenmerken van verhuurder's gezin.

⁶⁾ Leegstand neemt toe met het verval.

Bron: Solomon en Vandell, 1982: 92.

4.3 Jargon en keuzen bij indicatoren voor verval in Nederland

Ten aanzien van de hoofdingrediënten van signaleringssystemen, de indicatoren, worden er bijna net zoveel verschillende keuzen van indicatoren gemaakt en verschillende aanduidingen van indicatoren gehanteerd, als er rapporten over zijn verschenen. Een bloemlezing.

De Heidemij (1985) bespreekt de opzet van een gemeentelijk vervalsignaleringssysteem voor woongebieden. Hierbij wordt gesproken over *vervalindicatoren* en worden drie *primaire indicatoren* aangegeven op basis waarvan de mogelijke 'vervalbuurten' worden gesignaleerd, te weten: leegstand, mobiliteit en waarde. Als er iets aan de hand is, worden deze primaire indicatoren aangevuld met een keuze uit nog meer *causale vervalindicatoren*, waarbij de volgende categorieën worden onderscheiden:

- *technische indicatoren*, betrekking hebbend op woning en woonomgeving;
- *sociaal-culturele indicatoren*, waartoe zij mobiliteit rekenen en de bevolkings-samenstelling, de daling van inkomens, de eigendomssituatie van woningen en gegevens over vandalisme, vervuiling en kleine criminaliteit;
- *sociaal-economische factoren* (woningprijs, vraagtekort/-overschot, inkomen van bewoners, rendementsverwachting van woningen en leegstand);
- *sociaal-ruimtelijke indicatoren* (nieuwbouw elders, stedenbouwkundig concept, functiemenging, milieuhinder, voorzieningenniveau, mogelijkheden voor bestemmingsverandering).

De Heidemij spreekt van een 'tweetrapsraket', waarbij alleen als de primaire indicatoren daartoe aanleiding geven, een nader te bepalen set indicatoren verder wordt onderzocht.

Woningbouwvereniging Volkshuisvesting in Winterswijk heeft een signaleringssysteem opgezet, waarbij zij *eerste orde indicatoren* en *tweede orde indicatoren* onderscheiden (De Nie, 1990: 36-39). Als afstudeerproject heeft Te Winkel in opdracht van woningbouwvereniging Volkshuisvesting onderzoek gedaan naar de mate waarin de vier *eerste orde indicatoren* verband houden met elkaar en "in hoeverre die verbanden iets zeggen over de verhuurbaarheid en bewoonbaarheid van een complex woningen" (Te Winkel, 1988: 4). De *eerste orde indicatoren*, die door Te Winkel *verhuurbaarheidsindicatoren* worden genoemd, zijn:

- het aantal potentiële verhuizers in een complex;
- de mutatiegraad in een complex;
- het aantal ingeschreven woningzoekenden voor een complex;
- het aanbiedingsresultaat van een complex.

Per complex berekent Te Winkel voor elke indicator een ijkgetal, dat aangeeft in hoeverre de indicator van dat complex gunstiger of minder gunstig is ten opzichte van het gemiddelde. Het gemiddelde van de vier *verhuurbaarheidsindicatoren* (al dan niet gewogen per indicator) levert de *algemene signaleringsindicator* op. Te Winkel concludeert dat de *verhuurbaarheidsindicatoren* goede mogelijkheden bieden om de verschillen in verhuurbaarheid en bewoonbaarheid aan te geven (de bewoonbaarheid komt volgens Te Winkel ook ten dele tot uitdrukking in een aantal *objectie-*

ve verhuurbaarheidsindicatoren, hoewel voor een volledig beeld hiervan aanvullende, kwalitatieve informatie nodig is). Te Winkel wijst er echter op dat voor een juiste interpretatie eigenlijk onderscheid gemaakt zou moeten worden naar woningtypen en doelgroepen. Bij twee kamerflats bijvoorbeeld is een hogere mutatiegraad 'normaal' en niet zo verontrustend als een hogere mutatiegraad bij eengezinshuizen (Te Winkel, 1988: 63).

In 1990 stapte woningbouwvereniging Volkshuisvesting over op een andere indeling van het woningbestand, dat tot dan toe was opgedeeld in 'technische complexen'. Er werden 'produkt-markt-combinaties' (PMC) opgesteld, waarbij een PMC een groep van produkten (woningen) is van een bepaald type in een bepaalde buurt en met een bepaalde prijs, waardoor de woningen binnen een bepaalde PMC voor woonconsumenten uitwisselbaar zijn. De woningbouwvereniging onderscheidt 51 PMC's, waarbij de verhuurbaarheid van een PMC met de *eerste orde* of *verhuurbaarheidsindicatoren*, die hiervoor zijn aangegeven, wordt gepeild. Alleen wordt de belangstelling van woningzoekenden niet meer gemeten via de inschrijvingen in het woningzoekendenbestand, maar via het aantal bonnen dat binnenkomt als een lege woning in een advertentie wordt aangeboden, want ook in Winterswijk is men overgegaan op een nieuwe, meer marktgerichte wijze van woningverhuur (Custers en Kullberg, 1992). De vier indicatoren vormen ook de basis voor de afweging tot dynamisch mutatieonderhoud, waarbij het voorzieningenpeil van een woning bij een mutatie wordt verbeterd. Ondersteund door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) is voor dit afwegingsproces een geautomatiseerd informatiesysteem ontwikkeld door het OTB, getiteld BOSDYMO, wat staat voor Beslissingsondersteunend systeem voor dynamisch mutatieonderhoud (Coolen en Vijverberg, 1991).

In zijn afstudeeronderzoek over een Verhuursignaleringsysteem voor het non-profit woningbeheer turft De Nie (1990) hoe vaak indicatoren worden genoemd in de literatuur en bij praktijktoepassingen. De meest vermelde indicatoren zijn de volgende (waarbij is aangegeven hoe vaak deze zijn genoemd):

- mutatiegraad en redenen	28x
- weigerings-/acceptatiegraad	26x
- leegstand (percentages/periodes)	20x
- weigeringsredenen	16x
- huurderving (naar aard: woningtype en -grootte, woonwijk, huurklasse)	16x
- huurachterstand	15x
- onderhoudskosten (mutatie, vandalisme, klachten)	15x
- klachten(graad) (technisch/sociaal)	15x
- gegevens uit de woningkartotheek	14x
- vertrekredenen	13x
- huishoudenskenmerken (in- en uitstromende bewoners, woningzoekenden)	12x
- vraag van woningzoekenden	9x

Daarnaast noemt De Nie nog 33 indicatoren die minder vaak worden gemeld (De Nie, 1990: 52-53). Zelf spreekt De Nie van *harde indicatoren*, waar het gaat om gegevens als de mutatiegraad, het klachtenonderhoud, de leegstand, de huurderving

en dergelijke en duidt hij gegevens over (verhuisde) bewoners, hun verhuisredenen etc. aan als *zachte indicatoren*.

In de publikatie 'Informatiesystemen voor het woningbeheer' (Mulder, 1990), waarmee de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) het experimententema Informatiesystemen 'voorlopig afsloot', is een top tien opgenomen voor indicatoren van beleidsinformatiesystemen. Mulder: "Iedere verhuurder kiest zo zijn eigen indicatoren om op te nemen in een beleidsinformatiesysteem (c.q. signaleringssysteem). De keus vindt plaats op inhoudelijke gronden, maar ook het gemak waarmee de gegevens te achterhalen zijn speelt natuurlijk een rol. De indicatoren worden gewoonlijk berekend per complex of buurt". De top tien ziet er volgens de SEV als volgt uit (Mulder, 1990: 32-33):

In de rubriek *verhuurbaarheidsindicatoren*:

1. leegstand;
2. mutatiegraad;
3. weigeringsgraad of aanbiedingsresultaat;
4. populariteit bij woningzoekenden;
5. verhuigeneigdheid.

In de rubriek *indicatoren voor betalingsgedrag*:

6. huurachterstand;
7. aantal ontruimingën;
8. aantal deurwaardergevallen.

In de rubriek *indicatoren voor onderhoudsinspanningen*:

9. kosten van klachtenonderhoud of het aantal klachten;
10. kosten van herstel van schade door vandalisme.

In de brochure 'Aanpak verhuurbaarheidsproblemen' van het NCIV wordt gesteld dat die aanpak begint met een verhuurbaarheidsonderzoek, dat als volgt is opgezet:

- "1. signalen;
2. vooronderzoek;
3. nader onderzoek;
4. conclusies en aanbevelingen;
5. uitgangspunten en aanpak".

Typische *signalen* van een verhuurbaarheidsprobleem zijn volgens de auteurs:

- "- hoge mutatiegraad;
- leegstand;
- toename aantal weigeringen;
- geringe belangstelling woningzoekenden;
- hoge verhuigeneigdheid;
- veel mutatie-onderhoud;
- veel klachten;
- huurderving;
- huurachterstanden;
- negatief exploitatieresultaat van een complex".

Behalve deze - volgens de auteurs 'niet uitputtende' - opsomming van *systematische signalen*, die in een signaleringssysteem worden bijgehouden, zijn er signalen die min of meer toevallig worden afgegeven. Bijvoorbeeld van corporatiemedewerkers "die met name over zaken als vervuiling, vandalisme, burenruzies en woongedrag **continu**, maar nogal onsystematisch signalen afgeven". Daarnaast wijzen zij op de signalen van de buitenwereld, bijvoorbeeld berichten in de pers, die een indruk geven van het imago van het complex.

De signalen bepalen volgens de auteurs waar de zwaartepunten van een eventueel vooronderzoek komen te liggen en dienen als bronnenmateriaal voor de onderzoeksrapportage" (Van den Heuvel e.a., 1989: 45-46).

De NWR stelt in de 'Brochure Voorraadbeheer; Over de opzet van een signaleringssysteem': "Het principe van een signaleringssysteem is het registreren en interpreteren van gegevens die iets zeggen over de mate waarin sprake is van een gezonde exploitatie van het woningbezit of specifieke delen daarvan.

Belangrijke indicatoren hiervoor zijn:

- a. De verhuurbaarheid van woningen.
- b. De bouw- en woontechnische staat.
- c. Het exploitatieresultaat" (NWR, z.j.: 2).

Vervolgens komt de NWR tot de volgende *gegevens* die 'iets zeggen over deze indicatoren' en 'reeds aanwezig zijn of eenvoudig kunnen worden achterhaald':

Gegevens met betrekking tot de verhuurbaarheid:

- leegstand (totale leegstand; korter dan- en langer dan 3 maanden en gemiddelde leegstand bij mutatie);
- mutatiegraad (aantal mutaties en verhuisredenen);
- acceptatiegraad (aantal aanbiedingen en redenen voor afwijzingen);
- vraag van woningzoekenden;
- marktwaarde van de woning bij verkoop in onbewoonde staat.

Gegevens met betrekking tot de bouwtechnische staat en het onderhoud:

- aantal klachten per woning per jaar;
- kosten van klachtenonderhoud (per woning en per klacht);
- kosten van mutatie-onderhoud (per woning en per mutatie);
- kosten van vandalisme;
- gegevens uit de woningkartotheek (welke gegevens wordt niet aangegeven).

Gegevens met betrekking tot de exploitatie:

- huurachterstanden (als percentage van de brutohuur en aantal huishoudens met huurachterstand);
- huurderving;
- totale onderhoudskosten.

Het NCCW is een dochteronderneming van de NWR, die ondersteuning biedt bij de automatisering van de administratieve processen en de informatieverzorging van non-profit verhuurders. Het NCCW levert onder andere het pakket Verhuur Informatie Systeem (VIS), waarmee maandelijks *kengetallen* (absoluut en relatief) kunnen worden uitgedraaid per corporatie, wijk, complex en/of woningtype. Hiermee "is het

mogelijk om managementinformatie te verkrijgen over de verhuurbaarheid van het woningbezit". Deze *kengetallen* (en hun definities) zijn:

"Mutatiegraad

Het aantal (verhuis)mutaties in relatie tot het aantal verhuurbare eenheden.

Leegstandsgraad

Het aantal dagen leegstand afgezet tegen het totaal aantal verhuurbare dagen.

Leegstandsduur

Het (cumulatief) aantal dagen leegstand.

Huurachterstand

De verhouding tussen het aantal huurders met een achterstand en het totaal aantal huurders.

Leegstandsderiving

De gederfde huur door leegstand, afgezet tegen de 'bruto-moetpost'.

Klachtengraad

Het aantal verhuurbare eenheden waarvoor klachtmeldingen zijn geregistreerd ten opzichte van het totaal aantal verhuurbare eenheden.

Weigeringsgraad

De verhouding tussen het aantal weigeringen en aanbiedingen.

Populariteit

De verhouding tussen het aantal gegadigden voor bijvoorbeeld een bepaald type woning en het totaal aantal woningzoekenden.

Verhuisneiging

Het aantal woningzoekende huurders in relatie tot het totaal aantal woningzoekende huurders"

(NCCW, z.j.).

Telefonisch (juli 1994) meldde Huttenga (adjunct-directeur Produkt Ontwikkeling en Ondersteuning van het NCCW) dat het pakket VIS momenteel wordt aangepast, waarbij de selectiemogelijkheden in het programma meer gebruiksvriendelijk worden gemaakt. De gebruiker is straks vrijer in de wijze waarop de complexen worden gedefinieerd en kan meer invloed uitoefenen op de formules waarmee de berekeningen worden gemaakt. Wat betreft de inhoud verandert het VIS echter niet. De indicatoren blijven dus dezelfde.

Net als bij de opzet voor een gemeentelijk verval-signaleringsstelsel voor woongebieden van de Heidemij (1985) wordt ook bij het ontwerp dat was gemaakt voor het 'Signaleringsstelsel Rotterdam' (zie paragraaf 6.5) gesproken van *primaire indicatoren* (Spaans, 1990). Hiermee worden bij dit signaleringsstelsel negen indicatoren aangeduid, die de verhuurders uit hun beheer- en exploitatie-administratie (zouden moeten) kunnen lichten: de mutatiegraad, vertrekredenen van vertrekkende huurders, de acceptatiegraad (aantal aanbiedingen dat nodig is om een woning te verhuren), weigeringsredenen bij het niet accepteren van een aangeboden woning, het leegstandspercentage, de huurachterstand, de klachtengraad, de onderhoudskosten als gevolg van vandalisme, mutaties en klachten en het aantal woningzoekenden. De *primaire indicatoren* zijn gekoppeld aan de vervalspiralen van Prak en Priemus (zie paragraaf 3.2.3) en zijn bedoeld om de spiraalbewegingen te signaleren. Vervolgens

bevat het systeem ook *secundaire indicatoren*, die gegevens bevatten over bewoners, woningzoekenden, recent verhuisden en woningcomplexen. De *secundaire indicatoren* hoeven met een minder grote frequentie te worden geactualiseerd dan de *primaire indicatoren*. Maar anders dan de Heidemij aanbeveelt, was het bij het Signaleringsysteem Rotterdam wèl de bedoeling dat de *secundaire indicatoren* worden verzameld, ongeacht of de *primaire indicatoren* wijzen op verval. De reden hiervan is dat de *secundaire indicatoren* niet alleen 'achtergrondinformatie' en 'verklaringen' kunnen bieden, maar mogelijk ook een zekere 'voorspellende waarde' kunnen hebben voor potentiële vervalprocessen.

Deze redenering is ook gevolgd bij de opzet van het 'Buurtsignaleringsysteem Maassluis' (zie paragraaf 7.7). Bij dit systeem worden de indicatoren als volgt onderscheiden:

- *indicatoren ten behoeve van zwakke signalen*, die betrekking hebben op de wijze waarop woonconsumenten de prijs/kwaliteitsverhouding beoordelen;
- *indicatoren ten behoeve van sterke signalen*, waarmee vooral beheer- en exploitatiegegevens worden aangeduid;
- *achtergrondgegevens*, die kenmerken van de bewoners en van de woningen bevatten.

Anders dan de naamgeving misschien doet vermoeden, worden juist de *indicatoren ten behoeve van zwakke signalen* het meest belangrijk geacht als voorspellers van naderend onheil. Zij kondigen namelijk de problemen aan, terwijl de *indicatoren ten behoeve van sterke signalen* pas alarmeren als er al problemen zijn, zo stelt men in Maassluis, waar men vooral een 'preventief signaleringsysteem' nastreeft.

Het aantal indicatoren dat is opgenomen in het signaleringsysteem hangt samen met de doelstellingen van dat systeem. De Heidemij (1985) rust de eerste trap van de raket die het buurtverval moet gaan signaleren, uit met slechts drie *primaire indicatoren*. Woningbouwvereniging Volkshuisvesting in Winterswijk meent dat vier *eerste orde indicatoren* voldoende zijn om de verhuurbaarheid van woningen te peilen. Geelhoed (1987) representeert het andere uiterste door in de notitie 'methode verval-signalering' voor de woningbouwvereniging 'Maatschappij tot verbetering van woningtoestanden' 195 *vervalindicatoren* te definiëren. Het signaleringsysteem heeft hier meer het karakter van een omvattend registratie- en informatiesysteem gekregen. Volgens Geelhoed is de informatie die de 'methode verval-signalering' oplevert, bruikbaar om beleid mee te ontwikkelen tegen aftakelingsprocessen in woongebieden en beleid mee te ontwikkelen "richting bevolkingsopbouw in woongebieden".

De wijze van signalering van verval hangt ook af van de perceptie en interpretatie van verval van de verschillende actoren. Door De Gouw et al. (1990) wordt de vervalperceptie van verschillende actoren uitgewerkt. Enige citaten:

- *de huurder*:
"Vooral de prijs/kwaliteitverhouding is voor bewoners cruciaal bij de waardering van de woning. (...)

Wanneer bewoners op meerdere terreinen tegelijk een achterstand ervaren en er sprake is van een combinatie van problemen die samenhangen met de economische en sociale situatie waarin de huishoudens zich bevinden, zich uitend in een slechte woonsituatie, in een geringe kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen en in onverschilligheid van beheerders, wordt gesproken van een multiële deprivatie. (...)

De reacties van bewoners op achterstandssituaties kunnen tevens als signalen dienen voor de overige betrokkenen. De aanpassingen binnen een huishouden zijn hierbij echter minder zichtbaar, zoals bij bezuinigingen ten gevolge van werkloosheid, tenzij deze bijvoorbeeld leiden tot huurachterstand. Ook individuele mentale verwerking (groeïende frustraties) onttrekt zich vaak aan de waarneming van beheerders en gemeente. Alleen wanneer er een registratie via huurdersraden of buurtgroepen mogelijk is, zullen dit soort signalen waarneembaar zijn. Met name in het kader van de stadsvernieuwing worden vaak signalen van onderop gebruikt om beleid te formuleren dat aan de wensen van bewoners tegemoet komt";

- *de eigenaar/bewoner:*

"De vervalperceptie van de eigenaar zal mede bepaald worden door de waarde- en lastenontwikkeling van de woning. Ook speelt het gedrag van de overige eigenaren in de buurt een belangrijke rol. Blijven investeringen van anderen in de buurt uit, dan zal de geneigdheid tot het doen van een eigen investering vaak teruglopen";

- *de beheerder van huurwoningen:*

"Geringe aantrekkelijkheid van woonbuurten manifesteert zich voor de beheerder onder andere in verhuurbaarheidsproblemen, tot uitdrukking komend in een hoge verhuisfrequentie en leegstand. (...)

Vanuit de optiek van de corporaties worden indicatoren voorgesteld als mutatiegraad, aanbiedingsfactor, acceptatie en weigeringen naar puntenniveau, leegstand, aantallen en soorten klachten, mutatiekosten per woning, huurachterstanden, huurdering, sociaal-economische kenmerken van bewoners, onderhoudstoestand van de openbare ruimte, sociale veiligheid, voorzieningenniveau en geluidsoverlast. Behalve aan objectkenmerken wordt zodoende ook aandacht aan de omgeving besteed";

- *de rijksoverheid:*

"Aandacht voor de kwaliteit van de stad als geheel, ook in nationaal en internationaal perspectief, komt naar voren in de Vierde Nota voor de Ruimtelijke Ordening (1988).

(...)

Om zicht te krijgen op de kwaliteit van de woningvoorraad heeft het DGVH de kwalitatieve woningregistratie (KWR) uitgevoerd. (...) Volgens het DGVH is de KWR als globaal instrument voor een grove verdeling van gelden toereikend. De toedeling van middelen binnen een gemeente wordt gezien als een lokale taak. De rijksoverheid heeft dan ook geen behoefte aan gedetailleerde informatie over de kwaliteit van woningen in verschillende wijken.

(...)

Om achterstanden bij de bevolking in bepaalde stadsdelen te bestrijden heeft de rijksoverheid in het kader van het minderhedenbeleid het achterstandsgebiedenbeleid of probleemcumulatiegebiedenbeleid (PCG) ontwikkeld. (...) Volgens een notitie van het Rijk aan de gemeente Leerdam zou de selectie gebaseerd zijn op de cumulatie van achterstand en de concentratie van minderheden. De cumulatimaat is opgebouwd uit een rangorde van gemeenten naar aantal werkloze leden van minderheidsgroepen, bijgesteld door rekening te houden met het percentage van de beroepsbevolking dat uit werkloze minderheden bestaat, uit een rangorde van gemeenten naar de absolute omvang van de vooroorlogse voorraad en uit een rangorde van gemeenten inzake achterstand in het onderwijs. Optelling van rangnummers levert een totaalscore op.

De concentratiemaat is het percentage van het totaal aantal leden van minderheidsgroepen op het aantal inwoners van een wijk.

In totaal kregen de vier grote gemeenten vijftien en de overige twaalf middelgrote gemeenten vijftien PCG-gebieden toegewezen. Kleine gemeenten komen in de selectie niet voor, hetgeen het gevolg is van selectie op grond van het absolute aantal vooroorlogse woningen.

(...)

Justitie en BiZa werken samen aan de uitvoering van het beleidsplan Samenleving en Criminaliteit uit 1985 (...) Voor de signalering van veel voorkomende criminaliteit en de evaluatie van de effecten van beleidsmaatregelen is een goede informatievoorziening nodig. De wijze waarop en de mate waarin de politie kleine criminaliteit registreert verschilt nogal";

- *de gemeentelijke overheid:*

"In het kader van stedelijk beheer groeit de aandacht voor de kwaliteit van het bestaande stedelijk gebied. Daarbij ontstaat de behoefte aan een typering en kwalificering van gebieden om de problematiek daar naar aard en omvang zichtbaar te maken (...) Gebiedstypologieën worden gezien als basis voor een bepaalde differentiatie en fasering van middelen, maatregelen en regels. (...) Vervaltypologieën worden opgesteld voor uiteenlopende gebieden, zoals voor- en naoorlogse woongebieden, gebieden waar ook niet-woonfuncties aanwezig zijn en gebieden uit een bepaalde bouwperiode.

De kwalificatie van gebieden vindt plaats via indicatoren. Dit levert statistische informatie op van gebieden in fysiek-technisch, sociaal-cultureel, sociaal-economisch en functioneel-ruimtelijk opzicht.

Gemeenten beperken zich tot dusverre tot een eenmalige kwaliteitsregistratie, hoewel de wens tot een meer continue kwaliteitsbewaking (monitoring) wel naar voren wordt gebracht" (De Gouw e.a., 1990: 34-46).

De auteurs (medewerkers van Heidemij Adviesbureau en de faculteit Bouwkunde van de TU in Eindhoven) deden onderzoek in zes gemeenten naar de wijze van verval-signalering. Zij stellen vast dat de keuze van de indicatoren samenhangt met de verscheidenheid aan invalshoeken. Zij onderscheiden er drie:

- woningvoorraadbeleid of volkshuisvestingsinvalshoek;

- stedenbouwkundige of ruimtelijke-orderingsinvalshoek;
- invalshoek van stadsvernieuwing of stedelijk beheer.

Vooral als er sprake is van de invalshoek van stadsvernieuwing of stedelijk beheer "wordt een veelheid van sectorale (volkshuisvesting) en sector-overschrijdende indicatoren (technisch, sociaal-cultureel, sociaal-economisch en functioneel-ruimtelijk) gebruikt" (De Gouw e.a., 1990: 48).

De indicatoren die meer dan één keer werden genoemd bij hun onderzoek in de gemeenten, zijn:

in de rubriek technische indicatoren:

- ouderdom woningen (5x);
- bouw- en woontechnische kwaliteit (3 à 4x);

in de rubriek sociaal-culturele indicatoren:

- doorstroming (3x);
- toeloop starters, etnische minderheden, kansarmen (2x);
- etnische verhoudingen (2x);
- eigendomssituatie (3x);
- leeftijdsopbouw (3x);

in de rubriek sociaal-economische indicatoren:

- werkloosheid (2x);

in de rubriek sociaal-ruimtelijke indicatoren:

- groenvoorzieningen (2x);
- stedenbouwkundige tekorten (2x).

De onderzoekers noemen het opvallend dat bij alle onderzochte gemeenten de relatie met de KWR van het Rijk ontbreekt. Voorts constateren zij dat de indicatoren die het Rijk hanteert voor de verdeling van het stadsvernieuwingsfonds "(aantal woningen voor '45, het aantal monumentale panden, aantal particuliere meergezinswoningen van voor '30, gemiddeld inkomen, verzorgingsniveau) geen expliciete rol spelen bij deze typologieën" (De Gouw e.a., 48-49).

4.4 Indicatoren voor bewoners om de woonsituatie te analyseren

Het Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing (LOS, inmiddels opgegaan in de Woonbond) heeft in 1987 een brochure uitgebracht, getiteld 'Het verval is te keren; mogelijkheden voor de aanpak van naoorlogse probleemcomplexen' (Brakkee en James, 1987), die speciaal is gericht op bewoners van naoorlogse wijken en hun ondersteuners. Het actieplan dat hierin wordt uitgewerkt, start met een analyse van de situatie. Aangeraden wordt om met een initiatiefgroep alle voorkomende problemen op te sommen en die te ordenen naar onderwerp. Hiervoor geven de auteurs een voorbeeld checklist voor een analyse. Deze ziet er als volgt uit:

- "* om welk gebied/welke woningen gaat het
- * van wie zijn die
- * mankementen en tekortkomingen in de woningen
je kijkt dus naar:

- de staat van het onderhoud
- de indeling en bruikbaarheid
- de installaties (elektra, verwarming, waterleiding, ventilatie, warm water)
- * de woonlasten
 - de huur
 - de servicekosten (inhoud van het pakket, hoeveel kost dat)
 - de stookkosten
- * mankementen en tekortkomingen in de woongebouwen
 - daarbij kun je denken aan:
 - het onderhoud
 - de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimten
 - de plaats van de gangen, hallen, trappen, bergingen
- * gebreken en tekortkomingen aan de woonomgeving
 - toegangswegen
 - parkeerplaatsen
 - speelplaatsen
 - groenvoorziening
 - verlichting
 - veiligheid
- * (gebrek aan) voorzieningen, bijvoorbeeld
 - openbaar vervoer
 - buurthuis
 - jeugdthonk
 - scholen
 - bibliotheek
 - kinderopvang
 - winkels
- * bevolkingsamenstelling/toewijzing
- * dienstverlening van de verhuurder
- * problemen die hun oorzaak vinden in de plaats van de buurt in de stad/regio, in de woningmarkt en financieel-ekonomische problemen
- * problemen die hun oorzaak hebben in het gedrag van de bewoners zelf
- * andere, minder goed onder te brengen problemen" (Brakkee en James, 1987: 20).

Volgens de auteurs is het zinvol om te proberen om de problemen die zo'n inventarisatie oplevert (waarbij er ook gegevens via een enquête kunnen worden verzameld) "te begrijpen in samenhang met elkaar en met de meer algemene omstandigheden".

Ze waarschuwen echter ervoor om daarin niet door te slaan:

"Pas ervoor op dat je daarmee niet verzandt in een allesomvattende theorie die erop neerkomt dat het is zoals het is en er niets zinnigs meer aan te veranderen valt. Sommige 'wetenschappelijke' studies ademen zo'n sfeer, waarbij eigenlijk alles wordt teruggevoerd op de bewoners. Als die er niet waren, waren er ook geen problemen lijkt de konklusie te zijn. In zo'n sfeer is het heel moeilijk om iets te bereiken" (Brakkee en James, 1987: 22).

4.5 Indicatoren bij het vervalproces van Nieuw Engeland, Hoogvliet

De bespreking van de vervalprocessen bij vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen van paragraaf 3.5.2 was gebaseerd op casestudies die in een vrij korte tijd zijn uitgevoerd. Die waren dan ook vooral beschrijvend van aard, want het mobiliseren van goed uitgewerkte cijfermatige gegevens vergt aanzienlijk meer tijd. Als deze gegevens ook nog eens over een reeks van jaren moeten worden achterhaald, blijkt dit in de praktijk veelal ondoenlijk omdat de gegevens van vroeger jaren ofwel niet meer bestaan ofwel uit moeilijk toegankelijke dossiers moeten worden geput. Dit verklaart waarom de keuze van indicatoren om vervalprocessen te signaleren, meestal op pragmatische gronden wordt gemaakt, waarbij een degelijke empirische onderbouwing maar mondjesmaat kan worden geleverd.

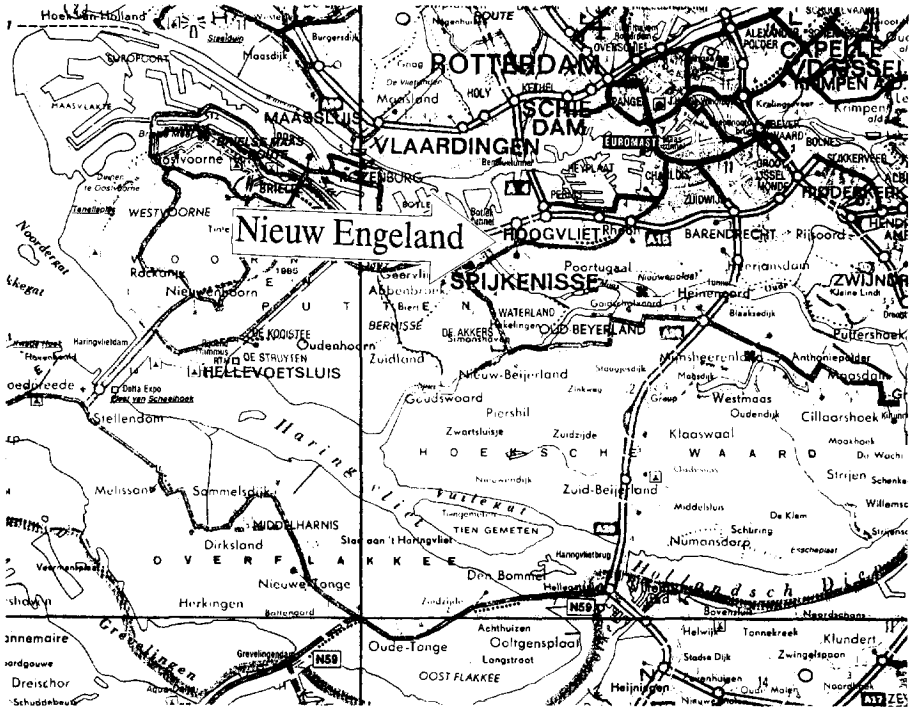
Casestudies waarin een compleet overzicht wordt gegeven van relevante data over een reeks van jaren, zijn dan ook zeldzaam. Zo'n casestudie is gemaakt voor 'Nieuw Engeland' in de Rotterdamse deelgemeente Hoogvliet. Dankzij het monnikenwerk van Heeger - als afstudeerproject - en daarna samen met Van der Zon, zijn van de complexen 012 en 013 van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH)¹, zo ongeveer alle gegevens die nog enigszins beschikbaar waren, boven tafel gekomen. Complex 012 was hierbij het 'probleemcomplex' en complex 013, dat qua kenmerken vrijwel identiek is, werd gebruikt als 'vergelijkingscomplex'. Complex 012 werd in de volksmond 'de Oliebuurt' genoemd, omdat alle straten zijn genoemd naar de vindplaatsen van olie. Vanwege de negatieve ontwikkelingen in complex 012 kreeg de Oliebuurt echter een negatieve bijklank, waardoor men deze naam ging mijden en het complex meestal aanduidde als Nieuw Engeland, hoewel dit eigenlijk de naam is van de hele buurt die bestaat uit complex 012, complex 013 en 14 winkelwoningen van complex 014. Op basis van de gegevens uit het rapport van Heeger en Van der Zon over de casestudie Nieuw Engeland, is een reeks figuren opgesteld die een illustratie geven van de ontwikkelingen van dit complex. Zo wordt een schets gegeven van het vervalproces in cijfers.

Eerst enige kenmerken:

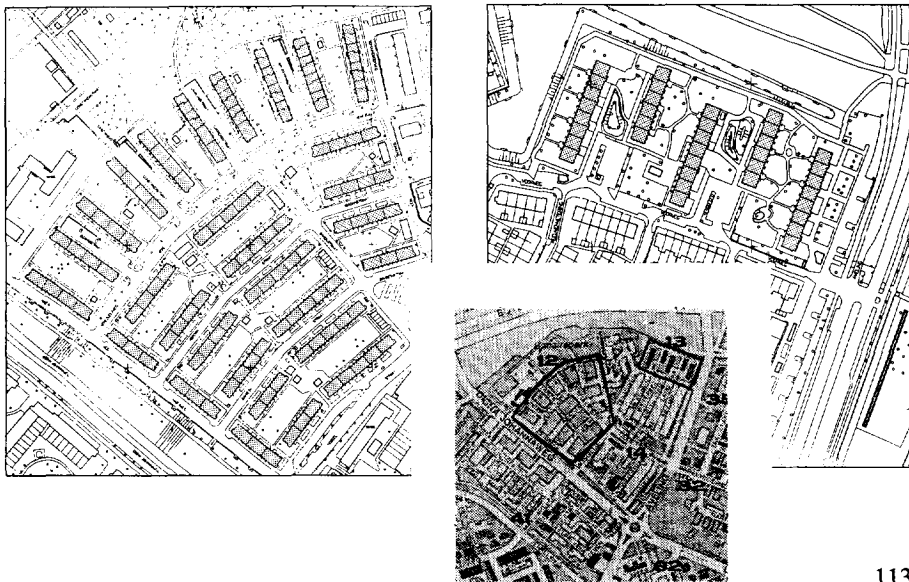
Het complex ligt vlakbij de raffinaderij van Shell en voorts ligt het ongunstig ten opzichte van de metro (hoewel de bewoners dit nauwelijks als bezwaar noemden). Complex 012 werd opgeleverd in 1952-1953 en telde 928 woningen in 29 bouwblokken van vier woonlagen: 680 driekamerwoningen, 228 vier- en 20 vijfkamerwoningen. De bouwblokken staan dicht op elkaar: de woningdichtheid is 120 woningen per hectare. De woningen zijn gebouwd volgens de kwaliteitsnormen van de jaren vijftig en laten zich het beste typeren door de klachten van bewoners en de gebreken die de verhuurder signaleerde:

¹ De Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet (SVH) heeft in 1994 een naamsverandering ondergaan en heet nu de Woondienst Maasoever.

Afb. 4.1 De ligging van de wijk Nieuw Engeland in Hoogvliet, in regionaal perspectief



Afb. 4.2 Complex 012 en 013 in de wijk Nieuw Engeland in Hoogvliet



- de woningen zijn slecht ingedeeld en de vertrekken zijn klein. Dit laatste geldt ook voor de keuken en de badkamer, waardoor het haast ondoenlijk is om daar zowel een gasfornuis, als een koelkast en een wasmachine te plaatsen (laat staan een vrieskast, wasdroger en afwasmachine);
- het sanitair is onvoldoende en ouderwets. Veel woningen hebben een lavet, in plaats van een douche of bad en een grote wasbak in plaats van een wastafel;
- de balkons zijn smal en de meeste woningen van de eerste woonlaag hebben zelfs helemaal geen balkon;
- de bergingen hebben afscheidingen van kippegaas en kunnen niet goed worden afgesloten. De bergingen worden dan ook bijna niet meer gebruikt, omdat het risico van inbraak en vernieling te groot is;
- de woningen zijn koud, vochtig, tochtig en gehorig omdat er destijds geen isolatie is toegepast;
- hoewel de huren laag zijn, is de prijs/kwaliteitsverhouding door de lage kwaliteit en de relatief hoge stookkosten toch niet gunstig.

Dat er destijds geen Goudkust aan de Maas is gecreëerd, was overigens al in het jaar van de oplevering van complex 012 voorzien door De Jong, die kritische kanttekeningen plaatste bij het hoge aandeel driekamerwoningen in complex 012: "De paradoxale opmerking kan gemaakt worden dat achter het industriefront met zijn arbeidende bevolking langs de Nieuwe Waterweg, in eerste aanleg althans, een stad wordt gebouwd, die voor het grootste gedeelte, qua woningtype, beter geschikt is voor de wittebroodsweken, het gezin met één kind en voor de oude dag dan voor de arbeider in zijn productieve economische en biologische levensfase, dus van de arbeider en zijn groeiend gezin" (De Jong, 1953).

Complex 013 telt 120 woningen in vijf blokken van drie en vier hoog, die veel minder dicht op elkaar staan dan die van complex 012. De binnenterreinen tussen de blokken zijn bij complex 013 wat gevarieerder ingericht dan de kale grasveldjes tussen de blokken van complex 012. Complex 013 is iets later gebouwd: de gemiddelde bewoningsdatum is vastgesteld op 22 juli 1955. Het ligt vlakbij complex 012, ook in de wijk Nieuw Engeland. De complexen 012 en 013 hebben in veel opzichten vergelijkbare kenmerken. De onderhoudsstaat van complex 013 is echter beter en het complex oogt dan ook veel beter dan complex 012. Dit komt ook omdat de bewoners van complex 013 hun best doen om bijvoorbeeld portieken aan te kleden (door deurmatten, tekeningen aan de muur en dergelijke). Voorts zijn de bergingen van complex 013 beter bruikbaar omdat de afscheidingen zijn gemetseld.

Complex 012, 013 en 014 zijn in opdracht van de Dienst van de Volkshuisvesting Rotterdam gebouwd en werden aanvankelijk beheerd door de Gemeentelijke Woningstichting. Per 1 oktober 1960 zijn de 1062 woningen overgedragen aan de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet. De complexen 012, 013 en 014 zijn administratief samengevoegd tot complex 010. Het was daarom niet altijd mogelijk om de gegevens per afzonderlijk complex terug te vinden.



Complex 012 (boven) en complex 013 (onder) in Hoogvliet



De gegevens die Heeger en Van der Zon hebben verzameld, geven desalniettemin een goede indruk van de beheer- en exploitatiegeschiedenis van de complexen 012 en 013. Bovendien is er in 1986 een enquête gehouden onder bewoners van de beide complexen waaruit gegevens konden worden geput. De (cijfermatige) gegevens die hier in de afbeeldingen 4.3 tot en met 4.33 zijn weergegeven, zijn geordend naar het vervalmodel van Prak en Priemus (zie paragraaf 3.2.3).

In het vervalmodel is de vraag-aanbodssituatie op de woningmarkt een conditionerende factor voor het vervalproces.

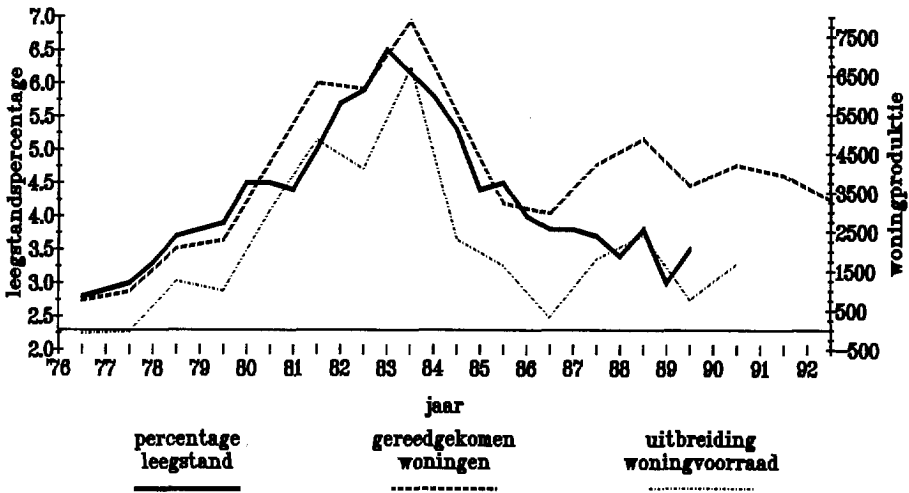
In Hoogvliet zelf worden er in de beginjaren zeventig veel woningen gebouwd, met name in de wijk Zalmplaat, waar Bouwvereniging Patrimonium rond 1974 veel woningen opleverde. Omdat deze wijk toen nog onder het toewijzingsbeleid van de gemeente Poortugaal viel, waren de toewijzingsregels ruimer. De aantrekkingskracht van Zalmplaat werd nog verder verhoogd omdat in 1974 de metro van Rotterdam werd doorgetrokken naar Hoogvliet met onder andere een station in de wijk Zalmplaat.

In afbeelding 4.3 is de woningproductie en de ontwikkeling van de leegstand in Rotterdam weergegeven. Omdat er in Rotterdam in deze periode ook veel sprake was van wijsanering die gepaard ging met sloop en vervangende nieuwbouw van woningen, is de uitbreiding van de woningvoorraad als aparte lijn in de afbeelding opgenomen. Hoogvliet maakt deel uit van Rotterdam en zit dus ergens in de cijfers van afbeelding 4.3 verstopt.

Hoogvliet ligt aan de Nieuwe Maas. Aan de overkant van het water ligt Spijkenisse. De woningmarktontwikkelingen daar lieten Hoogvliet waarschijnlijk niet onberoerd. In 1977 kreeg Spijkenisse de groeikernstatus. De woningproductie kwam er vanaf 1980 goed op gang (zie afbeelding 4.4). In tegenstelling tot Rotterdam werd er in Spijkenisse kennelijk niet of nauwelijks gesloopt waardoor de uitbreiding van de woningvoorraad vrijwel gelijk oploopt met de woningproductie. Afbeelding 4.4 maakt duidelijk dat ook in Spijkenisse de uitbreiding van de woningvoorraad gepaard gaat met een (tijdelijke) verruiming van de woningmarkt. In 1986 was de metrolijn bovendien tot Spijkenisse verlengd, waardoor deze gemeente goed bereikbaar werd vanuit Rotterdam en natuurlijk ook Hoogvliet.

Ook in andere Rijnmond-gemeenten was er sprake van een verhoogde woningbouwproductie in de beginjaren tachtig, waardoor de tijdelijke verruiming van de woningmarkt in deze periode als een regionaal verschijnsel kan worden beschouwd.

Afb. 4.3 Leegstand en woningproductie in Rotterdam in de periode 1976-1989



Bron: CBS, bewerkt door Heeger, 1993: 39.

Afb. 4.4 Leegstand en woningproductie in Spijkenisse in de periode 1976-1989



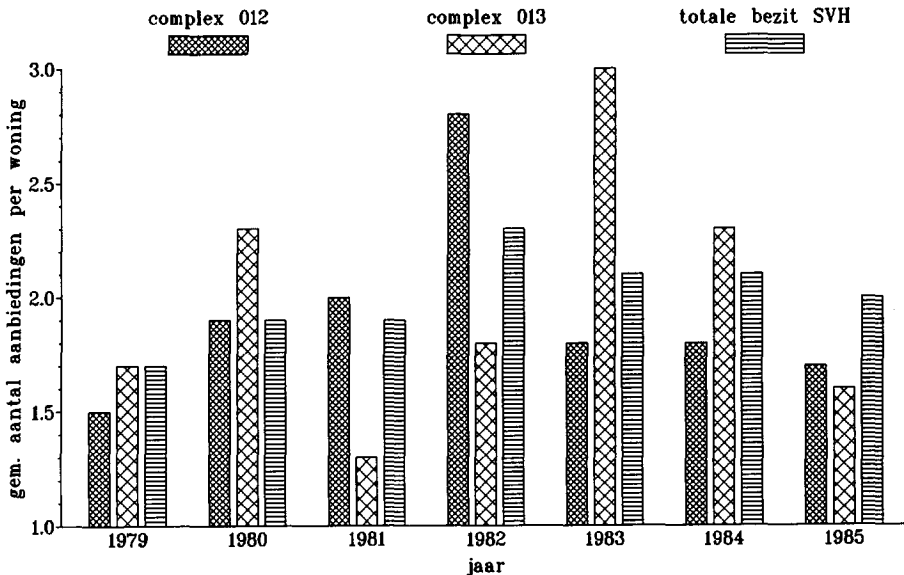
Opm.: De uitbreiding van de woningvoorraad is vrijwel gelijk aan de woningproductie, waardoor de desbetreffende lijnen in de grafiek elkaar bijna geheel overlappen.

Bron: CBS, bewerkt door Heeger, 1993: 40.

De wat verruimde woningmarkt in de eerste helft van de jaren tachtig en de daarmee gepaard gaande verminderde vraagdruk, kan volgens het vervalmodel bij minder gewaardeerde complexen leiden tot een toenemend aantal weigeringen bij een woningaanbieding. Uit afbeelding 4.5 valt op te maken dat het aantal aanbiedingen dat gemiddeld per woningverhuuring wordt gedaan in complex 012 stijgt in de jaren tot en met 1982. Daarna daalt het. Er is echter een aantal redenen waarom het gemiddeld aantal aanbiedingen, zoals het hier is weergegeven, geen betrouwbare indicator is:

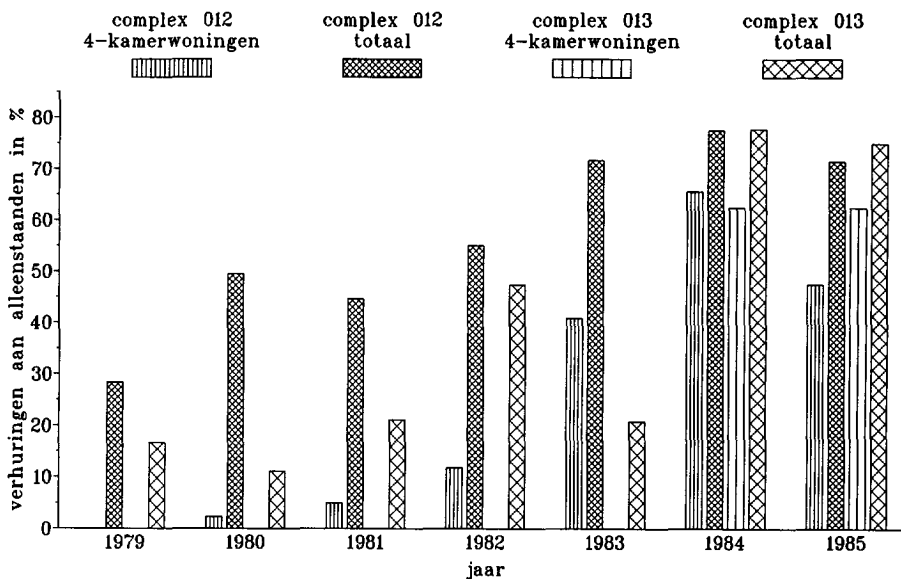
- in 1982 werden de normen die golden voor de woonruimteverdeling in Rotterdam niet meer toegepast voor de complexen 012 en 013;
- vanaf 1982 werden gegadigden die tijdens een woningbezoek in complex 012 de woning weigerden, gelijk meegenomen naar een andere woning. Deze keuzemogelijkheid werd echter als één aanbieding geregistreerd. Bij complex 013 gebeurde dit niet;
- men is in de loop der jaren meer gaan letten op wijkvoorkeuren. Woningzoekenden die aangeven niet in de wijk Nieuw Engeland te willen wonen, kregen in principe ook geen woning aangeboden in deze buurt.

Afb. 4.5 Het gemiddeld aantal aanbiedingen per verhuurde woning in de complexen 012 en 013 en in het gehele bezit van de SVH in de periode 1979-1985



Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 90.

Afb. 4.6 Procentuele verdeling van het aantal verhuringen aan alleenstaanden in de complexen 012 en 013 (totaal en voor de vierkamer-woningen) van de SVH in de periode 1979-1985



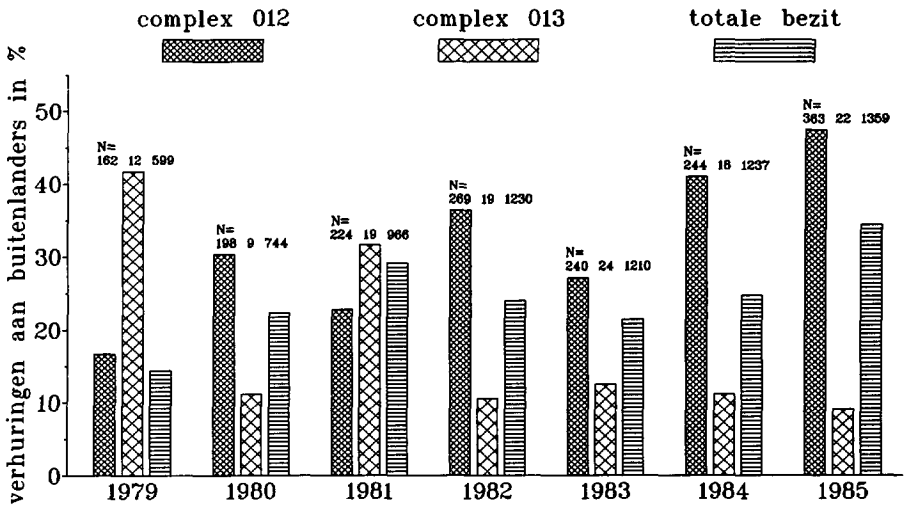
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 97-98.

In het vervalmodel vervolgt het proces met de instroom van sociaal-economisch zwakkeren.

Ten aanzien van de instromers zijn er gegevens over het aantal verhuringen aan alleenstaanden (afbeelding 4.6) en aan buitenlanders (afbeelding 4.7). In de jaren tot 1984 stond de SVH reeds toe dat er in complex 012 vierkamerwoningen aan alleenstaanden werden verhuurd. Het aandeel verhuringen aan alleenstaanden - voornamelijk mannen - is tot dan toe in complex 012 veel hoger dan in 013. Vanaf 1984 zijn de toewijzingsregels voor de hele wijk Nieuw Engeland versoepeld, waardoor alleenstaanden en samenwonenden ook vier- en vijfkamerwoningen mogen huren. Vanaf dat moment steeg het aandeel alleenstaanden in de nieuwe verhuringen in complex 013 ook flink.

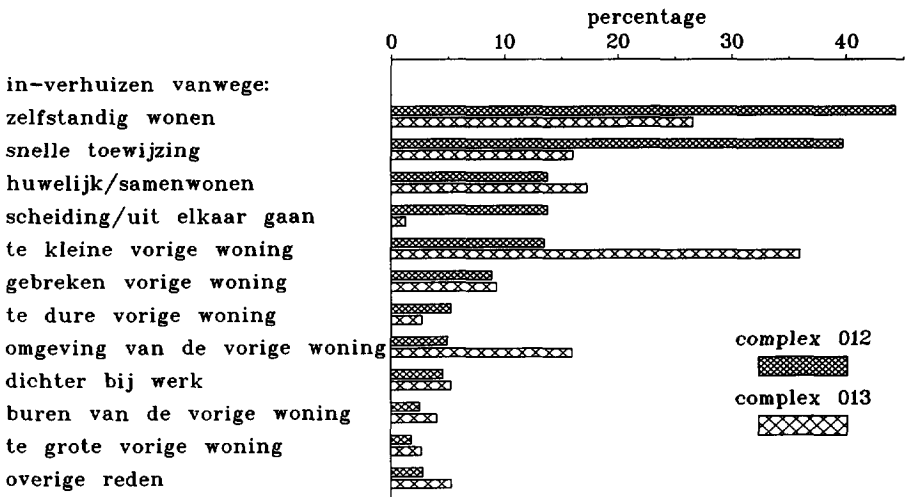
Hoewel de SVH bij de woningtoewijzing de nationaliteit van gegadigden geheel buiten beschouwing liet, blijkt het aandeel verhuringen aan buitenlanders in complex 012 beduidend hoger te liggen dan gemiddeld (afbeelding 4.7). Kennelijk staan zij minder afwijzend ten opzichte van complex 012 als huishoudens uit Nederland, concluderen Heeger en Van der Zon. Vooral in vijfkamerwoningen wonen relatief veel buitenlanders.

Afb. 4.7 Procentuele verdeling van het aantal verhueringen aan buitenlanders in de complexen 012, 013 en het totale bezit van de SVH, 1979-1985



Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 272.

Afb. 4.8 Redenen om te verhuizen náár de complexen 012 en 013 van de SVH in 1986 (in procenten; geordend van meest naar minst genoemd)*



*) er kon meer dan één reden worden opgegeven

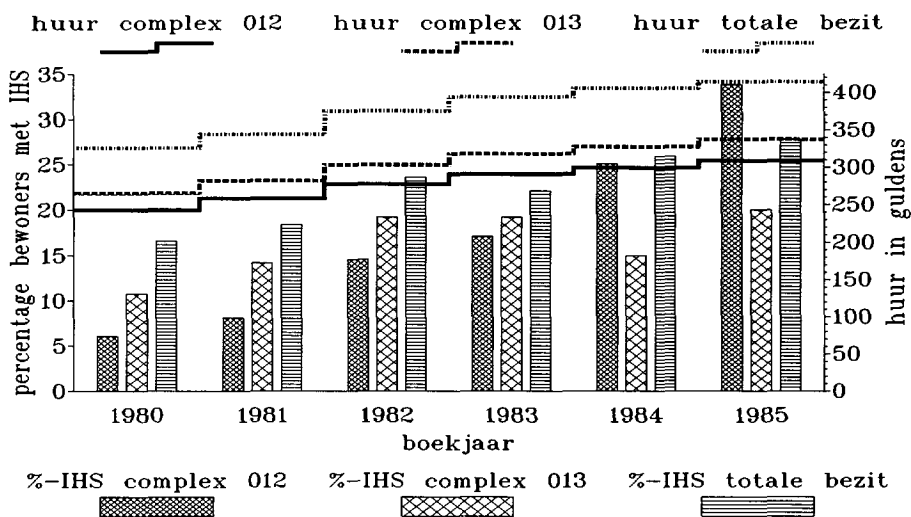
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 117.

Uit de motieven om náár de complexen 012 en 013 te verhuizen blijkt dat complex 012 vooral werd gekozen door starters en door mensen die snel om woonruimte verlegen zaten. Bij complex 013 hebben de redenen veel vaker te maken met de mindere kwaliteit van de woning en de omgeving die men had achtergelaten (afbeelding 4.8).

Over de bewoners van een complex blijken de verhuurders meestal weinig gegevens te hebben. Men registreert een aantal kenmerken van woningzoekenden en van instromende huishoudens, maar zodra die er wonen, komt de informatiestroom zo goed als droog te liggen. Informatie over het inkomenspeil van de bewoners kunnen verhuurders echter putten uit het gebruik van Individuele Huursubsidie (IHS). Een indicatie van de steeds slechter wordende inkomenspositie van de bewoners van complex 012 is dat het aandeel bewoners dat IHS ontving, aanzienlijk steeg (afbeelding 4.9).

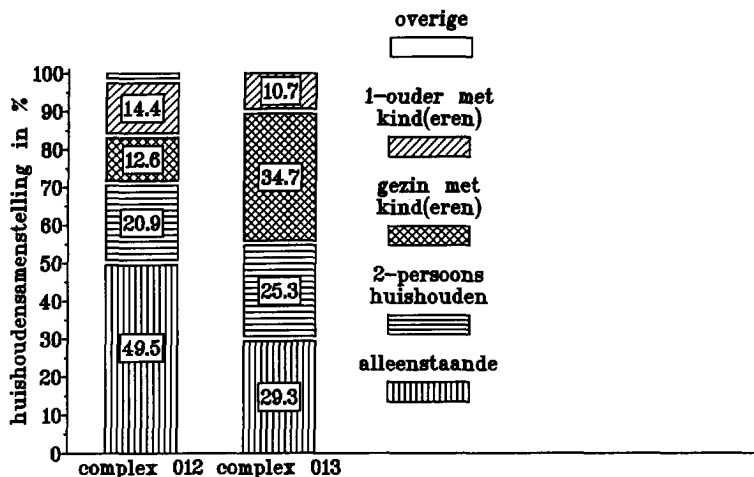
In de enquête die het OTB in 1986 heeft afgenomen onder de bewoners van complex 012 en 013 is ook naar kenmerken van de bewoners gevraagd. Uit afbeelding 4.10 blijkt dat de instroom van veel alleenstaanden (afbeelding 4.6) zijn sporen naliet in de huishoudensamenstelling van complex 012, omdat in 1986 het aandeel alleenstaanden veel groter bleek dan in complex 013.

Afb. 4.9 Procentuele verdeling van het aantal IHS-ontvangers en de gemiddelde bruto maandhuur van de complexen 012, 013 en het totale bezit van de SVH, in de periode 1980-1985



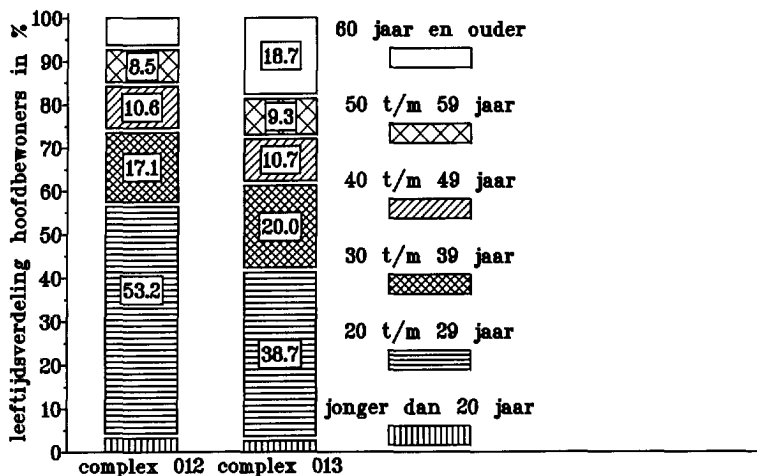
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 110.

Afb. 4.10 Procentuele verdeling van de huishoudensamenstelling van de complexen 012 en 013 van de SVH in 1986



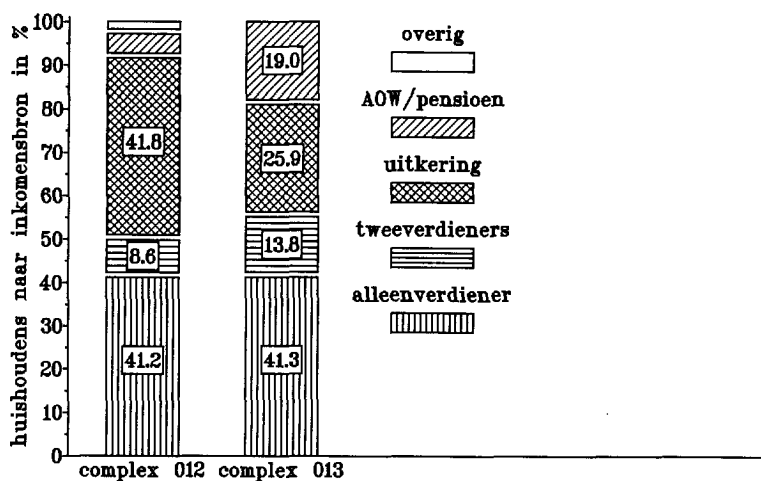
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 96.

Afb. 4.11 Procentuele verdeling van de leeftijd van de hoofdbewoner van de complexen 012 en 013 van de SVH in 1986



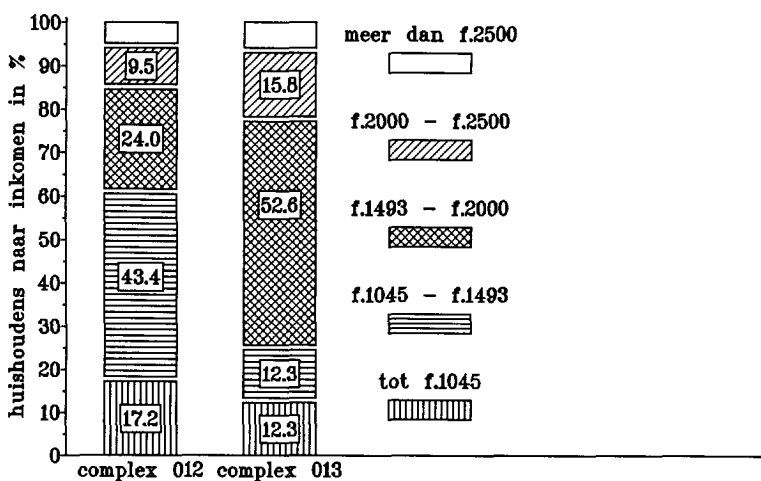
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 100.

Afb. 4.12 Procentuele verdeling van de inkomensbron van huishoudens van de complexen 012 en 013 van de SVH in 1986



Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 108.

Afb. 4.13 Procentuele verdeling van het (gezamenlijk) netto maandinkomen van de huishoudens van de complexen 012 en 013 van de SVH in 1986

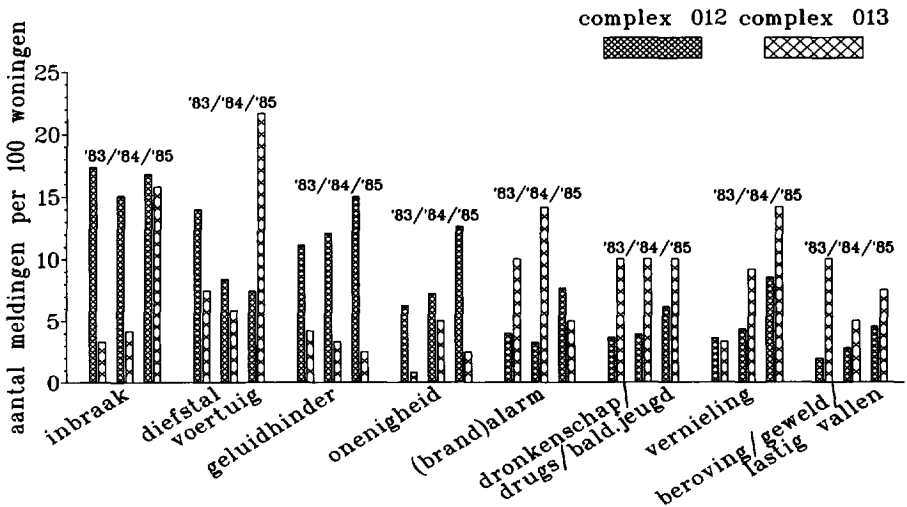


Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 109.

De bewoners van complex 012 zijn veel jonger dan die van complex 013 (afbeelding 4.11). In complex 013 bleken ook veel meer ouderen te wonen. Het aandeel huishoudens met een uitkering is hoger in complex 012 (afbeelding 4.12) en veel meer huishoudens moesten rondkomen met een minimum-inkomen (afbeelding 4.13).

In het vervalmodel worden een toename van de criminaliteit en van de onveiligheidsgevoelens genoemd als factoren die het proces kunnen versterken. Feitelijke gegevens over de criminaliteit leveren de meldingen bij de politie. In afbeelding 4.14 zijn de meldingen met betrekking tot de complexen 012 en 013 gegeven, ingedeeld in een aantal categorieën, over de jaren 1983, 1984 en 1985. Hieruit blijkt dat geluidshinder, onenigheid en inbraak bij complex 012 hoog scores. Hierbij moet worden bedacht dat lang niet altijd aangifte wordt gedaan. Volgens de wijkagent was er bij complex 012 sprake van een grotere toename van overtredingen en misdrijven dan elders. De politie moest hier bovendien veel optreden in verband met geluidsoverlast en burenruzies. Alcoholmisbruik kwam in complex 012 vaak voor. Er was ook wel sprake van druggebruik en drugshandel, maar op veel kleinere schaal. Het aandeel bewoners dat bij de enquête van 1986 meldde dat men wel eens iets gemerkt had van druggebruik, drugshandel en/of alcoholisme was bij complex 012 veel hoger dan bij complex 013.

Afb. 4.14 Aantal meldingen bij de gemeentepolitie per 100 woningen van de complexen 012 en 013 van de SVH in de periode 1983-1985



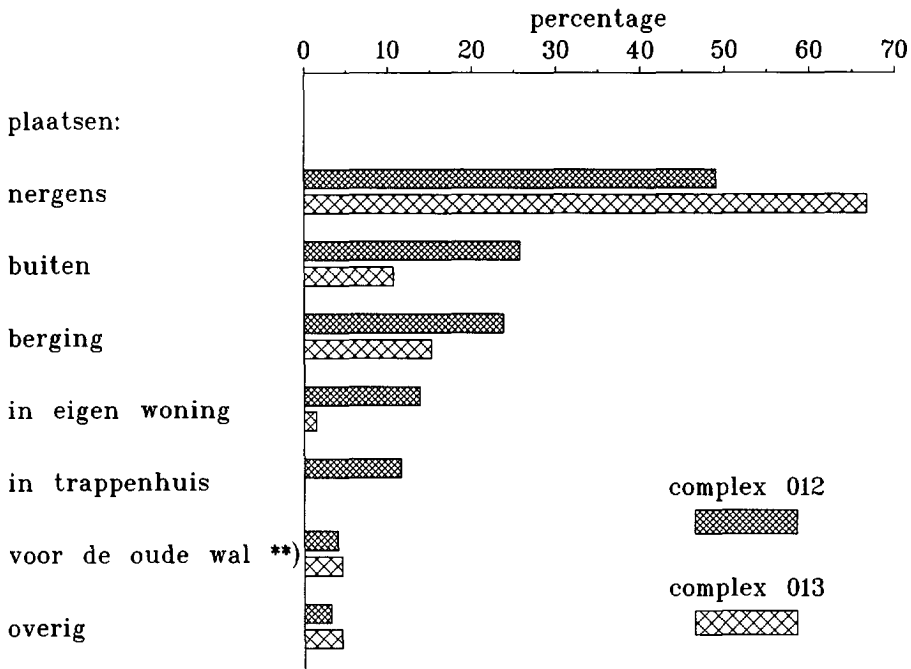
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 141.

De sterke afname van de categorie 'diefstal uit of van voertuig' bij complex 012, werd veroorzaakt door de sterke afname van het aantal aangiftes van fietsdiefstal. Uit de enquête in 1986 bleek dat de bewoners hun fiets steeds minder in de berging zetten, maar mee naar boven namen. Mogelijk speelde ook de afname van de aangiftebereidheid hierbij een rol.

De lage aangiftebereidheid bij bewoners van complex 012 blijkt bijvoorbeeld uit het lage percentage (65 procent) van de bewoners van complex 012 dat bij de enquête van 1986 zei aangifte te hebben gedaan bij een inbraak in de berging (tegen 71 procent bij complex 013).

Behalve de feitelijke criminaliteit spelen ook gevoelens van onveiligheid een grote (misschien zelfs grotere) rol in het vervalproces. Het aandeel bewoners dat zich onveilig voelde in 1986 was bij complex 012 beduidend groter dan bij complex 013 (afbeelding 4.15).

Afb. 4.15 Plaatsen waar bewoners van de complexen 012 en 013 van de SVH zich onveilig voelen in 1986 (in procenten)^{*)}



^{*)}men kon meer dan één plaats noemen

^{**)}in het winkelcentrum, bij de bushalte

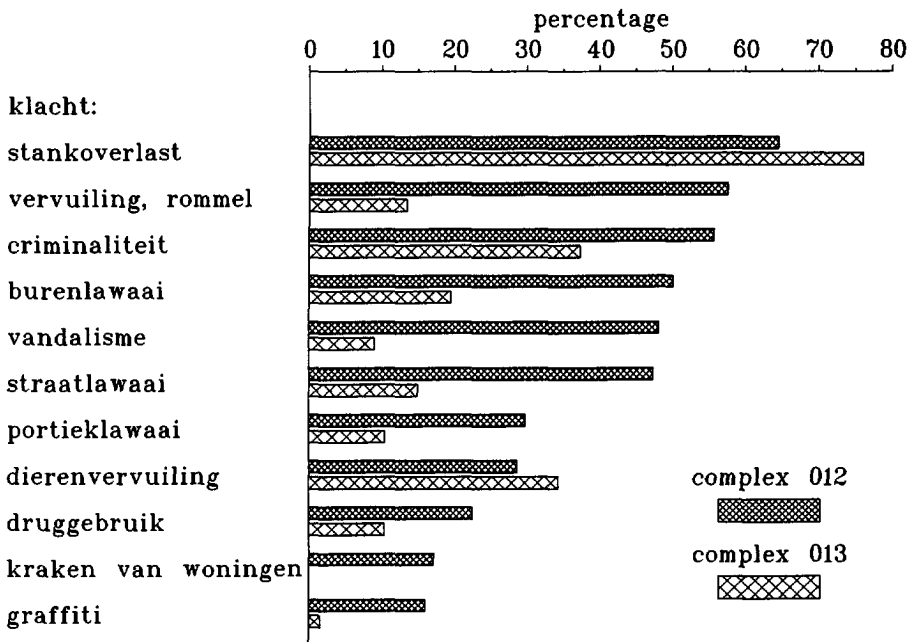
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 119.

In het vervalmodel wordt het risico van de instroom van probleemhuishoudens aangegeven. Het toenemende aantal burenruzies, aangewakkerd door alcoholmisbruik, wijst erop dat deze factor ook bij complex 012 een rol speelde.

Bovendien is het complex een tijdlang geteisterd geweest door een jeugdbende (aangeduid als 'hardrockers' en 'motorbende') die huise in een woning van complex 012 en veel overlast bezorgde aan bewoners, de interieuren van woningen sloopte, fascistische symbolen gebruikte en met motoren hard door de straten reed. Het gevolg was een grote leegstand in het blok waar zij zaten en in het blok ernaast. Na een lange juridische strijd was het eind 1986 gelukt om hen weg te krijgen. Ondertussen hadden zij echter wel dermate huis gehouden in hun portiek, dat men erover dacht om het blok maar helemaal te slopen.

De bewoners konden in de enquête van 1986 ook hun klachten over hun woonsituatie spuien. De overlast die men ervaarde, wordt als het ware samengevat in de opgave van deze klachten.

Afb. 4.16 Klachten van de bewoners van de complexen 012 en 013 van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet in 1986 (in procenten)^{*)}



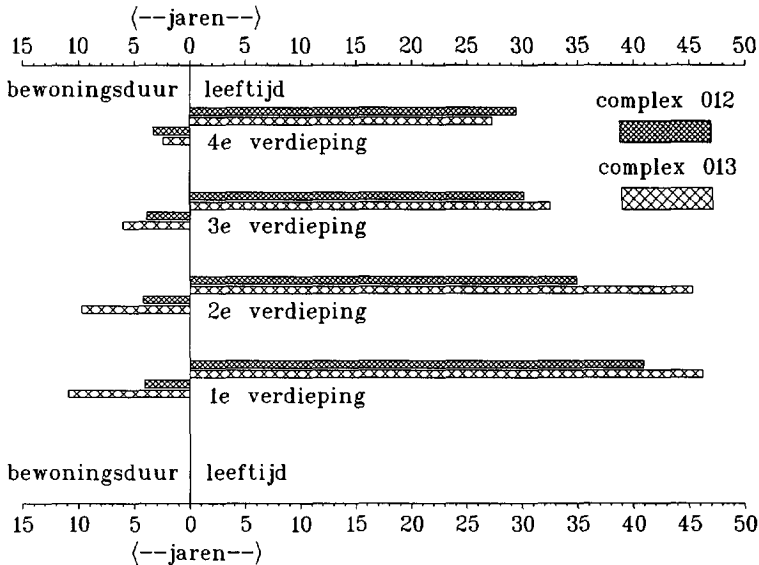
^{*)}men kon meer dan één klacht noemen
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 119.

Gezien het voorafgaande zal het geen verbazing wekken dat de bewoners van complex 012 vaker klachten noemen dan de bewoners van complex 013. Behalve de stankoverlast door de industrie, met name van de olieraffinaderijen van Shell. Vooral als de wind uit het noorden kwam, was de lucht zeer penetrant. Mensen klaagden ook over hoofdpijn.

Een verslechterd woon- en leefklimaat stimuleert de mobiliteit, zo leert het vervalmodel. Een hogere mobiliteit komt onder andere tot uiting in een kortere bewoningsduur en een grotere verhuigeneigtheid van de bewoners.

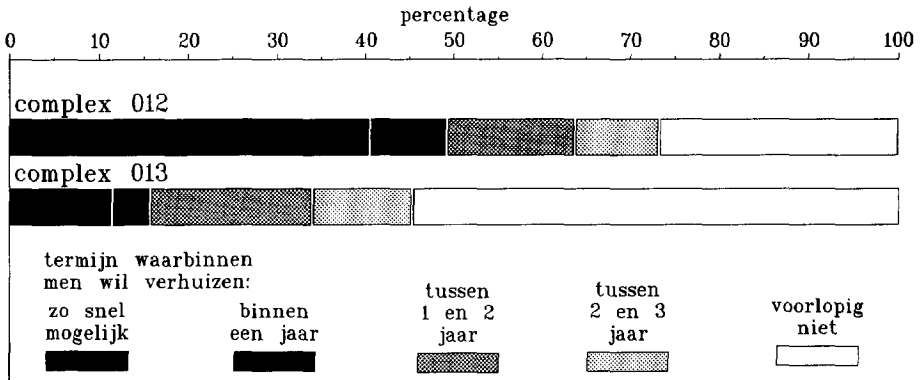
In afbeelding 4.17 is de gemiddelde bewoningsduur en de gemiddelde leeftijd van de bewoners van complex 012 en 013 per verdieping weergegeven. Het toewijzingsbeleid van de SVH was erop gericht om de hoger gelegen verdiepingen toe te wijzen aan jongere huishoudens. Uit de afbeelding blijkt dat dit werkte. Het is opvallend dat de gemiddelde bewoningsduur in complex 012 per verdieping niet zo verschilt. Het hele complex is kennelijk een doorgangshuis geworden. Bij complex 013 lopen de uitkomsten per verdieping veel meer uiteen. De gemiddelde bewoningsduur van de onderste verdiepingen is erg lang, terwijl die bij de vierde verdieping zelfs korter is dan bij complex 012.

Afb. 4.17 Gemiddelde bewoningsduur en gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoner van de complexen 012 en 013 van de SVH in 1986



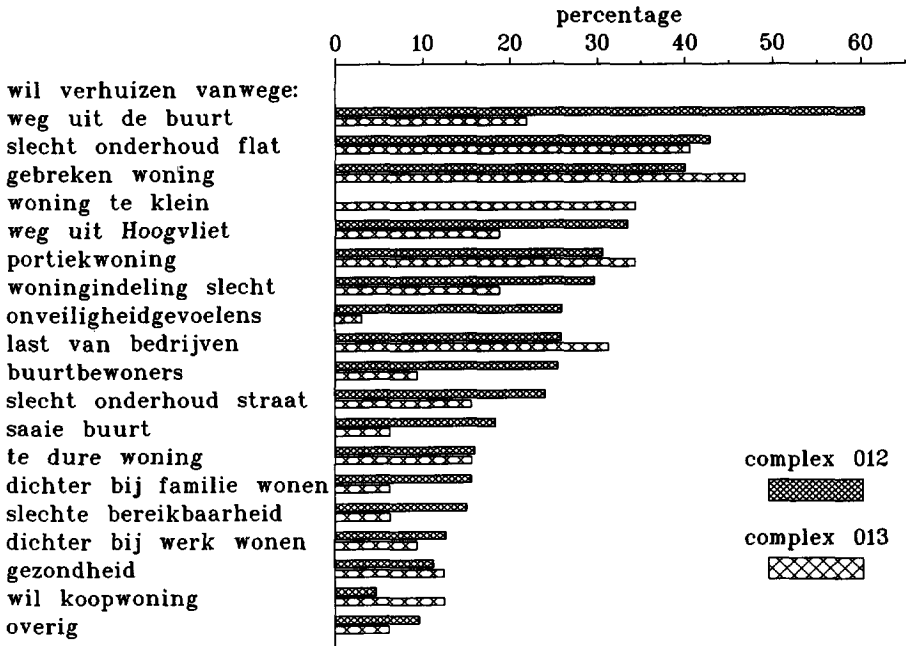
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 100.

Afb. 4.18 Verhuiscapaciteit van de bewoners van de complexen 012 en 013 van de SVH in 1986



Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 118.

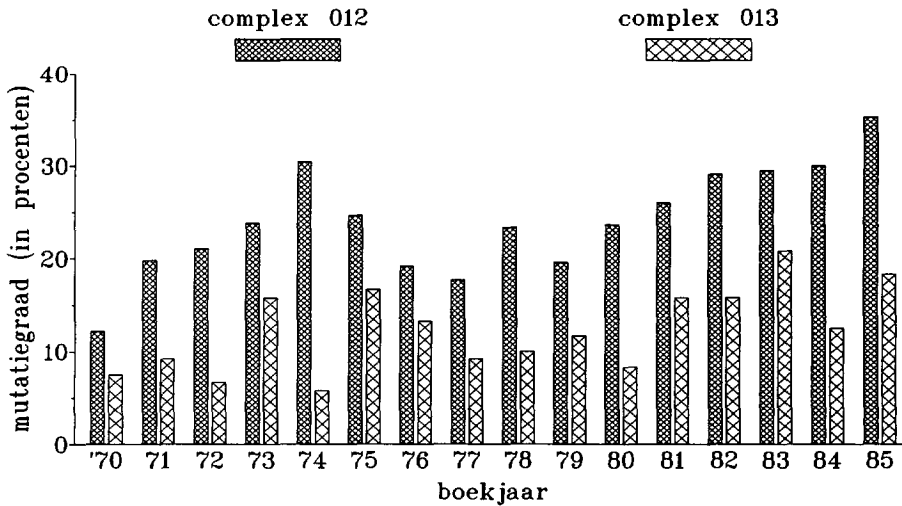
Afb. 4.19 Redenen om uit de complexen 012 en 013 van de SVH te willen verhuizen in 1986 (in procenten)*



*er kon meer dan één reden worden opgegeven

Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 119.

Afb. 4.20 Mutatiegraad van de complexen 012 en 013 van de SVH in de periode 1970-1985



Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 71.

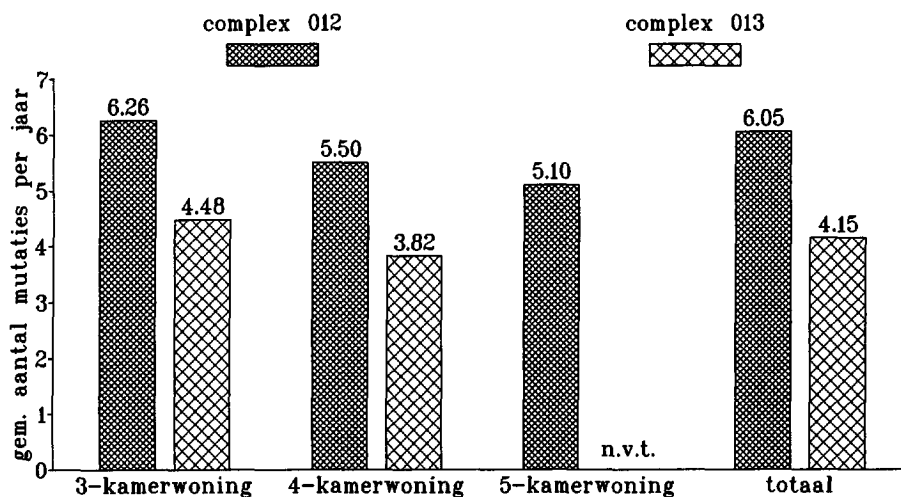
De bewoners van complex 012 waren zeer verhuiscgenigd (afbeelding 4.18). De redenen waarom men wilde verhuizen, hadden bij complex 012 veel vaker dan bij complex 013 te maken met de buurt (getuige de hogere scores bij 'weg uit de buurt' en 'saaije buurt'), voorts met Hoogvliet als woonplaats, met onveiligheidsgevoelens en met buurtbewoners (afbeelding 4.19).

Als de verhuiscgenigde bewoners de kans krijgen om weg te komen, leidt een hoge mobiliteit ook tot een hoge mutatiegraad. In het vervalmodel zijn we nu aangeland in het blok Complex. De mutatiegraad van de complexen 012 en 013 kon worden achterhaald voor een lange periode: 1970 - 1985 (afbeelding 4.20). In het begin van de jaren zeventig nam de mutatiegraad flink toe in complex 012, met een top in 1974. Hiervoor is reeds gewezen op de mogelijke relatie met de nieuwbouwproductie in de wijk Zalmplaat in Hoogvliet in die periode. In de jaren tachtig steeg de mutatiegraad opnieuw, waarbij de verruimde woningmarktsituatie in de hele regio waarschijnlijk een rol speelde.

De mutatiegraad varieert per woningtype, waarbij geldt: hoe kleiner de woning, des te hoger de gemiddelde mutatiegraad (afbeelding 4.21).

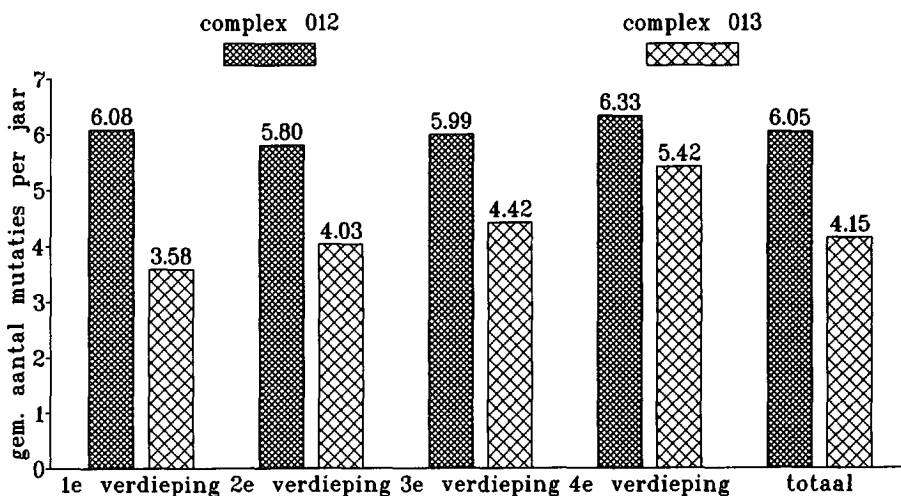
Voorts neemt de gemiddelde mutatiegraad toe per verdieping, met uitzondering van de eerste verdieping van complex 012. Mogelijk wordt de hogere mutatiegraad daar verklaard door het ontbreken van balkons (afbeelding 4.22).

Afb. 4.21 Gemiddeld aantal woningmutaties naar kameraantal per woning in de complexen 012 en 013 van de SVH in de periode 1953 - augustus 1986



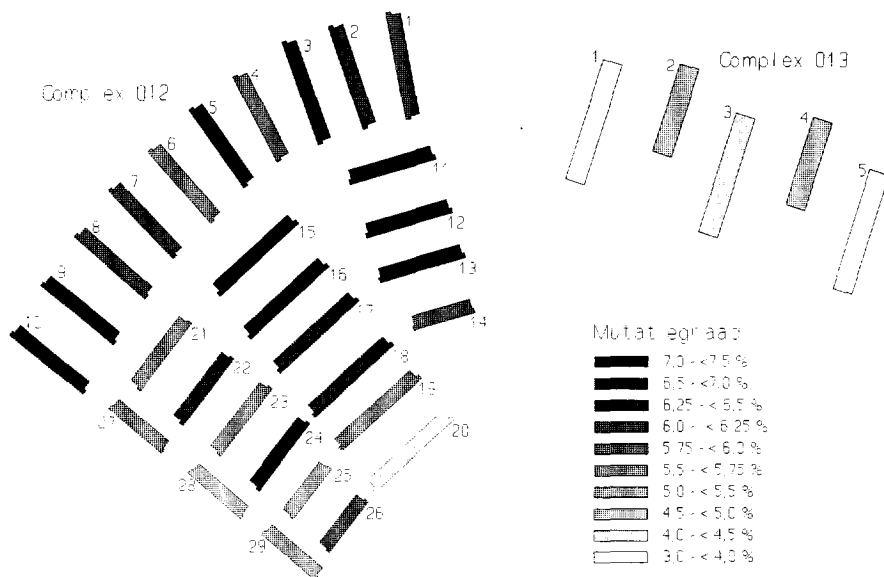
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 74.

Afb. 4.22 Gemiddeld aantal woningmutaties per verdieping in de complexen 012 en 013 van de SVH in de periode 1953 - 1986



Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 75.

Afb. 4.23 Gemiddeld aantal woningmutaties per blok in de complexen 012 en 013 van de Stichting voor Volkshuisvesting Hoogvliet in de periode 1953 - 1986

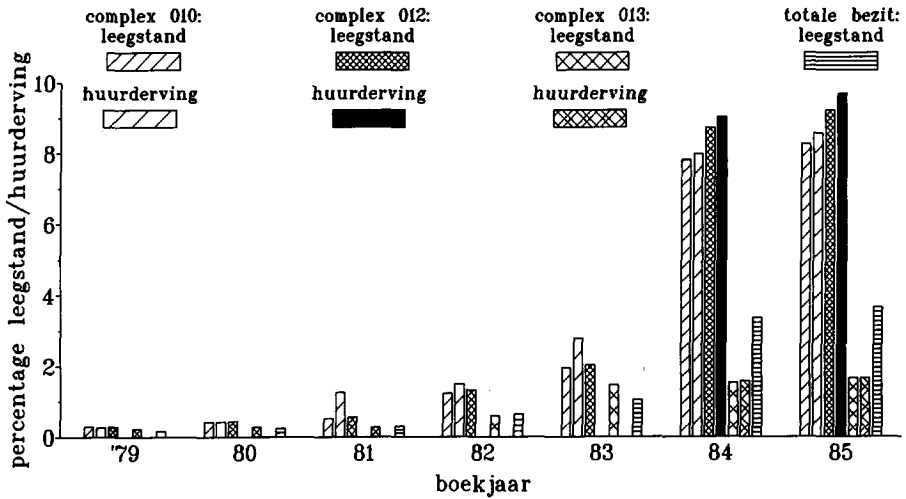


Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 76.

De gemiddelde mutatiegraad varieert tenslotte ook per bouwblok (afbeelding 4.23). De blokken die aan de randen liggen, hebben in het algemeen een wat lagere mutatiegraad. Dit kan worden verklaard door de wat gunstiger ligging en doordat deze blokken vierkamerwoningen bevatten. Een uitzondering is blok 10 dat ook aan de rand ligt en uit vierkamerwoningen bestaat, maar toch een hogere gemiddelde mutatiegraad heeft.

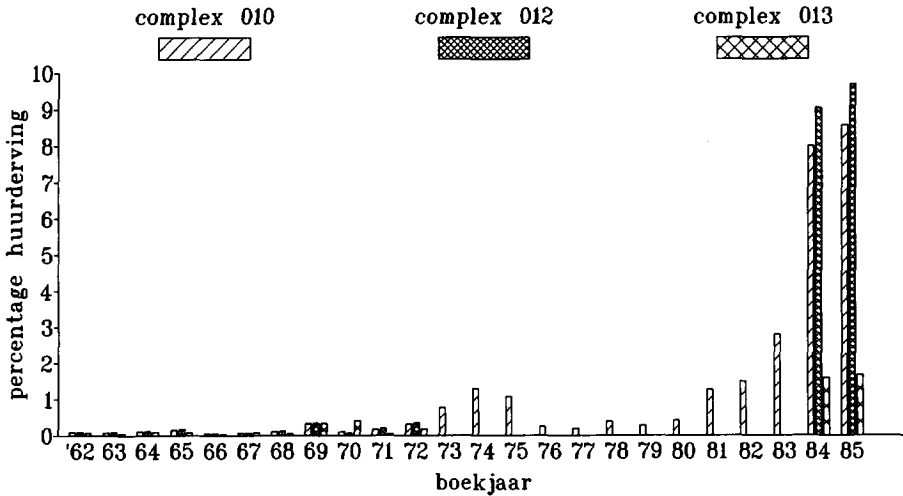
De gegevens over leegstand zijn van een veel kortere periode bekend: 1979 - 1985. Uit afbeelding 4.24 kan echter worden geconcludeerd dat leegstand en huurderiving, die in deze afbeelding steeds naast elkaar zijn weergegeven, zeer aan elkaar zijn gerelateerd. De huurderiving kon voor een veel langere periode worden achterhaald: 1962 - 1985 (afbeelding 4.25). Uit de afbeeldingen blijkt dat leegstand en huurderiving alleen in de beginjaren zeventig wat oplopen, waarbij de huurderiving echter nog ruim onder de norm van twee procent blijft. In de beginjaren tachtig namen de huurderiving en de leegstand weer toe. In deze periode verruimde de SVH het toewijzingsbeleid. Pas in 1984 en 1985 is er sprake van een aanzienlijke leegstand in complex 012.

Afb. 4.24 Leegstand en huurderiving van de complexen 010, 012 en 013 en de leegstand van het totale bezit van de SVH, 1979-1985^{*)}



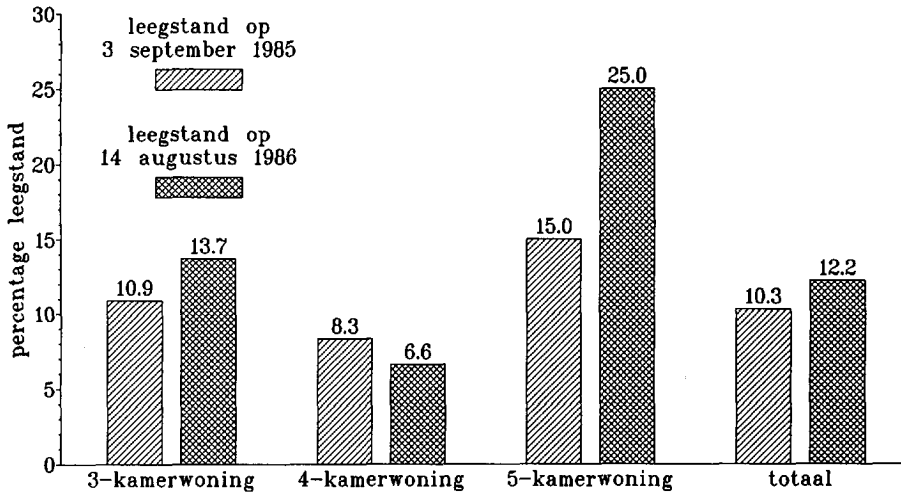
^{*)} Voor de jaren 1979-1983 ontbreken de huurderiving-gegevens van de deelcomplexen 012 en 013.
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 78.

Afb. 4.25 Huurderiving van de complexen 010, 012 en 013 van de SVH in de periode 1962-1985^{*)}



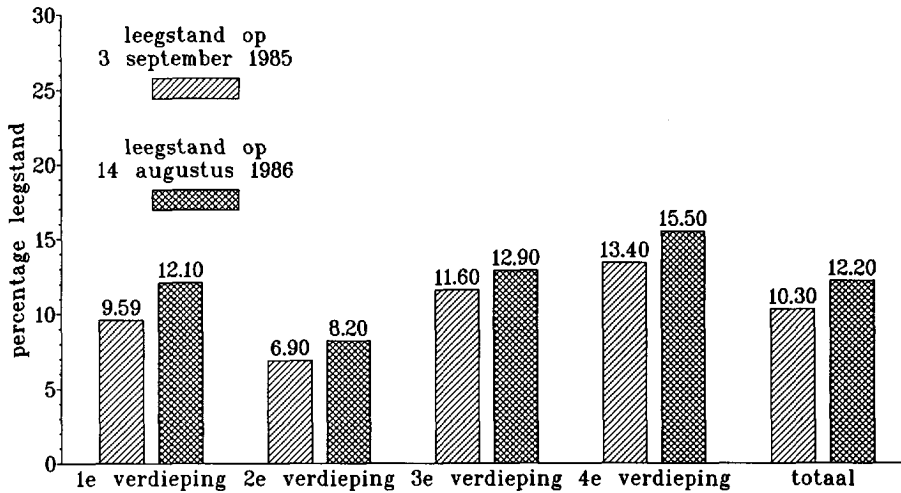
^{*)} Voor de jaren 1973-1983 ontbreken de gegevens van de afzonderlijke deelcomplexen 012 en 013.
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 263.

Afb. 4.26 Leegstandspercentage naar kameraantal per woning in complex 012 van de SVH op 3 september 1985 en op 14 augustus 1986



Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 81.

Afb. 4.27 Leegstandspercentage per verdieping in complex 012 van de SVH op 3 september 1985 en op 14 augustus 1986



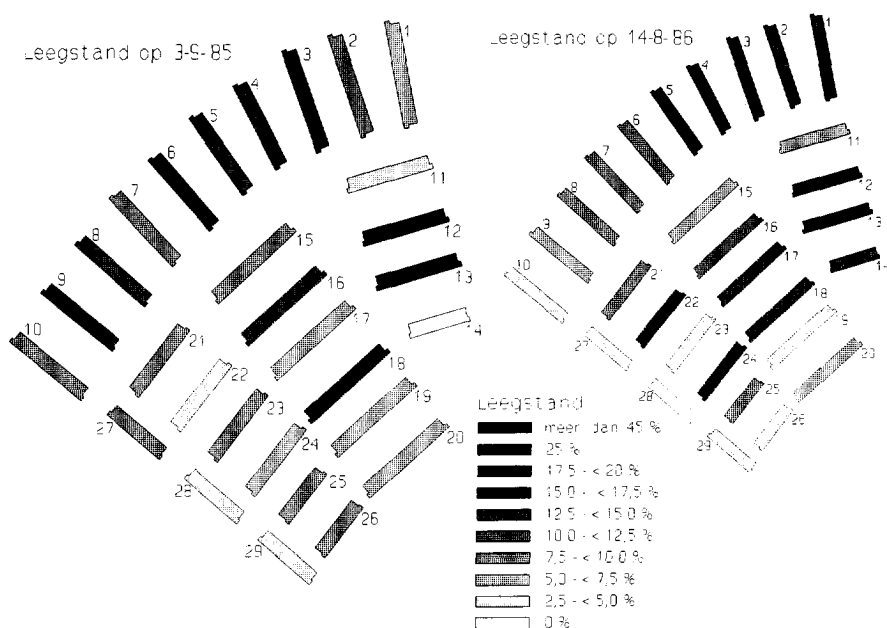
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 82.

Evenals de mutatiegraad verschilt de leegstand per woningtype: opvallend is dat in de vijfkamerwoningen meer leegstand optreedt dan gemiddeld in 1985 en 1986 (afbeelding 4.26). Kennelijk was de vraag van gezinnen naar een woning in complex 012 in die periode dermate klein, dat de verhuurbaarheid van deze grote woningen juist slechter was dan de kleinere drie- en vierkamerwoningen, waarvoor alleenstaanden nog belangstelling hadden.

Wat de leegstand per verdieping in complex 012 betreft (afbeelding 4.27), blijkt dat het beeld overeenkomt met de mutatiegraad per verdieping (afbeelding 4.22). De gemiddelde leegstand loopt per verdieping op, met uitzondering van de eerste verdieping, die een gemiddelde leegstand scoort die tussen die van de tweede en derde verdieping in ligt.

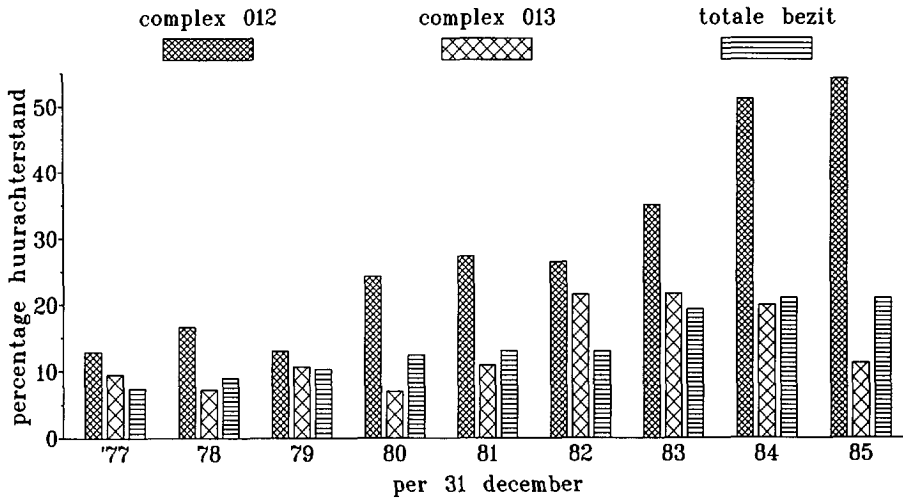
Bij de leegstand per bouwblok (afbeelding 4.28) kan weer een relatief lage leegstand worden geconstateerd voor de woningen aan de randen (ditmaal ook in blok 10). De extreem hoge leegstand in de blokken 12 en 13 was het gevolg van de 'motorbende', die in blok 13 huisde.

Afb. 4.28 Leegstandspercentage per blok in complexen 012 van de SVH op 3 september 1985 en op 14 augustus 1986



Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 83.

Afb. 4.29 Huurachterstand van de complexen 012, 013 en het totale bezit van de SVH per 31 december in de periode 1977-1985^{*)}



^{*)} Voor het jaar 1985 is het percentage huurachterstand tot en met augustus bekend.
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 275.

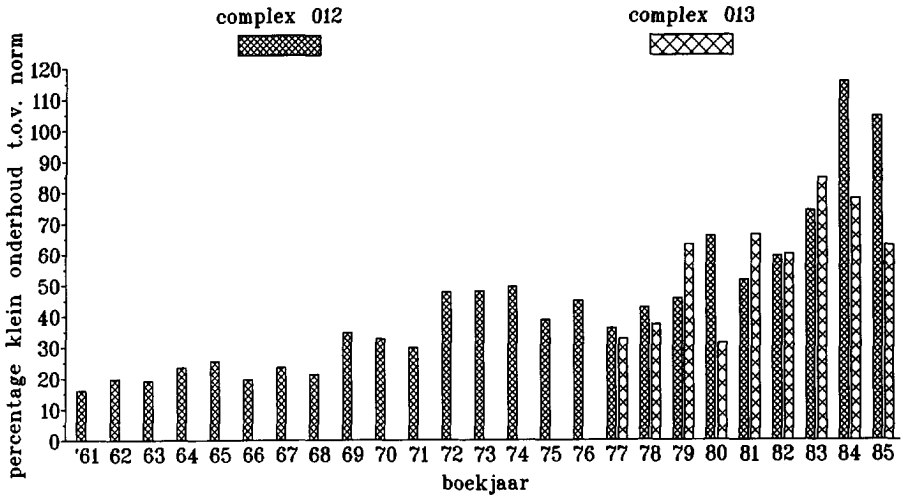
In het vervalmodel zijn we aangeland in de blokken Verhuurder en Exploitatierkening. De factor 'lagere huuropbrengst' was reeds aangetoond door de oplopende huurderiving (afbeelding 4.25).

Daarnaast liep ook de huurachterstand op (afbeelding 4.29).

Aan de uitgavenkant kan de factor 'hogere beheerkosten' alleen worden geïllustreerd voor wat betreft de onderhoudsuitgaven. In afbeelding 4.30 is de ontwikkeling weergegeven van de kosten voor klein onderhoud (onder andere reparaties aan gevels, vloeren, deuren, hang- en sluitwerk, waterleiding, sanitair, elektra en mutatieonderhoud) ten opzichte van de onderhoudsnorm. De stijging van de kosten wordt voor een groot deel veroorzaakt door het toegenomen mutatieonderhoud, zo blijkt uit afbeelding 4.31. In de jaren tachtig stegen de kosten van het mutatieonderhoud aanzienlijk, niet alleen omdat het aantal mutaties opliep, maar ook door de toegenomen kosten die gemiddeld per mutatie werden gemaakt.

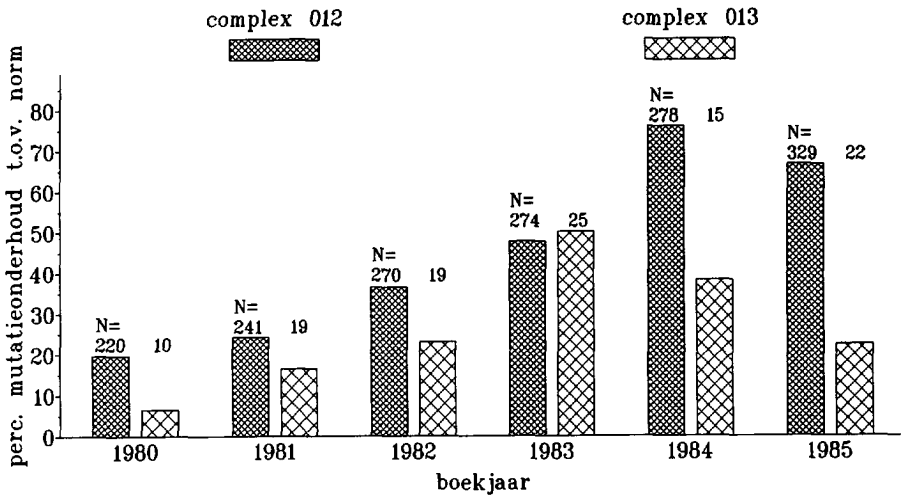
Zoals reeds eerder werd geconstateerd bij andere complexen die in vervalprocessen raakten, kan ook bij complex 012 niet worden aangetoond dat de verhuurder als gevolg van tegenvallende inkomsten en verhoogde uitgaven, de onderhoudsuitgaven verlaagde.

Afb. 4.30 Klein onderhoud van de complexen 012 en 013 van de SVH ten opzichte van de norm in de periode 1961-1985^{*)}



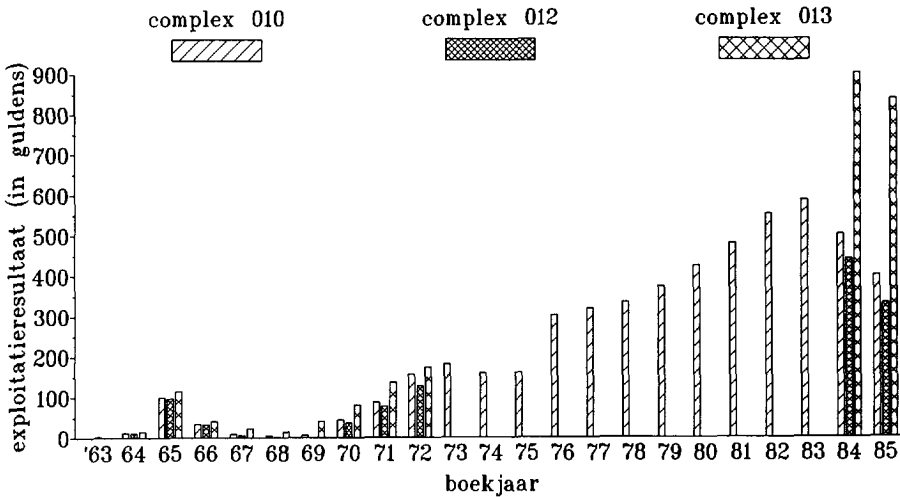
^{*)} Voor het deelcomplex 013 ontbreken gegevens over de periode 1961-1976.
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 60-61.

Afb. 4.31 Mutatieonderhoud ten opzichte van de norm en het aantal mutaties van de complexen 012 en 013 van de SVH in de periode 1980-1985



Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 62-63.

Afb. 4.32 Exploitatieresultaat van de complexen 010, 012 en 013 van de SVH in de periode 1963-1985 (in guldens)^{*)}



^{*)} De jaren 1972 en eerder betreffen de exploitatieresultaten exclusief dat voor c.v.

Voor de jaren 1973-1983 ontbreken gegevens van de afzonderlijke deelcomplexen 012 en 013.

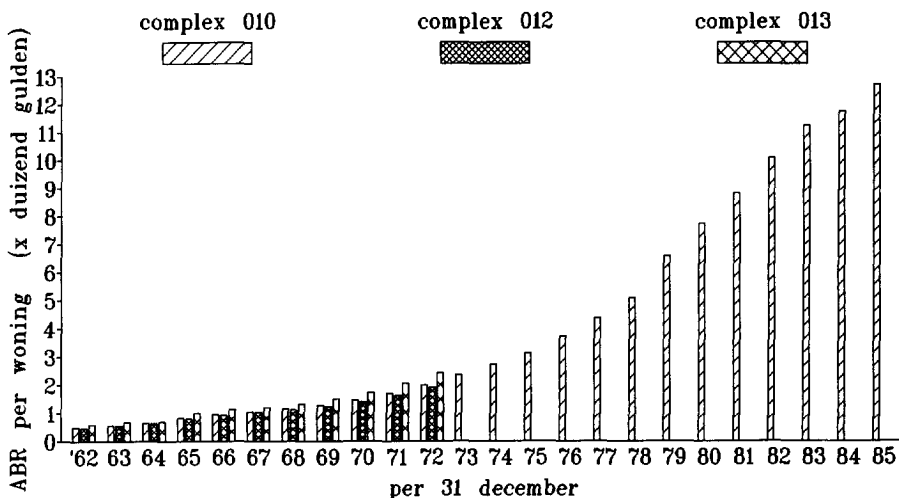
Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 54.

Deze factor, die Prak en Priemus in hun vervalmodel hebben opgenomen, zou wellicht moeten worden gerelateerd aan de toenemende onderhoudsbehoefte als gevolg van het vervalproces. Misschien is het wèl vaak waar, dat de mate waarin de verhuurders de onderhoudsuitgaven verhogen, onvoldoende is om die toename van de onderhoudsbehoefte bij te benen. De deplorabele staat waarin probleemcomplexen, die in een gevorderd stadium van verval verkeren, worden aangetroffen, is een duidelijk signaal in deze richting.

Uit het oogpunt van het exploitatieresultaat was er voor de SVH overigens geen noodzaak om op de onderhoudsuitgaven te bezuinigen. Ondanks de huurderving en de hogere onderhoudsuitgaven was het exploitatieresultaat zelfs in 1985 nog positief (afbeelding 4.32). Dit werd vooral veroorzaakt door de zeer gunstige financieringswijze met leningen met een vaste rente van 3,5 procent. De financiële positie van de SVH was dan ook zeer gezond, getuige de ontwikkeling van de Algemene Bedrijfsreserve (afbeelding 4.33).

De indicatoren in de afbeeldingen 4.3 tot en met 4.33 brengen de ontwikkeling in beeld van het vervalproces van complex 012 van de SVH dat verliep volgens de vervalspiralen die Prak en Priemus in hun vervalmodel hebben uitgewerkt.

Afb. 4.33 Algemene Bedrijfsreserve (ABR) (x duizend gulden) per woning van de complexen 010, 012 en 013 van de SVH per 31 december in de periode 1962-1985^{*)}



^{*)} Na 1972 werd de ABR voor de deelcomplexen 012 en 013 niet meer in het jaarverslag vermeld.

Voor de boekjaren na 1977 zijn de ABR-bedragen door de onderzoekers zelf berekend.

Bron: Heeger en Van der Zon, 1988: 65.

Zowel de bewoners als de SVH hebben het verval echter gestuit. De SVH zocht naar een oplossing van de problemen van het complex en dacht aanvankelijk aan sloop. De bewoners kwamen in actie om hun woonsituatie te verbeteren. Het comité 'Kenniet bestaat niet' werd opgericht, dat met buurtmanifestaties de bewoners mobiliseerde, waardoor ook de contacten tussen de bewoners en de sfeer in de buurt werden verbeterd.

Uiteindelijk is er een gemengde sloop-verbeter-variant uitgevoerd, waarbij er 536 woningen zijn gesloopt en vervangen door 222 woningen, deels eengezinshuizen, deels beneden-/bovenwoningen. Ook de stedenbouwkundige opzet van de buurt kon hierdoor worden verbeterd. De resterende blokken hebben een groot-onderhouds-beurt gekregen.

Volgens mevr. Berke van de Woondienst Maasoever (zoals de SVH sinds 1984 heet) functioneert de wijk Nieuw Engeland tegenwoordig als een 'normale woonwijk' die wat betreft de ontwikkelingen niet meer bijzonder afwijkt van andere wijken.

4.6 Huurderving en leegstand in de Bijlmermeer, Amsterdam

Had de hoogbouw in de Bijlmermeer gebouwd mogen worden?

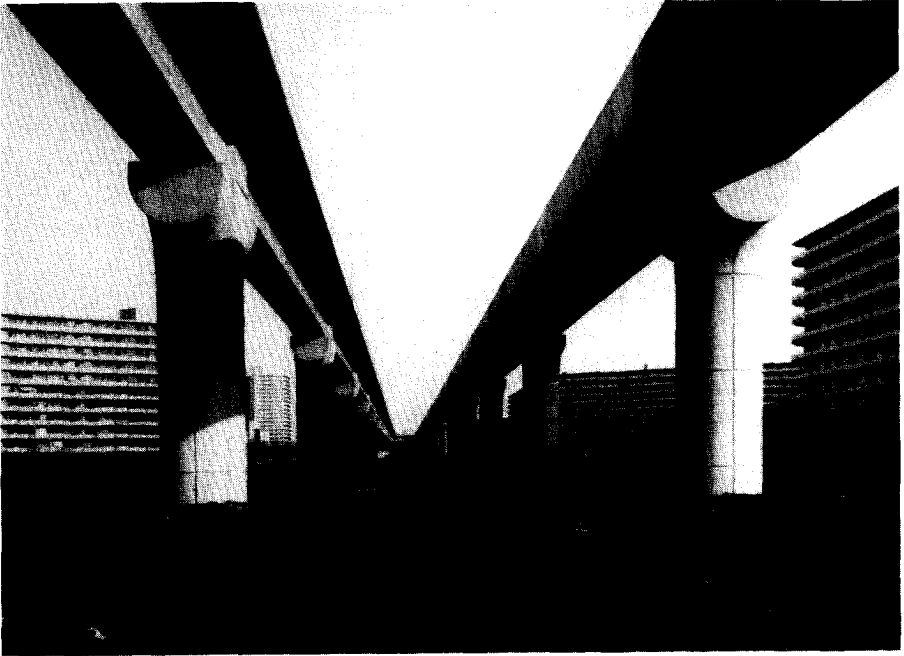
Het antwoord doet nu niet meer terzake. Vóór de woningbouw in de Bijlmer startte, had men in Amsterdam de ervaring van verpauperde stadswijken, met slechte woningen en straten die steeds meer in beslag werden genomen door gemotoriseerd verkeer. 'Om de toekomst van 100.000 Amsterdammers' (de titel van een brief van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam aan de Tweede Kamer der Staten Generaal van juni 1962) moest het gebied van de Bijlmermeer worden toegevoegd aan Amsterdam, om als woningbouwlokatie te dienen om deze oude woonwijken te kunnen saneren. In de Bijlmer zou alles anders worden en beter. Het CIAM-gedachtegoed met betrekking tot een scheiding van functies wonen, werken, recreatie en verkeer werd hier grootschalig in de praktijk gebracht. De keuze voor hoogbouw was een noodzakelijk en logisch gevolg van twee ontwerpuitgangspunten: groene hoven tussen de flats (die bij middelhoogbouw te versnipperd zou zijn) en 'drooglopen' als verbinding tussen woning en garage, waaraan dan ook een aantal collectieve voorzieningen gesitueerd konden worden (Bolte en Meijer, 1981: 259). De bouwers en bouwsystemen waren ook reeds vroegtijdig bekend: Burgemeester en Wethouders van Amsterdam hadden Intervam en Indeco-Coignet afnamegaranties gegeven van respectievelijk 7.000 en 6.000 woningen in montagebouw voor een termijn van tien jaar (Bolte en Meijer, 1981: 282).

In de plan- en uitvoeringsfasen moest de initiatiefnemer - de Dienst Stadsontwikkeling van Amsterdam - echter de ene tegenvaller na de andere teleurstelling incasseren. Uit de beschrijvingen van Bolte en Meijer (1981) en Mentzel (1989) van de geschiedenis van de totstandkoming van de Bijlmer blijkt dat op de idealistische ideeën van het eerste uur steeds meer moest worden beknipt in verband met de realiteit van de te hoge kosten. Vooral op de inrichting van het semi-openbaar gebied en op de collectieve voorzieningen werd bezuinigd. Men koos voor de woning. Bolte en Meijer hierover in de beschrijving van de planvorming van deel A (Hoogoord, Hofgeest, Haag en Veld en Hogevecht; zie afbeelding 4.34): "Vanaf dat moment fungeerden de verbindende elementen in het woonblok, die de samenhang in de wijk moesten verbeelden, definitief als de marges in het ontwerp" (Bolte en Meijer, 1981: 290).

Alle bezuinigingen konden niet voorkomen dat de huren van de woningen veel hoger uitvielen dan men aanvankelijk verwachtte en hoopte. Priemus, die enige woningontwerpen van de Bijlmer becommentarieerde, concludeerde "Men kan er op hedendaagse wijze worden gehuisvest tegen een toekomstig huurniveau" (Priemus, 1968). Een aanzienlijke extra kostenpost vormde een huurtoeslag voor de parkeergarages van f. 46 per maand voor alle bewoners. Na felle acties van de bewoners hiertegen, schafte de gemeente deze toeslag af en voerde parkeerkaarten in, waarbij bewoners in elk geval konden kiezen of men wel of geen plaats wilde huren (Bolte en Meijer, 1981: 307-308).



De Bijlmer net gebouwd



Metrobanen

De huren waren inderdaad veel hoger dan het gemiddelde huurpeil in Amsterdam (zie GDV, 1981 en Hoenderdos, 1985) en zelfs zó hoog dat de Bijlmerwoningen buiten de distributie vielen. Aan urgenten werd niet toegewezen. In 1968 dreigde er leegstand, wat de corporaties ertoe bracht om iedereen die dat wilde als lid in te schrijven en een woning in de Bijlmer aan te bieden. Oók degenen die nog geen recht hadden op herhuisvesting in Amsterdam, omdat ze te jong waren, teveel verdienden, nog geen twee jaar in de stad woonden en vooral immigranten uit Rijksdelen.

Rond 1970 was dan ook al duidelijk dat de woningen van de Bijlmer niet de woonfunctie vervulden voor wie ze waren bedoeld. Per 30 juni 1970 was de gemiddelde woningbezetting slechts 2,2 personen (in 2.763 Bijlmerwoningen), in plaats van 3,37 personen volgens de planning. Van de bewoners kwam maar zestien procent uit saneringsgebieden en was slechts twaalf procent doorstromer. Daarentegen woonden er tegen 1971 reeds circa 4.500 Surinamers en Antillianen (30% van de totale bevolking).

In het artikel 'UTOPIA; De Bijlmer: het duurste misverstand van de naoorlogse woningbouw' vertelt Karin Moors, zelf woonachtig in de Bijlmer, hoe zij ten behoeve van een middelbare-schoolscriptie in 1973 iemand interviewde van de Amsterdamse dienst voor Stadsontwikkeling. "Bereidwillig beantwoordde hij al haar vragen - Karin heeft de scriptie nog - tot ze aan de vraag kwam waarom de gemeentelijke plannenmakers in godsnaam dachten dat Amsterdammers vrijwillig uit allerlei gezellige wijken van hun stad naar die kille betonwoestijn van de Bijlmer zouden willen verhuizen.

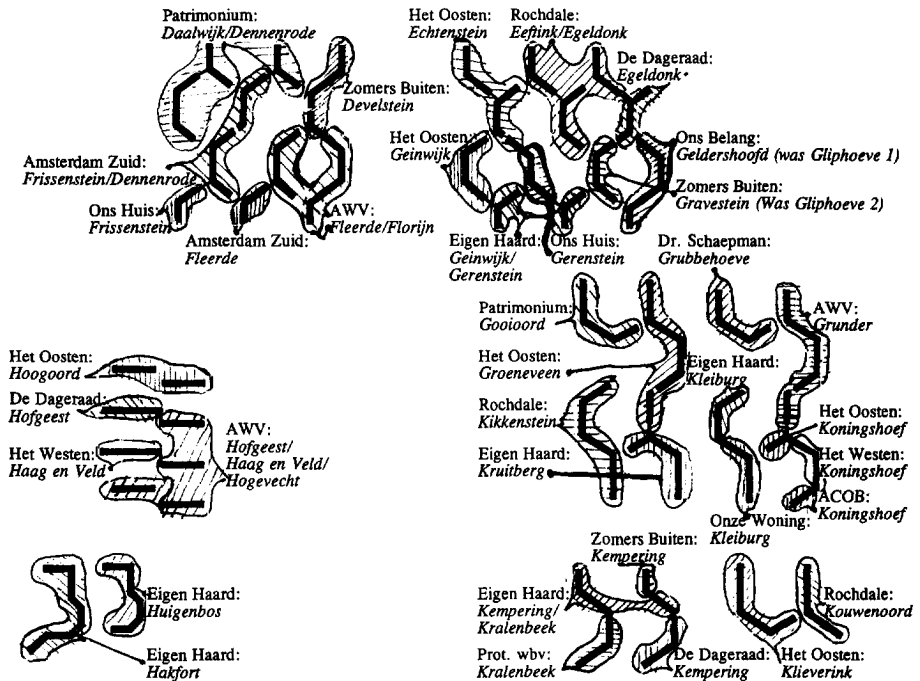
'Toen begon hij te huilen,' herinnert Karin zich, 'en hij riep: "Ik kan er niet meer tegen! Ik kan er niet meer tegen! Iedereen is tegen de Bijlmer, terwijl we het hartstikke goed bedoeld hebben. We weten ook wel dat we fouten hebben gemaakt, maar dat is toch geen reden om álles af te kraken?"' Dat was 1973" (Mulder, 1982).

Huurderving en leegstand van Bijlmer-hoogbouw: verschillen tussen corporaties

Tranen hielpen niet: een leegstandsgolfje rond 1974 (afbeelding 4.36), een voortdurend hoge mutatiegraad en een sterk oplopende leegstand in de beginjaren tachtig, maakten duidelijk dat de Bijlmermeer als een grote probleemwijk moest worden beschouwd.

Tot 1984 was de Bijlmer hoogbouw in bezit van vijftien corporaties (als de samenwerkende corporaties Labor en Eigen Haard als één worden geteld). Oorspronkelijk was het de bedoeling van de gemeente om de woningen onder te brengen bij drie nieuw op te richten corporaties, respectievelijk op algemene, rooms-katholieke en protestant-christelijke grondslag. Omdat er binnen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties hierover geen overeenstemming werd bereikt, werden de Bijlmer hoogbouwoningen uiteindelijk volgens de gebruikelijke verdeelsleutel over de kleine en grote corporaties verdeeld (Brakenhoff e.a., 1991: 47-48). Zo ontstond er een soort lappendeken van het bezit van corporaties in de Bijlmer, die elk hun eigen idee hadden over de wijze van beheer van deze woningen. Bij een aantal flats was het beheer zelfs over verschillende corporaties verdeeld (afbeelding 4.34).

Afb. 4.34 De verdeling van de Bijlmer hoogbouwcomplexen over de Amsterdamse corporaties. Steeds is de beherende corporatie vermeld, met de complexnaam of -namen in *italic eronder*



Volgens Brakenhoff e.a., die hierover zes personen van verschillende corporaties hebben geïnterviewd, leidde dit "zowel bij het onderhoud als bij het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen tot irritaties wanneer verschillende corporaties verschillende normen omtrent 'goed beheer' hanteerden. Patrimonium bijvoorbeeld hechte veel belang aan details. Zo plaatste deze corporatie onder andere bloembakken in de binnenstraat. Patrimonium deelde één flat met Amsterdam Zuid die alleen het hoognodige aan onderhoud deed. De nette binnenstraat van Patrimonium werd vervuild door de huurders van Amsterdam Zuid" (Brakenhoff e.a., 1991: 48).

Behalve de wijze van onderhoud en beheer hadden de corporaties de woningtoewijzing ook vergaand in eigen hand, omdat de woningen vanwege de hoge huren buiten de distributiesector vielen. Over het toewijzingsbeleid per corporatie hebben Brakenhoff e.a. niet veel kunnen terugvinden. Otten, oud-bestuurder van Patrimonium, meldde hun dat Patrimonium ernaar streefde om een doorsnede van de bevolking te huisvesten. Op basis van intuïtie en ervaring bepaalde een Patrimonium-medewerker wie wél en wie niet met elkaar een portiek of galerij konden delen. Er werd met name gelet op sociale samenstelling en stabiliteit. Zo streefde men er een

tijdlang naar om per etage tenminste één politieman te huisvesten. Surinamers werden zorgvuldig gespreid (Brakenhoff e.a., 1991: 49).

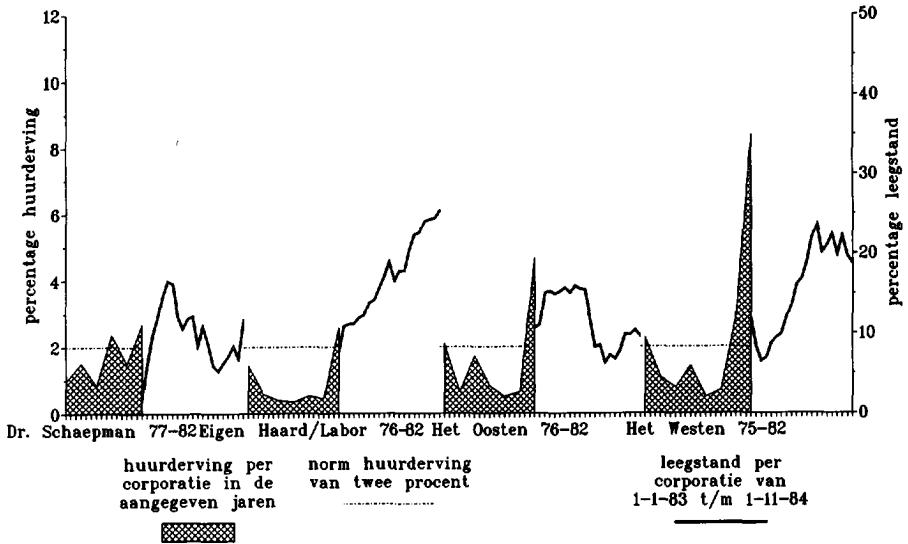
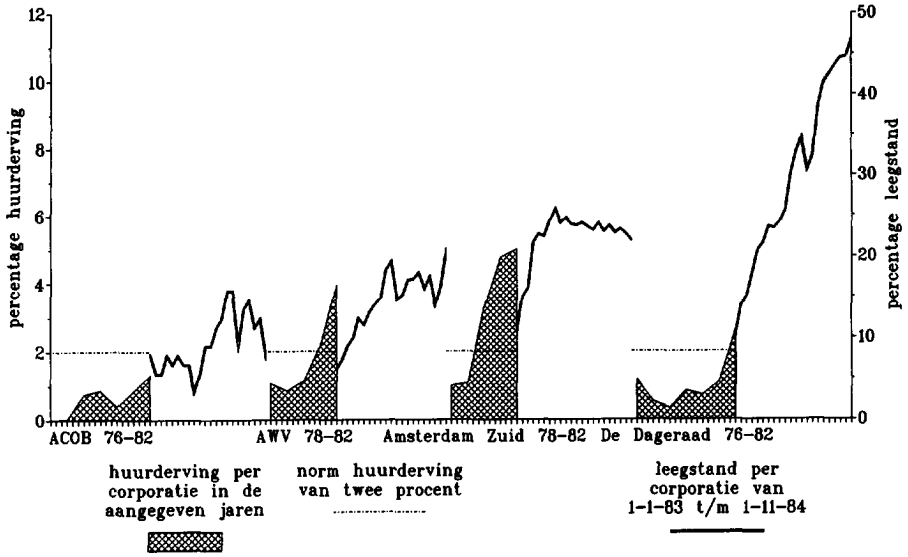
De huurderiving die de corporaties per jaar leden door hun Bijlmer hoogbouwcomplexen is opgezocht in de jaarverslagen van de corporaties (Hoenderdos, 1985a). De destijds verzamelde gegevens zijn voor deze dissertatie verder aangevuld en opnieuw bewerkt. Het aantal jaren waarover de jaarverslagen zijn achterhaald, verschilt iets per corporatie. Over de periode 1976-1982 is het overzicht bijna compleet. Voorts werden er vanaf 1 januari 1983 ook maandelijks gegevens over de leegstand per complex geregistreerd. Per 1 januari 1984 deden alle corporaties op Ons Belang na, hun Bijlmer hoogbouwoningen over aan de nieuw opgerichte corporatie Nieuw Amsterdam. Tot en met 1 november 1984 werden er nog leegstandsoverzichten geproduceerd, op basis waarvan de leegstand per 'oude corporatie' kon worden bepaald. In afbeelding 4.35 is per corporatie de huurderiving tot en met 1982 weergegeven als gearceerd blok, daarnaast de leegstandsontwikkeling in de aansluitende periode van 1 januari 1983 tot en met 1 november 1984. Ook de norm huurderiving van twee procent is in de figuren aangegeven. Twee corporaties, Ons Belang en Zomers Buiten, hebben voor een aantal jaren niet de werkelijke - waarschijnlijk zeer hoge - huurderiving opgegeven in hun jaarverslagen, maar de bedragen volgens deze norm.

Opvallend in afbeelding 4.35 zijn de aanzienlijke verschillen tussen de uitkomsten per corporatie. De factor 'beheer' lijkt een niet te onderschatten factor te zijn voor de mate waarin de problemen waarmee de hele Bijlmer hoogbouw te kampen heeft, per corporatie escaleren.

Voorts is er een zekere relatie tussen de hoeveelheid huurderiving in de jaren tot en met 1982 en de leegstandsontwikkeling in 1983 en 1984. Bij de corporaties die in de jaren zeventig een lagere huurderiving scoorden, liep de leegstand in 1983 en 1984 meestal wat minder hoog op (Rochdale, Patrimonium, ACOB). De huurderiving tot 1982 was kennelijk een soort indicator voor wat qua leegstandsontwikkeling in de jaren tachtig een 'goed' of 'slecht' complex (of 'goede' en 'slechte' verhuurder) zou blijken te worden.

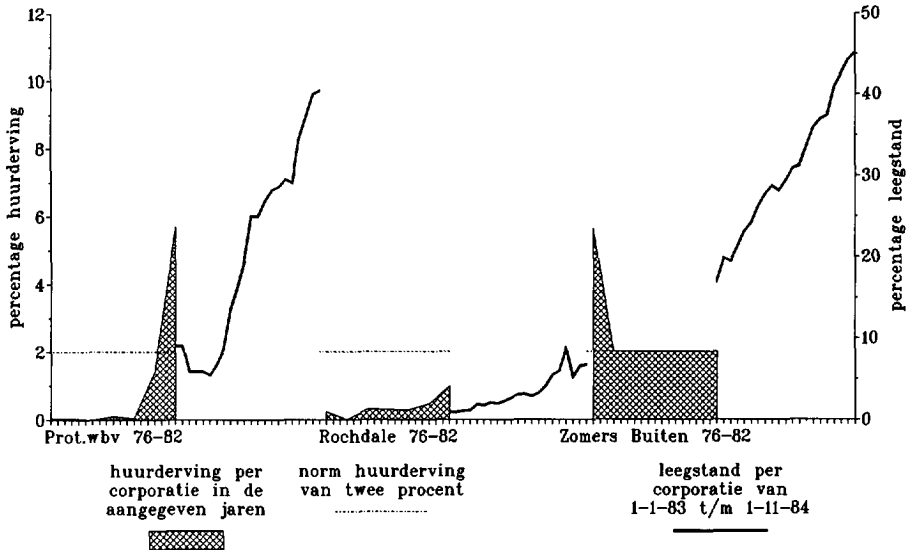
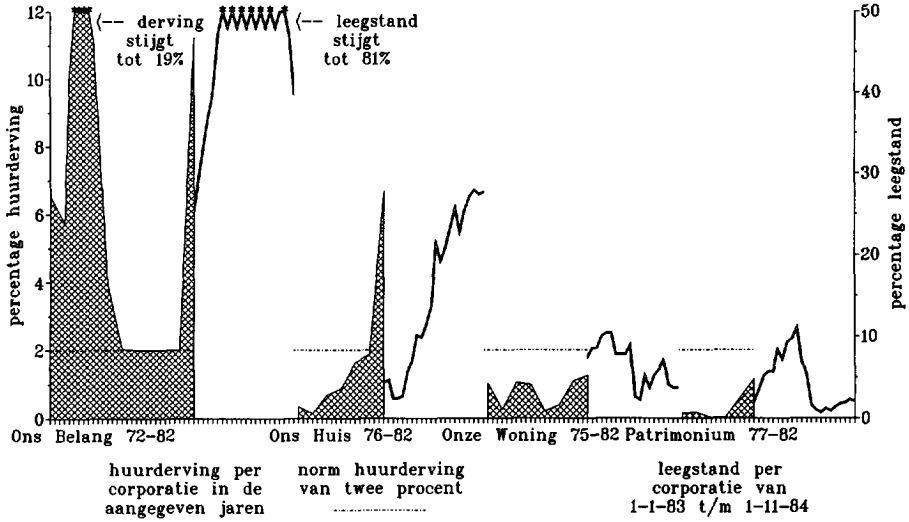
Deze relatie tussen huurderiving en leegstand gaat niet bij elke corporatie op. Zo liep bij De Dageraad de leegstand in 1983 en 1984 onverwacht hoog op, gezien de huurderiving in de voorafgaande periode. Dit kan worden verklaard omdat de complexen van De Dageraad rond 1984 een grote opknapbeurt kregen. In Egeldonk en Kempering werd zelfs een flink aantal woningen gesplitst. Voor zo'n ingrijpende operatie moesten de woningen leeg zijn en werden de bewoners geherhuisvest. Echter, ook voor een minder ingrijpende aanpak van woningen werd het wel prettig gevonden als de betrokken woningen leeg waren. Als woningen hiervoor op korte termijn in aanmerking kwamen, werden leeggekomen woningen dan ook even buiten de verhuur gehouden. Dat was geen probleem want Nieuw Amsterdam had voldoende leegstaande woningen (Bron: schriftelijke enquête onder de verschillende corporaties over de maatregelen per complex, eind 1984; aangevuld met gegevens van een medewerker van Nieuw Amsterdam, begin 1985).

Afb. 4.35 Huurderving van (eind)jaren 70 tot en met 1982 (gearceerd blok) en leegstand in de periode 1-1-1983 tot en met 1-11-1984 (lijn) van de hoogbouw in de Amsterdamse Bijlmermeer, per corporatie



Bron: Jaarverslagen van de corporaties en leegstandsoverzichten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en van woningbouwvereniging Nieuw Amsterdam.

Vervolg Afbeelding 4.35



Bron: Jaarverslagen van de corporaties en leegstandsoverzichten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en van woningbouwvereniging Nieuw Amsterdam.

Bij veel corporaties is een (tijdelijke) terugval van de leegstand te zien, ongeveer na december 1983 (zie ook afbeelding 4.38). Toen werd bekend dat de huren van de Bijlmerwoningen met gemiddeld zestig gulden zouden dalen. Deze huurverlaging werd mogelijk gemaakt door het Ministerie van VROM, dat daarvoor als voorwaarde had gesteld dat tenminste 85 procent van de woningen in beheer zouden komen van één nieuwe corporatie. Omdat alle corporaties op Ons Belang na, accoord gingen met zo'n overdracht, werd aan deze voorwaarde voldaan. Het effect van de huurverlaging (die voor veel bewoners vrijwel teniet werd gedaan door een vermindering van de Individuele Huursubsidie) bleek slechts tijdelijk te zijn.

Bij de overdracht van de Bijlmer hoogbouwoningen aan Nieuw Amsterdam zouden de corporaties ook een 'bruidschat' van 131 miljoen gulden betalen. Daarnaast droeg het Rijk 100 miljoen bij voor de genoemde huurverlaging (de huurverlaging bedroeg eigenlijk gemiddeld 75 gulden, want de corporaties hadden eerder de huurverhoging van juli 1983 niet doorgevoerd) en voor het opknappen van complexen. De gemeente bracht 70 miljoen in voor het afschaffen van parkeertarieven voor de garages en voor een aanpak van de woonomgeving (Nieuw Amsterdam, 1986: 6-7; Verhagen, 1987: 90). Het aandeel per corporatie in de bruidschat hing onder andere af van de leegstand. Hoe hoger de leegstand, des te hoger het aandeel. Voor de vaststelling van de leegstand werden twee peildata genomen: 1 januari 1984 en 1 juni 1984.

De medewerker van Nieuw Amsterdam, die begin 1985 werd geïnterviewd ter toelichting op de schriftelijke enquête onder de corporaties, beschuldigde een enkele corporatie ervan het onderhoud van de woningen in de overdrachtsfase in 1984 te hebben laten versloffen. Hij vermoedde zelfs dat men na 1 juni 1984 bewoners weglakte naar nieuwbouw elders. Andere corporaties waren en bleven actiever. Zo is van Patrimonium bekend dat zij de oplopende leegstand in het complex Daalwijk-Dennenrode onmiddellijk met een gericht pakket van maatregelen te lijf ging. Hiermee werd het nodige succes geboekt.

Brakenhoff e.a. stelt vast dat het opmerkelijk is "hoe lang de verschillen tussen de corporaties bleven doorwerken na overdracht van hun bezit aan Nieuw Amsterdam. De flats van corporaties met een goede beheersreputatie, zoals bijvoorbeeld Patrimonium, Rochdale en Schaepman, slaagden er ook na 1983 dikwijls in om die reputatie vast te houden" (Brakenhoff e.a., 1991: 57).

De geschiedenis van Glijphoeve: een geval apart?

De huurderiving en leegstand van Ons Belang in de Bijlmer had betrekking op complex Glijphoeve 1 en die van Zomers Buiten vooral op Glijphoeve 2. In het bijzonder het imago van deze complexen bezorgde de Bijlmer landelijk een slechte naam. De geschiedenis van Glijphoeve 1 en 2 is verbonden aan de immigratie van grote aantallen Surinamers in de eerste helft van de jaren zeventig, in verband met de onafhankelijkheid van Suriname die op 25 november 1975 een feit werd. Op het verzoek aan de middelgrote gemeenten van de door het Ministerie van CRM ingestelde Interdepartementale Commissie Beleidscoördinatie voor Rijksgenoten

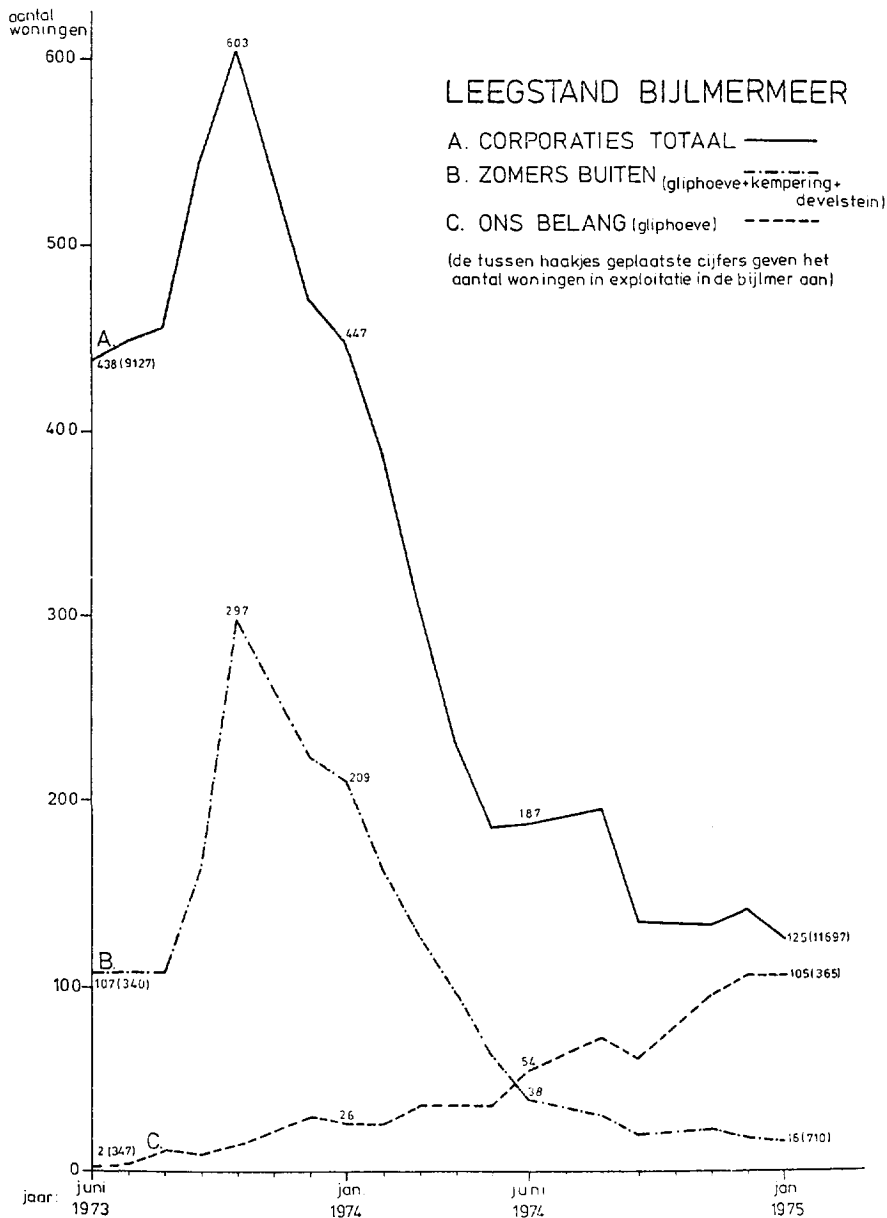
(ICBR, later ICBM toen 'Rijksgenoten' werd vervangen door 'Migranten') om woonruimte voor de opvang van Surinamers ter beschikking te stellen, was weinig respons gekomen. Er werden tijdelijke opvangcentra ingericht in kloosters, kazernes en vakantiecampen. De instroom richtte zich vooral op Amsterdam, waar geen enkele vorm van opvang was geregeld en waar de druk op de woningmarkt enorm was. In Amsterdam golden dan ook strenge distributieregels, waardoor nieuwkomers geen kans maakten. Daarentegen was er in de Bijlmer een vrije vestiging en er was sprake van (dreigende) leegstand (afbeelding 4.36). Vooral voor de kleine, financieel zwakke corporatie Ons Belang was die toenemende leegstand uit exploitatie-oogpunt zeer bedreigend. Het was dan ook geen toeval dat er juist in de Gliphoeve rond 1974 veel Surinamers kwamen wonen. Naast het motief van leegstandsbestrijding vond Ons Belang dat het tot de taak van een sociaal huisvester behoorde om deze mensen op te vangen.

Er volgde een roerige tijd, waarbij de Gliphoeve in tegenstelling tot de lage bezettingsgraad in de rest van de Bijlmer, juist werd overbewoond, omdat nieuw aangekomen Surinamers introkken bij familie die reeds in Gliphoeve woonden. Leegstaande woningen werden bovendien gekraakt. De concentratie werd extra gestimuleerd doordat de overige corporaties in de Bijlmer wel financieel in staat waren om enige leegstand te accepteren en niet meer Surinamers hoefden toe te laten dan zij wenselijk achtten. Door dit verschil in toewijzingsbeleid hadden Ons Belang, en later ook Zomers Buiten, een geïsoleerde positie in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Aanvankelijk was ook de gemeente fel gekant tegen het, in hun ogen te lankmoedige beleid van de twee corporaties. Ons Belang groeide de problemen boven het hoofd en de corporatie verzocht de gemeente om het hele woningbezit inclusief Gliphoeve 1, over te nemen. In plaats van een overname werd er toen echter een breed samengestelde stuurgroep gevormd, die Ons Belang ondersteunde.

Uiteindelijk droeg ook het Rijk (Ministerie van CRM) veel extra financiële middelen bij om de situatie in de hand te houden. Zo werd het aantal liften verdubbeld, werd de warmwatervoorziening vergroot en intensiverde men het onderhoud (Van Diepen en De Bruyn-Muller, 1976).

Dit kon niet voorkomen dat de Gliphoeve een slechte naam kreeg, niet alleen bij niet-Surinamers, maar ook bij de Surinamers zelf. Toch liep het, volgens Verhagen (1987) pas echt fout, toen de bewoners die daartoe de mogelijkheid hadden, massaal het gebouw verlieten. Verhagen: "De leeggekomen woningen bleven onverhuurd en werden regelmatig door vage randfiguren gekraakt. De binnenstraat van Gliphoeve was altijd al een ontmoetingsplaats geweest. Groenten uit de tropische keuken werden daar ter verkoop aangeboden, maar langzaam aan begonnen hard drugs de plaats van de groenten in te nemen. In plaats van vriendelijk keuvelende mensen kon men er nu dealers en gehaaste gebruikers aantreffen. Op zeker moment waren enkele trappehuizen alleen nog in gebruik als openbaar urinoir. De binnenstraat werd door de meeste mensen als te onveilig gemedend. Het gebouw was in een niet meer te stuiten negatieve spiraal terecht gekomen" (Verhagen, 1987: 50).

Afb. 4.36 De totale leegstand van de Bijlmermeer van alle corporaties samen en van de Bijlmer-complexen van Zomers Buiten en Ons Belang, juni 1973 - jan. 1975



Bron: Van Diepen en De Bruyn-Muller, 1976: bijlage 5.

Gemeente, rijk en corporaties besloten in de beginjaren tachtig om in te grijpen. In 1983-1984 werd Gliphoeve ontruimd en ingrijpend verbouwd, waarbij een flink aantal woningen werd gesplitst, de binnenstraat verdween, galerijen werden gecompartmenteerd, de complexen in frisse kleuren werden geschilderd en de woonomgeving zodanig werd veranderd, dat auto's over het maaiveld tot bij de flats konden rijden (een echte Bijlmer-fan beschouwde dit laatste als een doodzonde). Een naamsverandering van Gliphoeve 1 en 2 in Geldershoofd en Gravenstein moest het roerige verleden geheel doen vergeten (Groetelaers e.a., 1984).

Ons Belang besloot als enige corporatie om haar Bijlmerbezit niet over te dragen aan Nieuw Amsterdam. Zij hadden net tientallen miljoenen gekregen voor de verbouwing van Gliphoeve. Volgens Verhagen hadden zij berekend dat het financieel aantrekkelijker was om het Bijlmerbezit nu zelf te houden, ondanks de omstandigheid dat de huren van deze woningen dan niet zouden worden verlaagd (Verhagen, 1987: 90).

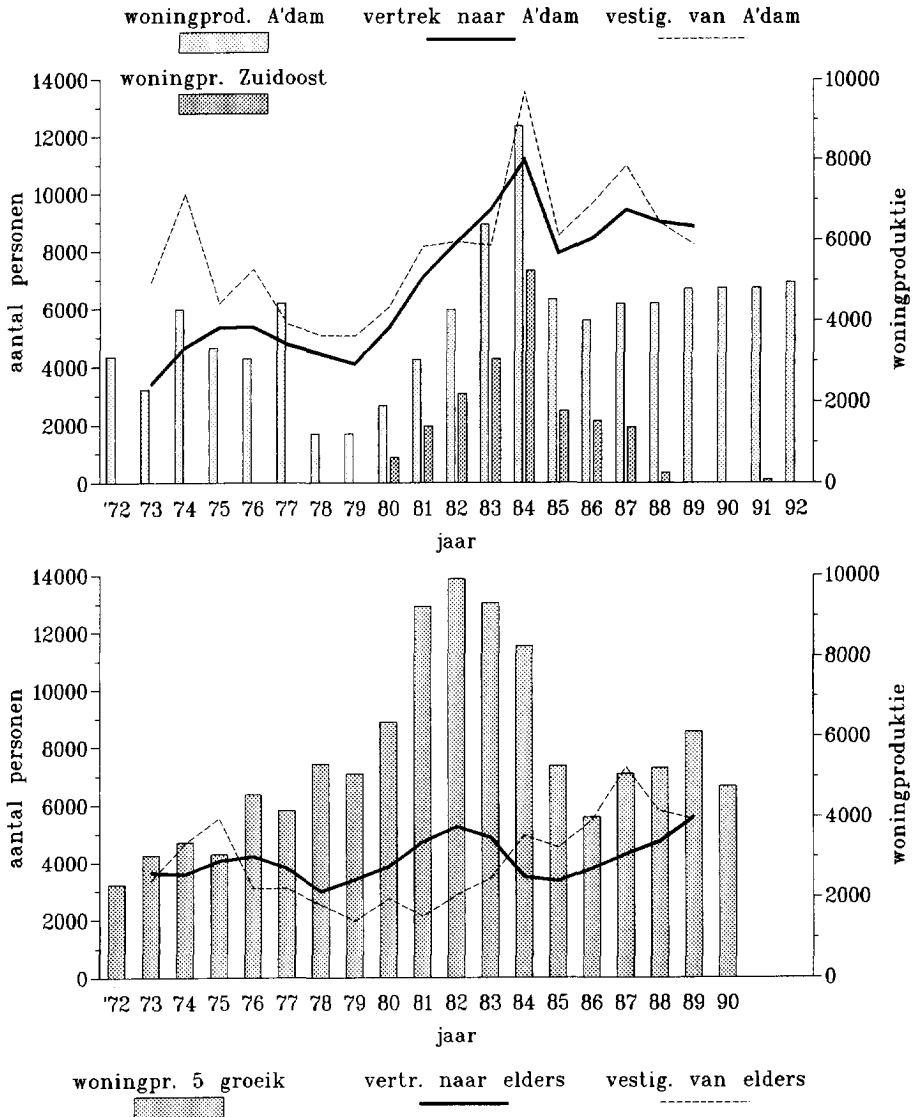
De relatie van huurderving en leegstand met nieuwbouw.

Reeds in de zeer krappe woningmarkt van de beginjaren zeventig had de Bijlmer te maken met verhuurbaarheidsproblemen en enige leegstand (afbeelding 4.36). Het hoefde dan ook geen verbazing te wekken dat een verruiming van de woningmarkt de leegstand in de Bijlmermeer omhoog zou stuwen. In de beginjaren tachtig kwam de woningproductie flink op gang in het woningmarktgebied waar de Bijlmer de meest hevige concurrentie te duchten had. In afbeelding 4.37 is de nieuwbouwproductie weergegeven in Amsterdam (figuur boven), die een top bereikte in 1984 en in de figuur onder is te zien hoe de nieuwbouwproductie in vijf groeikernen - "de belangrijkste groeikernen in de regio Amsterdam" (Brakenhoff e.a., 1991: 23) - die een overloopfunctie hadden voor de stad Amsterdam, al eerder rond 1982 tot grote hoogte was gestegen. Ook is de woningproductie in Zuidoost in de periode 1980-1992 in de figuur opgenomen, het stadsdeel waarvan de Bijlmer hoogbouw deel uitmaakt. De woningbouw in Amsterdam was rond 1984 voor een groot deel geconcentreerd in Amsterdam Zuidoost. Vanuit de Bijlmer hoogbouw kon men de veelal goedkopere (gestapelde) laagbouwcomplexen in de omringende wijken, zoals de Venserpolder, gebouwd zien worden. De woningproductie bracht grote verhuistromen op gang. In de figuren van afbeelding 4.37 zijn de aantallen personen weergegeven die van en naar Amsterdam Zuidoost verhuizen.

Ergens in deze cijfers verstopt, zitten de migratiecijfers van en naar de Bijlmer hoogbouw. Toen de woningbouw na de bouw van de Bijlmer hoogbouw in Zuidoost nog op gang moest komen (tot circa 1983), overtrof het aantal vertrekkers uit Zuidoost naar plaatsen buiten Amsterdam, het aantal vestigers. De bebouwing in Amsterdam Zuidoost betrof toen nog vooral de Bijlmer. Het is aannemelijk dat de nieuwbouw in de groeikernen bijdroeg aan de toename van de uitstroom uit de Bijlmer.

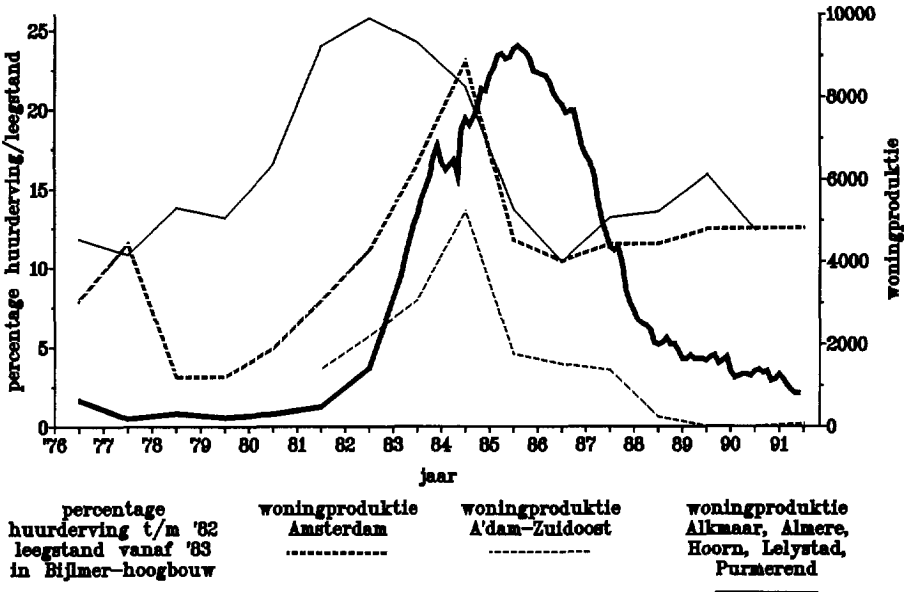
Afb. 4.37 Boven: De woningproductie in Amsterdam (1972 - 1992) en Zuidoost (1980 - 1992) en de migratie van Zuidoost, van en naar de rest van Amsterdam

Onder: De woningproductie in de groeikernen Alkmaar, Almere, Hoorn, Lelystad en Purmerend (1972 - 1990) en de migratie van Zuidoost, van en naar plaatsen buiten Amsterdam



Bron: Jaaroverzichten Volkshuisvesting, GDV/Bouw en Woningdienst Amsterdam, 1981-1992; CBS Maandstatistiek Bouwnijverheid 1972-1990; Amsterdam in cijfers, 1973-1990.

Afb. 4.38 De nieuwbouw in Amsterdam, Zuidoost en in de groeikernen Alkmaar, Almere, Hoorn, Lelystad en Purmerend en de huurderiving en leegstand van de hoogbouwcomplexen in de Bijlmermeer



Bron: Jaaroverzichten Volkshuisvesting, GDV/Bouw en Woningdienst Amsterdam, 1981-1992; Jaarverslagen van de corporaties en leegstandsoverzichten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en van woningbouwvereniging Nieuw Amsterdam.

Het effect van de nieuwbouw in Amsterdam (Zuidoost) op de verhuisstromen van en naar Zuidoost was nog veel groter. Het leidde tot een sterke toename van het aantal vestigers uit Amsterdam in Zuidoost. Daarentegen nam de uitstroom uit Zuidoost bijna net zoveel toe.

Die toegenomen uitstroom uit Zuidoost wijst erop dat de nieuwbouw, behalve waarschijnlijk een directe verhuisstroom vanuit de Bijlmer flats (die niet in de figuur is weergegeven) ook verhuisketens tot stand bracht, waarbij Bijlmer bewoners naar woningen vertrokken die elders in Amsterdam vrijkwamen (of werden gebouwd).

De effecten van de nieuwbouw op de leegstand in de Bijlmer hoogbouw zijn enorm (zie afbeelding 4.38). Dit zette de trein in beweging van extra (financiële) steun voor de Bijlmer, de oprichting van corporatie Nieuw Amsterdam en de instelling van een gemeentelijk Projectbureau dat verbeterprojecten moest coördineren. Daarnaast waren er ook kritische geluiden te horen over de zo sterk gestegen nieuwbouwproductie.

In november 1985 nam de Partij van de Arbeid, district Amsterdam, zelfs een amendement aan tegen een bouwproject van 700 woningen bij de Nieuwe Meer. Het amendement was ingediend om de verdere aantasting van het weinige poldergebied rond Amsterdam tegen te gaan. De afdeling Zuidoost van de partij had een extra reden om voor te stemmen: de bescherming van de Bijlmer.

Voldoende reden voor de toenmalige wethouder Volkshuisvesting Schaefer om op 14 januari 1986 een vergadering bij te wonen van de PvdA afdeling Bijlmermeer/Gaasperdam. Schaefer had de prettige gewoonte om niet om de zaken heen te draaien en vroeg de ongeveer vijftien aanwezige partijgenoten: 'Moet je woningnood in deze stad maar handhaven omdat die pleurisflats vol moeten?'. Volgens Schaefer waren er vooral voor grote woningen nog zeer lange wachttijden. Het probleem zat 'm volgens hem niet in overproductie, maar in de hoge woonlasten van Bijlmerwoningen, die door grote gezinnen niet konden worden opgebracht. Hij vond dan ook dat die omlaag moesten en dan niet door de kale huur te verlagen, want dat werd toch weer gekort op de Individuele Huursubsidie, maar bijvoorbeeld door stookkostenverlaging.

Schaefer wees er bovendien op dat toen Amsterdam in 1977 slechts 500 woningen had laten bouwen, de mutatiegraad in de Bijlmer toch dertig procent bedroeg. De mensen verhuisden allemaal naar groeikernen, zoals Almere. Door de bouw van goedkope huizen bleef men weer in Amsterdam en was het Amsterdamse bevolkingsaantal voor het eerst gestegen.

"Volgens de wethouder zouden de sociaal-democraten eens terug moeten gaan naar de 'roots' van hun beweging, naar de gedachten van SDAP-coryfeeën als Wibaut. 'In de jaren dertig hadden ze in deze stad hetzelfde probleem. Hele straten van nieuwbouwwijken, zoals in Zuid, bleven tijdenlang leegstaan. Maar dat was voor die mensen geen reden om geen nieuwe bouwprogramma's meer te starten. Het is een belangrijke impuls voor de werkgelegenheid en de economie. En die lege straten kwamen goed uit toen er hier zich allerlei politieke vluchtelingen uit Nazi-Duitsland gingen vestigen'" (Nieuwe Bijlmer, 1986: 3).

4.7 Samenvatting

De keuze van indicatoren voor verval van woningcomplexen en buurten hangt samen met de ideeën die men heeft over het vervalproces en de oorzaken en achtergronden daarvan. Zo kiezen Solomon en Vandell (1982) voor indicatoren die de economische en maatschappelijke verhoudingen in een buurt weergeven: kenmerken van de verhuurder/eigenaar, van de financiële instellingen, van de huurders en van de aard van de relatie tussen de verhuurders en de huurders. Al naar gelang de karakteristieken van deze kenmerken is er volgens Solomon en Vandell sprake van een vervalproces volgens de orthodox-economische theorie, de dualistische theorie of de radicale theorie.

In de Nederlandse literatuur over verval-signalering wordt een rijke schakering aan mogelijke indelingen van indicatoren voor verval gepresenteerd.

De Heidemij (1985) gaat voor de signalering van verval in woongebieden uit van drie primaire indicatoren (leegstand, mobiliteit en waarde) en causale verval-indicatoren (onderscheiden naar technische, sociaal-culturele, sociaal-economische en sociaal-ruimtelijke indicatoren), die als een 'tweetrapsraket' worden gelanceerd. Pas wanneer de primaire indicatoren daartoe aanleiding geven, wordt een aantal indicatoren verder onderzocht.

Woningbouwvereniging Volkshuisvesting in Winterswijk maakt onderscheid in indicatoren van de eerste en tweede orde. De eerste-orde-indicatoren zijn vier verhuurbaarheidsindicatoren: het aantal potentiële verhuizers, de mutatiegraad, het aantal woningzoekenden en het aanbiedingsresultaat (Te Winkel, 1988).

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) stelde een top tien van indicatoren op, onderverdeeld naar verhuurbaarheidsindicatoren (leegstand, mutatiegraad, weigeringsgraad of aanbiedingsgraad, populariteit bij woningzoekenden, verhuisgeneigdheid), indicatoren voor betalingsgedrag (huurachterstand, aantal ontruiming, aantal deurwaardergevallen) en indicatoren voor onderhoudsinspanningen (klachtenonderhoud en aantal klachten, kosten van herstel door vandalisme) (Mulder, 1990).

Het NCIV spreekt over 'systematische signalen', waarmee kwantitatieve gegevens uit de administratie worden aangeduid en over 'continue, maar onsystematische signalen', waarmee vooral informatie van corporatiemedewerkers over woongedrag wordt bedoeld (Van den Heuvel e.a., 1989).

De NWR onderscheidt categorieën indicatoren met betrekking tot de verhuurbaarheid van woningen, de bouw- en woontechnische staat en het exploitatieresultaat (NWR, z.j.).

Met het pakket Verhuur Informatie Systeem (VIS), van het NCCW kunnen maandelijks de volgende kentallen over de verhuurbaarheid van het woningbezit worden geproduceerd: mutatiegraad, leegstandsgraad, leegstandsduur, huurachterstand, leegstandsderving, klachtengraad, weigeringsgraad, populariteit, verhuisneiging (NCCW, z.j.).

Door het Onderzoeksinstituut OTB zijn voor een onderzoek in Rotterdam (zie paragraaf 6.5) indicatoren afgeleid uit het vervalmodel van Prak en Priemus. Primaire indicatoren registreren de bewegingen van de vervalspiralen: mutatiegraad, vertrekredenen, acceptatiegraad, weigeringsredenen, leegstandspercentage, huurachterstand, klachtengraad, onderhoudskosten en aantal woningzoekenden. Daarnaast zijn voor het Rotterdamse systeem secundaire indicatoren geselecteerd, die een onderbouwende, verklarende en/of een voorspellende functie kunnen hebben (Spaans, 1990).

Het signaleringssysteem van Maassluis (zie paragraaf 7.7) neemt de door woonconsumenten ervaren prijs/kwaliteitsverhouding van woningcomplexen als uitgangspunt. De indicatoren, die hierop betrekking hebben geven zogenaamde zwakke signalen af. Er wordt in Maassluis prioriteit gegeven aan dit soort indicatoren, omdat sterke signalen over met name beheer- en exploitatiegegevens, pas zouden alarmeren als er al problemen zijn. In Maassluis wordt veel waarde gehecht aan het preventieve aspect van een signaleringssysteem.

De keuze van indicatoren is onder andere afhankelijk van:

- de theoretische achtergrond (welk soort verval wordt gemeten);
 - de doelstelling van het systeem (preventief of alarmerend);
 - het basismateriaal waarover kan worden beschikt (administratieve bronnen, woonconsumentenonderzoek en/of informatie van corporatiemedewerkers);
 - de actoren (huurders, eigenaar-bewoners, verhuurders, rijksoverheid en gemeentelijke overheid), die mogelijk bij een vervalproces betrokken kunnen zijn;
 - de invalshoek (volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stedelijk beheer).
- Er leiden vele wegen naar Rome.

Voor de meeste signaleringssystemen vormen gegevens van en over bewoners een belangrijke bron. Het Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing (LOS) heeft een checklist met indicatoren opgesteld, waarmee bewoners zelf hun woonsituatie kunnen analyseren ten behoeve van een actieplan voor vervalbestrijding (James en Brakkee, 1987).

De diepgravende casestudie die Heeger en Van der Zon (1988) hebben verricht naar de twee portiek-etagebouwcomplexen 012 (een 'probleemcomplex') en 013 (een vergelijkbaar 'referentiecomplex') in de wijk Nieuw-Engeland te Hoogvliet, bood de mogelijkheid om indicatoren in beeld te brengen, die het vervalmodel van Prak en Priemus (cijfermatig) illustreren.

woningmarktontwikkelingen:

De mutatiegraad en de leegstand bleken samen te hangen met de woningproductie in het woningmarktgebied. De belangstelling van woningzoekenden nam af. Om voldoende kandidaten te houden, werden de regels voor woonruimteverdeling versoepeld: eerst voor complex 012 en later ook voor complex 013. Het aantal weigeringen nam vermoedelijk ook toe, maar dit werd bij complex 012 niet goed geregistreerd.

instroom sociaal-economisch zwakkeren:

Er was een instroom van alleenstaanden en buitenlanders in complex 012. De redenen om naar complex 012 te verhuizen hadden vooral betrekking op het zelfstandig kunnen gaan wonen en de snelle toewijzing. De nieuwe bewoners in complex 013 waren veel vaker doorstromer. Het aandeel IHS-ontvangers steeg in complex 012 sterk. Uit een bewonersenquête van het Onderzoeksinstituut OTB in 1986 bleek, dat er in complex 012 veel meer alleenstaanden en jongeren woonden dan in complex 013. De bewoners van complex 012 hadden vaker een uitkering en veel bewoners moesten van een minimuminkomen rondkomen.

criminaliteit en onveiligheidsgevoelens:

In complex 012 was veel sprake van geluidshinder, onenigheid en inbraak. Delicten, zoals een inbraak in de berging, werden vooral bij complex 012, lang niet altijd aangegeven bij de politie. Voor zover er aangifte werd gedaan, meldden de bewoners van complex 013 relatief vaak dronkenschap, drugs en baldadige jeugd, vernieling en beroving, geweldpleging of lastig gevallen worden. In complex 012 bleek een groter deel van de bewoners zich onveilig te voelen dan in complex 013. Ook

hadden de bewoners van complex 012 vaker klachten over sociale problemen, zoals vervuiling, criminaliteit, burenlawaai en vandalisme.

mobiliteit:

De gemiddelde bewoningsduur in complex 012 was korter dan die in complex 013. De verhuiscapaciteit was in complex 012 hoger. De motieven om te willen verhuizen hadden bij complex 012 veel vaker dan bij complex 013 te maken met de buurt, onveiligheidsgevoelens en met de buurtbewoners.

mutatiegraad en leegstand:

De mutatiegraad van complex 012 is hoger dan die van complex 013. In beide complexen is de mutatiegraad het hoogst in de kleinere woningen en bij hoger gelegen verdiepingen. Tenslotte hebben niet-perifere bouwblokken een hogere mutatiegraad. Huurderving en leegstand blijken nauw aan elkaar gerelateerd te zijn. In 1984 en 1985 ontstond er relatief grote leegstand in complex 012, die varieerde per woningtype, per verdieping en per bouwblok. Een extreem hoge leegstand kwam voor in een blok, waarin een 'motorbende' huisde, en in het blok dat daarop uitkeek.

exploitatie:

De inkomsten voor complex 012 daalden door de toenemende huurachterstand en huurderving. De uitgaven voor mutatieonderhoud stegen, door de toename van het aantal mutaties en door de gestegen onderhoudskosten per mutatie.

Desondanks bleef het exploitatieresultaat van complex 012 positief vanwege de zeer gunstige financieringsvoorwaarden met een vaste, lage rente.

eind goed al goed:

De indicatoren toonden aan dat er bij complex 012 een vervalproces op gang was gekomen. Maar het verval is gekeerd. De bewoners kwamen zelf in actie; de sfeer in de buurt is verbeterd. Er zijn 536 woningen gesloopt en 222 nieuw gebouwd. De overige blokken kregen een groot-onderhoudsbeurt.

De wijk functioneert tegenwoordig als een normale wijk.

De financiële gevolgen van de (verhuurbaarheids)problemen van de hoogbouw van de Bijlmermeer waren veel groter. Die problemen startten reeds vanaf de oplevering van de flats. Uit kostenoverwegingen moest worden bezuinigd op de ontwerpidealen die ten grondslag lagen aan de wijk. De aanvangshuren waren hoog en al vanaf het begin was er een andere bevolkingsopbouw dan verwacht.

De Bijlmer hoogbouw was in beheer bij vijftien Amsterdamse woningcorporaties, met elk een eigen onderhoud-, beheer- en toewijzingsbeleid. Uit de huurdervings- en leegstandscijfers over de jaren zeventig en tachtig blijkt dat de verhuurbaarheidsproblemen aanzienlijk verschilden per corporatie. De factor 'beheer' bleek hier van grote betekenis te zijn. De verschillen tussen de complexen van verschillende corporaties werkten lang door, na de overdracht aan woningcorporatie Nieuw Amsterdam.

Voor de gebeurtenissen rond complex Glijphoeve gaven de Bijlmermeer landelijke bekendheid. De kleine corporatie Ons Belang was niet in staat om de financiële gevolgen van leegstand lang te dragen en liet - in tegenstelling tot de andere corporaties - Surinamers ongelimiteerd toe tot Glijphoeve. Toen Ons Belang de

toevloed later toch wilde stoppen, werden leegstaande woningen door Surinamers gekraakt. Deze kraakactie werd uiteindelijk gelegaliseerd. Omdat ze nergens anders terecht konden, trokken nieuw aangekomen Surinamers in bij familie in Glijphoeve, wat leidde tot overbewoning. De gevolgen hiervan werden met veel extra financiële rijkssteun in de hand gehouden. Desondanks ging het toch bergafwaarts omdat Glijphoeve ook bij Surinamers een slechte naam kreeg. Wie dat kon, verhuisde. Hun plaats werd ingenomen door 'vage randfiguren' en junks. Beginjaren tachtig werd Glijphoeve voor tientallen miljoenen drastisch verbouwd. Ons Belang besloot als enige corporatie haar Bijlmerbezit niet over te dragen aan Nieuw Amsterdam.

Tenslotte:

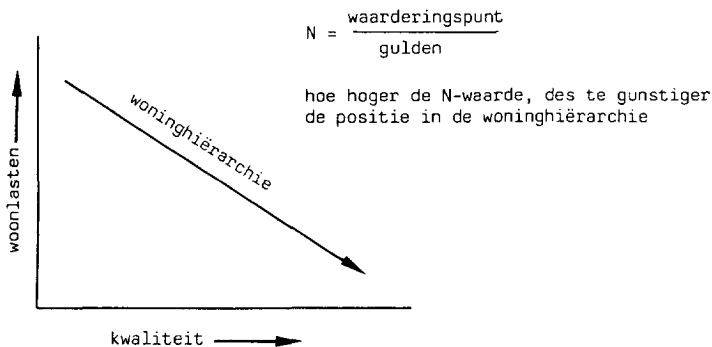
Net als bij complex 012 in Hoogvliet bleek er bij de Bijlmer hoogbouw een sterke relatie te zijn tussen de verhuurbaarheidsproblemen daar en de nieuwbouwproductie in het woningmarktgebied. Vooral de grote woningproductie in Amsterdam in de beginjaren tachtig leidde tot een zeer hoge leegstand. Het is aan de beleidmakers om aan deze constatering conclusies te verbinden. De vroegere wethouder Volkshuisvesting van Amsterdam, Schaefer was daarin helder. Hij vond de leegstand in de Bijlmer geen reden om de woningnood te handhaven, maar wie betaalt de rekening?

WOONWAARDERING, WONING- EN BUURTHIËRARCHIE

5.1 Inleiding

Bij processen van leegstand en verval van woningcomplexen blijkt een verruimde woningmarkt een aanjagend effect te hebben. Als woonconsumenten een zekere keuzevrijheid krijgen, kunnen de minst gewenste complexen probleemcomplexen worden. Met deze conclusie werd hoofdstuk drie afgesloten, waarbij werd verwezen naar de woninghiërarchie, waarin woningen worden gerangschikt naar hun prijs-/kwaliteitsverhouding. In een schematische weergave volstaat één pijl om de woninghiërarchie aan te geven, maar de werkelijkheid is grilliger.

Afb. 5.1 "Globale weergave van de woninghiërarchie. De meest gewilde woningen staan aan de rechterzijde van het diagram: meer kwaliteit voor minder geld" (OTB, 1989)



Bron: OTB, 1989: 36.

In de eerste plaats is het de vraag hoe de prijs en de kwaliteit worden gemeten.

De 'kwaliteit' van een woonsituatie kan via een aantal objectieve maatstaven worden bepaald, maar het is dan wel de vraag welke aspecten van woning, woonomgeving, ligging, voorzieningen en dergelijke worden meegenomen. De subjectieve kwaliteitsbeleving van een woonconsument hoeft hiermee niet te stroken. Zo blijkt bijvoorbeeld dat bij probleemcomplexen de criminaliteit en vooral 'gevoelens van onveiligheid' stimulerende factoren vormen in het vervalproces. Om deze factor objectief meetbaar te maken en in de juiste proporties mee te nemen in de kwaliteitsregistratie lijkt niet zo eenvoudig.

Zo zijn er nog meer nauwelijks objectiveerbare factoren die maken dat de subjectieve kwaliteitsbeleving van een woonsituatie moeilijk is te peilen (hoe meet je bijvoorbeeld de subjectieve kwaliteitsbeleving van wonen naast je schoonmoeder?).

Hoewel de 'prijs' met geld te maken heeft en dus in klinkende munt kan worden vertaald, is het ook hier de vraag welke posten wèl en welke niet worden meegenomen. De kale huur van een woning kan door de Individuele Huursubsidie verschillend zijn voor twee huishoudens. Het effect van huurverlaging in de Bijlmer werd door de Individuele Huursubsidie flink genivelleerd.

Behalve een hoge kale huur kunnen hoge servicekosten en stookkosten een complex uit de markt prijzen. Vooral bij complexen met gemeenschappelijke voorzieningen en een collectief verwarmingssysteem zijn dit vaak grote kostenposten.

In de 'prijs' zouden ook verzekeringen kunnen worden meegenomen en gemeentelijke heffingen (zoals onroerende-zaakbelasting, afvalstoffenheffing, rioolrechten, abonnement op het centrale antenne-systeem, kosten voor het verplichte identiteitsbewijs, hondenbelasting), die per gemeente aanzienlijk kunnen verschillen (Consumentengids, 1993) en 'onrustbarend blijven stijgen' (Consumentengids, 1994b), of de heffingen van publiek-rechtelijke organen, zoals de verontreinigingsheffing en de ingezetenenheffing van de waterschappen, die ook weer per waterschap kunnen verschillen (Consumentengids, 1994a). Voorts kan in de 'prijs' rekening worden gehouden met kosten die direct of indirect aan de woonsituatie zijn verbonden, zoals:

- parkeren (zo wilde de gemeente Amsterdam oorspronkelijk alle Bijmerbewoners 46 gulden per maand laten betalen voor de parkeergarages, ongeacht of zij daarvan gebruik maakten en meer recent komt het steeds vaker voor dat (binnen)stadsbewoners moeten betalen voor parkeerontheffingen);
- reiskosten voor woon-werk verkeer (bijvoorbeeld om dagelijks van groeikern naar kantorenpark te rijden);
- kosten voor het dagelijks levensonderhoud (wie elke dag op de Albert Cuyp-markt zijn boodschappen doet, is echt goedkoper uit).

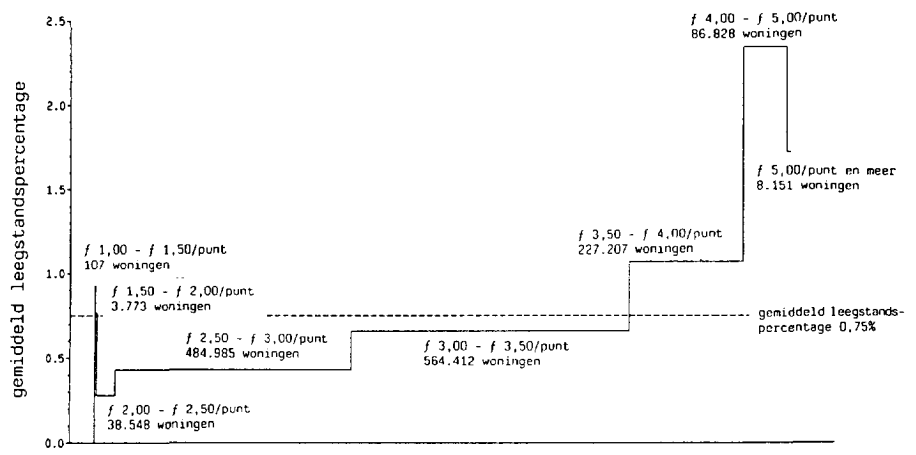
De 'prijs' waarmee de prijs/kwaliteitsverhouding wordt berekend is evenals de 'kwaliteit' dus niet eenvoudig objectief vast te stellen en is gedeeltelijk subjectief bepaald: iemand die geen hond heeft, betaalt geen hondenbelasting en iemand die niet van de markt houdt, mijdt de Albert Cuyp.

De plezierige overzichtelijkheid van de schematische weergave van de prijs/kwaliteitsverhouding in afbeelding 5.1 wordt verder aangetast doordat er verschillende grondslagen kunnen worden genomen om de hiërarchische ordening van complexen op te stellen. Wordt die gebaseerd op de waardering van woonconsumenten?, kan die worden uitgedrukt in rapportcijfers?, wordt er gekeken naar het oordeel van bewoners of van woningzoekenden?, moeten de verhuishwensen als grondslag worden genomen? of de werkelijke verhuizingen?

In hoofdstuk drie was reeds opgemerkt dat er verschillende hiërarchieën naast elkaar kunnen bestaan, die elk de ordening in een bepaald woningmarktsegment weergeven. In afbeelding 3.13 was de woninghiërarchie uitgesplitst naar vier complextypen, waarbij binnen elke categorie werd aangegeven welke (extra) negatieve kenmerken een complex tot probleemcomplex kunnen maken. In werkelijkheid beconcurreren de verschillende complextypen elkaar, waardoor de hiërarchieën per type elkaar beïnvloeden.

Van het woningwaarderingssstelsel dat als maatstaf wordt gebruikt om de huurprijs te bepalen, wordt vaak gesteld dat het niet alle factoren meeneemt in de puntentelling, die voor de waardering van woonsituaties door woonconsumenten van belang zijn (zie bijvoorbeeld paragraaf 6.6). De prijs/kwaliteitsverhouding die op basis van het woningwaarderingssstelsel wordt berekend, zou dus ook geen betrouwbare indicator zijn voor de verhuurbaarheid van woningen. Uit afbeelding 5.2 blijkt echter dat er wel degelijk een relatie is tussen de 'huurprijs per punt' en het gemiddelde leegstandspercentage.

Afb. 5.2 Gemiddeld leegstandspercentage van naoorlogse woningen in de non-profit huursector, onderscheiden naar de huurprijs per punt volgens het woningwaarderingssstelsel, per 1-7-1985



Bron: OTB, 1989: 46.

Statistisch gezien kan er dus voor de totale naoorlogse woningvoorraad van non-profit verhuurders een verband worden vastgesteld tussen de prijs per punt volgens het woningwaarderingssysteem en de verhuurbaarheid van woningen. Voor de verklaring waarom afzonderlijke complexen en buurten in een achterstandssituatie in verval raken, wordt dit gegeven echter onvoldoende geacht. Wel wordt gewezen op de ongunstige positie van die buurten en complexen op de woningmarkt, maar dit kan ook het geval zijn bij woningen waarvan de prijs per punt volgens het woningwaarderingssysteem niet opvallend hoog is. Hoe is een ongunstige positie op de woningmarkt dan te bepalen? In het vorige hoofdstuk is een aantal indicatoren besproken die erop wijzen dat een complex kennelijk tot de minst gewaardeerde complexen is gaan behoren. In dit hoofdstuk staat de woonwaardering zelf centraal en wordt een aantal voorbeelden uitgewerkt van een hiërarchische ordening van woningen, complexen en buurten op basis van de waardering van woonconsumenten.

Het landelijk representatieve Woningbehoefte Onderzoek van 1989/1990 is gebruikt om in paragraaf 5.2 de woningvoorraad en de huishoudens van Nederland te typeren. Op grond van een aantal kenmerken zijn de woningen en huishoudens ingedeeld in categorieën. Vervolgens konden hiërarchische ordeningen worden opgesteld op basis van de bewonersoordelen, zowel voor de categorieën woningen als voor de categorieën huishoudens.

In paragraaf 5.3 wordt afgedaald naar het complexniveau, waarbij nader wordt ingegaan op de woonwaardering van bewoners van probleemcomplexen. De uitkomsten van een enquête in de complexen 012 en 013 in Hoogvliet worden met elkaar vergeleken. Evenzo wordt een complexgewijze vergelijking gemaakt van de uitkomsten van een enquête die in vrijwel alle Bijlmer hoogbouwcomplexen is afgenomen.

Het woonbeeldenonderzoek is een methode waarbij aan respondenten wordt gevraagd om verschillende woningen - waarvan behalve een foto, de belangrijkste kenmerken van prijs en kwaliteit worden gegeven - te rangschikken naar hun voorkeur. Deze methode is toegepast bij een aantal lokale woningmarktonderzoeken van het Onderzoeksinstituut OTB. In paragraaf 5.4 worden voorbeelden gegeven van de woonbeeldenhiërarchieën die op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken kunnen worden opgesteld. In het voorbeeld van een onderzoek in Rotterdam zijn de woninghiërarchieën weergegeven voor verschillende categorieën huishoudens. Uit het onderzoek Tilburg is een voorbeeld gelicht dat de verschillen in hiërarchie weergeeft, afhankelijk van de hoogte van het huishoudeninkomen. Van het woningmarktonderzoek dat in Voorburg is uitgevoerd, is als voorbeeld de woonbeeldenhiërarchie die op basis van de voorkeuren van alle respondenten kon worden opgesteld, vergeleken met de waarderingen van de desbetreffende woningen door de bewoners zelf. Behalve woonbeelden, die een 'beeld' geven van woningen, kregen de respondenten van de verschillende onderzoeken ook buurtbeelden voorgelegd, met de vraag om deze te rangschikken naar hun voorkeur. Net als de woonbeelden werden de buurtbeelden gepresenteerd door een paar foto's en een summier aantal kenmerken van de buurten. Als voorbeeld wordt de buurtbeeldenhiërarchie van het Rotterdamse

woningmarktonderzoek gepresenteerd. De Rotterdamse buurtbeelden zijn ook voorgelegd aan de niet-Rotterdamse respondenten die betrokken waren bij de evaluatie van het programma Anymo (zie paragraaf 6.6). De buurtbeeldenhiërarchie van de Rotterdamse respondenten is vergeleken met die van de niet-Rotterdamers.

In de samenvatting van paragraaf 5.5 wordt de balans opgemaakt van de mogelijkheden die kennis van de woonwaardering, de lokale woningmarkthiërarchie en van de toekomstige woningvraag, kan bieden in een signaleringssysteem, dat bedoeld is om processen van moeilijke verhuurbaarheid en verval tijdig waar te nemen.

5.2 Bewonersoordelen op basis van het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990

In 1989/1990 is voor de vierde keer sinds 1977 het landelijke Woningbehoefte Onderzoek (WBO) gehouden, waarbij dit keer in totaal 54.300 respondenten zijn geënteerd (een respons van 72%). De steekproef is gericht op personen van 18 jaar en ouder, die hoofdbewoner, lid van een huishouden of inwonend kunnen zijn. Aan hen worden vragen gesteld over de samenstelling van het huishouden waarvan zij deel uitmaken, over de huidige woonsituatie, de vorige woonsituatie en de gewenste woonsituatie en over het beroep en inkomen. De uitkomsten geven een landelijk representatief beeld (Beijering e.a., 1992).

Ten behoeve van de evaluatie van het programma Anymo, die in paragraaf 6.6 wordt besproken, zijn de woningen en de huishoudens van het Woningbehoefte Onderzoek ingedeeld in categorieën. Vervolgens zijn deze categorieën geordend naar het oordeel van de bewoners (Hoenderdos, 1994). De kenmerken die voor de indeling zijn gebruikt, hangen samen met de woning- en huishoudenkenmerken die bij de Anymo-evaluatie aan de orde waren. Zij stroken echter ook met de variabelen die Scholten noemt in zijn dissertatie over verhuisprocessen op de Nederlandse woningvoorraad: "Gelet op de vraag naar woonruimte en de beïnvloeding door vhu- autoriteiten aan de kant van het aanbod vormen de eigendomsverhouding, de woonvorm, de grootte en de prijs van de woningen de belangrijkste woningkenmerken die het verhuisgedrag van de huishoudens structureren. De resultaten van zelf uitgevoerde analyses onderstrepen nog eens, dat de kansen voor huishoudens op de woningmarkt variëren met de huishoudenkenmerken leeftijd, grootte en inkomen (Scholten, 1988: 42).

5.2.1 De oordelen van bewoners per woningtype

Bij de indeling in woningtypen is ervoor gekozen om de koopwoningen heel grof in te delen, de bejaardenwoningen en aanleunwoningen apart te nemen en de huurwoningen veel fijnmaziger in te delen, op basis van de volgende variabelen:

- bouwvorm in drie klassen (meergezinshuizen tot en met vier lagen, meergezinshuizen van vijf lagen of meer en eengezinshuizen);
- bouwperiode in twee klassen (vooorlogs of naoorlogs);

- woninggrootte in twee klassen (bij meergezinshuizen onderscheid in één tot en met drie kamers en vier kamers of meer, bij eengezinshuizen onderscheid in één tot en met vier kamers en vijf kamers of meer);
- de netto huurprijs in vier klassen (minder dan f. 250,-, van f. 250,- tot f. 425,-, van f. 425,- tot f. 600,- en f. 600,- of meer per maand, in 1989).

De grenzen van deze huurklassen komen ongeveer overeen met de grenzen die Beheersstichting Patrimonium te Amsterdam noemt in haar concept-huurbeleidsplan van januari 1994, op basis van het prijspeil van 1993 en de doelgroepen die zij in de desbetreffende woningen bij voorrang wil huisvesten:

- netto huur tot f. 300,-: doelgroep bij voorrang jongeren;
- netto huur tot f. 510,- (de algemene, landelijke norm van de maximale huurhoogte van een goedkope woning volgens het Huisvestingsbesluit): bij voorrang 'primaire doelgroep', waarmee Patrimonium de aandachtsgroepen van beleid aanduidt;
- netto huur van f. 510,- tot f. 728,- (de maximale BWS-grens in 1993): de woningen in deze huurklasse moeten voor zover nodig beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep, maar kunnen ook aan overige doelgroepen worden toegewezen;
- netto huur boven f. 728,-: overige doelgroepen.

In afbeelding 5.3 zijn de aantallen weergegeven van alle woningtypes die zo op basis van de variabelen huur/koop, bouwvorm, bouwperiode, woninggrootte en huurprijs zijn onderscheiden in het bestand van het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990.

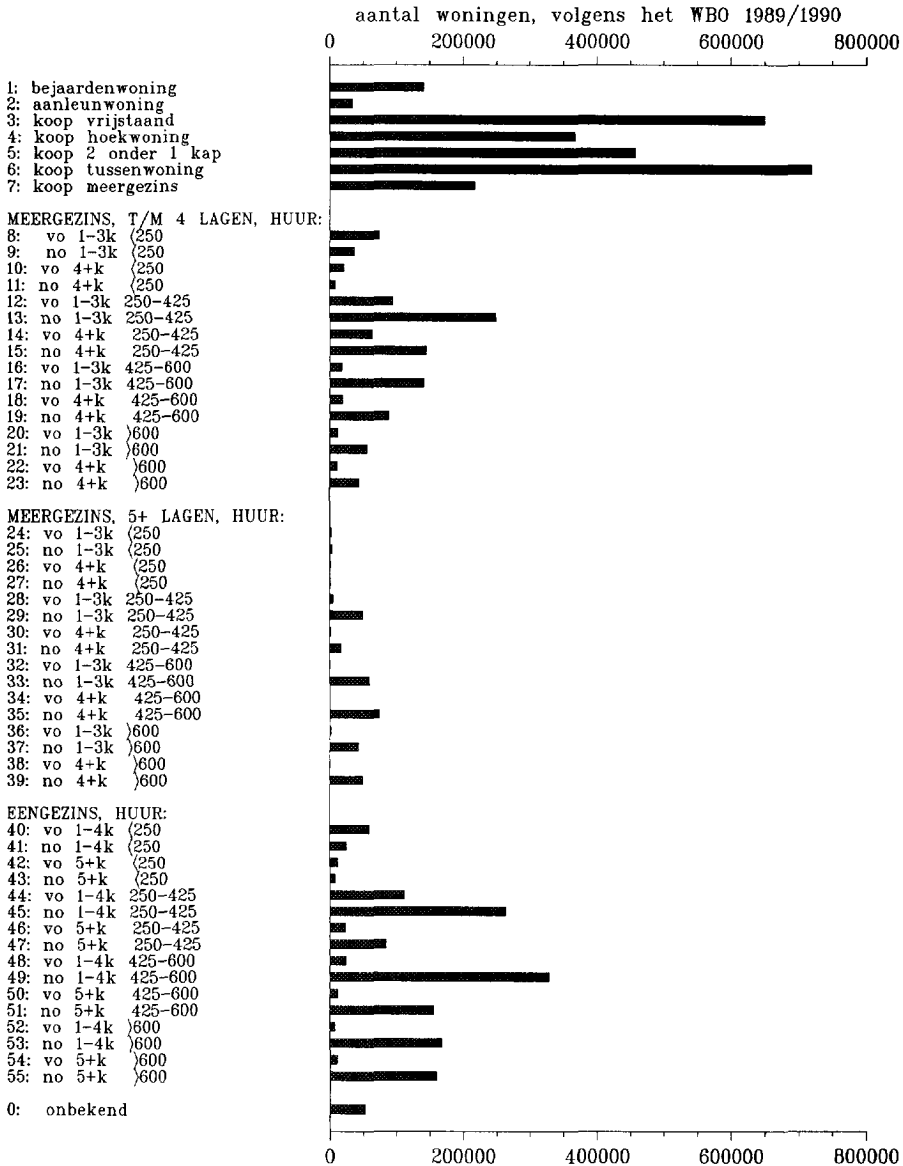
In afbeelding 5.4 is de 'gemiddelde waardering' per type weergegeven, volgens vier variabelen, waarvan steeds de gemiddelde score is berekend, volgens de volgende puntentelling (steeds geldt: hoe meer punten, hoe ongunstiger):

- bij de variabelen 'tevredenheid woning' en 'tevredenheid woonomgeving':
1=buitengewoon tevreden, 2=zeer tevreden, 3=tevreden, 4=niet zo tevreden, 5=ontevreden;
- bij de variabele 'geschiktheid woning': 1=zeer goed, 2=goed, 3=tamelijk goed, redelijk, 4=niet goed, niet slecht, 5=tamelijk slecht, 6=slecht, 7=zeer slecht;
- bij de variabele 'verhuisgeneigdheid': 1=beslist niet, 2=eventueel wel misschien, 3=zou wel willen, kan niets vinden, 4=beslist wel, 5=heeft al ander huis.

Uit afbeelding 5.4 blijkt dat de koopwoningen en de bejaarden-/aanleunwoningen alle hoger worden gewaardeerd dan de huurwoningen. Dit geldt niet alleen voor de 'tevredenheid over de woning' op basis waarvan de rangschikking van de woningtypes is gemaakt, maar ook voor de scores bij de andere drie variabelen.

Bij de categorie huurwoningen blijkt dat vooral de goedkope, oude meergezinshuiscomplexen laag scoren. Afgezien van deze staartgroep is het echter niet zo dat de woningen in meergezinshuizen stelselmatig lager scoren dan eengezinshuizen. Vooral de duurdere woningen in meergezinshuizen staan op een hoge positie in de rangorde naar 'tevredenheid over de woning'. De score op het aspect 'tevredenheid over de woonomgeving' is daarentegen bij meergezinshuizen (vooral bij de grotere woningen) vaak opvallend laag.

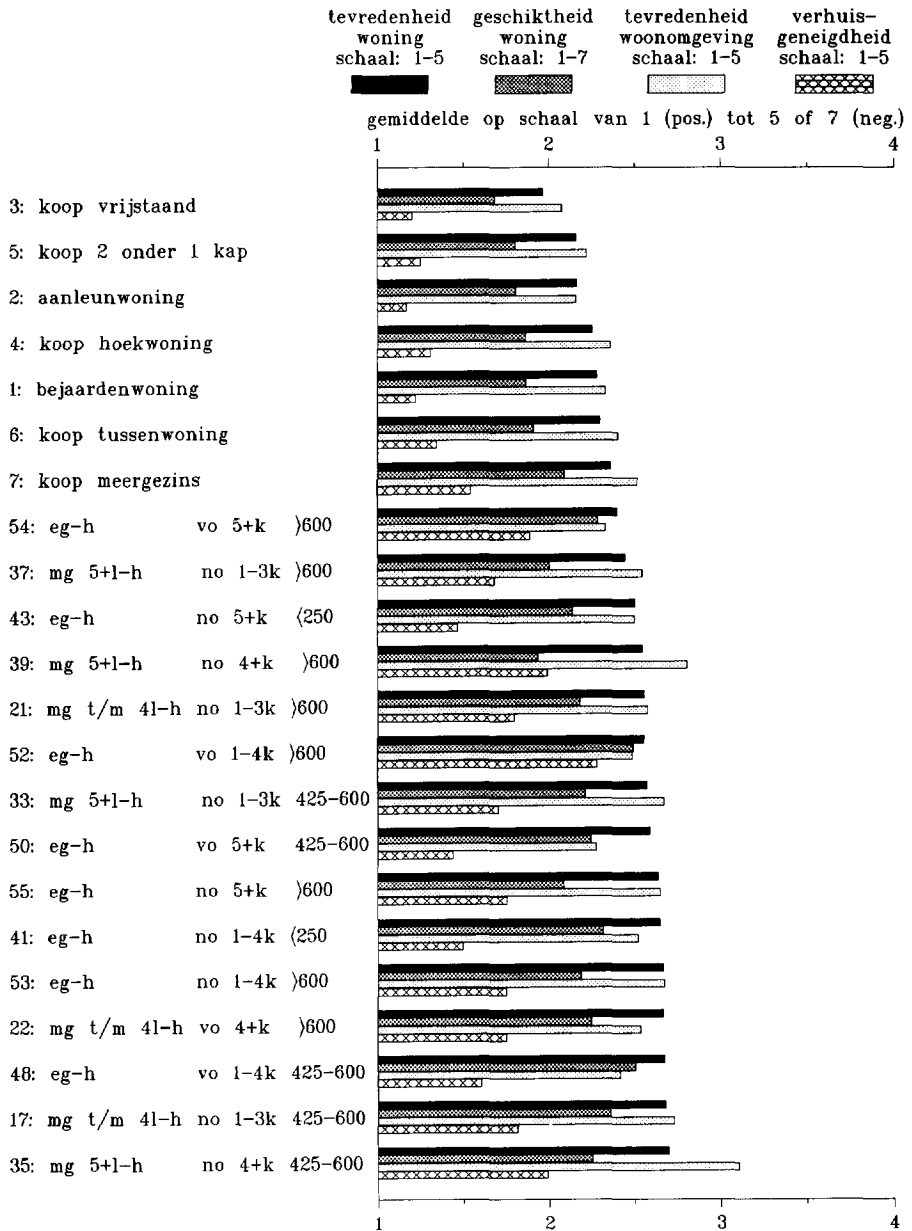
Afb. 5.3 Aantallen woningen in Nederland naar type, op basis van de variabelen huur/koop, bouwvorm, bouwperiode, woninggrootte en netto huurprijs en de bejaardenwoningen en aanleunwoningen als aparte categorieën, volgens het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990



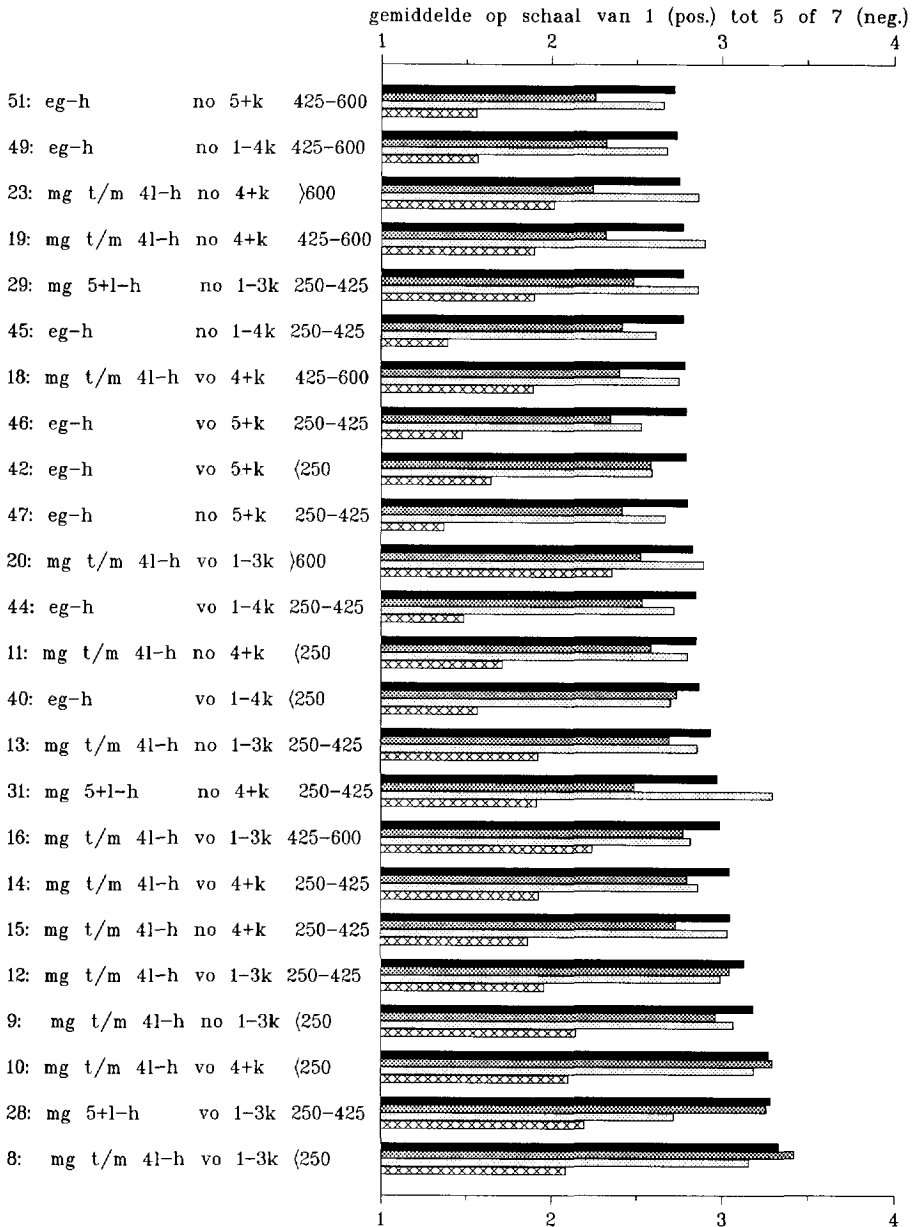
Renvooi: eg=eengezinshuis, mg=meergezinshuis, t/m 4l=tot en met vier woonlagen, 5+1=vijf woonlagen of meer, -h=huursector, vo=vooroorlogs, no=naoorlogs, 1-3k/4+k/1-4k/5+k=aantal woon- en slaapvertrekken, laatste getallen=netto huurprijs per maand (prijspeil 1989)

Bron: Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990, bewerkt door Hoenderdos en Lamain.

Afb. 5.4 Tevredenheid over de woning, oordeel over de geschiktheid van de woning, tevredenheid over de woonomgeving en verhuisgeneigdheid van bewoners van de woningtypen in Nederland, geordend naar de tevredenheid over de woning, volgens het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990



Vervolg afb. 5.4



Renvooi: eg=eengezinshuis, mg=meergezinshuis, t/m 4l=tot en met vier woonlagen, 5+1=vijf woonlagen of meer, -h=huursector, vo=vooroorlogs, no=naoorlogs, 1-3k/4+k/1-4k/5+k=aantal woon- en slaapvertrekken, laatste getallen=netto huurprijs per maand (prijspeil 1989)

Bron: Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990, bewerkt door Hoenderdos en Lamain.

5.2.2 De oordelen van bewoners per huishoudencategorie

Net als de woningvoorraad zijn ook de - zelfstandig wonende - huishoudens in typen ingedeeld. De indeling is gebaseerd op de variabelen leeftijd van het hoofd van het huishouden, huishoudenomvang, kinderen en inkomen.

De *leeftijd* is ingedeeld in vier categorieën: jonger dan 25 jaar, 25 tot 45 jaar, 45 tot 65 jaar en 65 jaar en ouder.

De *huishoudenomvang* kent twee categorieën: alleenstaande (éénpersoonshuishouden) en twee- of meerpersoonshuishouden.

De variabele *kinderen* heeft drie categorieën:

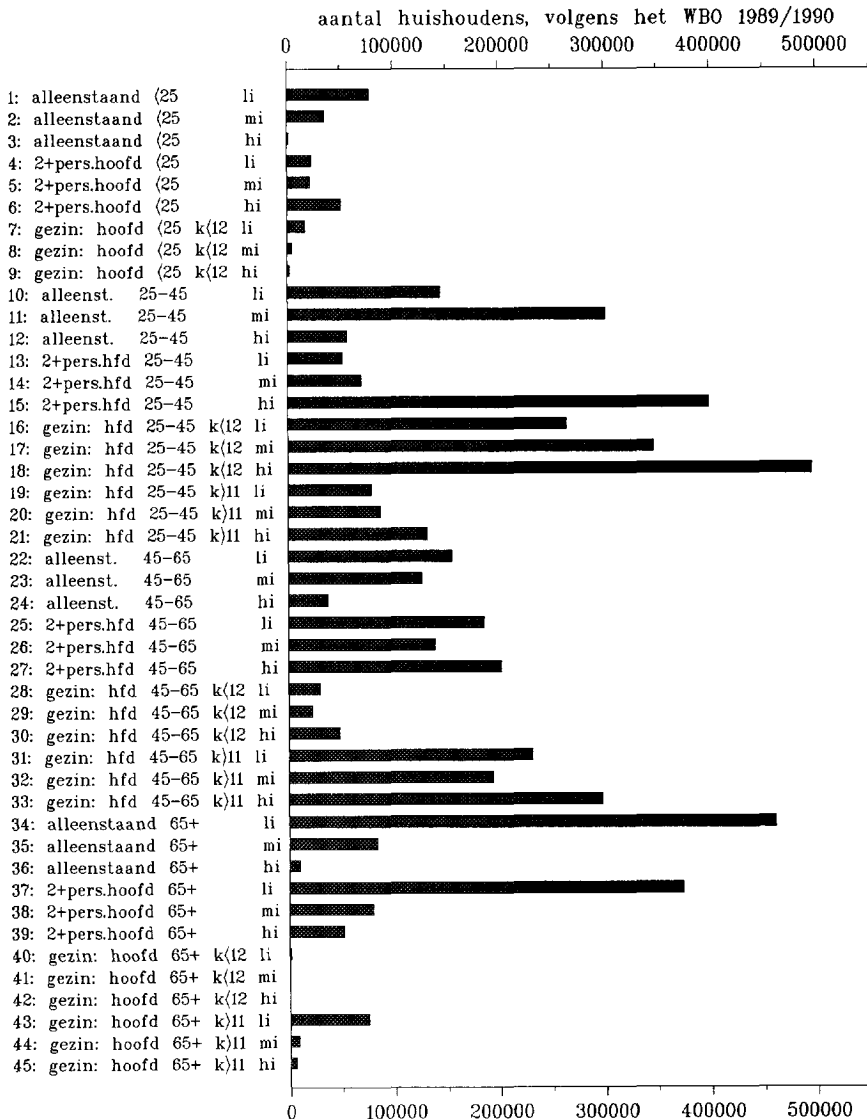
- er is minstens één kind jonger dan 12 jaar lid van het huishouden;
- er is geen kind jonger dan 12 jaar lid van het huishouden, maar wel minstens één kind in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar;
- er zijn geen kinderen tot en met 18 jaar in het huishouden.

De verdeling van het *inkomen* in categorieën is gebaseerd op de grenzen die zijn gesteld om als huishouden te behoren tot de zogenaamde 'aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid' (Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, 1989). In 1993 waren de grenzen van het belastbaar inkomen om tot de 'aandachtsgroep' te worden gerekend, voor alleenstaanden jonger dan 65 jaar maximaal f. 34.000,- en ouder dan 65 jaar f. 29.000,- per jaar. Voor beide categorieën komt dit neer op een besteedbaar inkomen van f. 25.000,-. Voor een meerpersoonshuishouden is de grens f. 45.000,- of, als tenminste één lid van het huishouden ouder is dan 65 jaar, f. 38.000,-, wat voor beide categorieën neerkomt op een besteedbaar inkomen van f. 33.000,- per jaar.

Behalve de maximale inkomensgrenzen voor het onderscheid 'wel of geen aandachtsgroep', hanteert Wbv. Leiden een tweede inkomensgrens van f. 72.000,- bruto per jaar om midden-inkomens te onderscheiden, met een inkomen boven dat van de aandachtsgroep tot f. 72.000,- bruto per jaar. Omgerekend komt dit neer op een besteedbaar inkomen in 1989 van f. 40.500,- voor een alleenstaande jonger dan 65 jaar tot f. 49.500,- voor een meerpersoonshuishouden, waarvan tenminste één lid ouder is dan 65 jaar. Ten behoeve van de indeling van de variabele *inkomen* is ervoor gekozen om één grens te hanteren van f. 41.000,- voor alle categorieën, waardoor er drie klassen worden onderscheiden:

- lage inkomens: tot de grens van 'aandachtsgroep', waarbij de grenzen van 1989 zijn aangehouden (een besteedbaar inkomen van f. 22.300,- voor een één persoons- en tot f. 30.400,- voor een meerpersoonshuishouden per jaar);
- midden inkomens: minimaal de grens van 'aandachtsgroep' tot f. 41.000,- besteedbaar per jaar;
- hoge inkomens, met een besteedbaar inkomen, hoger dan f. 41.000,- per jaar.

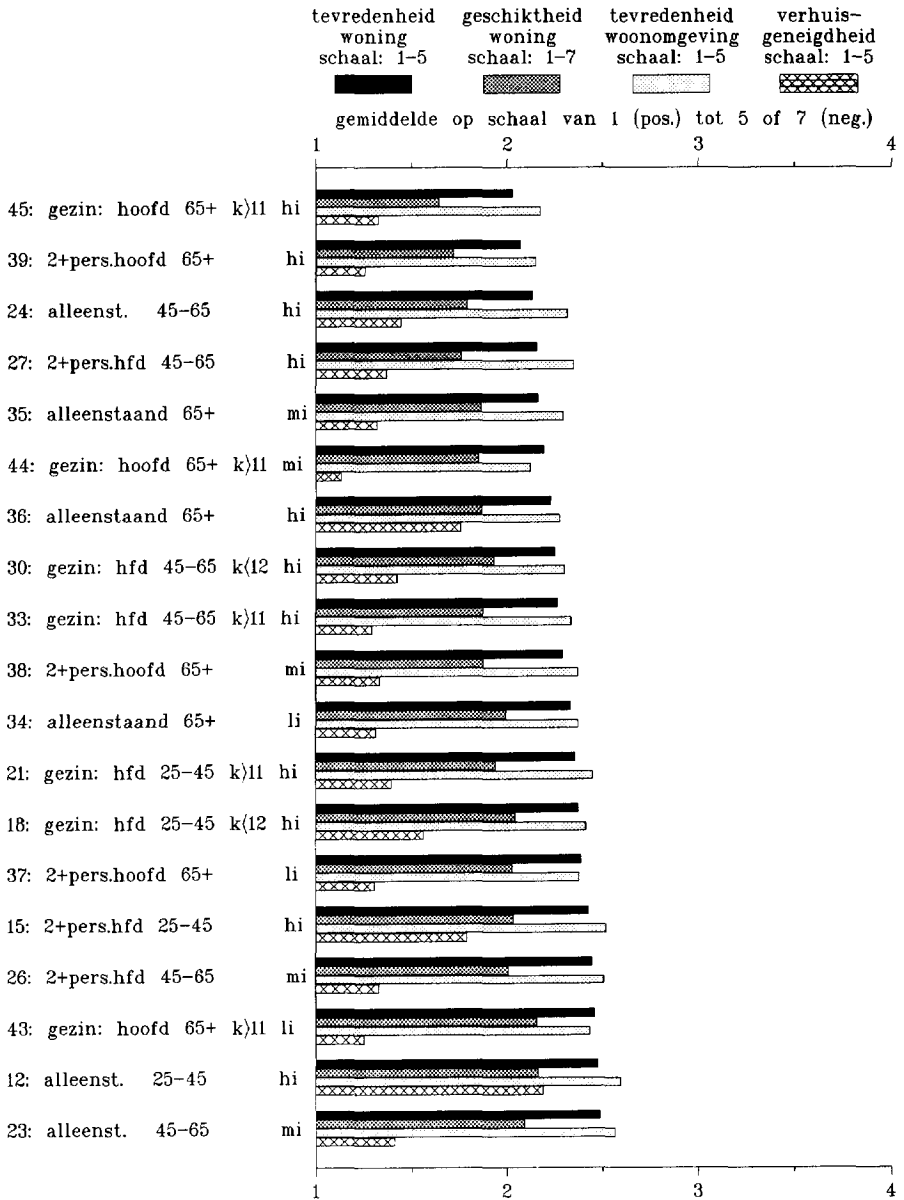
Afb. 5.5 Aantallen zelfstandig wonende huishoudens in Nederland naar categorie, op basis van de variabelen leeftijd, huishoudenomvang, kinderen en inkomen, volgens het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990



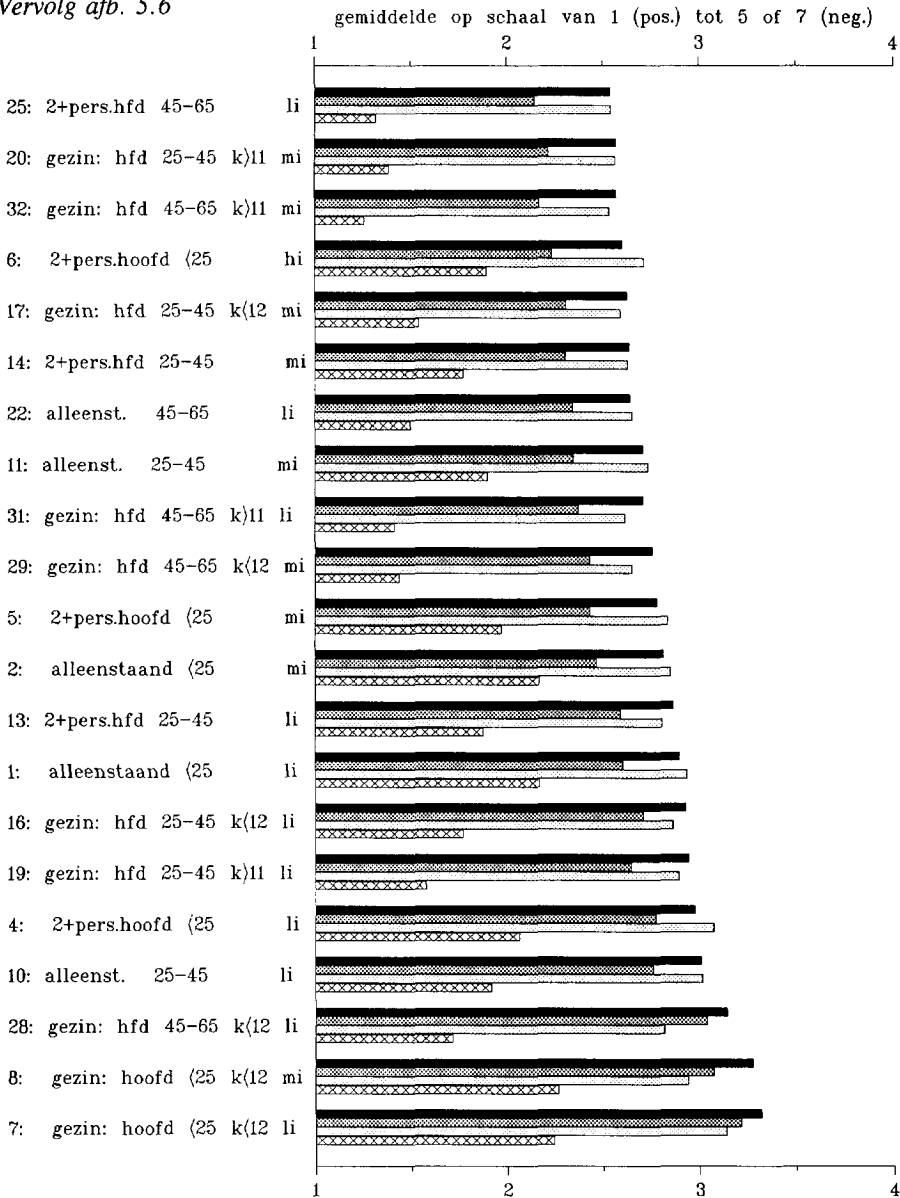
Renvooi: 2+pers.=twee personen of meer, hfd=hoofd van het huishouden, getallen geven de leeftijdscategorie, k<12=er is tenminste één kind jonger dan 12 jaar, k>11=geen kinderen jonger dan 12 jaar, maar wel tenminste één kind van 12 tot en met 18 jaar; li=laag inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 max. f. 22.300 voor alleenstaande en max. f. 30.400 voor meer persoons huishouden), mi=midden inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 meer dan maximum van laag inkomen, tot f. 41.000), hi=hoog inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 meer dan f. 41.000)

Bron: Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990, bewerkt door Hoenderdos en Lamain.

Afb. 5.6 Tevredenheid over de woning, oordeel over de geschiktheid van de woning, tevredenheid over de woonomgeving en verhuisgeneigdheid, van zelfstandig wonende huishoudens, geordend naar de tevredenheid over de woning, volgens het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990



Vervolg afb. 5.6



Renvooi: 2+pers.=twee personen of meer, hfd=hoofd van het huishouden, getallen geven de leeftijdscategorie, k<12=er is tenminste één kind jonger dan 12 jaar, k>11=geen kinderen jonger dan 12 jaar, maar wel tenminste één kind van 12 tot en met 18 jaar; li=laag inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 max. f. 22.300 voor alleenstaanden en max. f. 30.400 voor meer persoons huishoudens), mi=midden inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 meer dan maximum van laag inkomen, tot f. 41.000), hi=hoog inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 meer dan f. 41.000)
 Bron: Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990, bewerkt door Hoenderdos en Lamain.

De aantallen huishoudens per categorie zijn in afbeelding 5.5 weergegeven. De gemiddelde waardering van de woonsituatie per categorie staat in afbeelding 5.6 uitgezet. Twee relaties blijken heel duidelijk uit deze rangschikking, namelijk dat de huishoudens met hoge en midden-inkomens meer tevreden zijn over hun woonsituatie dan huishoudens met lage inkomens en dat ouderen meer tevreden zijn dan jongeren over hun woonsituatie. Beide relaties zijn een onderbouwing van de 'ijzeren wet van de woningmarkt' die inhoudt dat "de sterkere partijen zich in het algemeen meester weten te maken van de koerante woningen en de zwakkere partijen met de inkoerante woningen genoeg moeten nemen" (Priemus, 1978: 181). Een partij wordt 'sterker' door een hoger inkomen, maar ook door de jaren waarin wachtijdpunten kunnen worden opgebouwd of een langere woonduur, een van de criteria die bij het Delftse woonruimteverdelingssysteem worden gehanteerd (Adrianow e.a., 1991).

Voorts blijkt uit afbeelding 5.6 dat er wel een relatie is tussen de mate waarin men tevreden is over de woonsituatie en de verhuisgeneigdheid, maar dat deze relatie niet volledig opgaat. Vooral alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens met een hoger inkomen blijken gemiddeld meer verhuisgeneigd dan op basis van de mate van tevredenheid zou worden verwacht.

Wat betreft de uitkomsten op de variabelen 'tevredenheid over de woning', de 'geschiktheid van de woning' en de 'tevredenheid over de woonomgeving' valt vooral de grote samenhang op, met name tussen de tevredenheid over de woning en de mate waarin men deze geschikt vindt. De uitkomsten van de ene variabele kunnen de uitkomsten van de andere vrijwel geheel voorspellen.



Huisvesting geschikt voor ouderen

5.2.3 De oordelen van bewoners van vroeg-naoorlogse etagebouw

In paragraaf 3.5.2 is bijzondere aandacht besteed aan het vervalproces van vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen en in paragraaf 4.5 is een serie indicatoren gepresenteerd die het vervalproces van één zo'n complex (Nieuw Engeland in Hoogvliet) in beeld bracht. In deze paragraaf wordt een complextype uit de typologie van de afbeeldingen 5.3 en 5.4 naar voren gehaald, dat in zekere mate overlappend is met de vroeg-naoorlogse portiek etagebouwcomplexen, namelijk type 13: naoorlogse meergezinshuizen tot en met vier verdiepingen, kleine woningen (één tot en met drie kamers) in de huurklasse van *f.* 250,- tot *f.* 425,- (prijspeil 1989). Vanwege de correlatie tussen de huurprijs en de bouwperiode mag worden aangenomen, dat dit vooral vroeg-naoorlogse complexen zijn.

In afbeelding 5.7 zijn de huishoudencategorieën weergegeven die wonen in een woning van type 13. Afgezet tegen de onderas is ook per huishoudencategorie aangegeven hoeveel procent van elke categorie woont in een woning van type 13.

In woningtype 13 blijken vooral alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens te wonen, met een laag inkomen. Wat betreft de bewonerswaardering staat type 13 tamelijk laag in de rangschikking van alle woningtypen in afbeelding 5.4. Uitgesplitst naar huishoudencategorieën blijken vooral gezinnen met kinderen deze kleine woningen weinig te waarderen. Opvallend in de waardering van type 13 is voorts de beduidend lagere tevredenheid over de woonomgeving ten opzichte van die van de woning. Dit geldt voor vrijwel alle huishoudencategorieën. In het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990 zijn verder geen gegevens opgenomen over kenmerken van de buurten en wijken, zodat aannames over het type wijk en de mogelijke negatieve kenmerken daarvan, geheel moeten worden gebaseerd op de kenmerken van het woningtype. Bij de verhuisredenen scoort de reden 'huidige woonomgeving onaantrekkelijk' bij type 13 overigens niet hoger dan gemiddeld.

5.2.4 De oordelen van bewoners van hoogbouw

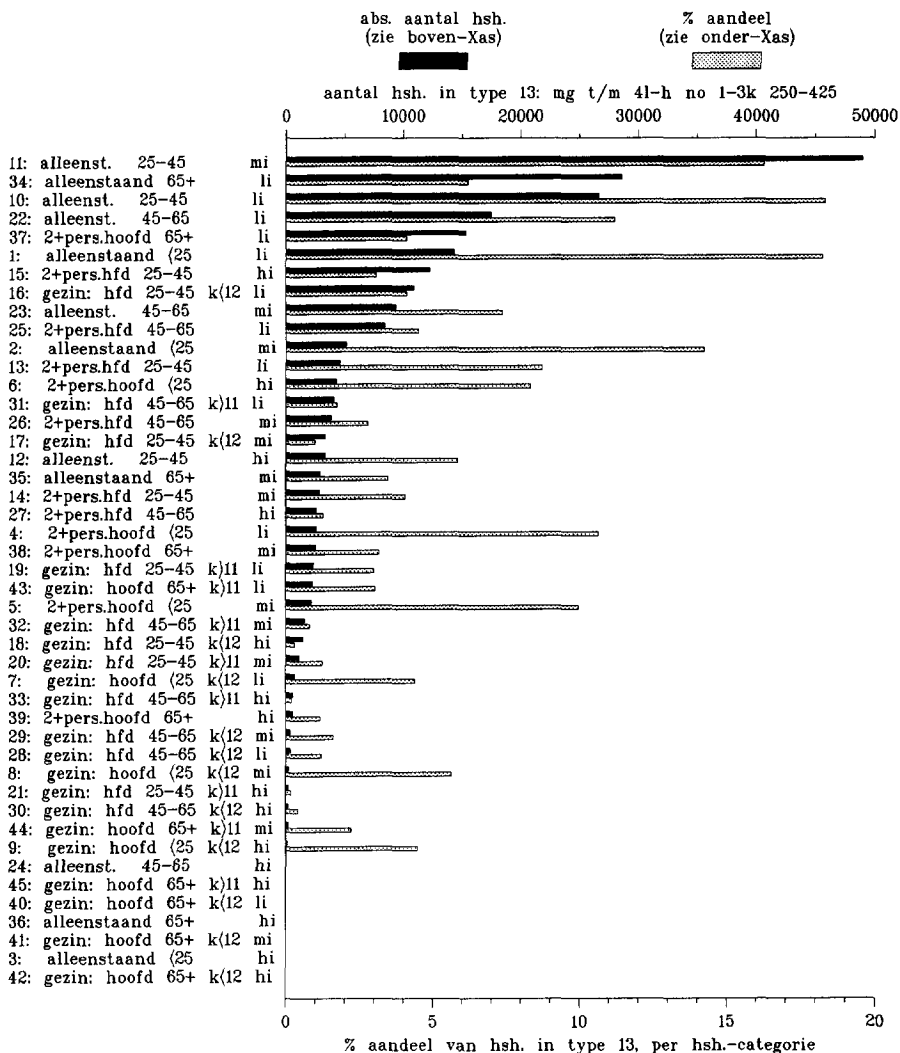
In navolging van de bespreking van het vervalproces van hoogbouwcomplexen in paragraaf 3.5.2 en de aandacht voor de Bijlmer in 4.6 is ook een hoogbouwtype geselecteerd, te weten type 35, naoorlogse meergezinshuiscomplexen van 5 of meer woonlagen, met grote woningen (vier kamers of meer), in de huurklasse van *f.* 425,- tot *f.* 600,- (prijspeil 1989). Ook van dit type zijn in afbeelding 5.9 de absolute aantallen huishoudens gegeven die in een woning van het type wonen en is per huishoudencategorie weergegeven welk aandeel in type 35 woont.

In de rangschikking van alle woningtypen in afbeelding 5.4 staat type 35 iets boven het midden. De woonomgeving scoort echter veel lager.

In type 35 wonen beduidend meer gezinnen met kinderen dan in type 13. Deze gezinnen zijn het minst tevreden over hun woonsituatie, waarbij zij met name de geschiktheid van de woning beduidend lager beoordelen (afbeelding 5.10).

De lage waardering voor de woonomgeving blijkt bij type 35 wél uit de verhuisredenen: bijna eenderde van de verhuisgeneigden noemt als belangrijkste reden 'huidige woonomgeving onaantrekkelijk'. Deze reden wordt slechts door 13,7% van alle verhuisgeneigde respondenten opgegeven.

**Afb. 5.7 De huishoudens die wonen in een type 13-woning^{*)}, naar huishouden-
categorie in absolute aantallen en als procentueel aandeel per huishou-
dencategorie, volgens het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990**

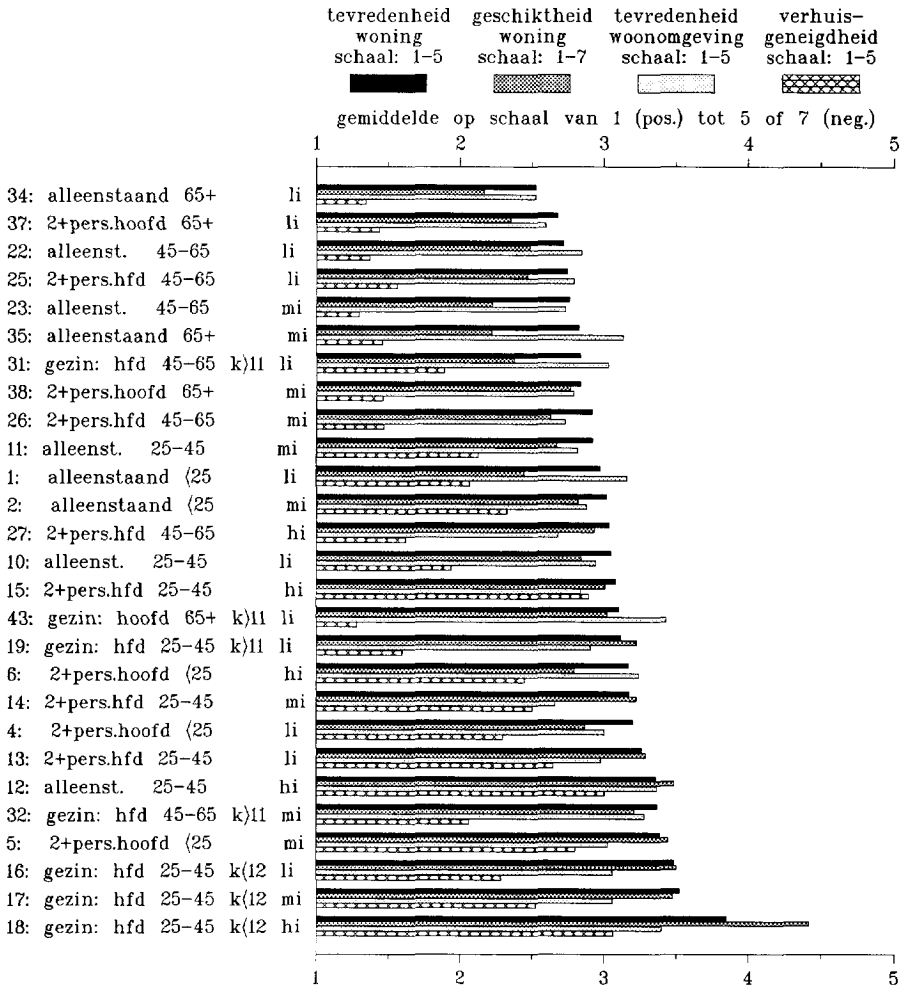


^{*)} type 13-woning: één- tot driekamerwoning in een naoorlogse meergezinshuis met maximaal vier verdiepingen in de huurklasse van f. 250,- tot f. 425,- (prijspeil 1989)

Renvooi: 2+pers.=twee personen of meer, hfd=hoofd van het huishouden, getallen geven de leeftijdscategorie, k<12=er is tenminste één kind jonger dan 12 jaar, k>11=geen kinderen jonger dan 12 jaar, maar wel tenminste één kind van 12 tot en met 18 jaar; li=laag inkomen (besteedbaar inkomen in 1989 max. f. 22.300 voor alleenstaanden en max. f. 30.400 voor meer persoons huishoudens), mi=midden inkomen (besteedbaar inkomen in 1989 meer dan maximum van laag inkomen, tot f. 41.000), hi=hoog inkomen (besteedbaar inkomen in 1989 meer dan f. 41.000)

Bron: Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990, bewerkt door Hoenderdos en Lamain.

Afb. 5.8 Tevredenheid over de woning, oordeel over de geschiktheid van de woning, tevredenheid over de woonomgeving en de verhuisgeneigdheid, van huishoudens die in een type 13-woning^{*)} wonen (tenminste 10 respondenten per categorie), geordend naar de tevredenheid over de woning, volgens het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990

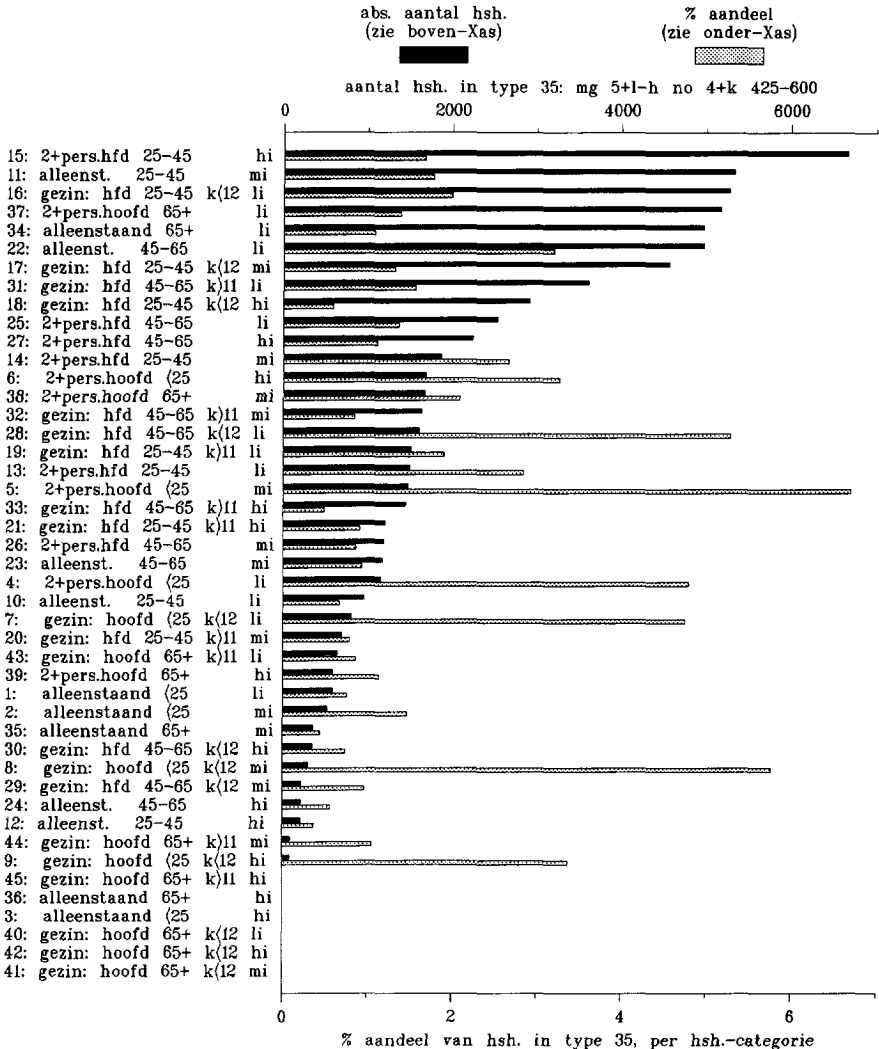


^{*)} type 13-woning: één- tot driekamerwoning in een naoorlogse meergezinshuis met maximaal vier verdiepingen in de huurklasse van f. 250,- tot f. 425,- (prijspeil 1989)

Renvooi: 2+pers.=twee personen of meer, hfd=hoofd van het huishouden, getallen geven de leeftijdscategorie, k<12=er is tenminste één kind jonger dan 12 jaar, k>11=geen kinderen jonger dan 12 jaar, maar wel tenminste één kind van 12 tot en met 18 jaar; li=laag inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 max. f. 22.300 voor alleenstaanden en max. f. 30.400 voor meer persoons huishoudens), mi=midden inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 meer dan maximum van laag inkomen, tot f. 41.000), hi=hoog inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 meer dan f. 41.000)

Bron: Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990, bewerkt door Hoenderdos en Lamain.

Afb. 5.9 De huishoudens die wonen in een type 35-woning^{*)}, naar huishouden-categorie in absolute aantallen en als procentueel aandeel per huishoudencategorie, volgens het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990

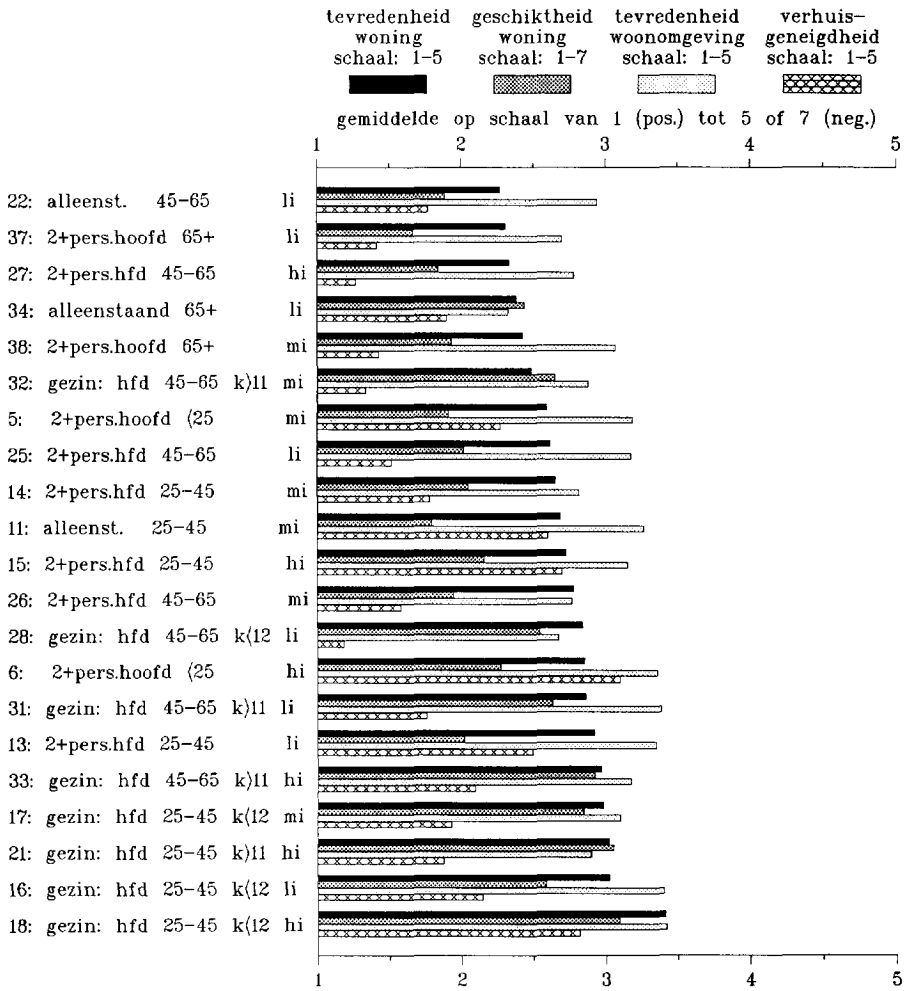


^{*)} type 35-woning: vier- of meerkamerwoning in een naoorlogse meergezinswoning met vijf of meer verdiepingen in de huurklasse van f. 425,- tot f. 600,- (prijsspeel 1989)

Renvooi: 2+pers.=twee personen of meer, hfd=hoofd van het huishouden, getallen geven de leeftijdscategorie, k<12=er is tenminste één kind jonger dan 12 jaar, k>11=geen kinderen jonger dan 12 jaar, maar wel tenminste één kind van 12 tot en met 18 jaar; li=laag inkomen (besteedbaar inkomen in 1989 max. f. 22.300 voor alleenstaanden en max. f. 30.400 voor meer persoons huishoudens), mi=midden inkomen (besteedbaar inkomen in 1989 meer dan maximum van laag inkomen, tot f. 41.000), hi=hoog inkomen (besteedbaar inkomen in 1989 meer dan f. 41.000)

Bron: Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990, bewerkt door Hoenderdos en Lamain.

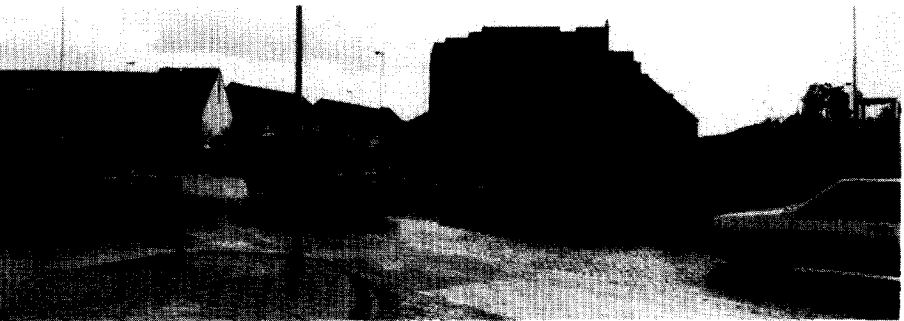
Afb. 5.10 Tevredenheid over de woning, oordeel over de geschiktheid van de woning, tevredenheid over de woonomgeving en de verhuisgeneigdheid, van huishoudens die in een type 35-woning*) wonen (tenminste 10 respondenten per categorie), geordend naar de tevredenheid over de woning, volgens het Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990



*) type 35-woning: vier- of meerkamerwoning in een naoorlogse meergezinshuis met vijf of meer verdiepingen in de huurklasse van f. 425,- tot f. 600,- (prijspeil 1989)

Renvooi: 2+pers.=twee personen of meer, hfd=hoofd van het huishouden, getallen geven de leeftijds categorie, k < 12 = er is tenminste één kind jonger dan 12 jaar, k > 11 = geen kinderen jonger dan 12 jaar, maar wel tenminste één kind van 12 tot en met 18 jaar; li=laag inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 max. f. 22.300 voor alleenstaanden en max. f. 30.400 voor meer persoons huishoudens), mi=midden inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 meer dan maximum van laag inkomen, tot f. 41.000), hi=hoog inkomen (bestedbaar inkomen in 1989 meer dan f. 41.000)

Bron: Woningbehoefte Onderzoek 1989/1990, bewerkt door Hoenderdos en Lamain.



Naoorlogse woonwijken, gemengd qua type en bouwperiode

5.3 De woonwaardering bij probleemcomplexen

Er zijn veel indicatoren die een vervalproces van een complex of buurt signaleren. De vraag is of uit de waardering van bewoners ook valt af te leiden dat een complex moet worden beschouwd als 'probleemcomplex'. Hiervoor wordt in deze paragraaf gezien hoe de woonwaardering in complex 012 (het 'probleemcomplex') is in vergelijking met het referentie-complex 013 in de wijk Nieuw Engeland in Hoogvliet, waarvan eerder in paragraaf 4.5 een serie indicatoren is gepresenteerd. Is het oordeel van bewoners van complex 012 opvallend ongunstiger dan dat van de bewoners van complex 013?

Zo'n vergelijking wordt in paragraaf 5.3.2 ook gemaakt van de woonwaardering van bewoners van verschillende hoogbouwcomplexen in de Bijlmermeer, waarvan de leegstand in 1984 - het jaar waarin de woonwaardering met een enquête in bijna alle Bijlmercomplexen werd gepeild - sterk uiteenliep (zie ook paragraaf 4.6).

5.3.1 De complexen 012 en 013 in de wijk Nieuw Engeland, Hoogvliet

In de enquête die in 1986 is gehouden onder bewoners van de complexen 012 en 013 is onder andere het oordeel gevraagd over een aantal aspecten met betrekking tot de woning, het complex, de woonomgeving, de voorzieningen in de buurt en over mede-bewoners. De respons bij de enquête bedroeg bij complex 012 35,1% (286 respondenten) en bij complex 013 62,5% (75 respondenten). Ondanks de lagere respons in complex 012 zijn de uitkomsten volgens Heeger en Van der Zon representatief voor de totale populatie (Heeger en Van der Zon, 1988: 266-267).

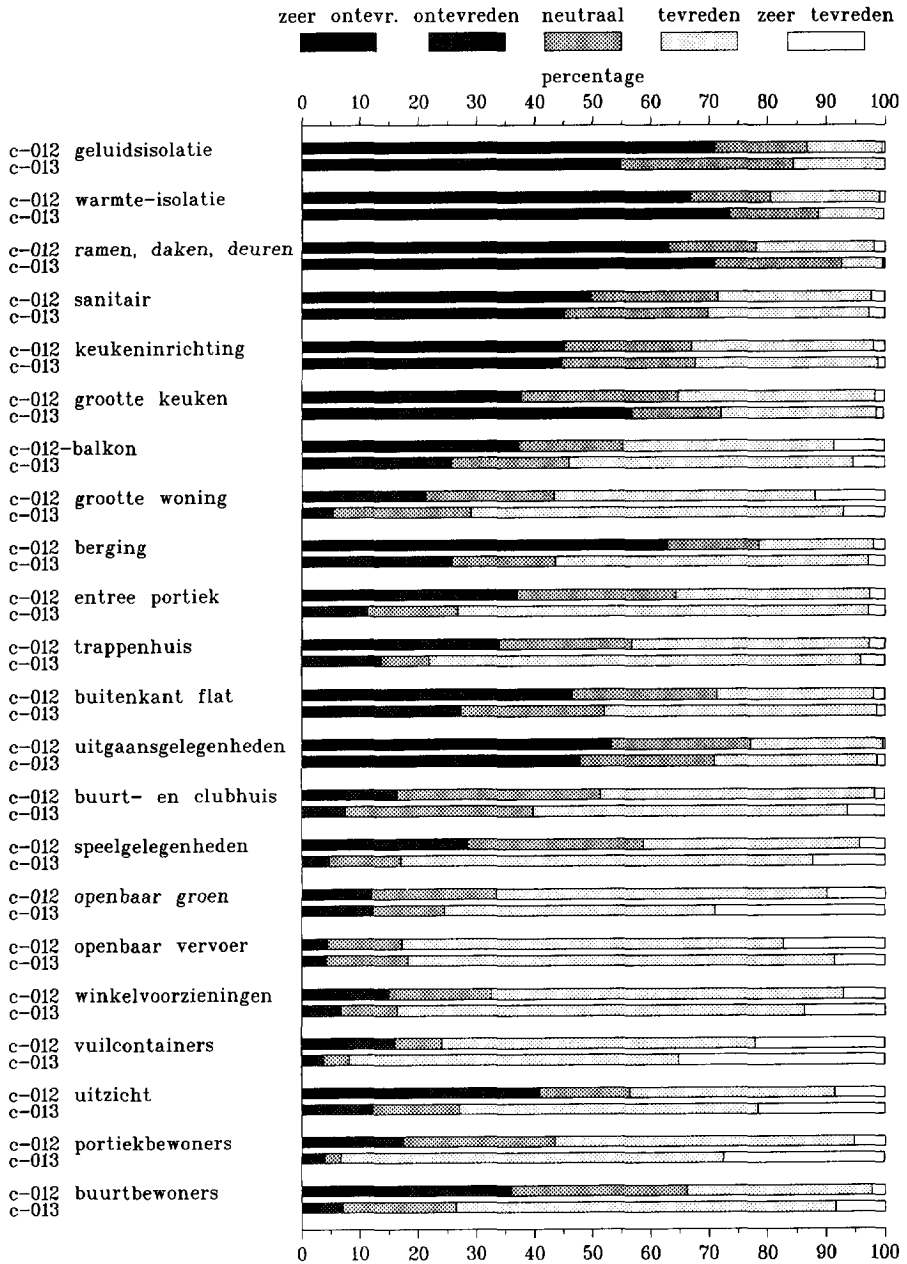
In afbeelding 5.11 is per aspect de waardering van de bewoners van de complexen 012 en 013 naast elkaar weergegeven.

De oordelen over de woningaspecten zijn in beide complexen in ongeveer gelijke mate negatief. Alleen de ontevredenheid over de geluidsisolatie is bij complex 012 nog beduidend negatiever dan bij complex 013. Volgens Heeger en Van der Zon is het verschil significant. Daarentegen oordelen de bewoners van complex 013 (ook significant) negatiever over de grootte van de keuken dan die van complex 012. Voor 't overige verschilt de waardering van woningaspecten bij complex 012 nauwelijks van complex 013 (Heeger en Van der Zon, 1988: 121-122).

De beoordeling van de overige flat-aspecten (berging, entree, trappenhuis en buitenkant) valt bij complex 012 aanzienlijk (significant) negatiever uit dan bij complex 013, waarbij vooral de kippegazen berging van complex 012 veel slechter wordt beoordeeld dan de gemetselde bergingen van complex 013 (Heeger en Van der Zon, 1988: 126-130).

Ook wat betreft de woonomgeving en de voorzieningen daar, scoort complex 012 wat lager dan complex 013. Hoewel de verschillen niet zo groot zijn, zijn deze wel significant.

Afb. 5.11 Oordeel van bewoners van de complexen 012 en 013 van de SVH over aspecten van hun woning, flat, woonomgeving, voorzieningen en medebewoners, volgens een OTB-enquête in 1986



Bron: Heeger en Van der Zon, 1988.

Het verschil is groter bij het aspect 'uitzicht': dat wordt vanuit de dicht op elkaar staande blokken van complex 012 beduidend minder gewaardeerd dan vanuit de veel ruimer opgestelde flats van complex 013 (Heeger en Van der Zon, 1988: 134-137).

Grotere verschillen zijn er ook in de beoordeling van mede-portiek- en -buurtbewoners, waarbij men bij beide complexen minder tevreden is over buurtbewoners dan over mede-bewoners in het eigen portiek (het kwaad komt kennelijk van buiten). Bij complex 013 heeft men het echter veel beter getroffen met elkaar dan bij complex 012 (Heeger en Van der Zon, 1988: 130-133).

De beoordelingen van de bewoners van complex 012 vallen over het geheel genomen wat negatiever uit dan die van de bewoners van complex 013. Met name de aspecten, waarvan al bekend was dat ze bij complex 012 kwalitatief wat minder waren dan bij complex 013, scoren lager. Dat de waardering voor het gebouw bij complex 012 slechter uitpakt dan bij complex 013 is ook niet verrassend: de bergingen, de entree, het trappenhuis en de buitenkant van de flat zijn bij complex 013 nu eenmaal wat degelijker gemaakt en beter afgewerkt. De bewonersbeoordelingen brengen deze verschillen haarfijn in beeld. Als indicator voor kwalitatieve verschillen lijken de oordelen dus goed te voldoen. Het lijkt redelijk om in het verlengde hiervan te veronderstellen dat vervalproblemen eerder zullen optreden bij complex 012 dan bij complex 013.



Vervangende nieuwbouw in wording

5.3.2 De hoogbouwcomplexen van de Bijlmermeer, Amsterdam

Een complexgewijze weergave van de uitkomsten van een enquête die in april 1984 onder 1.215 Bijlmer-bewoners is gehouden en de leegstand in die complexen in 1984, ondergraaft deze veronderstelling echter. In de analyse zijn de enquête-uitkomsten over de tevredenheid over dertien aspecten betrokken, waarvan in afbeelding 5.12 de totaalscore van alle 1.215 respondenten is gegeven. Het is duidelijk dat de ontevredenheid vooral gericht is op andere aspecten dan de woning, waarbij de uitgaansmogelijkheden, de scholen en de berging/boxruimte er in negatieve zin uitspringen. In afbeelding 5.12 is ook de non-respons weergegeven, die bij een aantal aspecten zeer aanzienlijk is vanwege de hoge score op 'weet niet'. Dit antwoord duidt op onbekendheid met het aspect, waarschijnlijk omdat men geen gebruik ervan maakt. De enquête is afgenomen in alle 'honingraat-flats' van afbeelding 5.13, behalve in Gravenstein en Geldershoofd, omdat daar al een verbeteroperatie in uitvoering was (Melger, 1984).

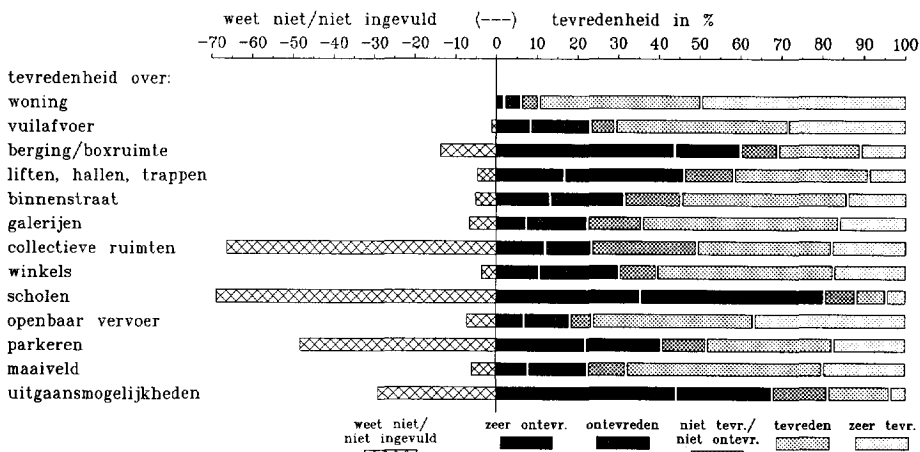
De gemiddelde ontevredenheid per aspect is berekend volgens de volgende puntentelling: 20=zeer tevreden, 40=tevreden, 60=niet tevreden/niet ontevreden, 80=ontevreden en 100=zeer ontevreden. De schaal loopt dus van 20 (zeer tevreden) tot 100 (zeer ontevreden).

De gemiddelde ontevredenheid over alle dertien aspecten is vervolgens per complex berekend en in afbeelding 5.14 gezet naast de leegstand per 1 december 1984. In afbeelding 5.15 zijn de gemiddelde ontevredenheid en de non-respons (waarschijnlijk als gevolg van niet-gebruik) weergegeven van het aspect 'collectieve ruimten'.



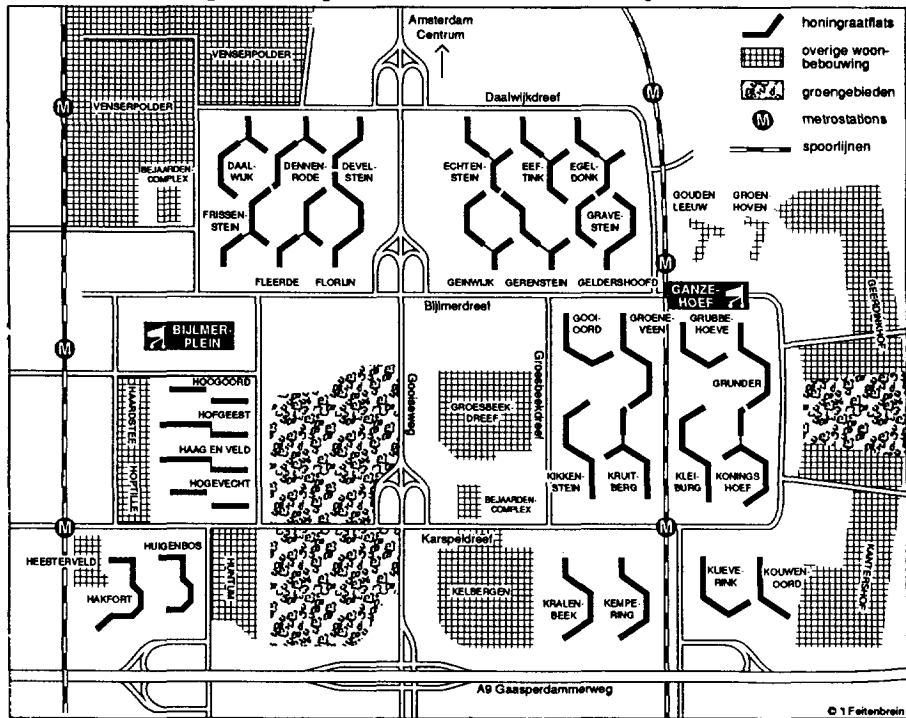
Het autoloze maaiveld

Afb. 5.12 Het oordeel van bewoners van hoogbouwflats in de Bijlmermeer over 13 aspecten van de woonsituatie in de Bijlmermeer, juni 1984



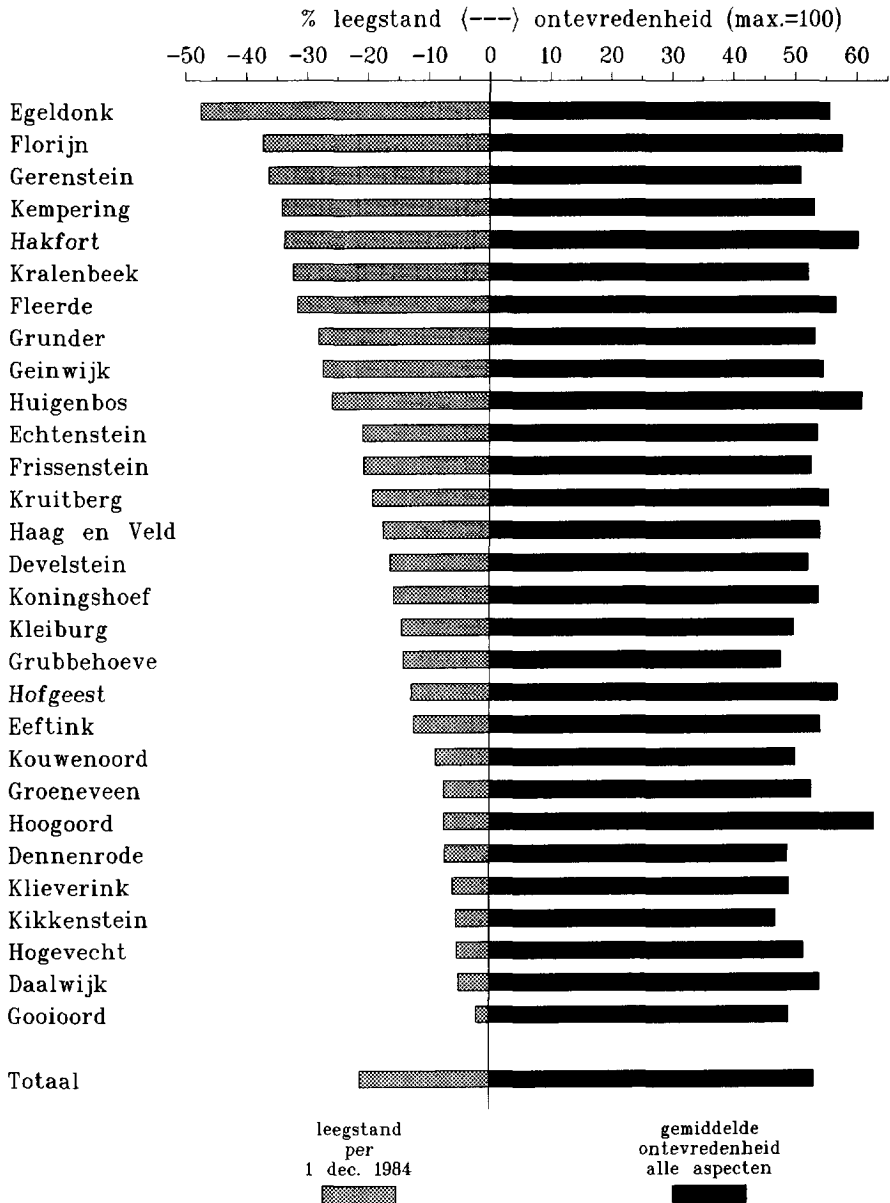
Bron: enquête onder 1.215 Bijlmer-bewoners in april 1984, uitgevoerd door Veldkamp Marktonderzoek b.v.; bewerking: Hoenderdos.

Afb. 5.13 De hoogbouwcomplexen in de Amsterdamse Bijlmermeer



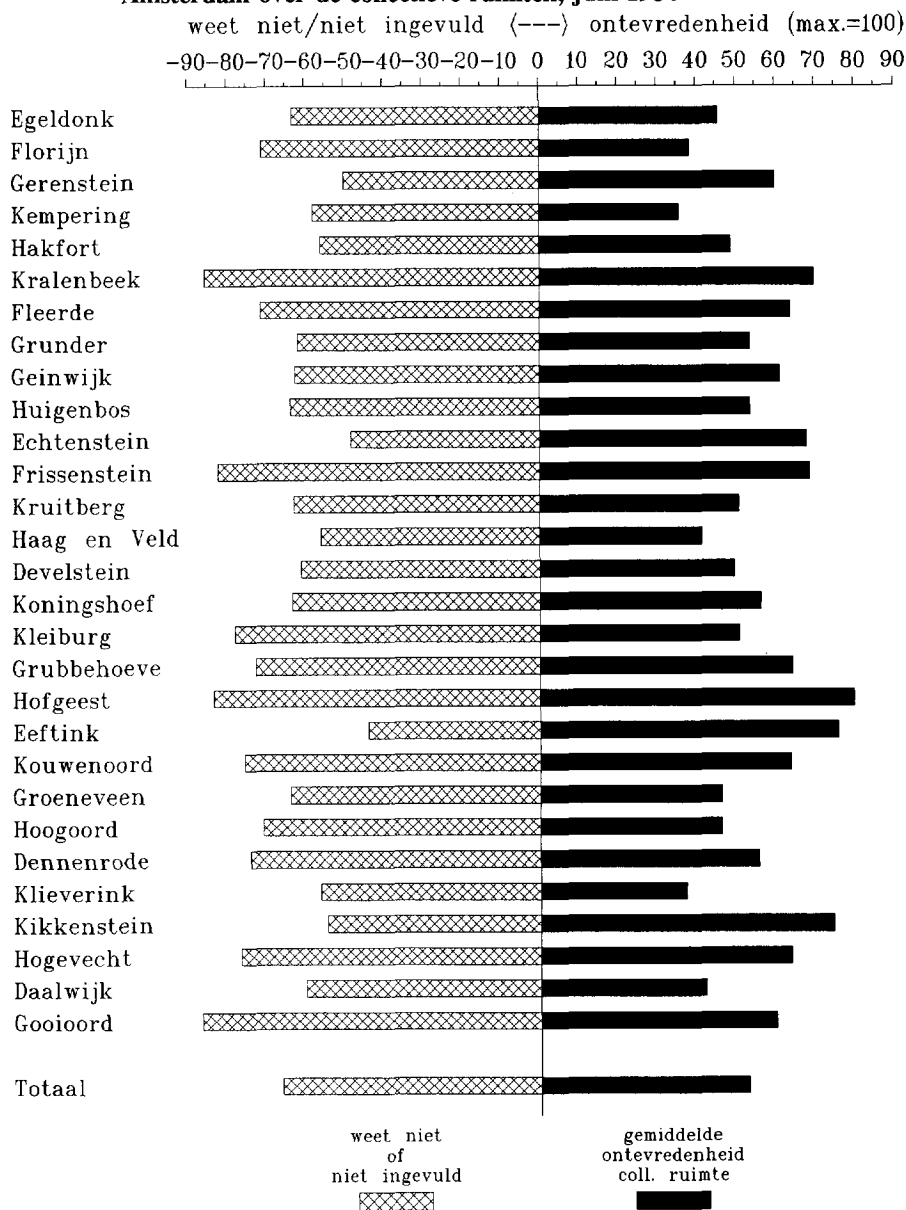
Bron: Dignum e.a., 1992: kaart 2.

Afb. 5.14 Leegstand per 1 december 1984 en de gemiddelde ontevredenheid in juni 1984 over 13 aspecten^{*)} van de bewoners van alle hoogbouwflats, op Gravenstein na, van Woningcorporatie Nieuw Amsterdam



^{*)}13 aspecten: woning; vuilafvoer; berging/boxruimte; liften, hallen, trappen; binnenstraat; galerijen; collectieve ruimten; winkels; scholen; openbaar vervoer; parkeren; maaiveld; uitgaansmogelijkheden
 Bron: leegstandsoverzicht van Woningcorporatie Nieuw Amsterdam en een enquête onder 1.215 Bijlmer-bewoners in april 1984, door Veldkamp Marktonderzoek b.v.; bewerking: Hoenderdos.

Afb. 5.15 Gemiddelde ontevredenheid en de non-respons van de bewoners van alle hoogbouwflats, op Gravenstein na, van Woningcorporatie Nieuw Amsterdam over de collectieve ruimten, juni 1984



Bron: enquête onder 1.215 Bijlmer-bewoners in april 1984, door Veldkamp Marktonderzoek b.v.; bewerking: Hoenderdos.

Uit afbeelding 5.14 kan worden geconcludeerd dat er geen relatie is tussen de leegstand in een complex en de ontevredenheid van bewoners over aspecten van de woonsituatie van dat complex. Afbeelding 5.15 illustreert deze conclusie met betrekking tot het aspect 'collectieve ruimten'. De uitkomsten ten aanzien van de tevredenheid over dit aspect variëren zeer per complex. Een logische relatie met de leegstand is er echter in het geheel niet. Evenzo is er geen relatie tussen de ontevredenheid over de collectieve ruimten en de non-respons.

Als indicator voor leegstand is de woonwaardering van bewoners van de Bijlmermeer dus niet geschikt. Ter geruststelling: daarvoor was de enquête ook niet bedoeld. De enquête was vooral gericht op het peilen van de mening van de bewoners van de honingraatflats in de Bijlmermeer over verbeterplannen, die waren gepresenteerd in de brochure 'De Bijlmer in de lift' (Brinkmann e.a., 1984). Deze was voortgaand aan het veldwerk integraal in de Bijlmermeer verspreid.

De verschillen in leegstand van de Bijlmercomplexen lijken eerder verklaard te kunnen worden uit de verschillen in het technisch en sociaal beheer in het verleden, dan uit verschillen in fysieke kenmerken van de flatgebouwen.

5.4 Hiërarchieën op basis van woonbeeldenonderzoek

Zoekend naar een methode om bij een woningmarktonderzoek een meer realistisch beeld te krijgen van woonwensen, werd eind jaren zeventig de 'woonbeeldenmethode' geïntroduceerd. In plaats van afzonderlijke vragen over deelaspecten van de woonsituatie, worden bij deze methode aan respondenten totaalbeelden van (concrete) woonsituaties ter beoordeling voorgelegd. Dit heeft als groot voordeel dat de respondent zelf de afweging moet maken tussen - mogelijk onverenigbare - woonwensen. Bij het traditionele woningmarktonderzoek leidt de som van de woonwensen namelijk maar al te vaak tot een combinatie van kenmerken die in de praktijk niet is te realiseren. Bij de woonbeeldenmethode moeten de respondenten een keuze maken uit wél reële alternatieven.

Volgens Buys en Singelenberg zijn de onderzoeken met woonbeelden altijd lokaal gericht, omdat de variatie op regionaal niveau zo groot is, dat het ondoenlijk is om dit aanbod te presenteren in 16 à 20 woonbeelden, het aantal dat zij als maximum per doelgroep aanbevelen.

Volgens hen is gebleken dat onderzoek met behulp van woonbeelden bevredigende resultaten oplevert ten aanzien van de realiteitswaarde van de keuzen die de respondenten maken op grond van de woonbeelden.

Zij plaatsen ook een kanttekening: "Een moeilijkheid bij het gebruik van de woonbeeldenmethode is dat de beeldinformatie blijkt te domineren boven de met geschreven tekst of met symbolen toegevoegde informatie" (Buys en Singelenberg, 1990: 10-14).

De woonbeeldenmethode heeft het Onderzoeksinstituut OTB bij een aantal lokale woningmarktonderzoeken toegepast. De uitkomsten ervan geven inzicht in de woninghiërarchie volgens de voorkeuren van alle respondenten. In de volgende para-

grafen laten voorbeelden uit de verschillende onderzoeken zien hoe de woonbeeldenhiërarchie verschilt naar kenmerken van huishoudens (paragraaf 5.4.1 en 5.4.2).

Vervolgens wordt in paragraaf 5.4.3 de woninghiërarchie op grond van de voorkeuren van alle respondenten geconfronteerd met de waardering van de bewoners van de woningen die in de woonbeeldenhiërarchie zijn opgenomen.

Behalve woonbeelden, waarmee beelden van de woningen in de desbetreffende onderzoeks-gemeenten werden gepresenteerd, zijn er bij de OTB-woningmarktonderzoeken ook buurtbeelden voorgelegd van de wijken in die gemeenten. Een buurtbeeld werd samengesteld uit de naam van de wijk, enige sfeerfoto's, een schematisch stadsplattegrondje waarop de ligging van de wijk was aangegeven en een beknopte aanduiding van de bebouwing, de bouwperiode en de voorzieningen. In paragraaf 5.4.4 wordt als voorbeeld de buurtbeeldenhiërarchie op grond van het Rotterdamse woningmarktonderzoek gepresenteerd. Bij de buurtbeelden van Rotterdam werd ook nog vermeld hoe de bereikbaarheid van de wijk was met het openbaar vervoer en hoe de parkeervoorzieningen waren. Voorts werden de wijkbewoners wat betreft leeftijd en huishoudensamenstelling beknopt getypeerd.

Omdat de buurtbeelden van het Rotterdamse woningmarktonderzoek ook gebruikt zijn bij de evaluatie van Anymo, waaraan Amsterdamse en Leidse respondenten deelnamen (zie paragraaf 6.6), kan de buurtbeeldenhiërarchie van Rotterdammers, die min of meer bekend zullen zijn met de Rotterdamse wijken, worden vergeleken met de hiërarchie van de niet-Rotterdamse respondenten, die de Rotterdamse wijken in het algemeen veel minder zullen kennen.

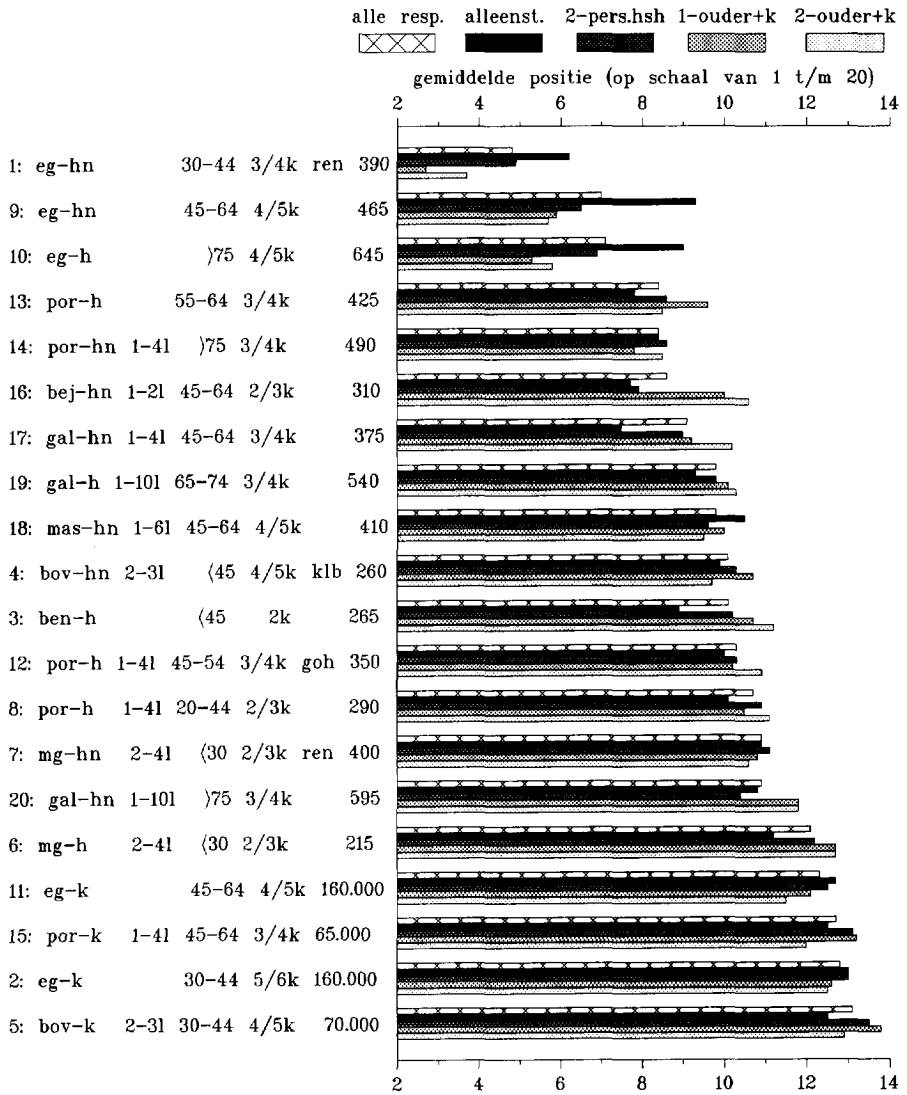
5.4.1 De uitkomsten van de woonbeeldenhiërarchie op grond van verschillen in huishoudensamenstelling (voorbeeld Rotterdam)

Voor het Rotterdamse woningmarktonderzoek zijn eind 1988, begin 1989 337 respondenten geënquêteerd, die woonden in zes naoorlogse etagebouwcomplexen van woningcorporaties in Rotterdam. Bij de uitkomsten van de vraag om de woonbeelden te rangschikken naar voorkeur, viel vooral de hoge positie van het eigen woonbeeld op. Bij de uitsplitsing van de hiërarchieën per complex waar was geënquêteerd, bleek dat bij vijf van de zes complexen het eigen woonbeeld gemiddeld op de eerste plaats stond en bij het zesde enquête-complex stond het eigen woonbeeld gemiddeld op de tweede plaats. Bij de verdere analyses werd de positie van het eigen woonbeeld buiten beschouwing gelaten omdat er anders (ook door de ongelijke aantallen respondenten per complex) minder zicht zou zijn op de algemene voorkeuren (Boersma, 1990: 46-47).

In afbeelding 5.16 is de woonbeeldenhiërarchie weergegeven van alle respondenten en uitgesplitst naar vier huishoudencategorieën. Per categorie is van alle woonbeelden de gemiddelde positie weergegeven. De woonbeelden zijn geordend naar de voorkeur van alle respondenten, met het meest gewaardeerde woonbeeld bovenaan.

De constatering van Buys en Singelenberg dat de respondenten er blijk van geven realistische keuzen te maken uit de woonbeelden, blijkt in de hiërarchie van afbeelding 5.16 bijvoorbeeld uit het feit dat alle koopwoningen onderaan belanden. Kennelijk was het inkomen van de respondenten ontoereikend om een woning te kopen en gaf men dus geen koopwoning als voorkeur aan.

Afb. 5.16 Woonbeeldenhiërarchie volgens bewoners van zes naoorlogse etagebouwcomplexen in de non-profit huursector in Rotterdam, naar huishoudencategorie^{*)}, in 1988/1989

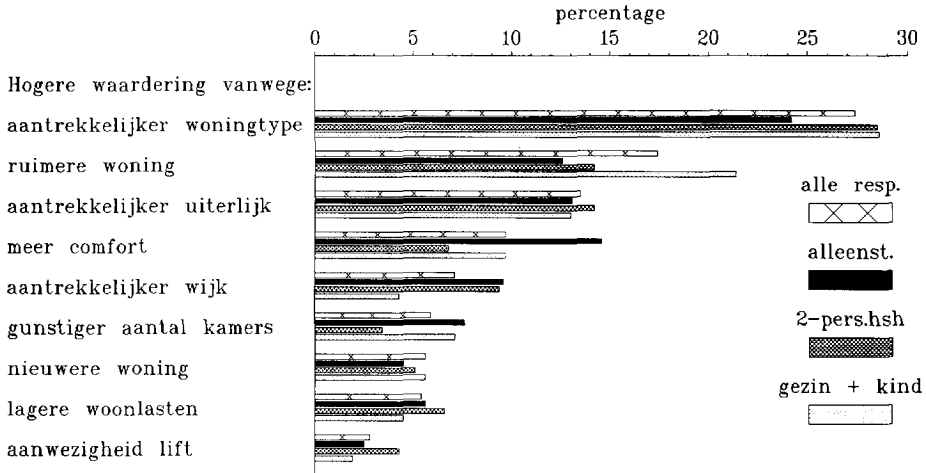


^{*)}Huishoudencategorieën: alleenstaande (n=92), twee persoons huishouden zonder kinderen (n=140), één oudergezin met kind(eren) (n=25), twee oudergezin met kind(eren) (n=80)

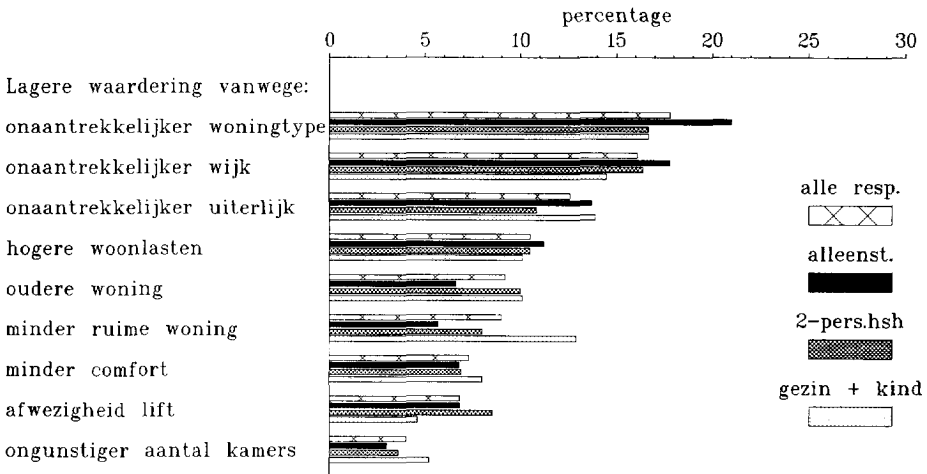
Renvooi: eg = eengezinshuis, por = portieketageflat, bej = bejaardenwoning, gal = galerijflat, mas = maisonnette, bov = bovenwoning, ben = benedenwoning, mg = meergezinshuis, -k = koopsector, -h = huursector, -hn = non-profit huursector, ...l = aantal verdiepingen, 30-44 / >75 etc. = bouwperiode, ...k = aantal woon- en slaapvertrekken, ren = gerenoveerd, klb = kleine beurt, goh = groot-onderhoudsbeurt gehad, getal aan eind van de regel = huur + servicekosten of koopsom.

Bron: Boersma, 1990: 52.

Afb. 5.17 Redenen voor een hogere waardering van de drie woonbeelden boven het eigen woonbeeld volgens bewoners van zes naoorlogse etagebouwcomplexen in de non-profit huursector in Rotterdam, naar huishoudencategorie^{*)}, in 1988/1989



Afb. 5.18 Redenen voor een lagere waardering van de drie woonbeelden onder het eigen woonbeeld volgens bewoners van zes naoorlogse etagebouwcomplexen in de non-profit huursector in Rotterdam, naar huishoudencategorie^{*)}, in 1988/1989



^{*)}Huishoudencategorieën: alleenstaande (n=92), twee persoons huishouden zonder kinderen (n=140), gezin met kind(eren) (n=105)
Bron afb. 5.17 en 5.18: Boersma, 1990: 66-70.

Alle huishoudencategorieën geven, gemiddeld genomen, de voorkeur aan het goedkope gerenoveerde vooroorlogse eengezinswoning, maar de gezinnen met kinderen doen dat in veel sterkere mate dan de één- en tweepersoonshuishoudens. De overige, duurere eengezinswoningen in de huursector komen in de gemiddelde rangschikking van alle respondenten op de tweede en derde plaats, maar zijn voor alleenstaanden veel minder favoriet. Onder de alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zijn kennelijk relatief veel ouderen, gezien de gemiddeld hoge positie van de bejaardenwoning. Voor 't overige waarderen zij de kleinere woningen in meergezinswoningen hoger dan de gezinnen met kinderen.

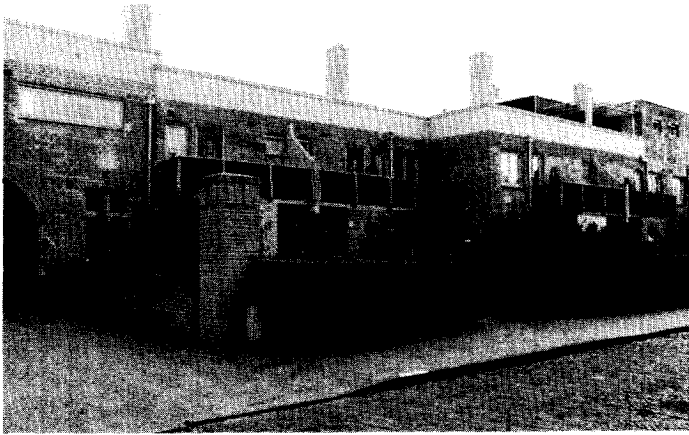
Wat betreft de meergezinswoningen zijn de dure woningen in hoogbouw-galerijflats en de oude, kleine, onverbeterde vooroorlogse etagewoningen met een lage huur het minst populair bij alle categorieën huishoudens.

Bij het onderzoek in Rotterdam is ook gevraagd naar de redenen waarom men woonbeelden kiest boven het eigen woonbeeld. Men kon maximaal drie redenen opgeven. In afbeelding 5.17 zijn de scores weer per huishoudencategorie weergegeven. Een 'aantrekkelijker woningtype' werd het meest genoemd. Wordt alleen gekeken naar de eerste reden die men opgaf (dit is niet in afbeelding 5.17 weergegeven), dan komt deze reden zelfs nog aanzienlijk hoger uit. Vervolgens valt op dat gezinnen met kinderen meer de nadruk leggen op de woninggrootte, terwijl voor alleenstaanden het comfort van de woning een belangrijkere rol blijkt te spelen. De reden 'gunstiger aantal kamers' zal voor alleenstaanden waarschijnlijk 'minder kamers' betekenen en voor gezinnen met kinderen, juist meer.

Evenzo is gevraagd naar de redenen voor de keuze van de drie woonbeelden onder het eigen woonbeeld. Ook hierbij werd de aantrekkelijkheid, of liever gezegd de onaantrekkelijkheid van het woningtype het meest als negatieve reden opgegeven, echter veel minder vaak dan de aantrekkelijkheid van de woning in positieve zin in afbeelding 5.17. Bij de overige woninggebonden redenen om een woonbeeld lager te plaatsen dan het eigen woonbeeld, liggen de scores van de verschillende huishoudencategorieën niet zo ver uit elkaar, behalve bij de reden 'minder ruime woning', dat voor gezinnen met kinderen meer dan gemiddeld een belangrijk negatief argument vormt.

Het is opvallend hoezeer men bij de keuze van het woonbeeld lette op de wijk waar de woningen voorkomen, gezien de hoge score van 'onaantrekkelijker wijk' in afbeelding 5.18 en de (weliswaar minder hoge) score in afbeelding 5.17 van 'aantrekkelijker wijk'. Gezinnen met kinderen noemen deze reden, zowel in positieve als in negatieve zin, minder vaak. In vergelijking met de andere huishoudencategorieën leggen zij kennelijk meer nadruk op woning- dan op wijkkenmerken.

De hoge scores voor 'aantrekkelijker uiterlijk' als positieve reden in afbeelding 5.17 en 'onaantrekkelijker uiterlijk' als negatieve reden in afbeelding 5.18 wijzen erop dat Buys en Singelenberg waarschijnlijk gelijk hebben met hun kanttekening bij de woonbeeldenmethode, dat de respondenten bij een woonbeeld meer op de foto letten dan op de verbale informatie daarbij.



Vooroorlogse eengezinshuizen

5.4.2 De uitkomsten van de woonbeeldenhiërarchie op grond van verschillen in huishoudeninkomen (voorbeeld Tilburg)

In 1991 is het veldwerk verricht van een enquête die deel uitmaakte van een OTB-woningmarktonderzoek in Tilburg. Hiervoor was een steekproef getrokken uit de inwoners van Tilburg, die ouder waren dan 18 jaar. De steekproef was opgehoogd voor de corporatiesector. In de enquête werd onder andere gevraagd om woonbeelden te rangschikken naar voorkeuren. Omdat de Tilburgse woningvoorraad voor 67% bestond uit eengezinshuizen, werden er in vergelijking met het Rotterdamse onderzoek veel meer woonbeelden gebruikt van eengezinshuizen (Drontmann en Van Rosmalen, 1992: 115-120).

Van het onderzoek in Tilburg illustreert afbeelding 5.19 de invloed van de hoogte van het inkomen op de woonbeeldenhiërarchie. De woonbeelden zijn in afbeelding 5.19 gerangschikt volgens de voorkeuren van alle respondenten. Hieruit blijkt dat de gemiddelde voorkeur van alle respondenten, volledig uitgaat naar eengezinshuizen, die de eerste twaalf posities innemen.

De voorkeur van huishoudens voor eengezinshuizen boven woningen in meergezins-huizen (waarbij portiekflats weer hoger worden gewaardeerd dan galerijflats) geldt voor alle inkomenscategorieën, maar is sterker bij de hogere inkomenscategorieën.

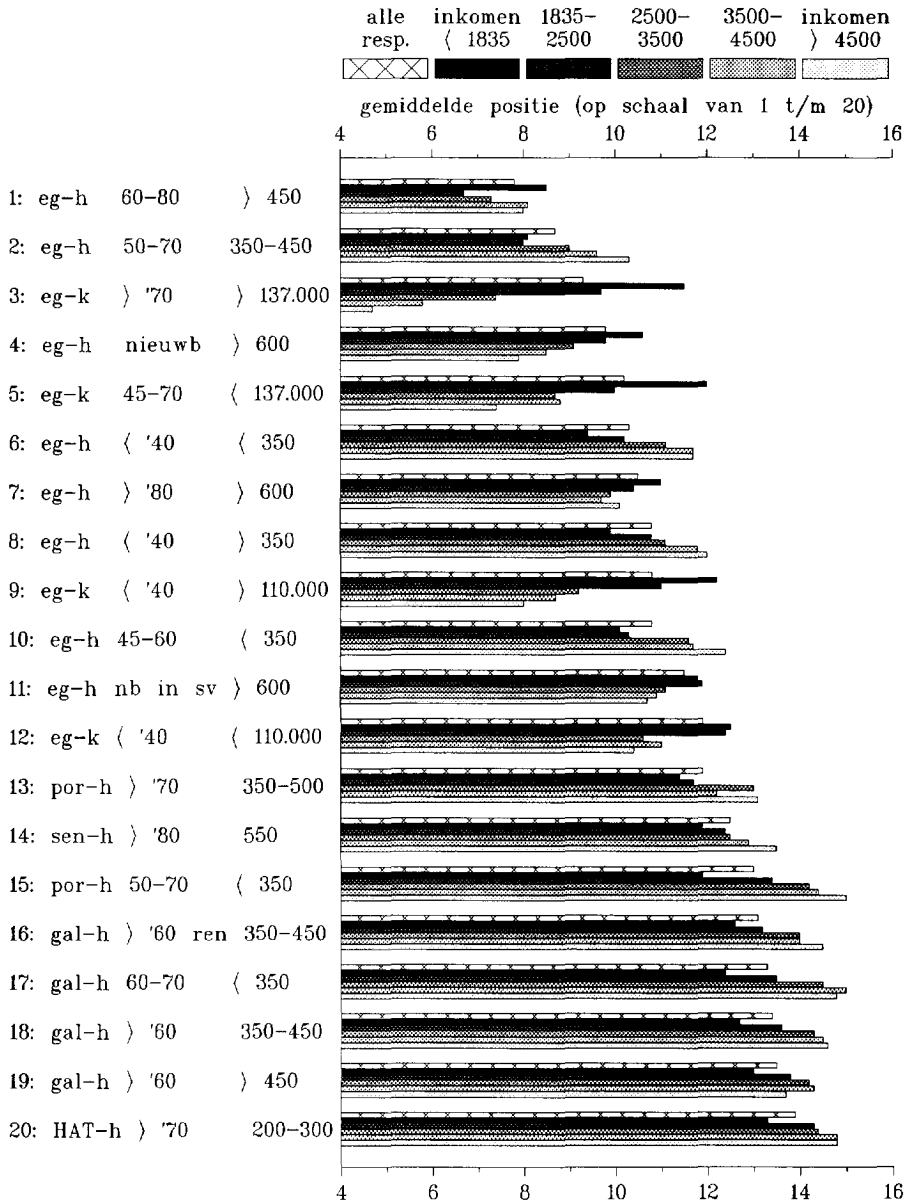
De hoogte van het inkomen zorgt voor grote verschillen in de posities van de woonbeelden. Vooral bij de duurdere koopwoningen blijkt de gemiddelde positie sterk af te hangen van het inkomen. De huishoudens met de hoogste inkomens plaatsen deze woonbeelden gemiddeld het hoogst in hun hiërarchie. De goedkope huurwoningen worden juist door de lagere inkomensgroepen gewaardeerd.

Zoekend naar de potentiële doelgroepen voor de verschillende woningtypen, is ook nagegaan hoe de woonbeeldenhiërarchie varieert met de leeftijd van de respondenten en de huishoudenomvang. Daaruit blijkt dat de voorkeur van jongeren en van ouderen voor eengezinshuizen iets minder groot is, dan die van degenen in de leeftijdscategorie van 35 tot en met 54 jaar. Een nog duidelijkere samenhang is er met de huishoudenomvang: alleenstaanden zetten de eengezinshuizen gemiddeld lager in hun woonbeeldenhiërarchie dan meerpersoonshuishoudens. De meergezins-huizen scoren bij hen dus minder slecht. Met name de portieketageflats en, in wat mindere mate, de goedkope galerijflatwoningen geven zij een beduidend hogere plaats dan alle respondenten samen gemiddeld doen.

De seniorenwoning scoort volgens verwachting zeer hoog bij de categorie respondenten van 55 jaar en ouder.

Binnen deze categorie is er voorts een relatie met de huishoudenomvang: de seniorenwoning scoort het hoogst bij de alleenstaanden. Bij de tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder is de gemiddelde positie van de seniorenwoning iets lager en bij de drie of meerpersoonshuishoudens nog wat lager, maar nog altijd heel hoog (Bron: secundaire analyse van het data-bestand van de woonbehoefte-enquête in Tilburg).

Afb. 5.19 Woonbeeldenhiërarchie volgens inwoners van Tilburg, ouder dan 18 jaar (n=1.139, waarvan 926 zelfstandig wonend), naar netto huishoudeninkomen per maand in 1991



Renvooi: eg=eengezinshuis, por=portieketagflat, sen=seniorenwoning, gal=galerijflat, -k=koopsector, -h=huursector, 50-70 / >'70 etc.=bouwperiode, ren=gerenoveerd, nieuwb=nieuwbouw, nb in sv=nieuwbouw in stadsvernieuwingsgebied, getal aan eind van de regel=kale huur òf koopsom
Bron: Drontmann en Van Rosmalen, 1992: 97.

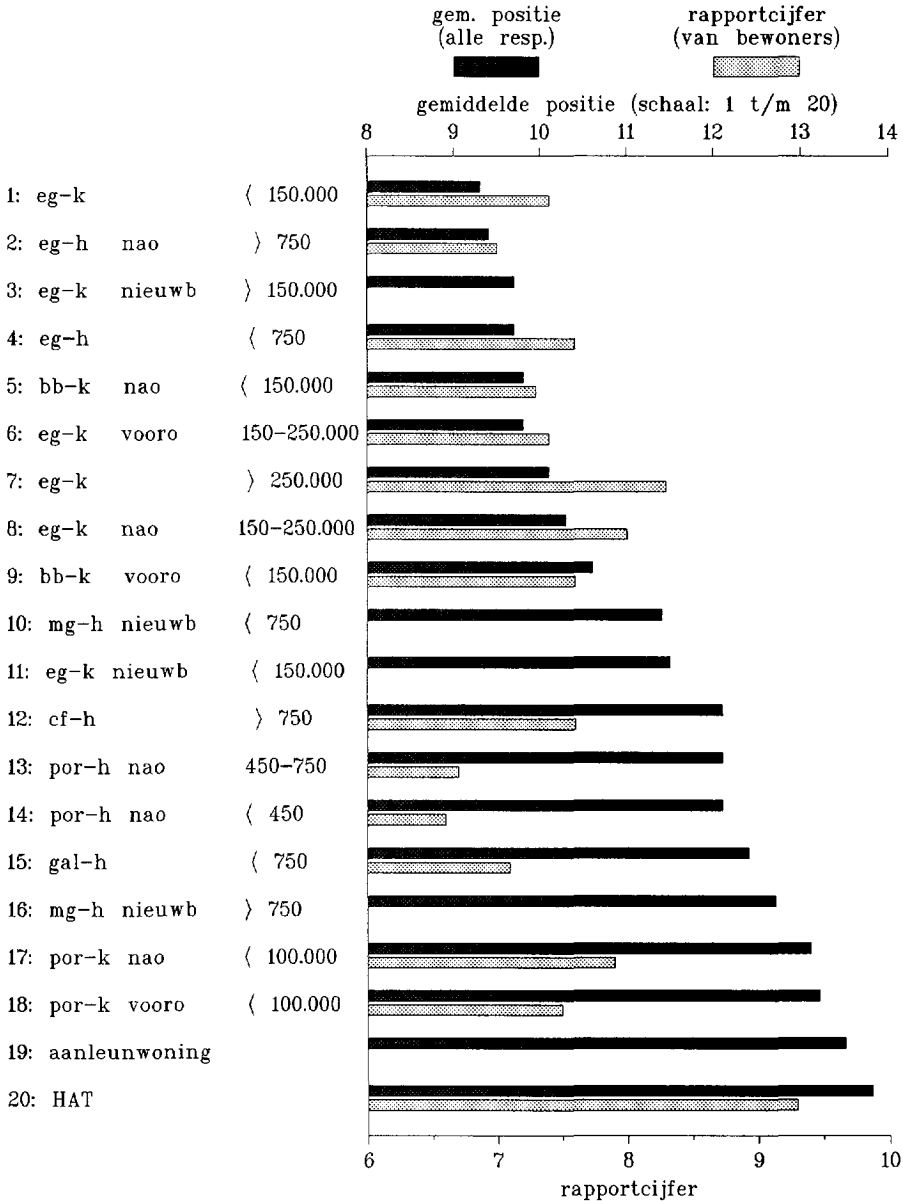
5.4.3 De woonbeeldenhiërarchie volgens alle woonconsumenten versus de bewonerswaardering (voorbeeld Voorburg)

In het voorjaar van 1991 zijn 630 inwoners van Voorburg van 18 jaar of ouder geënquêteerd in het kader van het woningmarktonderzoek dat het Onderzoeksinstituut OTB daar uitvoerde. Ook bij deze enquête kregen de respondenten twintig woonbeelden voorgelegd met de vraag om deze naar voorkeur te rangschikken. Volgens Van der Zon heeft slechts 45% van de respondenten dit geheel gedaan. Van de overige 55% heeft 17% alleen de eigen woning geplaatst, of een door hen gewenst alternatief. De overige negentien woningen werden dan *ex-aequo* genoteerd. Bij de verwerking van de enquête-uitkomsten kregen deze *ex-aequo*'s alle de gemiddelde score van 11,5. In de totale uitkomsten zorgt dit voor een dempend effect: de verschillen in de posities van de woonbeelden worden er minder uitgesproken door, maar de volgorde verandert niet (Van der Zon, 1991: 34). Terzijde zij opgemerkt dat het probleem van gedeeltelijke non-respons bij de sortering van woonbeelden niet alleen bij het onderzoek in Voorburg voorkwam. Ook bij het onderzoek in Tilburg en Rotterdam bleek het sorteren van alle woonbeelden voor een aantal respondenten een te grote opgave en werden er *ex-aequo*'s genoteerd.

Van het woningmarktonderzoek Voorburg wordt in afbeelding 5.20 de woonbeeldenhiërarchie van alle respondenten samen vergeleken met de gemiddelde rapportcijferbeoordelingen van de bewoners van de desbetreffende woningen, voor zover er bewoners van die types betrokken waren bij de enquête.

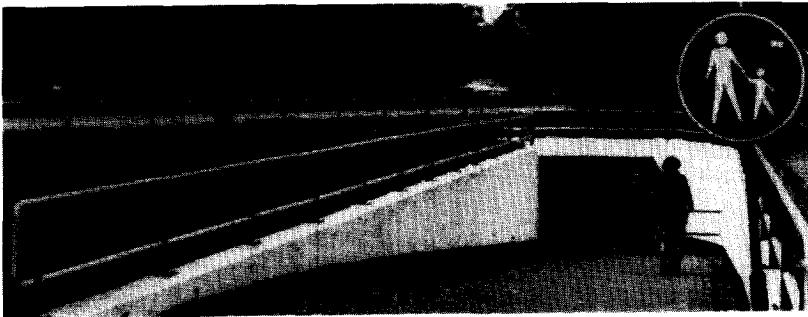
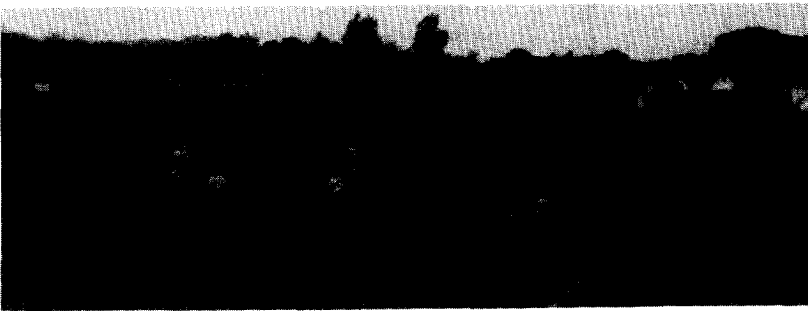
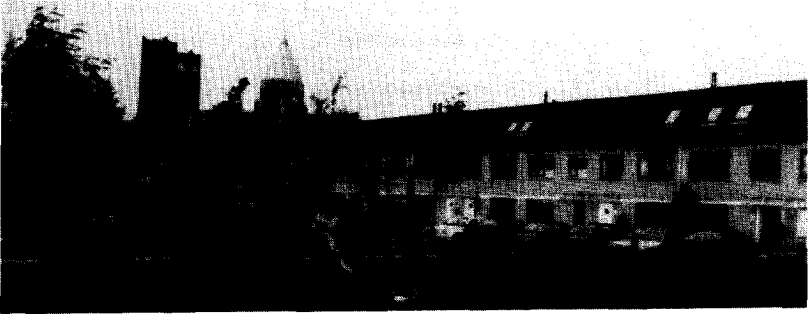
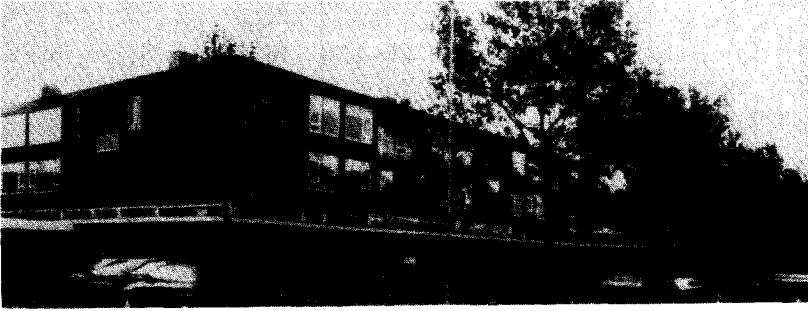
De belangrijkste constatering in het kader van deze dissertatie is dat er geen duidelijk verband is tussen de woonbeeldenhiërarchie van alle respondenten en de waardering van de bewoners: de 'rapportcijferhiërarchie'. Het goeddeels ontbreken van zo'n relatie hoeft geen verbazing te wekken. Immers, zoals eerder is vastgesteld, blijken de respondenten de rangschikking van woonbeelden niet alleen te baseren op hun wensen, maar ook rekening te houden met hun (financiële) mogelijkheden. Dit werd hun ook gevraagd. Dat een dure koopwoning gemiddeld op de zevende plaats staat in de woonbeeldenhiërarchie, zegt dus meer over het aantal kapitaalkrachtigen onder de respondenten, dan over de feitelijke waardering die men voor dit type heeft. Een woonbeeldenhiërarchie die niet op een verstandige wijze wordt uitgesplitst naar doelgroepen, zegt dus niet zoveel. De HAT-eenheden in Voorburg zijn bijvoorbeeld helemaal geen probleem, ook al scoren ze in de totale hiërarchie het laagst. Het gemiddelde rapportcijfer van de vijf respondenten in Voorburg, die in HAT-eenheden wonen, is 9,3. Dat is nog net geen tien met een griffel.

Afb. 5.20 Woonbeeldenhiërarchie volgens inwoners van Voorburg, van 18 jaar en ouder (n=630, waarvan 547 zelfstandig wonend) en de gemiddelde waardering per type door de bewoners, in 1991



Renvooi: eg=eengezinshuis, por=portieketageflat, sen=seniorenwoning, gal=galerijflat, -k=koopsector, cf=corridorflat (met binnengang), -h=huursector, vooro=vooorlogs, nao=naoorlogs, nieuwb=nieuwbouw, getal aan eind van de regel=huur òf koopsom

Bron: Van der Zon, 1991: 24, 35.



Voorzieningen, recreatie en verkeer

5.4.4 De buurtbeeldenhiërarchie volgens degenen die wèl en die níet bekend zijn met deze buurten (voorbeeld Rotterdam)

Bij de beoordeling van de woonbeelden, hielden de respondenten in Rotterdam rekening met de buurtkenmerken die zij in het woonbeeld herkenden. Dit blijkt uit de opgave van redenen om woonbeelden hoger of lager te waarderen dan de eigen woning (zie paragraaf 5.4.1). Woning- en buurtkenmerken zijn kennelijk zozeer met elkaar verbonden, dat respondenten moeilijk een woninghiërarchie kunnen opstellen, die louter is gebaseerd op de woningtypes zelf. De woonbeeldenhiërarchie is dus voor een deel ook een hiërarchie van wijk- of buurtbeelden.

Bij de woningmarktonderzoeken in Rotterdam, Voorburg en Tilburg werd aan de respondenten gevraagd om naast de woonbeelden ook buurtbeelden naar hun voorkeur te sorteren. Zo zou de populariteit van de verschillende woongebieden in de desbetreffende gemeenten tot uiting kunnen komen. In afbeelding 5.22 is de buurtbeeldenhiërarchie weergegeven van alle respondenten van het onderzoek in Rotterdam. Deze set buurtbeelden is ook voorgelegd aan de respondenten uit Amsterdam en Leiden, die meededen aan een enquête in het kader van de evaluatie van het programma Anymo (zie paragraaf 6.6).

Bij de buurtbeeldenhiërarchie van Rotterdam is net als bij de woninghiërarchie de waardering voor de eigen buurt buiten beschouwing gelaten. De waardering voor de eigen buurt bleek bij alle zes complexen zeer hoog te zijn. Het weglaten van de waardering voor de eigen buurt, betekende echter niet dat de groep respondenten hierdoor kon worden beschouwd als een groep 'onafhankelijke Rotterdamse woonconsumenten'. Boersma (1990) constateerde namelijk dat men ook vaak een grote voorkeur had voor de woongebieden die dicht bij de eigen buurten van de respondenten lagen. De factor 'ligging in de nabijheid van het eigen woongebied' is dus van aanzienlijke invloed op de buurtbeeldenhiërarchie. De ligging van de wijken waarvan buurtbeelden zijn opgesteld, is weergegeven in afbeelding 5.21.

Daarnaast is de buurtbeeldenhiërarchie in zekere mate een afspiegeling van de Rotterdamse woonbeeldenhiërarchie. Er is een grote voorkeur voor de naoorlogse wijken. De uitzonderingen hierop, Beverwaard en vooral Hoogvliet, scoren waarschijnlijk zo laag omdat zij afgelegen zijn. Voor Beverwaard gold bovendien dat deze nieuwbouwwijk op het moment van enquêteren in 1988/1989 juist aan het bekomen was van de negatieve publiciteit als gevolg van de (aanvangs)leegstand van nieuwbouwwoningen.

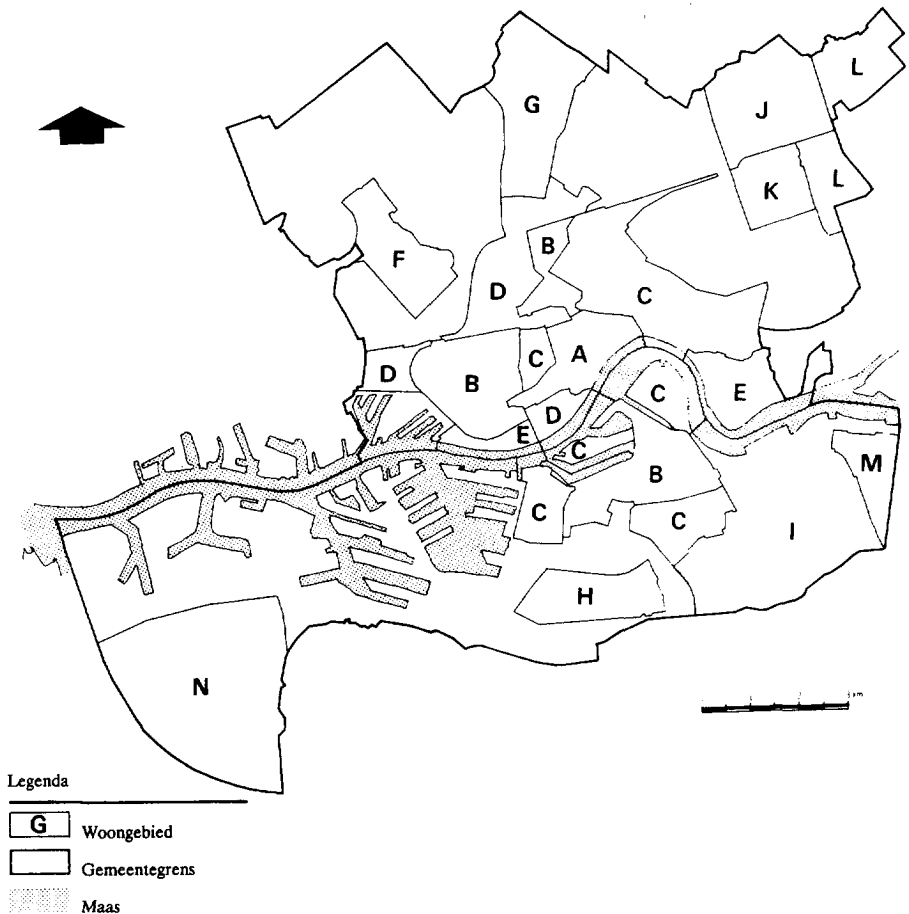
Ook de respondenten bij de Anymo-evaluatie hadden een grote voorkeur voor hun eigen buurt. De positie hiervan is wèl aangegeven in afbeelding 5.22. Hun hiërarchie van de Rotterdamse buurtbeelden wordt daarentegen verder niet beïnvloed door een nabije ligging bij hun eigen buurt. Hun voorkeuren lijken erg samen te hangen met de mate waarin vriendelijk ogende parkjes en watertjes voorkomen op de foto's van het buurtbeeld. Dit zou bijvoorbeeld een verklaring kunnen zijn voor het grote verschil in de positie van 'D: onverbeterde vooroorlogse wijken' en 'B: SV-wijken,

met weinig nieuwbouw en renovatie'. De Rotterdammers beoordelen deze wijken, die qua kenmerken ook sterk op elkaar lijken, ongeveer even slecht. De foto's van buurtbeeld B tonen echter alleen twee woonstraten, terwijl er op één van de foto's van buurtbeeld D op de voorgrond nog juist een deel van een singel is te zien met een leuk stukje grasoever met bomen.

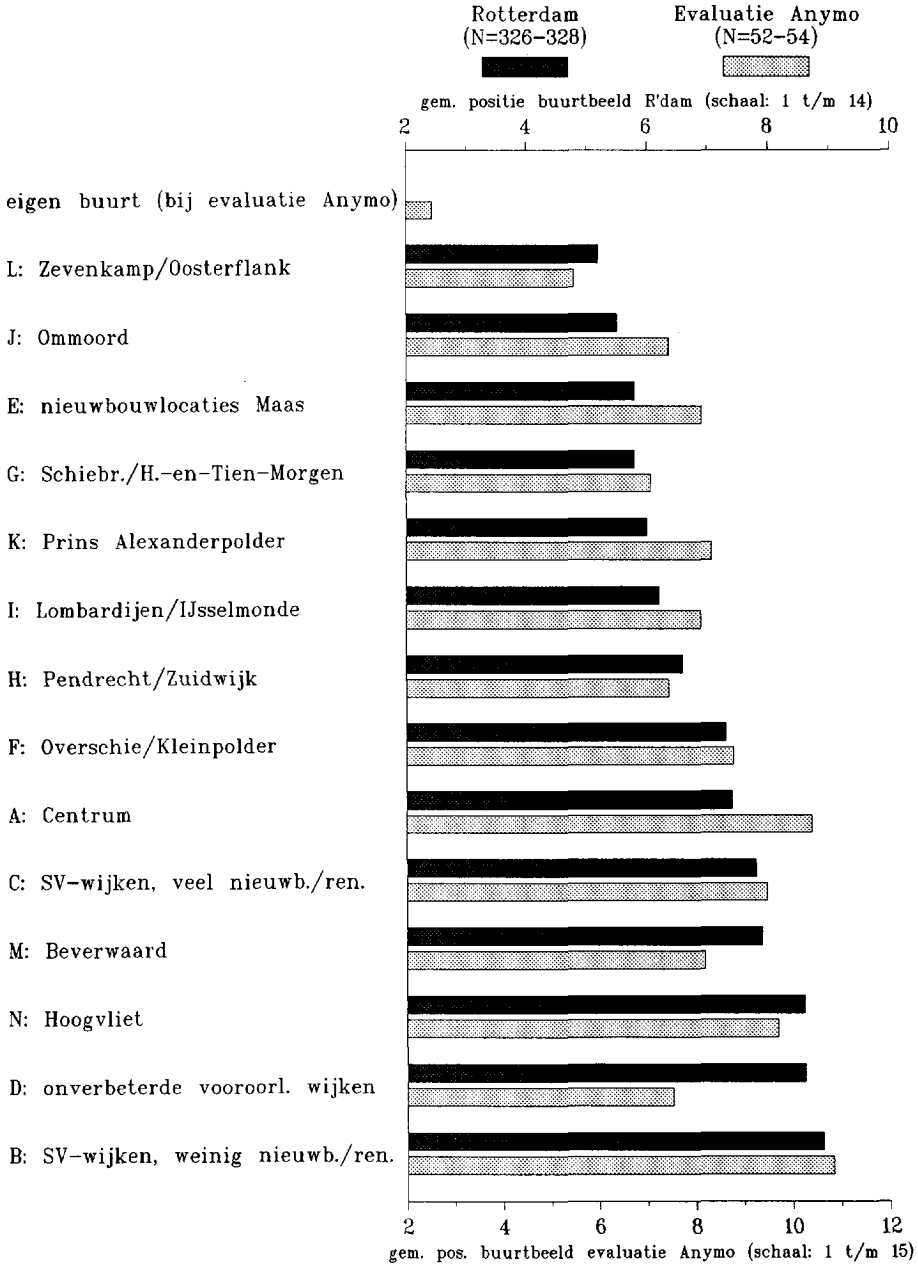
Dit maakte kennelijk een wereld van verschil voor de 'Anymo-respondenten'.

Hier blijkt dus weer dat de respondenten vooral oog hebben voor de foto's en veel minder letten op de tekstuele informatie van de beelden.

Afb. 5.21 De ligging van de woongebieden, waarvan buurtbeelden zijn opgesteld voor het woningmarktonderzoek in Rotterdam, in 1988/1989



Afb. 5.22 Buurtbeeldenhiërarchie van Rotterdamse buurten volgens bewoners van zes naoorlogse etagebouwcomplexen in de non-profit huursector in Rotterdam, in 1989/1990 en volgens respondenten uit Amsterdam en Leiden, in 1993



Bron: Boersma, 1990: 83 en enquête in 1993 voor de evaluatie van Anymo.

5.5 Samenvatting

Woningcomplexen onderaan de woninghiërarchie kunnen probleemcomplexen worden als de woningmarkt verruimt. Zo'n woninghiërarchie, waar complexen hiërarchisch worden geordend naar de (waardering van de) prijs/kwaliteitsverhouding is echter niet eenduidig te maken. In de eerste plaats is het de vraag welke factoren worden meegenomen in de 'kwaliteit', waarbij vooral de subjectieve beleving van consumenten lastig meetbaar is. Dit geldt ook voor de posten die de 'prijs' van het wonen bepalen. Voorts is het de vraag vanuit welke invalshoek de waardering wordt gemeten: bijvoorbeeld van zittende bewoners of van woningzoekenden, vanuit de verhuisgeneigdheid of met de feitelijke verhuisbewegingen.

Ofschoon bij de kwaliteitsmeting van het woningwaarderingstelsel aspecten buiten beschouwing blijven, die voor woonconsumenten belangrijk zijn, is er voor de totale naoorlogse woningvoorraad van non-profit verhuurders een statistisch verband tussen de prijs per punt volgens het woningwaarderingstelsel en het gemiddelde leegstandspercentage. Voor het verval van specifieke complexen is deze prijs per punt niet altijd een goede indicator: ook bij een niet opvallend hoge prijs per punt kunnen woningcomplexen een ongunstige positie op de woningmarkt hebben en in een vervalproces raken. Er moeten dus ook factoren spelen die niet in het woningwaarderingstelsel tot uiting komen.

Uit het landelijk representatieve Woningbehoefte Onderzoek (WBO) van 1989/1990 blijkt dat koopwoningen en bejaarden-/aanleunwoningen hoger worden gewaardeerd dan huurwoningen (volgens de uitkomsten van de variabelen 'tevredenheid over de woning', 'geschiktheid van de woning', 'tevredenheid over de woonomgeving' en 'verhuisgeneigdheid'). Bij de huurwoningen valt op dat vooral de goedkope, oude meergezinshuizen een lage waardering scoren. Maar niet alle typen meergezinshuizen staan onderaan in de woninghiërarchie volgens de WBO-waardering: duurdere huurwoningen in meergezinshuizen staan hoog genoteerd. Overigens is de score op het aspect 'tevredenheid met de woonomgeving' bij meergezinshuizen over het algemeen vaak laag.

Het onderscheid van de WBO-waardering naar huishoudencategorieën onderbouwt de 'ijzeren wet van de woningmarkt': de sterkere partijen bewonen de courante woningen, de zwakkeren moeten genoegen nemen met de incurante (Priemus, 1978). Er blijkt namelijk dat huishoudens met hoge en midden-inkomens meer tevreden zijn over hun woonsituatie dan lage-inkomensgroepen en dat ouderen meer te spreken zijn over hun woning dan jongeren.

Van twee typen woningen is nader onderzocht welke categorieën huishoudens er wonen en hoe deze woningtypen worden gewaardeerd. Het betreft woningtype 13, dat sterke overeenkomst vertoont met vroeg-naoorlogse portiek-etagebouw, en woningtype 35, dat model staat voor naoorlogse meergezinshuizen van vijf lagen of meer, met grote woningen en een huurprijs tussen f. 425 en f. 600 (prijspeil 1989). In woningtype 13 blijken vooral alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens te wonen met een laag inkomen. Vooral gezinnen met kinderen hebben weinig waardering voor dit type. In woningtype 35 wonen beduidend meer gezinnen met kinderen

dan in woningtype 13. Deze gezinnen zijn het minst tevreden over hun woonsituatie; zij oordelen met name laag over de geschiktheid van de woning.

In hoeverre is de bewonerswaardering een indicator voor problemen?

Uit een bewonersenquête in complex 012 (het 'probleemcomplex') en complex 013 (het referentiecomplex) in Hoogvliet blijkt de bewonerswaardering de verschillen tussen deze twee complexen in grote lijnen te volgen. Aspecten, waarvan bekend was dat die kwalitatief minder zijn, worden ook door de bewoners minder gewaardeerd. Het bewonersoordeel bleek hier een goede indicator te zijn om kwalitatieve verschillen tussen de complexen te meten en is dus mogelijk bruikbaar om verval te signaleren.

De resultaten van de enquête onder een steekproef van bewoners van (bijna alle) zogenaamde 'honingraat-flats' in de Bijlmermeer ondergraven deze veronderstelling. Hier blijkt geen relatie te zijn tussen leegstand en de gemiddelde waardering van bewoners over aspecten, die de woonsituatie kenmerken. De waardering van bewoners in de Bijlmermeer is dus geen geschikte indicator voor de leegstand, die ten tijde van de bewonersenquête bijna op zijn hoogtepunt was. De verschillen in leegstand tussen de Bijlmer-complexen lijken het gevolg te zijn van de verschillen in beheergeschiedenis.

Vervolgens is gekeken naar de mate waarin kennis over woonbeeldenhiërarchieën kan bijdragen aan de signalering van verval. Hiervoor zijn voorbeelden van OTB-onderzoeken, waar de woon- en buurtbeeldenmethode is toegepast, uit Rotterdam, Tilburg en Voorburg gebruikt.

In Rotterdam werden eind 1988, begin 1989 de bewoners van zes naoorlogse etagebouwcomplexen gevraagd twintig woonbeelden te sorteren naar voorkeur. Het eerste wat opviel was de hoge score van het eigen woonbeeld van de respondenten. Om het zicht op algemene voorkeuren niet te vertroebelen, is bij de verdere analyse het eigen woonbeeld buiten beschouwing gebleven. De respondenten bleken bij het ordenen van de woonbeelden realistische keuzen maken. In dit geval kregen alle koopwoningen (zeer waarschijnlijk vanwege de inkomenspositie van de respondenten) weinig voorkeur. Alle huishoudens prefereerden goedkope, gerenoveerde vooroorlogse eengezinshuizen; de gezinnen met kinderen echter in sterkere mate dan één en tweepersoonshuishoudens.

In Tilburg werd in 1991 een enquête gehouden onder een steekproef van de Tilburgse bevolking. Als voorbeeld is de resulterende woonbeeldenhiërarchie naar inkomenspositie eruit gelicht. De hoogte van het inkomen zorgt voor grote verschillen in de positie van de woonbeelden. Vooral de positie van duurdere koopwoningen heeft een sterke relatie met de hoogte van het inkomen van de respondenten. Huishoudens met de hoogste inkomens zetten deze woningtypen op de hoogste posities. De lagere inkomensgroepen waarderen juist de goedkope huurwoningen.

De woonbeeldenhiërarchie van alle respondenten hoeft niet overeen te komen met de waardering van de bewoners van de woningen zelf. Dit blijkt uit het voorbeeld van het woningmarktonderzoek in Voorburg, waar de woonbeeldenhiërarchie is vergeleken met het rapportcijfer, dat de bewoners van de desbetreffende woonbeelden zelf

aan de woonsituatie toekennen. Er valt geen chocola van te maken: een relatie ontbreekt goedgeels. Eigenlijk hoeft dit geen verbazing te wekken, wanneer wordt bedacht dat respondenten bij de woonbeeldenmethode ook rekening houden met hun eigen (financiële) mogelijkheden.

Uit de voorbeelden kan worden geconcludeerd dat een zinvolle uitsplitsing naar doelgroepen een belangrijke voorwaarde is voor een bruikbare toepassing van de woonbeeldenmethode ten behoeve van het meten van de relatieve woningmarktpositie van woningtypen.

Behalve woonbeelden zijn er in de genoemde OTB-woningmarktonderzoeken ook buurtbeelden aan de respondenten voorgelegd, met het verzoek om deze naar voorkeur te sorteren. De buurtbeelden van wijken in Rotterdam, zoals die in het Rotterdamse onderzoek zijn gebruikt, zijn ook naar voorkeur gesorteerd door respondenten uit Amsterdam en Leiden, die meededen aan de consumenten-panels in het kader van de OTB-evaluatie van het programma Anymo (zie paragraaf 6.6). Er bleek dat de buurtbeeldenhiërarchie een zekere afspiegeling is van de woonbeeldenhiërarchie. Ook hadden de Rotterdamse respondenten een zeer sterke voorkeur voor hun eigen buurt, dat bij de verdere analyse buiten beschouwing is gelaten. Overigens is met deze correctie nog geen zuiver beeld bereikt, omdat de Rotterdamse respondenten vervolgens ook vaak een grote voorkeur hadden voor de woongebieden, die dicht bij de eigen buurt lagen. Voor de niet-Rotterdamse respondenten, die hun eigen buurt ook veruit het hoogst waardeerden, geldt dit niet, omdat ze behalve hun eigen buurtbeeld, buurtbeelden buiten hun woonplaats beoordeelden.

Als de hiërarchieën van de Rotterdamse respondenten worden vergeleken met die van de niet-Rotterdamse respondenten, blijkt er een zekere mate van samenhang in de ordeningen te zijn. Het is echter ook opvallend hoezeer de niet-Rotterdamers alleen op basis van de foto's oordeelden: een aantrekkelijk grasoevertje met wat bomen op de foto doet wonderen.

Tenslotte:

Voor het woning- en wijkbeheer is kennis over de waardering van woonsituaties door woonconsumenten onontbeerlijk. Het voorspellen van complex- en buurtverval op basis van de consumentenwaardering is echter risicovol. Men dient zich voortdurend af te vragen wát er wordt gemeten en van wíe en wélke consequenties daaraan mogen worden verbonden.

SIGNALERINGSSYSTEMEN OP COMPLEXNIVEAU

6.1 Inleiding

De tamelijk plotselinge toename van verhuurbaarheidsproblemen van naoorlogse woningen in de beginjaren tachtig, moedigde menig sociale verhuurder aan om een signaleringssysteem te ontwikkelen. Hiermee zouden problemen vroegtijdig ontdekt worden en konden er eerder (vervalwende) maatregelen worden genomen om escalatie te voorkomen, zo was de verwachting.

In dit hoofdstuk worden vijf kenmerkende voorbeelden besproken van signaleringssystemen, waarbij bepaalde gegevens op complexniveau worden bijgehouden om negatieve ontwikkelingen tijdig te kunnen volgen. Deze signaleringssystemen zijn doorgaans door of in opdracht van corporaties opgezet. Waarschijnlijk volgen veel corporaties de verhuurbaarheid van hun complexen, al dan niet gestructureerd, met behulp van een aantal indicatoren. De selectie van de vijf systemen die in dit hoofdstuk worden beschreven, is erop gebaseerd dat een aantal verschillende aspecten wordt besproken, die aan de orde blijken te zijn bij de signaleringssystemen op complexniveau. Voorts was er een persoonlijke betrokkenheid van de auteur bij twee van de vijf systemen.

De volgende vijf systemen zijn geselecteerd:

Woningbouwvereniging VZOS in Den Haag presenteerde tijdens de NIROV-studiedagen en konfrontatiecollege volkshuisvesting in 1988 een op de mutatieprocedure gericht (vooral handmatig bijgehouden) signaleringssysteem.

Woningstichting SAVO in Zwolle ontwikkelde de SAVO verhuurbaarheidsindex (SAVI), waarmee wordt beoogd om de verhuurbaarheid van een complex in één getal weer te geven.

De Stichting Centrale Woningzorg (SCW) in Amersfoort heeft ook zo'n kwantitatieve verhuurbaarheidsindex (VBI), maar betreft daarnaast de kwalitatieve woontevredenheidsenquête (WTE) in haar kwaliteitsbeheersingssysteem.

Het Onderzoeksinstituut OTB heeft een signaleringssysteem opgesteld voor naoorlogse woningcomplexen in Rotterdam, dat was bedoeld voor de gemeente (Diensten-

structuur Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing (DROS)) èn de corporaties (verenigd in de Federatie van Rotterdamse Woningcorporaties (FRWC)) samen. Patrimonium Beheersstichting in Amsterdam en Woningbouwvereniging Leiden tenslotte experimenteren met het door DHV ontwikkelde programma Anymo, waarmee een doelgroepafhankelijke kwaliteitsscore van een woningcomplex kan worden berekend. Het Onderzoeksinstituut OTB evalueerde de toepasbaarheid van dit programma.

In de samenvatting aan het slot van het hoofdstuk worden de afzonderlijke case-beschrijvingen beknopt gekarakteriseerd.

6.2 Woningbouwvereniging VZOS, Den Haag: op mutatieprocedure gebaseerd signaleringssysteem

Op de NIROV-studiedagen, annex het konfrontatiecollege volkshuisvesting in juni 1988 presenteerde Van Geffen, hoofd Bewonerszaken van Woningbouwvereniging Verbetering Zij Ons Streven het toenmalige VZOS-signaleringsstelsel.

De directe aanleiding voor het opzetten van het signaleringssysteem was het opkomende verschijnsel van structurele problemen op het gebied van de verhuurbaarheid en leefbaarheid in het algemeen. Van Geffen was van mening dat wanneer bepaalde signalen vroegtijdig worden opgevangen de mogelijkheden om problemen te bestrijden niet alleen ruimer zijn, maar vaak ook goedkoper (Van Geffen, 1988: 49). Het principe van het signaleringssysteem beruiste volgens Van Geffen op het registreren en interpreteren van gegevens die iets zeggen over de 'lichamelijke conditie' van het VZOS-bezit. Daarnaast betoogde hij dat - via het signaleringssysteem - vaststellen van problemen niet alleen ten dienste staat van een doelmatig beleid, maar ook kan bijdragen aan de verklaring van de problemen. Bovendien zou een stijging van indicatoren wijzen op dreigende factoren. Vooral bij complexen waar zich nog geen ernstige problemen voordeden, zou het signaleringssysteem zijn kracht kunnen bewijzen (Van Geffen, 1988: 50).

Volgens Van Geffen is een van de belangrijkste steunpunten voor de ontwikkeling van een signaleringssysteem een goede mutatie-procedure. Bij VZOS werd van de verschillende fasen van het mutatie-proces een voortgangscontrolestaat bijgehouden. Uit de voortgangscontrolestaat werd informatie gedestilleerd over de mutatiegraad van complexen, de leegstand, het aantal weigeringen en de huurderving.

De voortgangscontrolestaat was een belangrijke bron voor het signaleringssysteem, maar niet de enige. Bij de bevestiging van de huuropzegging werd tevens een verhuisenquête meegestuurd. Deze omvatte de volgende onderwerpen: huishoudenskenmerken, gegevens over de nieuwe woning, redenen van vertrek (voorgecodeerd waren: medisch advies, werkzaamheden elders, te hoog gelegen, te duur, te klein, te groot, wil buiten de stad wonen, wil graag een tuin, wil graag een eigen woning, wil graag bij familie wonen, vertrek naar bejaardenwoning, moeilijkheden met medebewoners, woont al lang genoeg in een flatwoning, de buurt gaat achteruit, de

woning en het woongebouw worden slecht onderhouden) en de mogelijkheid om voorstellen te doen voor wijziging en verbetering van de woning en woonomgeving (De Nie, 1990: 28-29). Daarnaast werden vragen gesteld over de dienstverlening van VZOS met betrekking tot de bereikbaarheid, de openingstijden van het kantoor, het contact met diverse afdelingen en of men vond dat de woningbouwvereniging 'meer de wijk in moet' (Van Geffen, 1988: 54). In 1988 was de respons op de verhuisenquête 65% (Van Geffen, 1988: 51).

Een vergelijkbare enquête vormde het weigeringsformulier, waarop een woningzoekende kon aangeven om welke redenen een bepaalde woning werd geweigerd. Op het formulier stonden zes redenen voorgedrukt: huurprijs, grootte, ligging, ruimte in slechte staat, aanbidding komt te vroeg, geen interesse meer (De Nie, 1990: 29).

Behalve via de mutatieprocedure werden gegevens geleverd door de Financiële Administratie, de Technische Dienst en de afdeling Bewonerszaken van VZOS. Het betrof gegevens over:

- *vandalisme*:

Voor wat betreft de kosten van herstel ten gevolge van vandalisme maakte VZOS jaarlijks per complex een uitdraai. Op basis van de berekende kosten per woning werd vervolgens een top 15 samengesteld van meest kostbare complexen door vandalisme;

- *deurwaarderszaken*:

Omdat VZOS een zeer strakke maningsprocedure bij huurachterstand hanteerde, werd er geen huurachterstand per periode per complex geregistreerd. Men beschikte wel over gegevens met betrekking tot het aantal zogenaamde deurwaarderszaken en het uitstaande bedrag per complex;

- *ontruiming*:

Per complex en per periode werd het aantal en de aard van ontruiming geregistreerd. Er werd onderscheid gemaakt naar ontruiming vanwege huurschuld, overlast en illegale bewoning;

- *(negatieve) publiciteit*:

Sinds 1 januari 1987 hield VZOS bij wat er lokaal en regionaal over VZOS werd geschreven. De krant artikelen en dergelijke werden per complex geadmistreerd;

- *woon diensten*:

Op verschillende manieren trachtte VZOS de eigen dienstverlening te toetsen. Onder andere door middel van een overzicht van de bezoekfrequentie en de aard van het bezoek aan het kantoor, via een overzicht van de telefoonfrequentie en de aard van het telefoongesprek, via de klachtenprocedure en via de verhuisenquête, die hiervoor al ter sprake is geweest (Van Geffen, 1988: 51-54).

In het onderstaande is per gegevenssoort aangegeven hoe en met welke frequentie de gegevens in 1988 werden bijgehouden:

gegevens	wijze van verwerken	frequentie
- verhuisredenen m.b.t. woning/woonomgeving	handmatig	per kwartaal
- aantal mutaties	(met computer); handmatig	maandelijks
- cumulatieve telling van mutaties	handmatig	maandelijks
- mutatiegraad	handmatig	jaarlijks
- leegstand	handmatig	maandelijks
- aantal woningweigeringen	handmatig	per kwartaal
- weigeringsredenen	handmatig	per kwartaal
- huurderingsbedragen	met computer	maandelijks
- specificatie huurdering per complex	handmatig	maandelijks
- kosten vandalisme	met computer	jaarlijks
- top 15 kostbare complexen vanwege vandalisme	handmatig	jaarlijks
- aantallen deurwaarderszaken	met computer	maandelijks
- uitstaande bedragen deurwaarderszaken	met computer	maandelijks
- ontruiming	handmatig	jaarlijks
- woondiensten	handmatig	per kwartaal

(Van Geffen 1988: 55)

Ofschoon er veel handwerk zat in het verwerken en bijhouden van de gegevens waren de kosten van het signaleringssysteem gering. Maandelijks werd enkele uren besteed aan turven en het samenstellen van overzichten. Het samenstellen van het jaarlijkse totaaloverzicht vergde enkele dagen (Mulder, 1990: 36). Er werd één medewerker aangesteld met de taak om per afdeling de registratie te stroomlijnen, te coördineren, te verwerken en te zorgen voor periodieke rapportages (Van Geffen, 1988: 58).

Als mankement van het signaleringssysteem noemde Van Geffen de beperkte 'kennis van de vraagmarkt'. Hij vond dat de uitkomsten van een signaleringssysteem niet juist gebruikt kunnen worden als kennis over woningmarktontwikkelingen ontbreekt. Daarnaast werd de handmatige verwerking van de gegevens als een probleem onderkend, maar "VZOS stond aan de vooravond van een totale automatisering", vertelde hij en de bijgehouden gegevens zouden 'zo' overgenomen worden en samen met de kengetallenregistratie als basis dienen voor het bewaken van een gezond VZOS (Van Geffen, 1988: 57).

Het signaleringssysteem heeft enkele jaren naar tevredenheid gefunctioneerd. Het werd gebruikt in het stafoverleg en een 'gepopulariseerde' versie ervan, geïllustreerd met grafieken, maakte deel uit van de jaarlijkse Nota Verhuurbeleid. Maar de ontwikkelingen bij VZOS zijn verder gegaan (Mulder, 1990: 36).

In 1988 verscheen het beleidsplan 'Moed moet' van VZOS, waarin de beleidsdoelstellingen, uitgangspunten en de te nemen stappen voor de komende jaren zijn verwoord. Ten aanzien van de benodigde veranderingen werden in het beleidsplan de volgende speerpunten genoemd: een gerichte marktbenadering, meer service aan de bewoners en samenwerking met de gemeente op basis van gelijkwaardigheid.

"VZOS zal een flexibele, creatieve en compacte organisatie met een offensief karakter moeten zijn" (Van Vliet, 1993: 219).

Hiervoor zou gewerkt moeten worden aan zowel de 'binnenkant' van VZOS, waarmee de eigen organisatie werd bedoeld, als aan de 'buitenkant', de plaatselijke woningmarktsituatie. Het Bureau Van Dal, Belt en partners uit Rotterdam voerde in de periode 1989-1990 het onderzoek naar de 'buitenkant' uit, wat de titel 'Integraal Meerjaren Beheerplan' kreeg (Van Vliet, 1993: 220).

Een van de doelstellingen van het Integraal Meerjaren Beheerplan is het opzetten van een woningmarktinformatiesysteem. Hiervoor is een selectie en analyse van gegevens uitgevoerd. Voor wat betreft de vraagzijde werd onderscheid gemaakt in de externe woningmarkt (waaronder alle potentiële nieuwe huurders voor de komende jaren worden verstaan) en de interne markt (de huidige bewoners). Voor de externe woningmarkt zijn onderzocht: de demografische ontwikkelingen in Den Haag, de kwantitatieve behoefte en bouwcapaciteit, de kwalitatieve behoefte, de woonwensen van verhuiscandidate en de beoordeling van de woonomgeving en het woonmilieu door bewoners. Voor de interne woningmarkt is het huursubsidiebestand geanalyseerd. De concurrentiepositie van VZOS is bepaald in vergelijking met de sociale huurwoningen van andere corporaties in Den Haag en de huurwoningen van beleggers. Met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving is het aantal punten van het woningwaarderingssysteem in beschouwing genomen en is door het adviesbureau Van Dal, Belt en partners een aantal criteria gehanteerd ten aanzien van de massaliteit van de bebouwing, de onderhoudstoestand, het straatbeeld (waaronder vervuiling), vandalisme en het algemene beeld van de omliggende bebouwing. Voor wat betreft de aanbodzijde van VZOS is gekeken naar de opbouw van het huidige bezit, de mate van verhuurbaarheid (afgemeten aan de mutatiegraad, de huurdering en de huurachterstand), de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit (Van Vliet, 1993: 222-226).

Het is de bedoeling om op basis van het Integraal Meerjaren Beheerplan uiteindelijk voor elke complex een etiket te ontwikkelen, dat informatie bevat over het gewenste huurniveau, ingrepen, ontsluiting, verdichting en toewijzing (Van Vliet, 1993: 227).

6.3 Woningstichting SAVO, Zwolle: SAVI: de SAVO verhuurbaarheidsindex

Bij Woningstichting SAVO, die in 1978 is ontstaan uit het bestuurlijk samengaan van de woningcorporaties Samenwerking, Volkshuisvesting en Ons Ideaal, is sinds 1989 een marktinformatiesysteem operationeel. Het systeem is intern ontwikkeld om permanent de ontwikkelingen te kunnen volgen ten aanzien van de samenstelling en wensen van de vragersmarkt, de verhuurbaarheid van de woningcomplexen, de samenstelling en wensen van de huidige huurders en de effecten van beheermaatregelen. Met het systeem zouden periodiek rapportages aan het management kunnen worden geleverd om mede op basis daarvan beslissingen te nemen omtrent het voorraadbeheer en nieuwbouwprojecten (De Nie, 1990: 32; Spaans, 1990a: 171).

Er wordt onderscheid gemaakt in het woningniveau en het complexniveau. Op woningniveau worden gegevens verzameld over:

- *uitstromende bewoner*:

huishoudengrootte, geboortedatum, woonduur, nieuwe woning (soort, aantal kamers, eigendomsvorm, woonlasten, buiten of binnen Zwolle, indien binnen Zwolle: de wijk en de straat), drie verhuisredenen in volgorde van belangrijkheid (als hoofdcategorieën zijn onderscheiden: persoonlijk, woning en buurt);

- *gemuteerde woning*:

mutatienummer, adres, complex, wijk, woningsoort, aantal kamers, bruto huurprijs, verdieping, mutatiesoort (woningruil, naamoverschrijving of verhuizing), datum huurbeëindiging, datum begin volgende huur, huurderiving;

- *instromende bewoner*:

mutatienummer, nationaliteit, geslacht, geboortedatum, burgerlijke staat, inkomensbron, netto maandinkomen, status bewoner (waarmee wordt bedoeld hoofdbewoner of kamerbewoner), beroep hoofdbewoner, huishoudengrootte, dezelfde gegevens voor een eventuele partner, geboortedatum en geslacht van meeverhuizenden, indien de vorige woning een huurwoning was: complexnummer, wijk, eigenaar (corporatie, makelaar).

Op complexniveau gaat het om de volgende gegevens:

- *kartotheek*:

complexnummer, aantal woningen, wijk, indien gerenoveerd: het jaar en het aantal woningen, eventuele splitsing van woningtypen (woningtype, huurklasse, grootte en aantal), straatnamen, van toepassing zijnde subsidieregeling, ontvangen Rijksbijdrage;

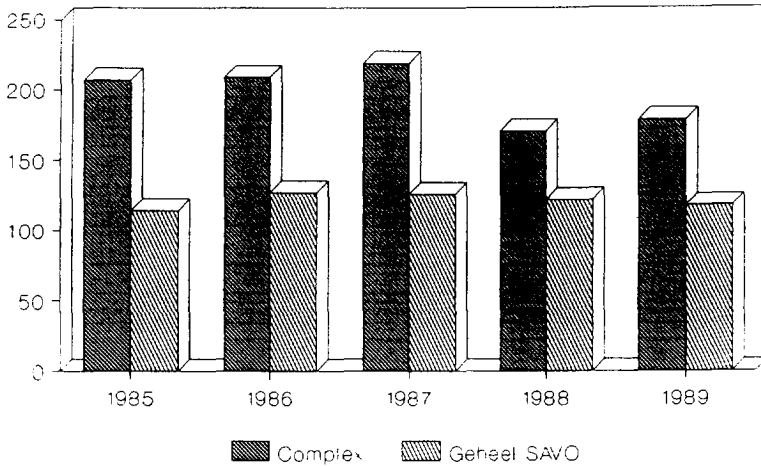
- *diverse gegevens*:

aantal mutaties, huurderiving per mutatie, onderhoud per mutatie, gemiddeld aantal woningwaarderingpunten, weigeringsgraad, percentage huurderiving en huurachterstand, percentage bewoners met IHS, gemiddeld IHS-bedrag per woning, IHS-bedrag per aanvrager, onderhoud (bedrag per woning en uitgesplitst naar klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, groot onderhoud in guldens per woning), aantal uren service-onderhoud per complex en per woning (Spaans, 1990a: 171-172).

Een belangrijk onderdeel van het marktinformatiesysteem is de zogenaamde SAVI: de SAVO verhuurbaarheidsindex. Voor de vaststelling van de verhuurbaarheidsindex worden drie primaire indicatoren: mutatiegraad, wachttijd en huurderiving en vier secundaire indicatoren: huurachterstand, mutatie-onderhoud, service-onderhoud en weigeringsgraad gemeten. Door SAVO wordt aan de primaire indicatoren een drie maal zo zwaar gewicht toegekend als aan de secundaire indicatoren, omdat de secundaire indicatoren zouden worden beïnvloed door de primaire indicatoren (De Nie, 1990: 36). Hoe hoger de SAVI, des te slechter de verhuurbaarheid.

Afb. 6.1 Voorbeeld van toepassing van de SAVO verhuurbaarheidsindex (SAVI) ten behoeve van het volgen van ontwikkelingen in de tijd van de verhuurbaarheid van een bepaald complex

SAVO Verhuurbaarheidsindex Complex 72

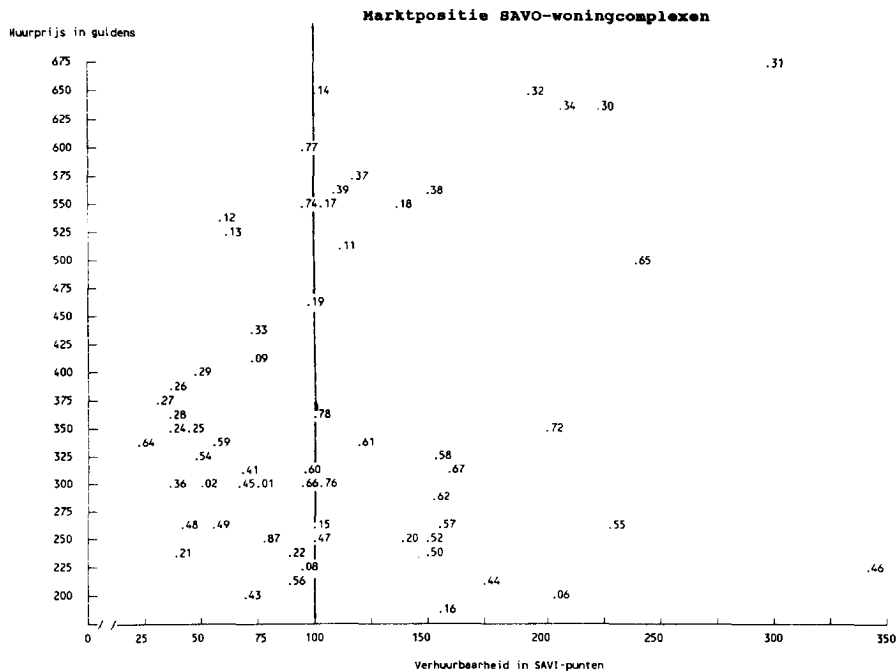


Bron: SAVO, 1991.

In 1984 is voor het gehele woningbezit van SAVO de gemiddelde score van de indicatoren bepaald. Sindsdien wordt per complex per jaar de waarde van de zeven indicatoren vergeleken met de uitgangssituatie in 1984. Het totaalindexcijfer wordt bepaald door de afzonderlijke indices na weging te middelen. Met de SAVO verhuurbaarheidsindex kan een beeld worden gekregen over de ontwikkeling in de tijd (afbeelding 6.1) en een vergelijking worden gemaakt van de verhuurbaarheid van de complexen ten opzichte van elkaar (afbeelding 6.2).

Tijdens een Post-HBO opleiding in 1991 hielden Van Bortel en Wijma van SAVO een inleiding over het marktinformatiesysteem en de verhuurbaarheidsindex. Als 'valkuilen' van de toegepaste methode werden genoemd: informatie-vervuiling, teveel nadruk op verhuurbaarheidsindicatoren en onvoldoende betrokkenheid van directie en management. Bovendien waren specifieke kritiekpunten tegen de SAVI: mogelijke vertroebeling van het getal door bepaalde indicatoren, ontbreken van een relatie met de wijk, lokatie en kwaliteit en het werken vanuit een basisjaar. Er werd voorgesteld in plaats van een basisjaar elk jaar een gemiddelde waarde te bepalen en de SAVI zelf aan te passen door een aantal indicatoren toe te voegen en een nieuwe weging te hanteren.

Afb. 6.2 Voorbeeld van toepassing van de SAVO verhuurbaarheidsindex (SAVI) om de verhuurbaarheid van complexen onderling te vergelijken (index 100 = de uitgangssituatie: de gemiddelde SAVI van het gehele SAVO woningbezit in 1984)



Bron: SAVO, 1991.

De nieuwe SAVI zou als volgt berekend kunnen worden:

indicator: **weging:**

complex:

- wijk 2x
- lokatie 3x
- kwaliteit 2x

interesse:

- mutatiegraad 2x
- wachttijd 3x
- weigeringsgraad 2x

kosten:

- huurachterstand 1x
- mutatie-onderhoud 1x
- service-onderhoud 1x
- huurderiving 1x

(SAVO, 1991).

Op 7 juli 1994 is telefonisch navraag gedaan naar de stand van zaken omtrent het toegepaste marktinformatiesysteem; gesproken is met Van 't Land, medewerker marktinformatie van SAVO. Hij vertelde dat er nog steeds een verhuurbaarheidsindex met een paar indicatoren bestaat, maar dat er niet veel mee wordt gedaan.

Nu zijn er maandelijksse rapportages over het huurdersbestand, de mutaties en dergelijke. Daarnaast wordt gewerkt aan een verdere uitbouw van het systeem om te komen tot het opzetten van zogenaamde Wijkplannen. In dit nieuwe informatiesysteem wordt de verhuurbaarheidsindex opgenomen. De bedoeling van de Wijkplannen is om de gegevens op wijk- en stadsniveau uit te werken. Daarnaast is onder andere een doel om een betere communicatie met de gemeente tot stand te brengen, zo meldde Van 't Land.

6.4 SCW, Amersfoort:

VBI (verhuurbaarheidsindex) en WTE (woontevredenheidsenquête)

De Stichting Centrale Woningzorg (SCW) te Amersfoort behoort tot de grotere Nederlandse woningcorporaties. Eind 1992 beheerde de SCW ruim 15.200 verhuureenheden (Van der Zon, 1994: 176). Op de studiedag 'Verval en herstel van naoorlogse woningcomplexen', die in het kader van het onderzoeksprogramma Stedelijke Netwerken in oktober 1991 door het Onderzoeksinstituut OTB werd georganiseerd, hield mev. Van der Velde van de SCW een inleiding, waarin ze meedeelde dat de SCW naast de omvangrijke beheertaak ook een flinke bouwtaak had van circa 250 huurwoningen per jaar vanwege de groeistad-status van Amersfoort. Op basis van enkele kentallen van de SCW (75% van de woningen had een huur lager dan f 450,-; meer dan de helft van de woningen bestond uit eengezinshuizen; de gemiddelde huurdering bedroeg 0.23%) concludeerde ze dat de SCW 'op rozen' zat. Ze vervolgde met: "Toch, of moet ik juist zeggen daarom, besteden wij sinds een aantal jaren veel aandacht aan onderzoek en kwaliteitsbeleid. Bewust is niet gewacht tot een deel van ons woningbezit niet meer wordt verhuurd, maar is voor een preventieve benadering gekozen" (Van der Velde, 1992: 46).

De bij de SCW ontwikkelde verhuurbaarheidsindex (VBI) en woontevredenheidsenquête (WTE) maken deel uit van het SCW kwaliteitsbeheersingssysteem.

Door Nauta, stafmedewerker Onderzoek en Kwaliteitsbeleid van de SCW, is in het Handboek Stedelijk Beheer de VBI beschreven (Nauta, 1993). Nauta stelde dat diverse systemen, die in Nederland zijn ontwikkeld om de verhuurbaarheid van woningen te meten in de praktijk moeilijk uitvoerbaar zijn. Ze zouden te tijdrovend zijn, het zou lastig zijn om in de overvloed van gegevens een lijn te ontdekken en de vertaling naar beleid zou problematisch zijn. De VBI, waarmee de SCW sinds 1 januari 1990 experimenteerde, zou deze tekortkomingen ondervangen (Nauta, 1993: E5-1/E5-2).

De VBI is een getal dat de marktpositie van complexen weergeeft op basis van de aanbiedingsgraad, de leegstand en de mutatiegraad. Deze indicatoren leveren 'kwantitatieve marktinformatie' over het 'marktgedrag van de klant' (Nauta, 1993:

E5-3). Het worden 'proces'-indicatoren genoemd; ze hebben betrekking op de fasen van het verhuurproces: aanbiedingsfase, woonfase en vertrekfase (Van der Velde, 1992: 48-49).

Bij de berekening van de VBI wordt uitgegaan van de volgende normen en wegingen van de proces-indicatoren:

proces-indicator	norm	weging
- mutatiegraad	gemiddelde van de sociale huurwoningen in A'foort (10%)	1,0
- leegstand	landelijke norm voor frictieleegstand (2%)	1,5
- aanbiedingsgraad	gemiddelde in Amersfoort (250%)	2,0

(Nauta, 1993: E5-3/E5-4)

Hoe hoger de VBI, des te meer inspanningen nodig zijn om woningen te verhuren. Een relatief hoge VBI geeft een signaal dat nader onderzoek gewenst is. Door de SCW worden zogenaamde signaleringsoverzichten opgenomen in kwartaalrapportages. Er zijn de volgende overzichten:

- complexen waarbij de VBI-score ten minste 30% is verslechterd;
- complexen waarbij de VBI-score ten minste 30% is verbeterd;
- rangorde van de complexen naar VBI;
- rangorde van de complexen naar aanbiedingsgraad;
- rangorde van de complexen naar leegstandsgraad;
- rangorde van de complexen naar mutatiegraad.

Volgens Nauta is de kracht van de VBI dat behalve negatieve tendensen ook positieve ontwikkelingen worden gesignaleerd (Nauta, 1993: E5-5/E5-6).

Het verzamelen en registreren van de indicatoren vindt continu plaats. De signalering voor de wijken, woningtypen en complexen gebeurt in de kwartaalrapportages. Voor de presentatie van de gegevens is gekozen voor voortschrijdende jaarcijfers. De veronderstelling is dat met voortschrijdende jaargemiddelden toevalligheden minder aan de oppervlakte komen en tendensen duidelijker worden (Nauta, 1993: E5-6).

Na de signaleringsfase volgt de interpretatie en beoordeling van de VBI-score. Hiervoor moet inzicht zijn in de relevante kenmerken van het produkt: de 'produkt'-indicatoren. De SCW rekent hiertoe de zogenaamde zeven w's: woning, woongebouw, (fysieke) woonomgeving, woonlasten, woonmilieu, woningmarkt en woningbeheer. Deze zeven kenmerken bepalen volgens de SCW de mate van 'leefbaarheid' voor de bewoner. Vanuit de SCW zelf zijn als produkt-indicatoren toegevoegd de verhuurbaarheid en exploitatie (Nauta, 1993: E5-7/5-8).

De complete checklist van kwaliteitskenmerken omvat:

als invalshoek van de bewoner

1. woningkenmerken:

bouwtechnische aspecten (fundering, kozijnen, dak, casco); woontechnische aspecten (keukenblok, toiletput, doucheruimte/lavet, geluid- en warmte-isolatie, afmetingen vertrekken, verwarmingssysteem, plattegrond, toegankelijkheid, esthetische kwaliteit, uitzicht, tuin/balkon, situering/zoninval;

2. woongebouw:

entree, trappenhuis, lift, bergingsgangen, recreatieruimten, mate waarin de gemeenschappelijke ruimten schoon zijn, architectuur/esthetische kwaliteit;

3. fysieke woonomgeving:

stedebouwkundige structuur en kwaliteit, parkeermogelijkheden, fietsroutes, aanwezige voorzieningen (detailhandel, scholen, kerken, horeca, kinderopvang), busroutes en haltes, groenvoorziening, verkeersontsluiting, natuurlijk milieu;

4. woonmilieu (sociale woonomgeving):

belevingswaarde/reputatie/beeldvorming, bevolkingssamenstelling en het woongedrag, aard van contacten tussen bewoners, mate waarin men de gemeenschappelijke ruimten schoon maakt;

5. woonlasten:

kale huur, alle bijkomende servicekosten en energielasten, parkeergelden, individuele subsidiemogelijkheden;

6. woningmarkt:

toegankelijkheid, beschikbaarheid van woningen;

7. woningbeheer:

participatie/zelfbeheer, linguïstisch aspect, rechtszekerheid, dienstverlening (afhandelen onderhoudsmeldingen, informatieverstrekking, huurincasso, hulp bij IHS-aanvragen, verzekeringen);

als invalshoek van de SCW

1. kwaliteit van de woningen en het woongebouw:

juridisch minimum (Bouwbesluit), moreel minimum;

2. woningmarkt:

positie en functie van complexen op de woningmarkt, het aanbieden van woningen aan starters en doorstromers;

3. woningexploitatie:

economische levensduur;

4. woningbeheer:

mogelijkheden van de organisatie (met name qua personeel, financiën, juridische mogelijkheden) (Nauta, 1993: E5-29/E5-30).

Het doel van de interpretatie en beoordeling is het in kaart brengen van de sterke en zwakke kenmerken van complexen en wijken en de kansen en bedreigingen vanuit de externe omgeving. Om de analyse hiervan beperkt te houden, beveelt de SCW een getrapte werkwijze aan. Deze houdt in dat alleen voor de meest opvallende negatieve scores wordt gezocht naar de achtergronden en vervolgens hiervoor selectief meer informatie wordt verzameld. Voor de benodigde informatie worden de volgende mogelijkheden genoemd:

- gebruik van interne registraties: huurprijs per woningwaarderingpunt, sociale en technische klachten, huurachterstand, en dergelijke;
- het oordeel van de bewoners (de 'klanten': zie hieronder);
- oordelen van SCW-medewerkers en anderen;
- externe informatie om een beeld te krijgen van kansen en bedreigingen in de markt, de technologie, economie en politiek (Van der Velde, 1992: 51-52).

Om het oordeel van de 'klant' te achterhalen zijn bij de SCW per verhuurfase verschillende meetinstrumenten beschikbaar. De belangrijkste zijn:

a. aanbiedingsfase:

- weigeringsredenen van elke woningweigerings;

b. woonfase:

- woontevredenheidsenquête (WTE). Hierop wordt straks terug gekomen;
- evaluatie-enquête nieuwbouw, die wordt afgenomen als een nieuwbouwcomplex ongeveer een jaar bewoond wordt;
- onderhoudsmeldingen;
- gesprekspunten van overleg met huurderscommissies;

c. vertrekfase:

- exit-enquête (die met dezelfde antwoordcategorieën wordt afgenomen door de andere in Amersfoort actieve woningcorporatie en de plaatselijke makelaardij, zodat vergelijking van de resultaten mogelijk is);
- woontevredenheidsenquête (WTE) (verhuisplannen);

d. alle fasen:

- enquête dienstverlening;
- geschillen in behandeling bij de geschillenadviescommissie (Nauta, 1993: E 5-9).

De woontevredenheidsenquête (WTE) is in 1990 ontwikkeld in nauwe samenwerking met de Vereniging Huurders Belangen (VHB) in Amersfoort. Het doel van de WTE is het stelselmatig achterhalen van het oordeel van huidige bewoners over hun woonsituatie. De sub-doelen zijn: het meetbaar en inzichtelijk maken van het oordeel van bewoners over positieve en negatieve kenmerken van hun woonsituatie; het mogelijk maken van een vergelijking in de beoordeling van complexen; het betrekken van huurderscommissies bij de enquêtes om ook hun informatiebehoeften te bevredigen en een signaleringsfunctie voor de uit te voeren inspecties voor planmatig onderhoud (SCW, 1993: 7). De WTE vormde overigens één van de experimenten in het kader van het proefproject 'Verzelfstandiging Woningcorporaties' (SCW, 1993: 6).

De opzet is dat in zes jaar tijd alle complexen van de SCW geënuquêteerd zullen worden. Sinds de start met enquêteren in september 1990 tot en met november 1991 zijn 14 woontevredenheidsenquêtes uitgezet in 25 'technische' complexen; er werden uiteindelijk 1074 ingevulde enquête-formulieren verwerkt (circa 8% van de huishoudens van de SCW). De uitkomsten waren over het algemeen representatief. De respons per complex lag meestal in de orde van 50%; lage respons kwam voor bij seniorenwoningen (SCW, 1993: 8).

Ten aanzien van de toetsing van de doelstellingen wordt in het evaluatierapport over de WTE, dat op 4 oktober 1993 verscheen, het volgende gemeld.

Met de woontevredenheidsenquête is de tevredenheid over de woonsituatie in kaart gebracht. Sterke en zwakke kenmerken van de woonsituatie en inzicht in de te verwachten ontwikkelingen zijn naar voren gekomen. Doordat de resultaten van de verschillende woontevredenheidsenquêtes met elkaar konden worden vergeleken, was het mogelijk om complex-scores die sterk afweken van het gemiddelde eruit te lichten. Bij een afwijking van tenminste 10% werd gesproken over een 'relatief

sterk' of 'relatief zwak' kenmerk van een complex. De vragenlijst is voorafgaand aan de verspreiding met elke huurderscommissie besproken. De meeste huurderscommissies maakten gebruik van de mogelijkheid om suggesties te doen voor aanvullende informatie, die door de afdeling Onderzoek en Kwaliteitsbeleid van de SCW in onderzoeksvragen werd vertaald. Voor wat betreft de signaleringsfunctie voor planmatig onderhoud bleek de enquête aandachtspunten voor de te houden inspecties op te leveren. De aard en omvang van de onderhoudswerkzaamheden volgden echter niet rechtstreeks uit de enquête-resultaten (SCW, 1993: 9-10).

De vragenlijst had een omvang van 20 pagina's met bijna honderd vragen. Woontevredenheid bleek zo'n omvattend begrip, dat 'alles ermee te maken heeft'. De SCW is samen met de Vereniging Huurders Belangen van mening dat de enquête te veel vragen bevatte en dat de grote omvang de respons mogelijk nadelig heeft beïnvloed. Daarnaast bleek er tussen de complexen weinig verschil in de beantwoording voor wat betreft de vragen over dienstverlening van de SCW. Een aparte enquête over dit onderwerp onder een kleinere steekproef werd wenselijk geacht. Ook werd geconstateerd dat de grote hoeveelheid gegevens, de diverse complexen waar werd geënuquêteerd en de verslaglegging veel tijd kostten, waardoor de doorlooptijd van de enquête lang was geworden. Het uitgangspunt om alle bewoners van een complex te enquêteren zal daarom waarschijnlijk uit efficiency-oogpunt verlaten moeten worden (SCW, 1993: 12-13).

Tenslotte is geconcludeerd dat de verkregen informatie vrij statisch is, omdat met de huidige onderzoeksfrequentie slechts één keer in de zes jaar de gewenste informatie over een complex beschikbaar komt. Ook is de afstemming met andere enquêtes (zoals de exit-enquête en de evaluatie-enquête nieuwbouw) niet optimaal, hoewel verschillende van deze enquêtes later (her)ontwikkeld zijn. "Identieke vraagstelling is belangrijk voor vergelijking van de resultaten", wordt gesteld (SCW, 1993: 15). Het is opmerkelijk dat dit laatste niet op voorhand als uitgangspunt is meegenomen bij de formulering van de verschillende vragen.

Nadat de resultaten van de eventuele woontevredenheidsenquête en de verhuurbaarheidsindex zijn geïnterpreteerd worden ze verwerkt tot zogenaamde complexprofielen. Complexprofielen bestaan uit:

- het verloop van de VBI, aanbiedingsgraad, leegstandsgraad en mutatiegraad;
- produkt-marktcombinaties (zie ook par. 4.3 met betrekking tot Woningbouwvereniging Volkshuisvesting te Winterswijk);
- sterke en zwakke kenmerken van de complexen;
- kansen en bedreigingen op de woningmarkt voor deze complexen;
- een visie op de toekomstige positie van de complexen op de woningmarkt (Nauta, 1993: E 5-13).

De rangordening van complexen op basis van de VBI-scores is uitgangspunt bij de prioriteitstelling voor verbetering van de prijs-kwaliteitsverhouding van complexen.

Een ander belangrijk criterium is synergie. Hiermee bedoelt de SCW de vraag in hoeverre er een combinatie van strategieën nodig is die qua voordelen uitstijgt boven de effecten van de afzonderlijke strategieën, waarbij ook de afstemming van

activiteiten van andere partijen (verhuurders en gemeente) aan de orde is, bijvoorbeeld bij een integrale aanpak in het kader van wijkbeheer.

Op basis van een inschatting van de effecten van kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van de verhuurbaarheid van complexen past de SCW de volgende driedeling toe: kwetsbare complexen (waar in verband met een teruglopende verhuurbaarheid direct actie moet worden ondernomen), aandachtscomplexen (waarbij alertheid is geboden, omdat deze complexen zich onder in de woningmarkthiërarchie bevinden; bij een ruimer wordende woningmarkt is een afnemende verhuurbaarheid niet ondenkbeeldig) en overige complexen (die niet op korte termijn kwetsbaar zijn binnen de huidige en te verwachten situatie) (Nauta, 1993: E 5-16/E 5-17).

Het kwaliteitsbeheersingssysteem van de SCW, met de VBI (verhuurbaarheidsindex) en WTE (woontevredenheidsenquête) als onderdelen daarvan, heeft een aantal functies. Met de *signaalfunctie* worden vragen opgeroepen om de scores te interpreteren en te verklaren. Volgens de SCW wordt daarbij vanuit de *dialogfunctie* van het systeem de complexe werkelijkheid bespreekbaar gemaakt. Daarnaast kunnen met de methodiek prioriteitstellingen en keuzen worden verantwoord (*verantwoordingsfunctie*) en kan de verkregen marktinformatie de planmatigheid en rationaliteit van het beheer vergroten (*planningsfunctie*). Tenslotte kunnen met het systeem effecten van maatregelen zichtbaar worden (*evaluatiefunctie*) (Nauta, 1993; E 5-18/E 5-20).

Om de door de SCW toegepaste methodiek te laten slagen worden de volgende voorwaarden genoemd:

- de aanwezigheid van een interpretatiekader;
- praktische uitvoerbaarheid (gering aantal indicatoren en een getrapte werkwijze, dat wil zeggen pas aanvullende gegevens achterhalen als het nodig is);
- een organisatorisch kader voor het registreren, signaleren, interpreteren en formuleren van strategieën;
- aansluiting bij bestaande bronnen;
- veel gegevens in eigen beheer: oorspronkelijk was ook de verhuisgeneigdheid als indicator opgenomen, maar deze bleek alleen uit de gegevensbestanden van de gemeente geleverd te kunnen worden, wat op onoverkomelijke problemen stuitte in de sfeer van de gevraagde vergoeding en de afwezigheid van sleutels die koppeling van de gegevens mogelijk zouden moeten maken;
- het systematisch registreren van oordelen van bewoners;
- geautomatiseerde gegevensverwerking (Nauta, 1993: E 5-20/E 5-22).

Nauta besloot zijn uiteenzetting over het kwaliteitsbeheersingssysteem van de SCW met een nawoord, waarin hij stelt dat de verruimde visie op kwaliteit en de vele invloeden erop noodzaken tot een sectoroverschrijdende en bedrijfsoverschrijdende kijk. "Gegevens van meerdere partijen zijn nodig om zicht te krijgen op de kwaliteit van een woonsituatie. Elke partij heeft immers maar zicht op een beperkt deel van de werkelijkheid. Afstemming en uitwisseling van gegevens tussen partijen is derhalve nodig. Er dienen afspraken te worden gemaakt wie welke partijen waarover informeert. Oftewel, er bestaat behoefte aan een organisatorisch signaleringssysteem" (Nauta, 1993: E 5-27/E 5-28).

6.5 DROS en FRWC, Rotterdam: signaleringsysteem voor de naoorlogse woningvoorraad

In een gezamenlijke opdracht van de Dienstenstructuur Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing (DROS) van de gemeente Rotterdam en de Federatie van Rotterdamse Woningcorporaties (FRWC) heeft het Onderzoeksinstituut OTB in 1989 gewerkt aan de ontwikkeling van een signaleringsysteem voor de naoorlogse woningvoorraad en een marktonderzoek voor de naoorlogse etagebouw in Rotterdam. Over de resultaten zijn afzonderlijke eindrapporten gepubliceerd (Spaans, 1990; Boersma, 1990). Uitgebreide samenvattingen van deze rapporten zijn in brochure-vorm verspreid (Freeze-Huberts e.a., 1990; Boersma e.a., 1990). Het onderstaande is een beknopte weergave van deze samenvattingen (enige uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn verwerkt in de paragrafen 5.4.1 en 5.4.4).

Het doel van het Rotterdamse signaleringsysteem was om op basis van een beperkt aantal relevante gegevens inzicht te verkrijgen in het verloop van het beheer en in de woningmarkt, waardoor normale dagelijkse activiteiten geoptimaliseerd kunnen worden en eventuele problemen in het beheer tijdig kunnen worden opgemerkt.

Het ontwikkelde systeem bestaat in de eerste plaats uit een aantal gegevens over het beheer en de verhuurbaarheid van complexen, die met de computer kunnen worden geregistreerd en bewerkt. Daarnaast wordt het systeem gevoed door informatie van diverse overlegstructuren en achtergrondinformatie over het complex, de wijk of de woningmarkt.

Het basisontwerp van het signaleringsysteem komt neer op het volgende. De sociale verhuurders presenteren periodiek per complex een beperkte set gegevens, de zogenaamde 'primaire' indicatoren. Aan de hand van deze gegevens worden de exploitatie en verhuurbaarheid van het complex gevolgd. Daarnaast worden door de sociale verhuurders en de gemeente een grotere set gegevens bijgehouden over de actuele situatie rond de marktpositie van de complexen, de zogenaamde 'secundaire' indicatoren. Als zich bij de primaire indicatoren (sterke) veranderingen voordoen kan dat aanleiding zijn om met behulp van de secundaire indicatoren de oorzaak ervan te achterhalen. Ook kunnen de secundaire indicatoren een min of meer voorspellende rol spelen.

Het onderscheid in primaire en secundaire indicatoren is in het Rotterdamse geval tevens gemaakt met het oog op de periode waarbinnen gegevens worden geactualiseerd. Primaire indicatoren worden maandelijks bijgehouden; secundaire indicatoren over een langere periode (jaarlijks of zelfs alleen bij verandering).

De keuze van de indicatoren kwam voort uit verschillende invalshoeken. In de eerste plaats is het vervalmodel van Prak en Priemus (zie paragraaf 3.2.3) in beschouwing genomen. De primaire indicatoren moeten eventuele bewegingen van de in dit model gepresenteerde sociaal-technische, financieel-sociale en financieel-technische verval-spiralen kunnen volgen. De secundaire indicatoren moeten een verklaring kunnen aandragen voor het verloop van de indicatoren of soms ontwikkelingen kunnen

voorspellen. In de tweede plaats zijn interviews afgenomen bij de sociale verhuurders in Rotterdam. Vanuit hun ervaringen in de praktijk vonden de meeste respondenten de mutatiegraad, de acceptatiegraad, het leegstandspercentage, de onderhoudskosten en de huurachterstand belangrijk. In de derde plaats heeft literatuuronderzoek bijgedragen aan de keuze van de indicatoren.

Tenslotte is een relatie gelegd met het gelijktijdig uitgevoerde marktonderzoek. Voor het signaleringssysteem is het nodig om vast te stellen welke kenmerken woningzoekenden, bewoners en verhuurders essentieel vinden bij de karakterisering van complexen. Op basis daarvan kunnen complexprofielen worden geformuleerd. Maar ook bewoners en woningzoekenden met min of meer gelijke kenmerken en woonwensen kunnen worden samengevoegd tot vragersprofielen. Een vergelijking van complexprofielen en vragersprofielen met elkaar, geeft aan voor welke complexen er meer of minder belangstelling is van de verschillende doelgroepen.

Uit het marktonderzoek kwam naar voren dat bij de waardering van complexen de volgende kenmerken een rol spelen: de eigendomssituatie, het woningtype, de aanwezigheid van een lift, de woninggrootte, de bouwperiode, het uiterlijk van de woning, de wijk, het comfort en de woonlasten. Voor wat betreft de vragersprofielen bleken de huishoudensamenstelling, de leeftijd van de hoofdbewoners en het huishoudeninkomen de belangrijkste variabelen.

Uit de analyse van het vervalmodel van Prak en Priemus, de interviews met verhuurders, de literatuurstudie en het marktonderzoek is de volgende selectie van primaire en secundaire indicatoren geresulteerd:

primaire indicatoren:

- mutatiegraad;
- vertrekredenen;
- acceptatiegraad;
- weigeringsredenen;
- leegstandspercentage;
- huurachterstand;
- (technische) klachtengraad;
- onderhoudskosten;
- aantal woningzoekenden;

secundaire indicatoren:

bijgehouden door de verhuurders:

- onderhoudsstaat van het complex;
 - woonkosten (in categorieën);
 - woningwaarderingpunten;
 - kenmerken van woningzoekenden, zittende bewoners, in- en uitstromende bewoners;
- uit diverse overlegstructuren, achtergrondinformatie over het complex, de wijk of de woningmarkt:*
- kenmerken van vraag en aanbod;
 - kenmerken van bevolking en woningzoekenden;
 - nieuwbouwplannen;
 - informatie op wijkniveau;
 - complex-/woningkenmerken.

Omdat de informatie van het signaleringssysteem verschilt qua bron, aard, frequentie van bijhouden en niveau (complex, buurt, stad), is er verschil in verwerking en vastlegging. In een schema zijn de verschillende soorten informatie gegroepeerd (afbeelding 6.3). De primaire en secundaire indicatoren (het omkaderde vak A in het schema) worden bijgehouden met een daarvoor ontwikkeld computerprogramma; door het Onderzoeksinstituut OTB is het basisprogramma ROBIS (Rotterdams Beheer Informatie Systeem) uitgewerkt.

Afb. 6.3 De verschillende informatiemodules van het Rotterdamse signaleringsysteem

Informatie bijgehouden door:

sociale verhuurder

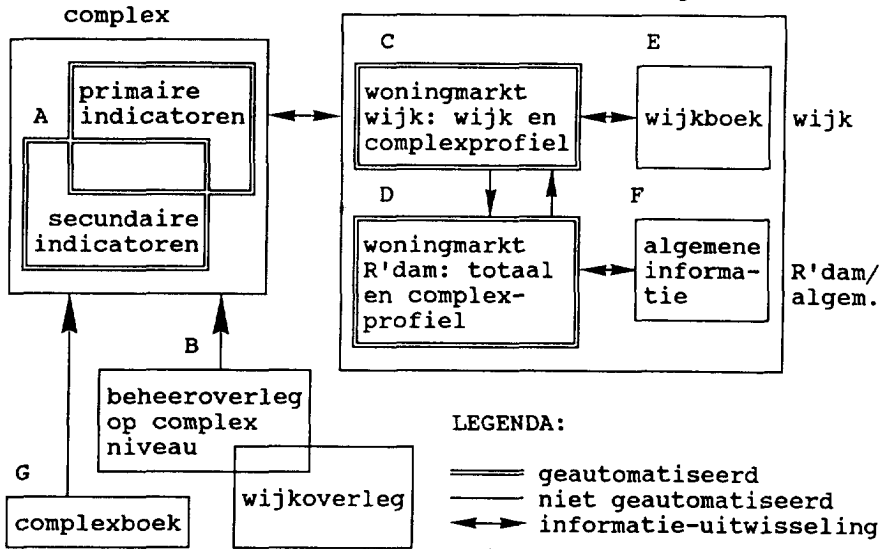
gemeentelijke diensten

type informatie:

woningmarkt

niveau:

algemeen



Bron: Spaans, 1990: 81.

Uit beheeroverleg op complexniveau en/of wijkoverleg (vak B in het schema) kunnen sociale klachten en andere bewonerssignalen worden opgevangen. Bij een wijkoverleg tussen verhuurders, wijkagent en gemeentelijke diensten en instellingen zouden veiligheid, voorzieningen, welzijn, onderhoud van de woonomgeving, infrastructuur en wonen, op de agenda moeten staan. In Rotterdam kennen overigens al veel verhuurders een formeel of informeel overleg, waarbij het woonmaatschappelijk werk, de wijkagent en soms medewerkers van jongerencentra, buurthuizen of wijkopbouw betrokken zijn.

Woningmarktinformatie op wijkniveau (vak C in het schema) en gemeentelijk niveau (vak D in het schema) geeft inzicht in de vraag- een aanbodverhoudingen, wat nodig is om te bepalen op welke doelgroep(en) de verhuurders zich kunnen richten.

In een zogenaamd wijkboek (vak E in het schema) kunnen kaarten en kentallen van de wijken, bijvoorbeeld met betrekking tot winkels, openbaar vervoer en groenvoorzieningen, worden gepresenteerd. Het wijkboek hoeft hooguit jaarlijks te worden geactualiseerd, omdat verwacht kan worden dat de gegevens weinig veranderen.

Informatie met een algemene, vaak landelijke strekking, zoals bijvoorbeeld de grenzen voor IHS, is vanzelfsprekend al aanwezig, maar dient met andere informatie van het signaleringssysteem in verband te worden gebracht. Vandaar dat dit aspect afzonderlijk is genoemd in het schema (vak F).

Tenslotte kan als achtergrondinformatie per complex een complexboek worden opgesteld (vak G). Basisgegevens als de ligging van het complex en kenmerken van de woningen worden hierin op een rijtje gezet. Vooral kenmerken die van invloed zijn op de waardering van bewoners zouden in de complexboeken moeten worden opgenomen.

Voor het Rotterdamse signaleringssysteem zijn nog geen kritische waarden voor de indicatoren bepaald, omdat pas wanneer structureel bepaalde gegevens op uniforme wijze zijn verzameld na verloop van tijd daaruit praktische kritische waarden kunnen worden afgeleid. Het werken met kritische waarden werd ook van ondergeschikt belang gevonden, omdat het systeem niet alleen tot doel heeft om problemen te ontdekken. Door het volgen van ontwikkelingen in complexen en wijken kan een verhuurder immers in een vroeg stadium inspelen op lange-termijn ontwikkelingen, waarvoor nooit een alarmbel luidt. De kracht van het Rotterdamse signaleringssysteem zou zijn dat er gestructureerd en periodiek gegevens worden aangeboden, die in de praktijk reeds beschikbaar zijn maar nog her en der verspreid liggen.

Voorts is het de vraag welke grondslag er voor de bepaling van een kritische waarde wordt genomen. Hiervoor zijn vier suggesties gedaan:

- aan de waarde van de indicator wordt door de verhuurder zelf inhoud gegeven. Deze normwaarde wordt vervolgens als doelstelling gezien;
- de waarde van de indicator komt boven een absolute kritische waarde uit;
- de waarde van de indicator verandert in de tijd meer dan een bepaalde kritische stijging of daling;
- de waarde van de indicator verschilt meer dan een zekere kritische afwijking van andere complexen.

Geconcludeerd werd dat het beschikbare informatiemateriaal ertoe leidt dat op korte termijn vooral de mogelijkheid om de indicatoren van een bepaald complex met andere te vergelijken uitvoerbaar zou zijn. De vraag blijft echter ook bij een dergelijke rangordening welke uitschieters naar boven of naar beneden als 'kritisch' moeten worden bestempeld. Ervaringscijfers zijn hiervoor onontbeerlijk.

Maar eerst zal er eenheid moeten worden gebracht in de wijze van registreren. Als onderdeel van het OTB-onderzoek zijn van dertig complexen van de dertien non-profit verhuurders in Rotterdam (historische) gegevens gezocht, met betrekking tot de verhuurbaarheid en de exploitatie. Dit was geen eenvoudige opgave. Zo bleek de indeling in complexen niet eenduidig te zijn: de verschillende afdelingen van één verhuurder hielden elk een eigen indeling aan. Er was bijvoorbeeld sprake van 'administratieve complexen' die niet overeenkwamen met 'onderhoudscomplexen'. Voorts was een aantal gegevens niet beschikbaar en waren er verschillen in de definities van gegevens die wel beschikbaar waren. De verhuurders zullen bij de

invoering van het gezamenlijke systeem hun informatiebeleid moeten aanpassen om tot een uniforme wijze van definiëring van complexen en gegevens te komen.

In de brochure over het signaleringssysteem wordt dan ook opgemerkt dat in Rotterdam nog vele stappen nodig zijn om tot een efficiënt werkend signaleringssysteem te komen. Met goede afspraken en een soepele samenwerking tussen de Rotterdamse verhuurders, de gemeente en bewonersorganisaties zou een begin gemaakt kunnen worden met het optimaliseren van het beheer van de woningvoorraad, zodat elk van deze partijen op den duur de vruchten van de samenwerking zou kunnen plukken. Ondanks deze aansporing is het signaleringssysteem in Rotterdam nog niet van de grond gekomen. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat in de tijd dat het systeem in opzet gereed was, de woonruimteverdeling werd verzelfstandigd en de corporaties werden aangesloten op het gemeentelijke geautomatiseerde systeem. Dit vergde zoveel aanpassing van de organisatie, energie en capaciteit van de verschillende corporaties dat er geen prioriteit werd gegeven aan het participeren in een gemeenschappelijk signaleringssysteem. Er zijn wel enkele corporaties afzonderlijk met het signaleringssysteem aan de slag gegaan.

6.6 Patrimonium Beheersstichting, Amsterdam en Wbv. Leiden: SEV-experiment met Anymo van DHV Bouw bv, Amersfoort

In 1993 heeft het Onderzoeksinstituut OTB een deel van het evaluatie-onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het door DHV Bouw te Amersfoort ontwikkelde computer programma Anymo, dat in april 1993 door de SEV is gehonoreerd met de experiment-status. Bij het SEV-experiment zijn Patrimonium Beheersstichting Amsterdam, met circa 26.000 verhuureenheden van vier corporaties, en woningbouwvereniging Leiden, met circa 9.000 verhuureenheden, betrokken. Het onderzoek is gebaseerd op het eindrapport van de OTB-evaluatie (Hoenderdos, 1994).

Anymo maakt deel uit van het WoningOnderhoud en BeheerInformatieSysteem (WOBIS) dat DHV Bouw bv presenteert als een samenhangend pakket programma's ter ondersteuning van woningverhuurders bij het opstellen van strategische beheerplannen. Anymo is een zelfstandig programma en kan volgens DHV als zodanig worden gebruikt voor kwaliteitsmeting en huursombenadering. Binnen Anymo wordt onderscheid gemaakt in objecten (woonsituaties) en doelgroepen. Het ontbreken van een doelgroep-benadering bij bijvoorbeeld het Woningwaarderingssysteem is volgens DHV Bouw bv de zwakte van andere systemen. DHV Bouw bv stelt dat de kwaliteit, zoals die door de consument wordt ervaren, verder gaat dan meetbare aspecten als woninggrootte en afwerkingsniveau. Sociale status, vormgeving en veiligheid zijn voor bewoners ook kwaliteitsaspecten. Maar de wijze waarop deze aspecten worden beoordeeld verschilt van doelgroep tot doelgroep (Van Leent en Van Vliet, 1992: 5).

De opzet van Anymo is als volgt:

1. beoordeling van aspecten:

De woningen worden beoordeeld op ongeveer vijftig aspecten, die zijn ingedeeld in zes hoofdgroepen: lokatie, fysieke woonomgeving, sociale woonomgeving, complex en algemene ruimten, woonvorm, woningvoorzieningen.

Voor zover mogelijk vindt de beoordeling van de aspecten plaats met objectief meetbare gegevens. Soms is dit niet goed mogelijk, zoals bijvoorbeeld voor de aspecten binnen de groep 'sociale woonomgeving'. De aspect-scores leiden binnen Anymo tot object-profielen.

2. beoordeling van de aspect-scores per doelgroep:

De woonconsumenten worden op basis van de kenmerken leeftijd, huishouden-omvang en inkomen ingedeeld in verschillende doelgroepen, in Anymo-termen: doelgroep-profielen.

Per aspect worden de scores omgezet in een waarderingscijfer van 1 tot en met 10, als een soort rapportcijfers. Dit cijfer hangt niet alleen af van de score bij punt 1. 'beoordeling van de aspecten', maar ook van de maatstaf die voor een bepaalde doelgroep per aspect (de maatstaf-variabele) wordt gehanteerd.

3. weging van de aspect-beoordeling:

Per aspect wordt ook een wegingsfactor bepaald, waarmee het relatieve belang van het aspect en de beoordeling daarvan, kan worden vergroot of verkleind. De wegingsfactoren kunnen weer doelgroep-afhankelijk worden vastgesteld.

4. discriminatie-factor:

Deze factor kan - maar hoeft niet te - worden gebruikt om een eventueel te lage of te hoge aspect-score voor een extra negatieve resp. positieve beoordeling te laten zorgen. De discriminatie-factor kan bijvoorbeeld worden ingezet om een te kleine woning voor een groot huishouden sterk negatief te beoordelen.

5. van aspect-beoordeling naar totaalcijfer:

Per hoofdgroep wordt de gemiddelde beoordeling berekend en vervolgens wordt één rapportcijfer bepaald voor het object-profiel. Dit rapportcijfer verschilt per doelgroep.

6. concurrentie-positie: van cijfer tot marktprijs:

Het rapportcijfer wordt tenslotte omgezet in een potentiële huurprijs van het object-profiel voor een bepaald doelgroep-profiel. Een vergelijking met de feitelijke huurprijs geeft aan of de marktpositie sterk of zwak is.

In het programma Anymo zitten alleen de procedures voor data-invoer, data-opslag, bewerkingen en presentaties van de gegevens. De gegevens zelf moet de gebruiker erin stoppen, inclusief de waarden van de maatstaf-variabelen, de afwegings- en discriminatie-factoren. Bij Patrimonium en woningbouwvereniging Leiden zijn de systemen gevuld op basis van gegevens uit overleg-sessies van corporatie-medewerkers daarbij ondersteund door medewerkers van DHV Bouw bv.

In het kader van het SEV-experiment wordt Anymo op de volgende onderdelen geëvalueerd:

- een vergelijking van de uitkomsten van Anymo met andere waarderingsstelsels, zoals het woningwaarderingsstelsel en de taxaties voor de onroerende-zaakbelasting;
- een toetsing van de wijze waarop met Anymo de voorkeuren van doelgroepen worden gemeten, gewogen en berekend;
- een vergelijking van de uitkomsten van Anymo met de reële woningmarktsituatie;
- de vraag of Anymo een geschikt hulpmiddel is voor het strategisch voorraadbeleid van verhuurders.

De evaluatie van Anymo, die door het Onderzoeksinstituut OTB is uitgevoerd, heeft betrekking op de wijze van toetsing en (voor een deel) op de vergelijking met de reële woningmarktsituatie. De volgende onderzoeksvragen zijn hierbij gesteld:

- is er een juiste keuze gemaakt van aspecten die worden betrokken in de score?;
- in hoeverre is de beoordeling van het belang van elk aspect en de waardering van elk aspect in een concrete situatie een redelijke weerspiegeling van de mening van woonconsumenten?;
- stemmen de totaalscores die voor de verschillende woonsituaties worden berekend overeen met het totaal-oordeel van woonconsumenten voor deze woonsituaties en is de hiërarchische volgorde op basis van de Anymo-totaalscore gelijk aan de hiërarchische volgorde volgens de waardering van de woonconsumenten voor de woonsituatie als totaal? en in relatie hiermee:
- hoe kan de rekenarij worden beoordeeld, waarmee vanuit de beoordelingen van de aspecten een waardering voor de woonsituatie als geheel wordt berekend? Bouwen woonconsumenten in de praktijk ook een oordeel voor een woonsituatie op vanuit de beoordeling van aspecten? (of staat het totaal-oordeel soms betrekkelijk los van de afzonderlijke beoordeling van aspecten?)

Ter beantwoording van de onderzoeksvragen zijn drie onderzoekscomponenten uitgevoerd: consumenten-panels, met als doel een steekproefgewijze controle uit te voeren van de Anymo-beoordelingen van bepaalde complexen; literatuuronderzoek en (secundaire) analyse van woningmarktonderzoeken; interviews met gebruikers van Anymo.

In samenwerking met de twee deelnemende corporaties zijn vier panel-bijeenkomsten met circa 15 bewoners gehouden. Per bijeenkomst is een bepaald complex en een bepaalde doelgroep geselecteerd. Van Patrimonium heeft een selectie van de bewoners van de complexen Hogeland en De la Mar meegedaan; van woningbouwvereniging Leiden bewoners van de complexen Veenbes en Dobbegaarde. Gestreefd is telkens naar een groep bewoners, die overeenkomstige kenmerken hebben voor wat betreft leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomenspositie en huidige woonsituatie. Overigens is de omvang van de groep respondenten uiteraard onvoldoende om statistisch onderbouwde uitspraken te doen over de woonwensen per doelgroep. Dit is ook niet de bedoeling van de panel-bijeenkomsten, die primair zijn bedoeld als een steekproefgewijze controle van de Anymo-beoordeling.

De bewoners kregen tijdens de panel-bijeenkomsten een vragenlijst voorgelegd. Centraal in de lijst stonden de bij Anymo onderscheiden aspecten, omschreven in de vorm van een min of meer positieve kwaliteit. De respondenten is gevraagd in hoeverre men vond dat de eigen woonsituatie per aspect voldeed aan de genoemde positieve kwaliteitsaspecten.

Zo is getracht om de beoordelingen die voor Anymo door een deskundigen-panel zijn bepaald, in enige mate te vergelijken met de uitspraken van de consumentenpanels. Hiervoor zijn beide scores tegen een vijf-punts schaal afgezet, zodat ze in orde van grootte vergelijkbaar werden. Het hoeft echter niet zo te zijn dat beide score-methoden precies dezelfde range bestrijken; wel kan worden gezien of de tendens in beide score-methoden hetzelfde is, met andere woorden of een hogere bewonersscore van een bepaald aspect ook volgt uit de Anymo-score. Overigens geldt dat hoe lager de score, des te minder het aspect voldoet.

Behalve de enquête-scores van de panelbijeenkomst is ook steeds de standaarddeviatie gegeven. Hoe hoger de standaarddeviatie, des te meer uiteenlopend de verschillende respondenten oordelen. Voor drie van de vier onderzochte complexen is een dergelijke vergelijking van enquête-resultaten, standaarddeviatie en Anymo-score gemaakt. Voor het complex De La Mar waren de verschillen het grootst (afbeelding 6.4).

De respondenten is ook gevraagd aan te geven, hoe zwaar elk aspect meeweegt bij hun beoordeling van woonsituaties. De beantwoording van een bepaalde categorie huishoudens is vergeleken met de wegingsfactoren die Patrimonium en woningbouwvereniging Leiden hanteren. Van een aantal aspecten is deze vergelijking in afbeelding 6.5 weergegeven. Hierin valt op dat de afwegingsfactoren van Patrimonium en woningbouwvereniging Leiden in het geheel niet zijn af te leiden van de enquête-uitkomsten.

Voorts zijn de uit Anymo resulterende rapportcijfers voor de zes hoofdgroepen van aspecten vergeleken met de rapportcijfers die de bewoners zelf hiervoor geven en de standaarddeviatie ervan. Opvallend is weer de lage score van het complex De la Mar in vergelijking met de Anymo-'rapportcijfers' (afbeelding 6.6).

Tijdens de consumenten-panels is behalve van een vragenlijst ook gebruik gemaakt van zogenaamde woonbeelden en buurtbeelden. De woonbeelden- en buurtbeelden-methodiek is een beproefd onderdeel van woningmarktonderzoek (zie ook paragraaf 5.4.1). In dit geval zijn de woonbeelden afgedrukt op A5-formaat en bevat elk blaadje een foto van een karakteriserend woningtype voor een bepaalde bouwperiode en prijsklasse. Bij de keuze van de woonbeelden is geput uit het huidige woningbestand van Patrimonium (Patrimonium, z.j.) aangevuld met woonbeelden, die door het Onderzoeksinstituut OTB zijn gebruikt bij woningmarktonderzoeken in Rotterdam, Voorburg en Tilburg. Voor de buurtbeelden is gebruik gemaakt van de beelden, zoals die waren gemaakt voor het woningmarktonderzoek in Rotterdam (Boersma, 1990). De respondenten is gevraagd om de woonbeelden en buurtbeelden

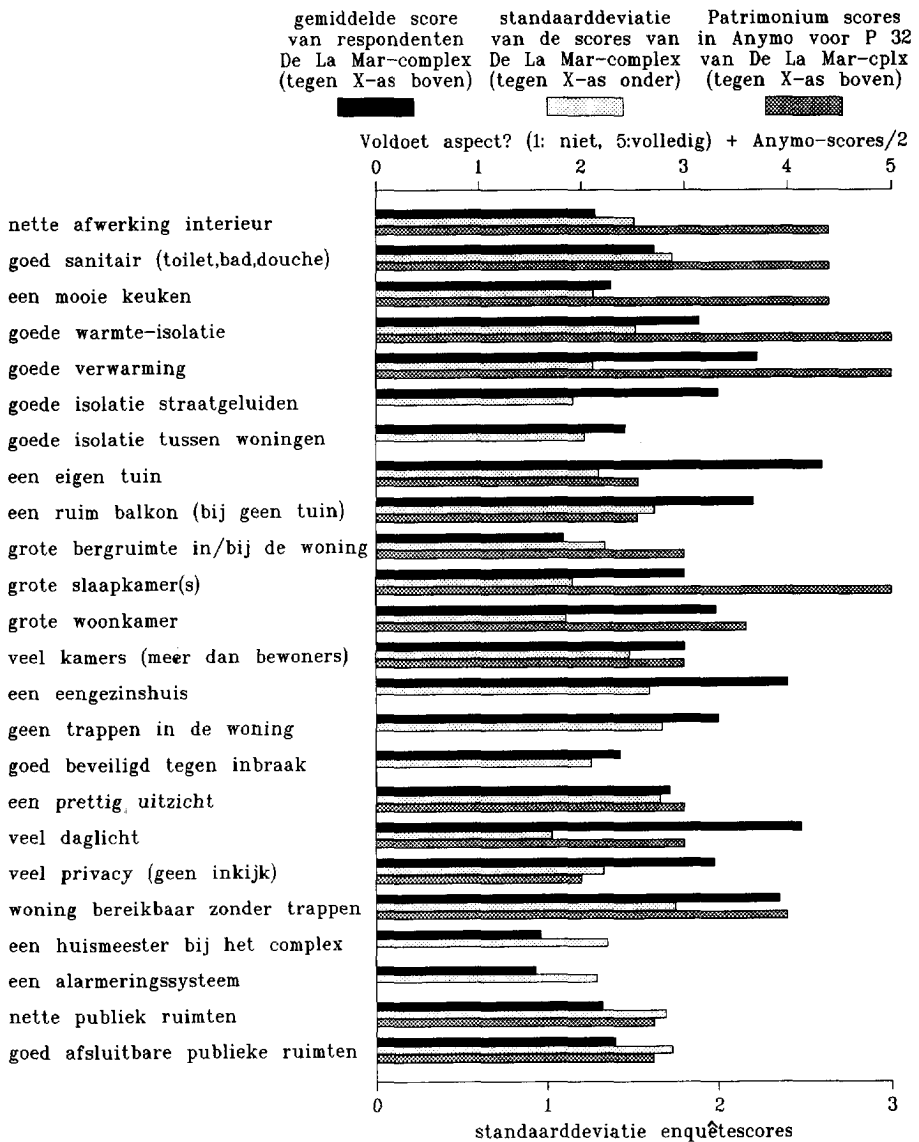
te sorteren naar afnemende voorkeur. De sortering van de buurtbeelden is reeds besproken in paragraaf 5.4.4.

De sortering van woonbeelden gaf inzicht in de woninghiërarchie, zoals die op basis van het oordeel van de deelnemers van de consumenten-panels konden worden opgesteld. Van de onderscheiden woonbeelden zijn vergelijkbare profielen gezocht in de gegevens van het WBO (zie paragraaf 5.2.1); van deze WBO-profielen is ook de woninghiërarchie bepaald. De beide woninghiërarchieën (de panel-woninghiërarchie en de WBO-woninghiërarchie) zijn met elkaar vergeleken. Bij deze vergelijking moet de kanttekening worden gemaakt, dat de woningtypen niet geheel overeenkomen en dat de benaderingswijze anders is. Bij het consumenten-panel is aan de respondenten gevraagd om een oordeel te geven over woningen, waarin zij niet zelf wonen. Bij het WBO beoordelen de respondenten uitsluitend hun eigen woning en is via een secundaire analyse de WBO-woninghiërarchie afgeleid. Desalniettemin was er een zekere overeenkomstige trend in de uitkomsten van de consumenten-panels en het WBO. De hiërarchie, die kon worden bepaald op basis van de Anymo-scores, leek wat vaker af te wijken.

In het eindrapport van de OTB-evaluatie worden de volgende bevindingen en conclusies ten aanzien van Anymo geformuleerd (Hoenderdos, 1994). Kortweg komen deze op het volgende neer.

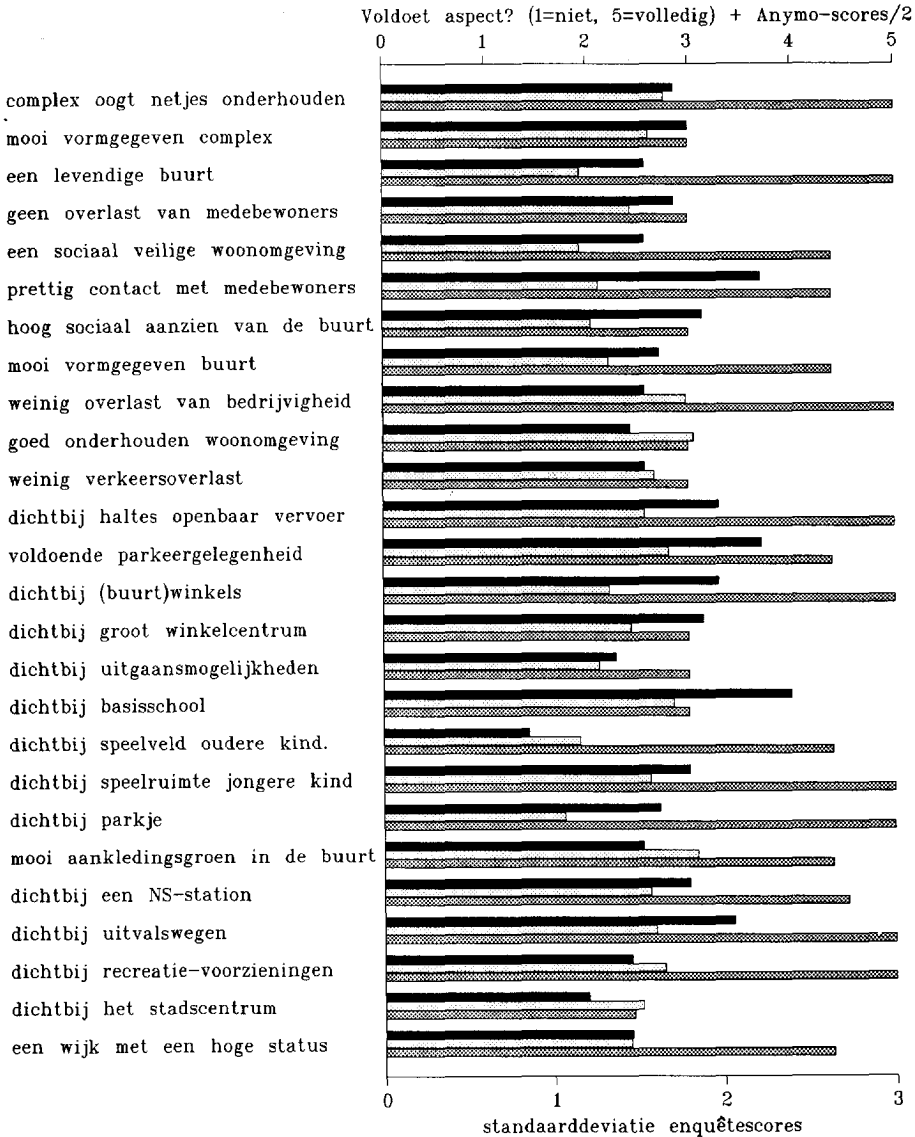
1. De waardering van de verschillende aspecten is bij het ene complex meer in overeenstemming met de bewoners-oordelen dan bij het andere.
Hoewel gestreefd zou moeten worden naar een zo natuurgetrouw mogelijke weergave van de consumenten-meningen, wil dit echter nog niet zeggen dat de verhuurder zich zeer zou moeten laten leiden door de mening van de bewoners van een bepaald complex. In tegenstelling tot de bewoners van een bepaald complex kan de verhuurder alle complexen overzien en proberen de beoordeling van het ene complex af te stemmen op dat van een ander.
2. Er moeten kanttekeningen worden geplaatst bij de wijze waarop met wegingsfactoren wordt omgegaan. Uit de enquête-resultaten blijkt niet, dat de aspecten die in Anymo een forse wegingsfactor hebben gekregen daadwerkelijk zoveel belangrijker worden gevonden.
3. Terwijl er vanuit het consumenten-onderzoek niet duidelijk kan worden geconcludeerd dat (stevig) wegen, verantwoord en zinvol is, zijn er ook situaties waarin de zwaarste weging van een aspect nog niet zwaar genoeg is. Met name bij moeilijk verhuurbare complexen kunnen bepaalde negatieve ontwikkelingen (en de combinatie daarvan) een enorm stempel drukken op het complex. Dit kunnen best factoren zijn die men in meer normale situaties niet extreem zwaar hoeft te wegen. Het is de vraag of de Anymo-werkwijze goed met deze situaties uit de voeten kan en een zinnige bijdrage kan leveren aan het inzicht in de factoren die de marktpositie van probleemcomplexen negatief beïnvloeden.

Afb. 6.4 Voorbeeld van de aspect-beoordeling van bewoners in een consumentenpanel versus de Anymo-score: complex De la Mar, Amsterdam

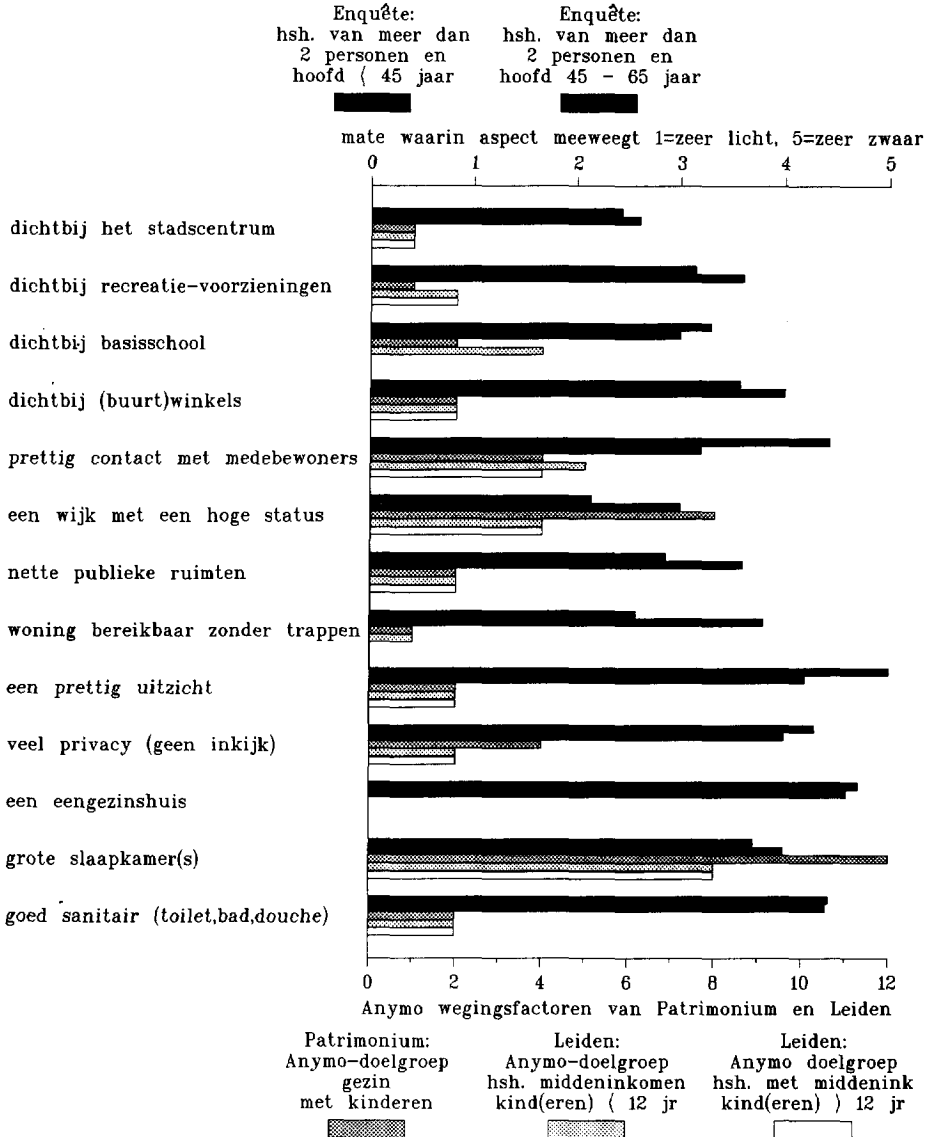


Bron: Hoenderdos, 1994: 12-13.

vervolg afb. 6.4

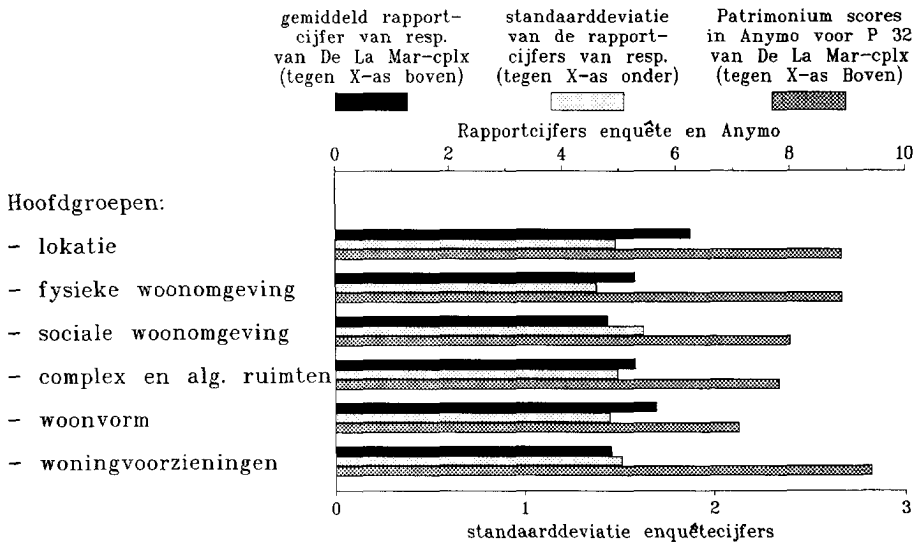


Afb. 6.5 Voorbeeld van de vergelijking van de mate waarin de deelnemers aan de consumentenpanel-bijeenkomsten een aspect meewegen in hun kwaliteitsoordeel en de wegingsfactoren, zoals die door Patrimonium en woningbouwvereniging Leiden worden gehanteerd voor de onderscheiden doelgroepen



Bron: Hoenderdos, 1994: 29-32.

Afb. 6.6 Voorbeeld van de vergelijking van de rapportcijfers van de bewonersenquête, de standaarddeviatie van de enquête-uitkomsten en de rapportcijfers, zoals die volgen uit de Anymo-beoordeling: complex De La Mar van Patrimonium Amsterdam



Bron: Hoenderdos, 1994: 36.

4. Om te kunnen schatten wat de marktpositie is of kan zijn van een bepaald complex, is er informatie nodig over de vraag en het aanbod op de woningmarkt (ook van andere woningaanbieders en van andere sectoren). Dit is niet in Anymo opgenomen. Bij Anymo wordt de marktpositie van een complex bepaald op grond van de som van de beoordelingen van de aspecten die het meest bepalend worden gevonden voor de verhuurbaarheid. De verhuurder kan vervolgens uitsluitend de Anymo-waarderingen van zijn eigen complexen onderling vergelijken. Het programma biedt geen mogelijkheden om gegevens over de vraag en het (totale) aanbod in het woningmarktgebied te betrekken bij de schatting van de marktpositie van een complex.

5. Als systeem om de kwaliteit van woonsituaties te registreren, inzichtelijk en bespreekbaar te maken, kan Anymo echter goede diensten bewijzen. De benadering van Anymo, om bij de bepaling van de marktpositie behalve de woning zelf, ook aspecten van de lokatie en de fysieke en sociale woonomgeving te betrekken, is zinvol. Bij moeilijk verhuurbare 'probleemcomplexen' blijken de oorzaken van de moeilijke verhuurbaarheid immers meestal buiten de woning zelf te moeten worden gezocht.

Ook de Anymo-benadering om onderscheid te maken naar doelgroepen, lijkt een nuttige toevoeging te zijn.

6. Bij een doelgroepen-benadering moeten de zittende bewoners niet worden vergeten. Zij zouden de primaire doelgroep moeten zijn. Immers zij zijn er al. Het is opvallend hoe weinig corporaties weten over zittende bewoners. Elementaire kenmerken van de huishoudens kunnen vaak niet worden gegeven en inkomens zijn onbekend. Om een verantwoord voorraad- en huurbeleid te kunnen voeren, is meer inzicht in de kenmerken van zittende bewoners gewenst.
7. Dat binnen Anymo onderscheid wordt gemaakt naar doelgroepen, lijkt verstandig: zo wordt helder wat sterke en zwakke aspecten zijn van een 'object-profiel' voor bepaalde doelgroepen. Of men als verhuurder een bepaald complex voortaan uitsluitend toewijst aan één bepaalde doelgroep, moet men uiteraard niet alleen van de Anymo-scores laten afhangen.
8. De verhuurders - en ook de woonconsumenten - zijn gebaat bij een systeem om de (woon)kwaliteit van woonsituaties zo objectief mogelijk vast te stellen. Na jaren van een door het Rijk opgelegd huurprijsbeleid, kunnen en moeten de lokale partijen samen een prijs-/kwaliteitsbeleid voeren. Hierbij lijkt een systeem als Anymo goede diensten te kunnen bewijzen. Het verhoogt immers de inzichtelijkheid van de beoordeling van woonsituaties en maakt deze bespreekbaar.
9. Van belang is voorts te onderkennen dat Anymo alleen een instrument is (een nog lege huls). Het is aan de gebruiker om er mooi op te leren spelen.

6.7 Samenvatting

De signaleringssystemen op complexniveau hebben als doel om signalen op vangen over de verhuurbaarheidsontwikkeling van de complexen. De systemen verschillen in de zin dat in het ene geval de nadruk ligt op indicatoren die aangeven hoe het complex wordt gewaardeerd, gebruikt of misbruikt (bijvoorbeeld de mutatiegraad en onderhoudskosten), terwijl bij andere systemen het accent ligt op indicatoren die de kwaliteit van het complex in beeld brengen (bijvoorbeeld de woninggrootte, het voorzieningspeil). De systemen zijn als volgt beknopt te typeren:

Woningbouwvereniging VZOS in Den Haag

Voor Woningbouwvereniging Verbetering Zij Ons Streven (VZOS) in Den Haag was de directe aanleiding om een signaleringssysteem te ontwikkelen het opkomende verschijnsel van structurele problemen op het gebied van verhuurbaarheid en leefbaarheid. Het signaleringssysteem is gebaseerd op de mutatieprocedure, waarbij een voortgangscntrolestaat werd gebruikt. Hieruit werd kwantitatieve informatie

verzameld over de mutatiegraad, leegstand, het aantal weigeringen en huurderving. Kwalitatieve gegevens werden vooral ontleend aan exit-enquêtes en enquêtes over weigeringsgronden onder bewoners. Daarnaast werd informatie verzameld bij de Financiële Administratie, de Technische Dienst en de afdeling Bewonerszaken van VZOS.

Het systeem heeft enkele jaren naar tevredenheid gefunctioneerd. Belangrijke tekortkomingen van het systeem waren echter de beperkte hoeveelheid gegevens over de woningmarktontwikkelingen en de handmatige verwerking van de gegevens.

Woningstichting SAVO in Zwolle

Bij SAVO is in 1984 de SAVI, de SAVO verhuurbaarheidsindex, ontwikkeld. De SAVI wordt berekend op basis van primaire indicatoren (mutatiegraad, wachttijd en huurderving) en secundaire indicatoren (huurachterstand, mutatie-onderhoud, service-onderhoud en weigeringsgraad). De SAVI wordt gebruikt om de ontwikkeling van de verhuurbaarheid van complexen te volgen, zowel in tijd als ten opzichte van elkaar.

Momenteel wordt gewerkt aan een verdere uitbouw van het informatiesysteem ten behoeve van zogenaamde Wijkplannen. Het is de bedoeling om de gegevens uit te werken op wijk- en stadsniveau. Dit zou onder andere moeten leiden tot een betere communicatie met de gemeente.

De Stichting Centrale Woningzorg (SCW) in Amersfoort

Het kwaliteitsbeheersingssysteem van de SCW in Amersfoort bestaat onder andere uit het volgen van de verhuurbaarheidsindex (VBI) en het houden van woontevredenheidsenquêtes (WTE) onder bewoners. De VBI wordt samengesteld uit de indicatoren mutatiegraad, leegstand en aanbiedingsgraad. De VBI heeft een signalerende functie, bij opvallende scores wordt aanvullende informatie verzameld. Hiervoor gebruikt de SCW onder andere de woontevredenheidsenquête, waarin vragen worden gesteld over de zogenaamde zeven w's: woning, woongebouw, (fysieke) woonomgeving, woonlasten, woonmilieu, woningmarkt en woningbeheer. Daarnaast wordt materiaal verzameld gedurende het mutatieproces (weigeringsredenen, exit-enquête).

De rangordening van de VBI is een belangrijk uitgangspunt voor de prioriteitstelling van verbeteringsingrepen in complexen. Aan de hand van verwachte kansen en bedreigingen heeft de SCW de complexen ingedeeld in kwetsbare complexen, aandachtscomplexen en overige complexen.

De SCW vindt het van groot belang dat bij een signaleringssysteem sectoroverschrijdend en bedrijfsoverschrijdend wordt gewerkt.

De Dienstenstructuur Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing (DROS) en de Federatie van Rotterdamse Woningcorporaties (FRWC) in Rotterdam

Door het Onderzoeksinstituut OTB is in een gezamenlijke opdracht van de DROS en de FRWC in Rotterdam een signaleringssysteem ontwikkeld voor de naoorlogse woningvoorraad. Voor dit systeem is een computerprogramma opgezet voor het volgen van primaire en secundaire indicatoren: het Rotterdams Beheer Informatie Systeem (ROBIS). Daarnaast is uitgewerkt welke informatie-modules nog meer

onderdeel zouden moeten uitmaken van het systeem, zoals informatie uit verschillende overlegsituaties, complex- en wijkprofielen en algemene informatie.

Bij het verzamelen van gegevens voor de vulling van het systeem bleek dat voor zover er gegevens beschikbaar waren, deze qua definiëring konden verschillen. Er werd geconcludeerd dat de verhuurders bij de invoering van het gezamenlijke informatiesysteem hun informatiebeleid zullen moeten aanpassen om tot uniformiteit te komen.

Tot nu toe is het systeem niet van de grond gekomen, vooral omdat de verhuurders aan andere activiteiten hogere prioriteit stelden.

Patrimonium in Amsterdam en woningbouwvereniging Leiden in Leiden

Het door DHV Bouw bv op de markt gebrachte programma Anymo wordt bij Patrimonium in Amsterdam en woningbouwvereniging Leiden in Leiden toegepast en heeft van de SEV de experiment-status gekregen. Anymo is een programma voor de invoer, opslag, bewerking en presentatie van gegevens van woningcomplexen. Er wordt onderscheid gemaakt in zes hoofdgroepen met in totaal circa vijftig aspecten, die iets zeggen over de kwaliteit van een complex. Het systeem wordt door de gebruiker zelf - bij Patrimonium en woningbouwvereniging Leiden door corporatiemedewerkers - gevuld met gegevens en randvoorwaarden. Kenmerkend aan het systeem is dat er doelgroep-afhankelijke maatstaven, wegingen en discriminatiefactoren worden bepaald.

Het Onderzoeksinstituut OTB heeft het programma (voor een deel) geëvalueerd, waarbij de nadruk lag op de vraag of de uitkomsten van Anymo overeenstemmen met de voorkeuren van bewoners. Hiervoor zijn consumentenpanels georganiseerd, waarbij bewoners van bepaalde complexen vragenlijsten invulden en woon- en buurtbeelden sorteerden. Het bleek dat de waardering van de in Anymo onderscheiden aspecten bij het ene complex meer in overeenstemming waren met de bewonersoordelen dan bij het andere. Uit de bewoners-enquêtes blijkt niet dat de aspecten die in Anymo een forse weging hebben gekregen daadwerkelijk zoveel belangrijker worden gevonden. In Anymo wordt de marktpositie van een complex berekend vanuit de kwaliteitscores van de aspecten die bepalend worden gevonden voor de waardering van het complex. In het programma zijn geen gegevens opgenomen over de vraag en het aanbod in het woningmarktgebied.

Ondanks deze kanttekeningen kan Anymo een nuttig instrument zijn om de kwaliteit van woonsituaties te registreren, inzichtelijk en bespreekbaar te maken. Veel hangt hierbij af van de gebruiker zelf die immers de vulling van het systeem verzorgt en bepaalt hoe de uitkomsten (kunnen) worden gebruikt.

Tenslotte:

De invulling die de verhuurders geven aan een signaleringssysteem op complexniveau verschuift van het louter volgen van 'verhuurbaarheidsindicatoren', zoals de mutatiegraad, naar een signaleringssysteem dat ook de (waardering van de) kwaliteit van woonsituaties in beeld brengt. Hierbij wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de woonomgeving en de buurt. Het complex is hierbij niet meer vanzelfsprekend het niveau van waarneming en registratie.

SIGNALERINGSSYSTEMEN OP BUURT- EN WIJKNIVEAU

7.1 Inleiding

Ofschoon signaleringssystemen een nieuw verschijnsel lijken, die vooral de laatste jaren als paddestoelen uit de grond komen, met name sinds het midden van de jaren tachtig door het toenemend gebruik van personal computers en de ontwikkeling van gebruiksvriendelijke software, wordt er - vooral door gemeenten - reeds langer gebruik gemaakt van informatiesystemen op buurt- en wijkniveau ter onderbouwing en ondersteuning van het gemeentelijk beleid. Dikwijls zijn dergelijke informatiesystemen ontstaan vanuit de behoefte aan informatie op een bepaald beleidsterrein en zijn ze met vallen en opstaan uitgebouwd tot meer omvattende systemen met vaak ook een signalerende functie.

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling, opzet en inhoud van een aantal systemen op buurt- en wijkniveau besproken. Net als geldt voor de signaleringssystemen op complexniveau, zijn er waarschijnlijk nog (veel) andere gemeenten die een signaleringssysteem op buurt- of wijkniveau hebben opgezet, dan die in dit hoofdstuk worden besproken. Er is een zodanige selectie gemaakt dat verschillende aspecten van de signaleringssystemen op buurt- en wijkniveau aan de orde komen. Samen bieden zij een beeld wat er op dit moment zo ongeveer 'te koop' is. Natuurlijk speelde voorts een rol dat de gemeenten die hier besproken worden op de een of andere wijze naar buiten zijn getreden met hun manier van werken, bijvoorbeeld op de door de Vereniging Statistiek en Onderzoek georganiseerde presentatiedag op 25 november 1993 in Zutphen.

In de volgende paragrafen komen in chronologische volgorde van ontwikkeling de volgende gemeenten aan bod.

In **Deventer** is reeds in 1981 een systeem ontwikkeld om buurten te rangschikken naar mate van sociale achterstand. Men heeft sindsdien een aantal metingen verricht. Het signaleringssysteem is in de tijd aangepast en in 1992 meer-omvattend gemaakt. In **Enschede** was een sterke behoefte aan een systeem, dat op een laag schaalniveau informatie verzamelt vanwege de versnipperde stedenbouwkundige structuur van de gemeente.

Nijmegen, presenteerde in 1989 zijn eerste Sociale Atlas, waarin op overzichtelijke wijze door middel van kaarten en grafieken wijkprofielen zijn weergegeven.

In **Tilburg** is het begrip 'basiskwaliteit van buurten' uitgewerkt. In plaats van statistische technieken hanteert men hier liever de 'gezond-verstand-methode', waarbij een kleurenmatrix wordt gebruikt.

Groningen heeft eerst het Onderzoeksinstituut OTB onderzoek laten doen naar de ontwikkeling van een signaleringssysteem voor stedelijk beheer, maar koos later toch voor een systeem, dat met gegevens en al wordt toegeleverd en waaraan zij zelf niets meer hoeven te doen.

Maassluis won een prijs met het ontwikkelde preventieve buurtsignaleringsysteem bij het project Naoorlogse Woongebieden van de Provincie Zuid-Holland.

In **Almelo** tenslotte, mondde een driewekelijkse agenda voor overleg in het kader van het probleemcumulatie-gebiedenbeleid uit in een buurtinformatiesysteem waarin veel partijen participeren en dat mede is ontwikkeld door het Onderzoeksinstituut OTB.

Bij het project in Almelo was er een persoonlijke betrokkenheid van de auteur. Die was er ook bij de opzet van het Volkshuisvestingsinformatiesysteem Vlaardingen, dat hier helaas niet als voorbeeld kan worden gepresenteerd, omdat het project voortijdig moest worden afgeblazen. In 1990 was er reeds vastgesteld dat er goede mogelijkheden waren om in Vlaardingen zo'n systeem op te zetten (Hoenderdos en Vermeeren, 1990). Toen in 1992-1993 het systeem werd uitgewerkt waren de mogelijkheden om gegevens te putten uit registratieve informatiesystemen van de gemeente zodanig verslechterd, dat moest worden besloten om het project te stoppen (zie ook paragraaf 8.3) (Hoenderdos, 1993a).

Hoewel de gevalbeschrijvingen samen een beeld geven van de 'state-of-the-art' van de signaleringssystemen op buurt- en wijkniveau, staan de beschrijvingen op zich en kunnen ze onafhankelijk van elkaar worden gelezen. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling bij de praktijkvoorbeelden samengevat.

7.2 Deventer: van sociaal indicatorenonderzoek naar buurtsignaleringsysteem

Reeds in december 1981 publiceerde het Bureau Onderzoek, Statistiek en Beleidsplanning (OSB) van de gemeente Deventer de resultaten van een door het OSB verricht onderzoek naar sociale indicatoren voor een rangschikking van buurten naar de mate van sociale achterstand (Meijerink, 1981). In het kader van het te voeren welzijnsbeleid was er behoefte aan inzicht in de relatieve achterstand van buurten ten opzichte van elkaar, om de toewijzing en plaatsing van sociaal-culturele voorzieningen beter te onderbouwen en eventueel de noodzaak van extra subsidie aan te tonen. Er werd onderscheid gemaakt in subjectieve sociale achterstand (de mensen beschouwen zichzelf als achtergesteld of kansarm ten opzichte van anderen) en objectieve sociale achterstand (de mensen hebben minder inkomen, slechtere huisvesting,

minder opleiding en maken minder gebruik van voorzieningen dan volgens de maatschappelijke minimumnormen behoort) (Meijerink, 1981: 9).

Er is in 1981 gekozen om alleen een beschrijving te maken van de objectieve sociale achterstand. Onderzoek naar de subjectieve sociale achterstand bleef achterwege vanwege een benodigde relatief kostbare en tijdrovende enquête.

De mate van (objectieve) sociale achterstand werd vastgelegd in een verhoudingsgetal. Uitdrukkelijk werd hierbij het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) geciteerd, dat iedere cijfermatige weergave van een complex sociaal verschijnsel, zoals sociale achterstand, niet meer kan zijn dan een benadering en dat de gebruiker dan ook steeds met gezond kritisch inzicht de cijfers dient te hanteren (Sociaal en Cultureel Planbureau, 1980).

Het verhoudingsgetal, waarin de mate van achterstand werd weergegeven, werd bepaald uit de cumulatie van 20 indicatoren. Bij de keuze van de indicatoren is afgezien van een "hechte theoretische onderbouwing". In plaats daarvan werd een aantal indicatoren gekozen waarvan kon worden aangenomen dat zij in hun totaliteit iets zeggen over de sociale achterstandssituatie van een buurt. Studies van het SCP en het eigen Bureau OSB werden hierbij als richtlijn aangehouden. Als belangrijke criteria voor de keuze van indicatoren gold dat er vooral recente gegevens voor alle buurten beschikbaar waren en dat het gehele sociale veld werd bestreken (Meijerink, 1981: 16).

De 20 indicatoren werden verdeeld in 5 groepen, die elk iets zeggen over een bepaald sociaal terrein. Iedere keuze van een indicator blijft op zichzelf aanvechtbaar, werd gesteld (Meijerink, 1981: 17).

Het ging om de volgende groepen en indicatoren:

groep A: Opleiding:

1. aantal leerlingen dat buitengewoon onderwijs volgt;
2. aantal lagere-schoolleerlingen dat doorstroomt naar het VWO/HAVO/MAVO;
3. aantal leerlingen dat partieel onderwijs volgt op het vormingscentrum Kruuspunt;

groep B: Huisvestingssituatie:

4. mobiliteitsindex: het aantal inwoners in een buurt dat in één jaar verhuist;
5. aantal woningen dat is gebouwd vóór 1931;
6. aantal gezinnen met kinderen en één inwonende alleenstaande;
7. aantal eengezinshuizen;
8. aantal woningen van woningcorporaties met een lage economische waarde;
9. aantal gezinnen, met één inwonend gezin;

groep C: Sociaal-economische situatie:

10. aantal personen met een bijstandsuitkering;
11. aantal personen met een werkloosheidsuitkering;
12. aantal werkzame personen ten opzichte van het aantal niet-werkzamen;

groep D: Bevolkingsstructuur:

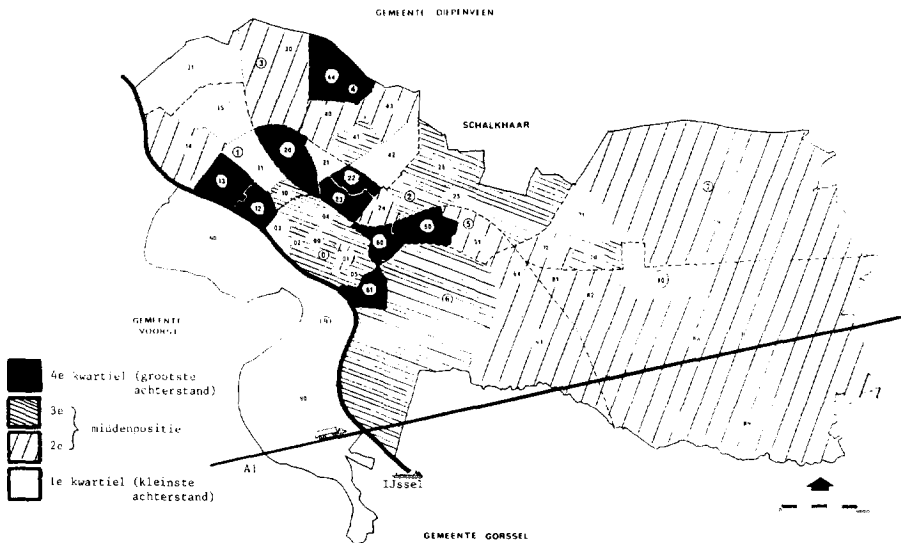
- 13. aantal kinderen van gescheiden personen;
- 14. aantal buitenlanders;
- 15. aantal Surinamers, Antillianen en Molukkers;
- 16. kinderen van ongehuwde personen;
- 17. vergrijzing (55-plussers);

groep E: Sociaal-culturele belangstelling:

- 18. aantal personen met keuze-abonnementen van de schouwburg;
- 19. aantal leden van de openbare leeszaal en bibliotheek;
- 20. aantal inschrijvingen aan de muziekschool.

Per indicator zijn de 36 buurten in Deventer gerangschikt van kleinste sociale achterstand naar grootste achterstand. Vervolgens is voor elke buurt het gemiddelde rangnummer van alle indicatoren bepaald; dit verhoudingsgetal geeft de positie van een buurt ten opzichte van de andere buurten in Deventer aan (Meijerink, 1981: 17-20). Bij de rapportage is ook gebruik gemaakt van zogenaamde kwartiel-scores, waarbij de 36 buurten in vier gelijke groepen van negen buurten zijn verdeeld. Deze kwartiel-scores zijn op de kaart van Deventer ingetekend (Meijerink, 1981: 50).

Afb. 7.1 Weergave van objectieve sociale achterstand van buurten in Deventer door middel van zogenaamde kwartiel-scores in 1981



Bron: Meijerink: 1981: 50.

In het besluit van 7 februari 1984 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Deventer de afdeling OSB opdracht gegeven om het Sociaal Indicatorenonderzoek van 1981 te actualiseren (Gemeente Deventer, 1986: 2). Ook nu werd ervoor gekozen om alleen de objectieve sociale achterstand te meten en onderzoek naar de subjectieve sociale achterstand achterwege te laten (Gemeente Deventer, 1986: 4).

Wel werd de onderzoeksmethodiek aangepast, mede omdat de afdeling OSB inmiddels beschikte over rekenfaciliteiten, die een statistisch meer verantwoorde berekening van sociale achterstand mogelijk maakte. De in 1981 toegepaste middeling van rangnummers was relatief eenvoudig en gemakkelijk controleerbaar, maar had als belangrijke nadelen dat voorbij wordt gegaan aan de onderlinge samenhang van indicatoren, dat niet tot uiting komt welk gewicht er aan de afzonderlijke indicatoren kan worden toegekend en dat er geen inzicht is of er enkele indicatoren dominant zijn op een bepaald terrein of dat alle indicatoren in gelijke mate bijdragen aan de sociale positie van een buurt. Daarom werd gekozen voor toepassing van de zogenaamde componentenanalyse, waarmee het mogelijk is om de achterliggende factor als samenstel van de indicatoren aan te geven. Dit betekent dat er per buurt een score ontstaat, die de oorspronkelijke indicatoren het best samenvat (Gemeente Deventer, 1986: 6-7).

In vergelijking met het onderzoek uit 1981 zijn er in het herhalingsonderzoek in 1985 bovendien 38 buurten betrokken. Daarnaast is de keuze voor de oorspronkelijke 20 indicatoren aangescherpt tot de volgende lijst van zes groepen met 16 indicatoren:

groep A: Opleiding:

1. doorstroming naar voortgezet onderwijs;
2. aantal leerlingen dat speciaal onderwijs volgt;

groep B: Huisvesting:

3. aantal woningwetwoningen;
4. aantal woningen van de Gemeentelijke Woningstichting;
5. aantal verhuisbewegingen of mobiliteit;
6. aantal eengezinshuizen;

groep C: Inkomen:

7. aantal personen met een eenmalige uitkering;

groep D: Arbeid:

8. aantal ingeschreven werklozen;
9. aantal jeugdige werklozen;
10. aantal langdurig ingeschreven werklozen;
11. aantal werklozen met een laag opleidingsniveau;

groep E: Minderheden:

12. aantal buitenlanders;
13. aantal ouderen;
14. aantal alleenwonenden;

groep F: Participatie:

15. aantal leden van de openbare bibliotheek;

16. aantal opgekomen kiezers voor de Tweede Kamer 1982 (Gemeente Deventer, 1986: 8-12).

Van deze 16 indicatoren zijn de correlatie-coëfficiënten berekend. De gegevens over de indicatoren 3. woningwetwoningen, 6. eengezinshuizen, 5. verhuisbewegingen, 13. ouderen en 14. alleenwonenden bleken niet samen te hangen met de mate van sociale achterstand. Van de 11 overgebleven indicatoren werd onderzocht welke het beste het desbetreffende terrein weergaf. De groepen D. Arbeid en F. Participatie bleken echter niet door één indicator te worden beschreven, zodat er uiteindelijk 8 relevante sociale indicatoren resteerden op basis waarvan de rangorde van buurten naar sociale achterstand kan worden opgesteld. Met behulp van de componentenanalyse is hierna berekend, dat sociale achterstand het meest wordt bepaald door achtereenvolgens de volgende indicatoren:

groep C: Inkomen:

aantal personen met een eenmalige uitkering
(lading 0.876, gewicht 0.200);

groep A: Opleiding:

doorstroming naar voortgezet onderwijs
(lading -0.826, gewicht 0.189);

groep D: Arbeid:

aantal ingeschreven werklozen
(lading 0.810, gewicht 0.185);

groep F: Participatie:

aantal opgekomen kiezers voor de Tweede Kamer 1982
(lading -0.804, gewicht 0.184);

groep D: Arbeid:

aantal langdurig ingeschreven werklozen
(lading 0.699, gewicht 0.160);

groep F: Participatie:

aantal leden van de openbare bibliotheek
(lading -0.684, gewicht 0.157);

groep E: Minderheden:

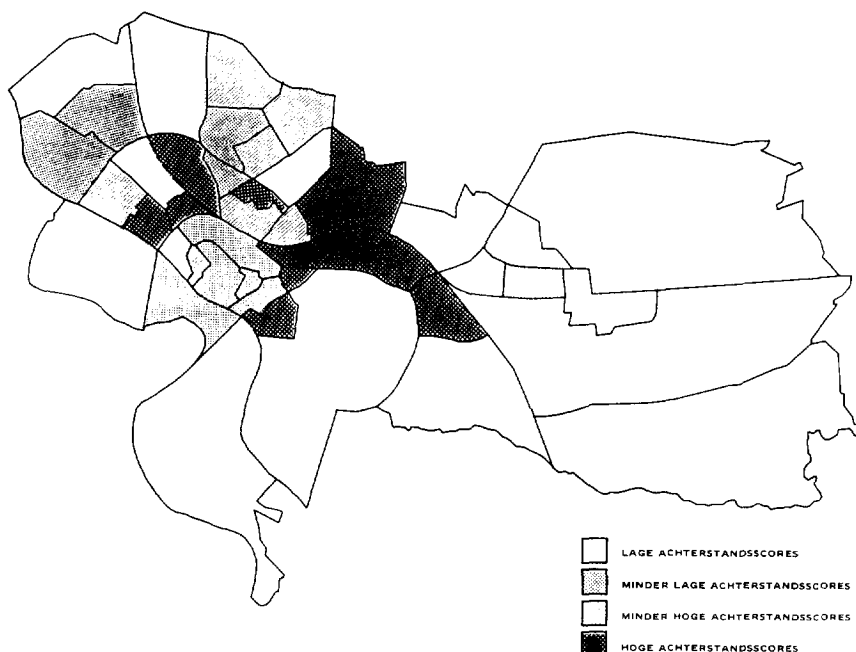
aantal buitenlanders
(lading 0.653, gewicht 0.149);

groep B: Huisvesting:

aantal woningen van de Gemeentelijke Woningstichting;
(lading 0.485, gewicht 0.111) (Gemeente Deventer, 1986: 13-17, 55-56).

Tenslotte is op basis hiervan de achterstandscore per buurt berekend en net als in 1981 een rangorde van buurten van meeste achterstand tot minste achterstand bepaald en grafisch weergegeven.

Afb. 7.2 Weergave van objectieve sociale achterstand van buurten in Deventer door middel van zogenaamde kwartiel-scores in 1985



Bron: Gemeente Deventer, 1986: 24.

De kwartiel-score is ditmaal echter niet gebaseerd op een evenredige verdeling van het aantal buurten (4 maal 9), maar op het aantal inwoners: elk kwartiel bevat circa 25% van de totale bevolking in Deventer (afbeelding 7.2).

Er werd geconcludeerd dat er zowel vanwege de aanpassing van de onderzoeksmethodiek als vanwege de keuze van gedeeltelijk andere indicatoren slechts een beperkte analyse mogelijk was van de ontwikkeling van sociale achterstand. Voor het beleid op langere termijn is het aan te bevelen dat er gedurende een reeks van jaren over achterstandscores naar buurt wordt beschikt. Dit biedt de mogelijkheid om tijdig te signaleren in welke buurten zich een toename van sociale problemen lijkt voor te doen, zo wordt in het rapport gesteld (Gemeente Deventer, 1986: 22).

Een dergelijk signaleringssysteem liet echter nog enkele jaren op zich wachten. Eerst werd in 1989 opnieuw een actualisering van het sociaal indicatorenonderzoek uitgevoerd. Vanwege de vergelijkbaarheid met het voorgaande onderzoek uit 1985 zijn hierbij zoveel mogelijk dezelfde of vergelijkbare indicatoren gebruikt. Er was geen reden om tot een andere opzet te komen, omdat de keuze ervan destijds weloverwo-

gen had plaatsgevonden aan de hand van een aantal redelijk objectieve criteria (Te Poele, 1990: 10).

Voor de methodiek, om uit deze acht indicatoren een rangorde van buurten te bepalen, is echter teruggegrepen naar de middeling van rangnummers uit 1981. De redenen hiervoor waren van praktische aard, zoals een eenvoudiger en inzichtelijker presentatie. Bovendien bleken de resultaten op basis van de verschillen in methodiek niet of nauwelijks van elkaar af te wijken (Te Poele, 1990: 6).

Wederom is weer kritisch bekeken of de in het voorgaande onderzoek gehanteerde buurtindeling bruikbaar was voor de actualisering. Waar nodig zijn buurten samengevoegd of gesplitst in deelgebieden. Dit laatste was geen eenvoudige zaak voor wat betreft de gegevensverzameling. In de meeste gevallen moesten de basisgegevens met de hand worden bewerkt en bleken de diverse gegevensbestanden nog niet zodanig ingericht dat er met behulp van moderne opvraagtechnieken willekeurige selecties konden worden gemaakt. Kortom: de gegevens waren er wel, maar de stap naar informatie moest nog worden gezet, luidde een constatering in het rapport over het onderzoek in 1989 (Te Poele, 1990: 8).

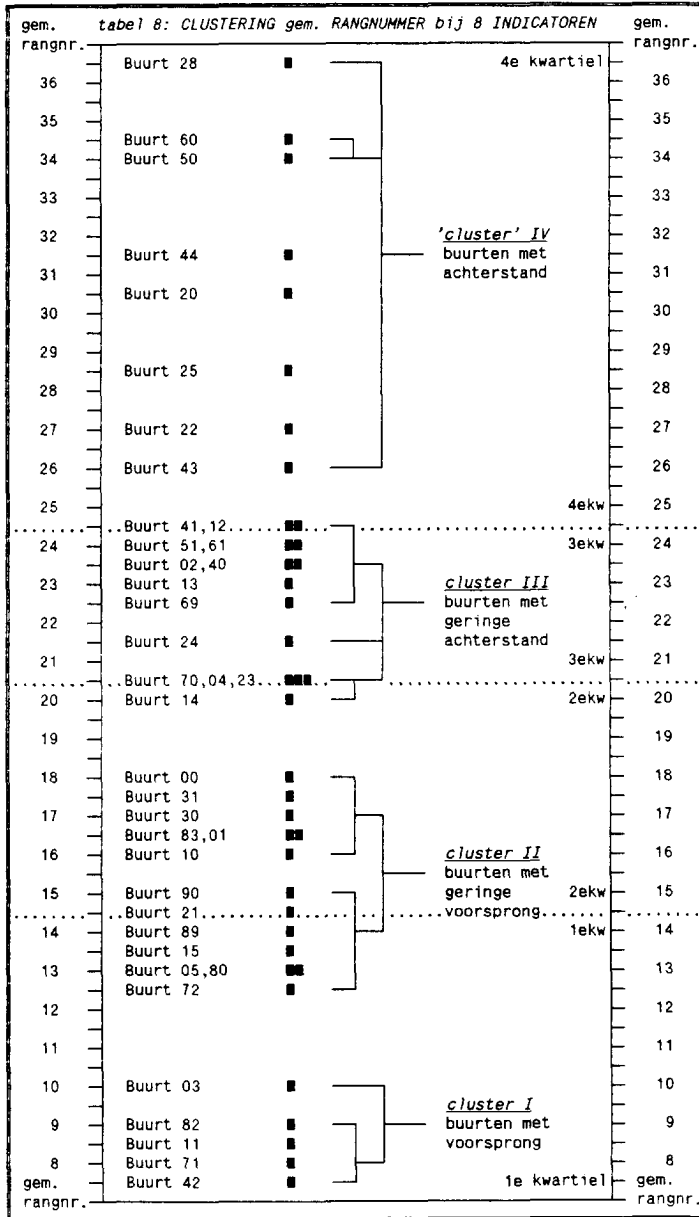
Ditmaal werden er voor 39 buurten de volgende 8 indicatoren onderzocht:

- kwijscheldingen rioolrecht en afvalstoffenheffing in 1988;
- doorstroming basisonderwijs naar HAVO/VWO;
- aantal ingeschreven werklozen;
- opkomstpercentage Tweede-Kamerverkiezingen 1989;
- aantal langdurig ingeschreven werklozen;
- ledenbestand van de leeszaal;
- 'culturele minderheden';
- woningwetwoningen met een kale huur beneden *f.* 450.

De belangrijkste wijzigingen van deze indicatoren ten opzichte van het voorgaande onderzoek zijn dat voor wat betreft de huisvestingssituatie nu ook gebruik wordt gemaakt van gegevens van de corporaties over hun goedkope woningvoorraad, dat voor het inkomen wordt uitgegaan van kwijscheldingen van gemeentelijke heffingen, omdat de gegevens over eenmalige uitkeringen niet meer actueel waren en dat voor de categorie 'minderheden' een nieuwe definitie wordt gehanteerd, waarbij zowel buitenlanders uit westerse landen als nationaliteiten, die met minder dan tien personen in Deventer zijn vertegenwoordigd, buiten beschouwing zijn gebleven (Te Poele, 1990: 10-16).

Een nieuw aspect in het onderzoek is de wijze waarop de (via middeling van de rangnummers van de acht verschillende indicatoren verkregen) rangorde van de buurten in vier groepen is verdeeld. Behalve een verdeling naar kwartiel-score is ditmaal ook een clustering van buurten uitgevoerd. Aan de hand van het gemiddelde rangnummer van de buurten kan immers een indicatie worden gegeven van de onderlinge verschillen tussen de buurten.

Afb. 7.3 Grafische presentatie van de gemiddelde rangorde van buurten, geordend naar afnemende sociale achterstand in Deventer volgens de zogenaamde clustering in vergelijking met de kwartiel-score (aangegeven met een stippellijn) in 1989



Bron: Te Poele, 1990: 30.

Wanneer de gemiddelde rangnummers van de 39 onderzochte buurten worden afgezet op een verticale as blijkt dat er vier clusters onderscheiden kunnen worden (afbeelding 7.3). Een voordeel van deze clusterindeling in tegenstelling tot de kwartiel-score, is dat de onderlinge verschillen tussen buurten duidelijk worden gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat er in 1989 in Deventer acht buurten waren, die 'als buurten met achterstand' konden worden gekenmerkt. De onderlinge afstand tussen deze buurten in mate van sociale achterstand was groot. Buurten die tot dit cluster behoren hebben een lange weg te gaan om een andere buurt te passeren, laat staan te ontsijgen naar een naast gelegen cluster (Te Poele, 1990: 33). Binnen de drie andere clusters ('buurten met geringe achterstand', 'buurten met geringe voorsprong' en 'buurten met voorsprong') bleken de onderlinge verschillen van de buurten binnen een cluster veel kleiner. Overigens komen in grote lijnen de clusters vrij redelijk overeen met de kwartielen (Te Poele, 1990: 31).

Wederom wordt in het onderzoek gepleit voor een meer gestructureerde opzet en adequate wijze van gegevensverzameling. Er werd gesteld dat 'ook in het huidige informatie-tijdperk' de beschikbaarheid van gegevens een probleem op zich vormde. Een gebrek aan statistische gegevens enerzijds en de moeilijke toegang tot de gegevens anderzijds bepalen voor een groot deel het tijdsbeslag, waarin een onderzoek als dit kan worden verricht. Er moet een onevenredig deel van de beschikbare tijd worden besteed aan het verzamelen en bewerken van de meest voor de hand liggende gegevens, was de verzuchting (Te Poele, 1990: 16).

In 1992 is in Deventer weer een belangrijke stap voorwaarts gezet met de ontwikkeling van een buurtsignaleringsstelsel. Toen werden de resultaten gepresenteerd van een door Burgemeester en Wethouders gehonoreerd onderzoek van de afdeling Onderzoek en Statistiek, dat tot doel had een selectie-criterium te ontwikkelen op basis waarvan in een nader aan te geven prioriteitsvolgorde kan worden afgewogen welke wijk en/of buurt door middel van welke beheermaatregelen zal worden aangepakt. Het onderzoek was mede voorbereid en later uitgewerkt door een interdisciplinaire werkgroep, waarin vertegenwoordigers van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, de Bestuursdienst, de Dienst Milieu en Stadsbeheer, de Woningbouwverenigingen en de Stichting Raster zitting hadden. Deze werkgroep fungeerde tijdens het onderzoek tevens als klankbord. De behoefte aan een specifiek buurtsignaleringsstelsel kwam voort uit de discussie over het te voeren stadsvernieuwingbeleid. Enerzijds was er behoefte aan inzicht in het kwaliteitsniveau van de diverse buurten naar mate van achterstand met betrekking tot de woningen, de woonomgeving, de sociale problematiek en dergelijke. Anderzijds ontbraken duidelijke criteria waarmee technische, sociale en ruimtelijke beheermaatregelen konden worden afgewogen (Te Poele, 1992a: 4).

Het nieuwe onderzoek brengt analoog aan de eerdere sociaal indicatorenonderzoeken, maar nu bekeken vanuit meerdere invalshoeken, de situatie met betrekking tot de leefomgeving per buurt in kaart. Het levert een typering van de Deventer buurten. Hieraan wordt in het rapport van het onderzoek toegevoegd, dat deze

typering op zichzelf nog géén signaleringssysteem is, maar dat het onderzoek wel zodanig is opgezet, dat bij een herhaling ervan eventuele verschuivingen tussen de buurten kunnen worden gesignaleerd (Te Poele, 1992a: 4-5).

Ditmaal zijn er behalve kwantitatieve gegevens uit bestaande informatiebronnen ook kwalitatieve gegevens verzameld via gesprekken met zogenaamde sleutelfiguren. Aan de hand van een zogenaamde vijf-puntsschaal (van zeer goed tot zeer slecht) is aan deskundigen op een bepaald terrein gevraagd een waardering te geven van een bepaald kenmerk per buurt. In de meeste gevallen bleek dit een goede techniek om de informatie op tafel te krijgen, werd geconcludeerd (Te Poele, 1992a: 8).

De keuze van indicatoren is bepaald aan de hand van een vergelijking met (niet nader genoemde) andere studies op dit terrein en de ervaringen met de sociaal indicatorenonderzoeken in Deventer. Volgens Te Poele zijn de verschillende diensten en instellingen bij de selectie van de indicatoren enigszins overvraagd, omdat pas achteraf kon worden bepaald welk materiaal bruikbaar was. Sommige beschikbare gegevens lieten zich niet of moeilijk vertalen naar de gehanteerde buurtindeling, soms deed een verschijnsel zich niet in alle buurten voor (zoals bijvoorbeeld bodemverontreiniging) of viel er niet of nauwelijks onderscheid waar te nemen tussen de verschillende buurten (zoals de leegstand van woningen van woningbouwverenigingen). Deze gegevens werden daarom niet bruikbaar geacht (Te Poele, 1992a: 10).

Via deze pragmatische aanpak werden in totaal 39 indicatoren onderscheiden, verdeeld in vier facetten, te weten facet I: de woningvoorraad; facet II: de woonomgeving; facet III: de bevolkingssamenstelling en facet IV: de sociaal-economische positie (afbeelding 7.4).

Per indicator is een klasse-indeling gemaakt van 1 tot 4. Elke buurt is voor iedere indicator in een bepaalde klasse ingedeeld. Vervolgens is per facet een gemiddelde klasse-indeling berekend, waarna per facet de buurten ten opzichte van elkaar zijn ingedeeld naar mate van achterstand (Te Poele, 1992a: 10-11).

Er is voor gekozen om de klasse-indeling in cijfers - naar mate van toenemende achterstand - te vertalen naar de volgende beleidsmatige typering: routine-buurten, preventie-buurten, aandacht-buurten en aanpak-buurten. In de rapportage van het onderzoek wordt gesteld dat de verschillende buurten hiermee slechts worden genoemd en dat verdere beleidsmatige uitwerking nog dient te volgen. Het onderzoek geeft dus een aanzet tot het ontwikkelen van buurtvisies en wijkperspectieven in het kader van bijvoorbeeld de toekomst van de stadsvernieuwing, de Deventer Wijkaanpak, het volkshuisvestingsbeleid, de prioriteitsstelling met betrekking tot de inbreidingslokaties, de preventie in het kader van de criminaliteitsbestrijding, etc., meldt Te Poele. Aanpak hoeft in deze niet altijd te betekenen dat men ook gelijk aan de slag gaat, maar dat men zich bewust moet zijn bij de verdeling van aandacht en middelen waarom een bepaalde buurt wel of niet de prioriteit heeft gekregen, voegt hij eraan toe (Te Poele, 1992a: 13).

Afb. 7.4 De gebruikte indicatoren per facet van de leefomgeving ten behoeve van de buurtsignalering in Deventer, 1992

<p>Facet I: de woningvoorraad</p>	<p>Facet II: de woonomgeving</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. voor-oorlogse woningen 2. na-oorlogse woningen 3. bouwtechnische kwaliteit 4. woontechnische kwaliteit 5. hoog- en middenhoogbouw 6. eigendomsverhouding 7. woningen < f 75.000 8. huursubsidie 9. huurachterstanden 10. doorstromers 11. bouw- en woningtoezicht 	<ol style="list-style-type: none"> 1. verkeersveiligheid 2. woninginbraken 3. openbare verlichting 4. verkeerstechnische aspecten 5. onderhoudstoestand straten 6. onderhoudsniveau riolering 7. speelvoorzieningen 8. beoordeling buurtgroen 9. hoeveelheid groen 10. stankoverlast 11. beoordeling stadsreiniging 12. ongediertebestrijding 13. geluidshinder wegverkeer 14. vernielingen en overlast
<p>Facet III: de bevolkingssamenstelling</p>	<p>Facet IV: de sociaal-economische positie</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. ouderen 55-64-jaar 2. ouderen 65-74-jaar 3. 75-plussers 4. jongeren 0-14-jaar 5. onvolledige gezinnen 6. één-persoons huishoudens 	<ol style="list-style-type: none"> 1. doorstroming havo/vwo 2. huur < f 450 3. kwijscheldingen 4. werklozen 5. langdurige werklozen 6. culturele minderheden 7. ledenbestand leeszaal 8. opkomstpercentage

Bron: Te Poele, 1992a: 11.

Om het verband tussen de vier groepen van indicatoren van het buurtsignaleringssysteem te meten is gebruik gemaakt van de zogenaamde Spearman's rangcorrelatie. Een correlatie van +1 of -1 duidt hierbij op een volledig verband; bij 0 is er sprake van geen enkel verband tussen de onderscheiden groepen. De berekening van de Spearman's rangcorrelatie van de verschillende facetten leidde tot het volgende resultaat (naar afnemende samenhang):

facet I woningvoorraad, per:

facet IV: sociaal-economische positie (Spearman's rangcorrelatie 0.7706);

facet II: woonomgeving (Spearman's rangcorrelatie 0.5723);

facet III: bevolkingssamenstelling (Spearman's rangcorrelatie 0.4775);

conclusie: mate van samenhang: sterk.

facet IV sociaal-economische positie, per:

facet I: woningvoorraad (Spearman's rangcorrelatie 0.7706);

facet III: bevolkingssamenstelling (Spearman's rangcorrelatie 0.3785);

facet II: woonomgeving (Spearman's rangcorrelatie 0.3676);

conclusie: mate van samenhang: matig sterk.

facet II woonomgeving, per:

facet I: woningvoorraad (Spearman's rangcorrelatie 0.5723);

facet IV: sociaal-economische positie (Spearman's rangcorrelatie 0.3676);

facet III: bevolkingssamenstelling (Spearman's rangcorrelatie 0.1077);

conclusie: mate van samenhang: matig zwak.

facet III bevolkingssamenstelling, per:

facet I: woningvoorraad (Spearman's rangcorrelatie 0.4775);

facet IV: sociaal-economische positie (Spearman's rangcorrelatie 0.3785);

facet II: woonomgeving (Spearman's rangcorrelatie 0.1077);

conclusie: mate van samenhang: zwak.

(Te Poele, 1992a: 44)

Omdat facet III, bevolkingssamenstelling zo laag scoorde op de mate van samenhang met de andere facetten, is besloten dat dit facet niet hoeft te worden meegenomen bij de typering van de buurten (Te Poele, 1992a: 14). Behalve naar de mate van samenhang, is per facet ook gekeken naar de mate van complexiteit van de problematiek. Er werd verondersteld dat de problematiek met betrekking tot facet I: de woningvoorraad en facet II: de woonomgeving in eerste instantie 'technische problemen zijn, die veelal op enkelvoudige wijze kunnen worden opgelost'. Volgens Te Poele ligt dit anders bij de sociale problematiek, die veelal complex zou zijn samengesteld, zodat enkelvoudige oplossingen niet of nauwelijks mogelijk zijn. Daarom werd bij de typering van de buurten het zwaarste gewicht toegekend aan de sociaal-economische positie. Vervolgens werd aan de woningvoorraad een zwaarder gewicht toebedeeld dan aan de woonomgeving, omdat de eerste een sterkere samenhang vertoonde met de sociaal-economische rangorde (Te Poele, 1992a: 14).

Een en ander leidde tot de volgende typering van buurten:

aanpakbuurten:

de buurten met sociale achterstand (scorend in klasse 4) en de buurten met de laagste score voor de woningvoorraad positie (klasse 4), met uitzondering van buurt 00 'Centrum', waarbij deze positie min of meer historisch is bepaald;

aandachtsbuurten:

de buurten met een geringe sociale achterstand (scorend in klasse 3) in combinatie met een lage score voor de woningvoorraad positie (klasse 3) en de woonomgeving (klasse 3 of 4);

preventiebuurten:

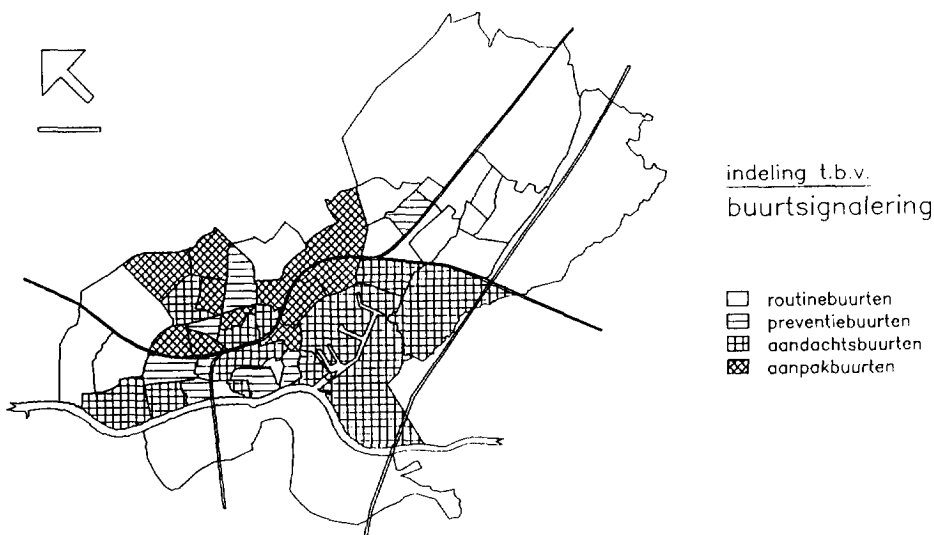
de buurten niet behorend tot de aanpak- en aandachtsbuurten, maar met een lage score (klasse 3 of 4) voor één of meer facetten van de leefomgeving;

routinebuurten:

de buurten, die voor geen enkel facet in een lage klasse scoren.

Omdat het weinig zinvol werd geacht om een typering op te stellen waarbij het merendeel van de buurten tot hetzelfde type wordt gerekend, is nagegaan of er een min of meer gelijke verdeling was van het aantal buurten naar type. Omdat hiervan sprake bleek te zijn, hoefde er achteraf geen correctie plaats te vinden (Te Poele, 1992a: 15). Ook nu weer is op de kaart van Deventer aangegeven hoe de verschillende type buurten geografisch zijn gesitueerd (afbeelding 7.5).

Afb. 7.5 Grafische presentatie van de typering van buurten in het kader van de buurtsignalering in Deventer in 1992



Bron: Te Poele, 1992a: 45.

Aan het eind van het rapport wordt het voornemen geuit om het aan het onderzoek ten grondslag liggende basismateriaal te presenteren in de vorm van een kaartenatlas per facet (Te Poele, 1992a: 35). Begin 1993 waren er al twee van dergelijke Statistische Bulletins beschikbaar, één over de woningvoorraad en één over de woonomgeving. Per indicator is telkens op de linkerpagina de informatie in tabelvorm weergegeven, terwijl op de rechterpagina de kwalificaties per buurt zijn ingetekend op de kaart van Deventer en een verantwoording voor het cijfermateriaal wordt gegeven. Tenslotte wordt er beknopt - in één of twee zinnen - beschreven wat er uit de tabel en het plaatje kan worden afgelezen (afbeelding 7.6) (Te Poele, 1992b, 1993a).

Behalve met de hierboven genoemde onderzoeken timmert de gemeente Deventer ook flink aan de weg met het in kaart brengen van de beoordeling door bewoners van diverse aspecten van hun leef- en woonomgeving. In 1993 verscheen het eerste evaluatie-rapport van de inhoudelijke effecten van de zogenaamde Wijkaanpak. Het doel van de Wijkaanpak is de integratie van beleid op wijkniveau en versterking van de bewonersparticipatie bij de voorbereiding, bepaling en uitvoering van taken van partijen op wijkniveau (Te Poele, 1993b: 5).

Het convenant Integrale Wijkaanpak werd op 10 maart 1992 ondertekend door de gemeente Deventer, de Stichting Raster en het Directeuren Overleg Woningcorporaties in het kader van de Sociale Vernieuwing. In een vroeg stadium werden afspraken gemaakt over een beleidsevaluatie. De eerste evaluatie zou ingaan op de bestuurlijke effecten van de Wijkaanpak en wordt uitgevoerd door het Sociaal en Cultureel Planbureau; de tweede evaluatie richt zich op de inhoudelijke effecten van de Wijkaanpak en is in handen van de eigen afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Deventer. In deel II van deze evaluatie naar de inhoudelijke effecten komt het oordeel van de bewoners aan bod (Te Poele, 1993b: 2).

Voor de evaluatie is in het najaar van 1992 een eerste meting, de zogenaamde nulpunt-meting verricht. Hierbij zijn circa 1800 personen van 15 jaar en ouder, verdeeld over de vijf verschillende wijkaanpakgebieden in Deventer, benaderd (Te Poele, 1993b: 5).

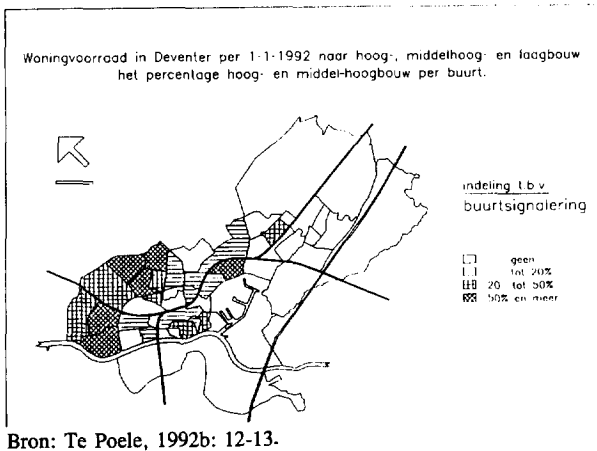
Er is een selectie gemaakt van een kleine veertig aspecten aan de hand waarvan de directe leef- en woonomgeving kan worden gewaardeerd. Deze aspecten zijn onderverdeeld in de volgende tien hoofdgroepen:

1. de directe woonomgeving (de buurt, de straat);
2. (buren-)overlast;
3. overlast bedrijvigheid;
4. verkeersveiligheid;
5. inrichting omgeving (straten en dergelijke);
6. openbaar groen;
7. stadsreiniging;
8. speelvoorzieningen;
9. de woning;
10. overige voorzieningen.

Afb. 7.6 Voorbeeld van de informatie uit het Statistisch Bulletin 'Woningvoorraad per buurt' van de Gemeente Deventer, 1992

Woningvoorraad per 1-1-1992 naar hoog-, middelhoog- en laagbouw.

Buurt	hoog	middel	laag	totaal	hoog + middel
00 Centrum	.	35%	65%	100%	35%
01 Bergkwartier	.	10%	90%	100%	10%
02 Noordenbergkwartier	.	.	100%	100%	0%
03 Noordenbergsingel	.	.	100%	100%	0%
04 Singels	.	13%	87%	100%	13%
05 Raambuurt	12%	11%	77%	100%	23%
10 Noorderplein	.	.	100%	100%	0%
11 Zwolsweg	.	2%	98%	100%	2%
12 Lange Zandstraat	.	12%	88%	100%	12%
13 Zandveerd-Zuid	.	.	100%	100%	0%
14 Zandveerd-Noord	8%	48%	44%	100%	56%
15 Schrijversbuurt	7%	53%	40%	100%	60%
20 Rode Dorp excl.	.	.	100%	100%	0%
21 Oudegoedstraat	.	23%	77%	100%	23%
22 Burgemeestersbuurt	.	.	100%	100%	0%
23 Oosterstraat	.	.	100%	100%	0%
24 Rielerveg-West	.	8%	92%	100%	8%
25 Rielerveg-Oost	.	1%	99%	100%	1%
28 Driebergenbuurt	.	.	100%	100%	0%
30 Borgele	18%	28%	54%	100%	46%
31 Platvoet	10%	39%	51%	100%	49%
40 Karel de Grotelaan	18%	55%	27%	100%	73%
41 Tuindorp	.	23%	77%	100%	23%
42 Ziekenhuizen	.	14%	86%	100%	14%
43 Oranjekwartier	20%	43%	37%	100%	63%
44 Landsherenkwartier	11%	54%	35%	100%	65%
50 Rivierenbuurt	7%	11%	82%	100%	18%
51 Deltabuurt	30%	51%	19%	100%	81%
60 Hoornerwerk	.	.	100%	100%	0%
61 Knutteldorp	.	.	100%	100%	0%
69 Overig Bergweide	.	.	100%	100%	0%
70 Het Oostrik	.	28%	72%	100%	28%
71 Groot Douwel	.	.	100%	100%	0%
72 Blauvenoord	.	.	100%	100%	0%
80 Dorp Colmschate	.	.	100%	100%	0%
82 Colmschaterenk	.	.	100%	100%	0%
83 Nieuwbouw Colmschate	.	.	100%	100%	0%
89 Buitengebied Colmschate	.	.	100%	100%	0%
90 De Hoven	.	.	100%	100%	0%
Totaal	6%	19%	75%	100%	25%



Bron: Te Poele, 1992b: 12-13.

ETAGEWONINGEN.

In de tabel op de voorgaande pagina kan worden afgelezen dat een kwart van de Deventer woningvoorraad bestaat uit etagewoningen (hoog- en middelhoogbouw). De hoogbouw en de middelhoogbouw is in een aantal buurten geconcentreerd. In de helft van de buurten, met name in Colmschate, bestaat de voorraad voor honderd procent uit laagbouw.

Buurten met een hoog percentage etagewoningen (hoog- en middelhoogbouw) zijn vooral geconcentreerd in het gebied Zandveerd-Noord, Borgele-Platvoet en Keizerslanden. In het kader van de Wijkaanpak betreft het wijk 4 'Zandveerd-Keizerslanden'. Het gehele gebied bestaat voor meer dan de helft uit etagewoningen.

De bewoners konden alle aspecten in de vorm van een checklist beoordelen op een vijf-puntsschaal van 'zeer goed' tot 'zeer slecht'. Deze kwalificaties zijn omgezet in de volgende rapportcijfer-waardering: 'zeer goed' kreeg een 'acht'; 'goed' een 'zeven'; 'matig' een 'zesje'; 'slecht' een 'vijf' en 'zeer slecht' een 'vier'. De mogelijkheid 'weet niet' werd bij driekwart van de aspecten slechts sporadisch aangekruist; in het algemeen werd 'weet niet' geantwoord bij aspecten, die zich niet voordoen in de eigen woonomgeving van de respondent, zoals stankoverlast en geluidshinder of bij aspecten waarvan men geen gebruik maakt, zoals buurtactiviteiten, kinderopvang en voorzieningen voor ouderen (Te Poele, 1993b: 10-11).

Per aspect is tenslotte een gemiddeld rapport-cijfer berekend, zoals dat volgde uit de door de bewoners gegeven antwoorden.

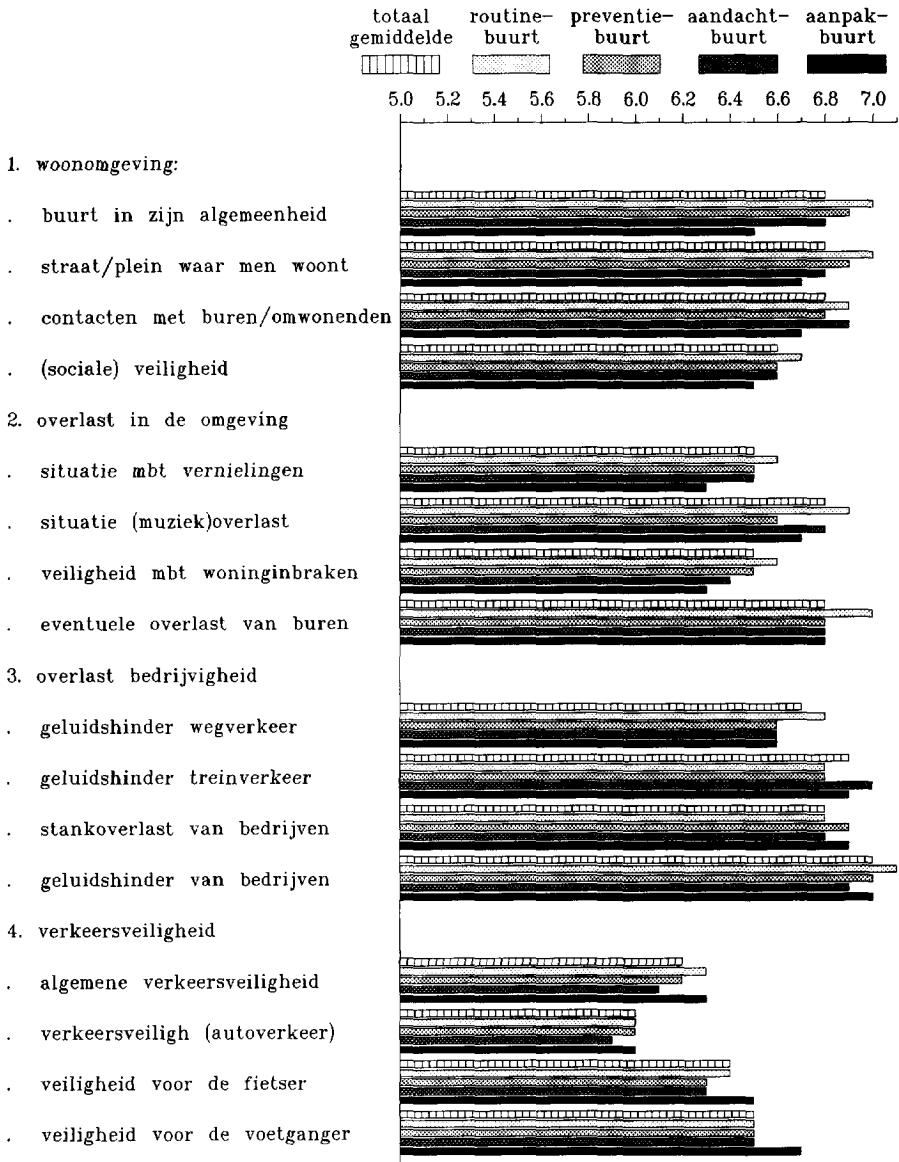
Volgens Te Poele voldeed de opgebouwde checklist met woonomgevingsaspecten goed. Op een vrij eenvoudige manier kon ermee worden gemeten hoe bewoners hun leef- en woonomgeving beoordelen. Bovendien is een dergelijke meting eenvoudig te herhalen en is volgens hem de methode bij uitstek geschikt om op hoofdlijnen vergelijkingen te maken naar tijd, wijk, leeftijd en dergelijke (Te Poele, 1993b: 11).

In het onderzoek is tevens nagegaan of er ten aanzien van de onderscheiden aspecten verschillen waren tussen de subjectieve beoordeling door de bewoners en de objectieve beoordeling door deskundigen, zoals die tot uiting kwam in het buurtsignaleringsstelsel, met name in de achterliggende informatie van de zogenaamde Statistische Bulletins. Ofschoon een exacte vergelijking niet mogelijk was, kon worden geconcludeerd dat de diverse aspecten van de woonomgeving door de bewoners in het algemeen positiever worden beoordeeld dan het buurtsignaleringsstelsel aangaf (Te Poele, 1993b: 25). Een verklaring hiervoor is het verschil in informatie-verzameling: de subjectieve beoordeling is gebaseerd op de bewonerswaardering van de eigen buurt; de objectieve beoordeling komt voort uit een onderlinge vergelijking van cijfermatige informatie en de beoordeling van zogenaamde sleutelfiguren voor de verschillende buurten ten opzichte van elkaar. De objectieve beoordeling van de verschillende buurten loopt meer uiteen dan de subjectieve beoordeling.

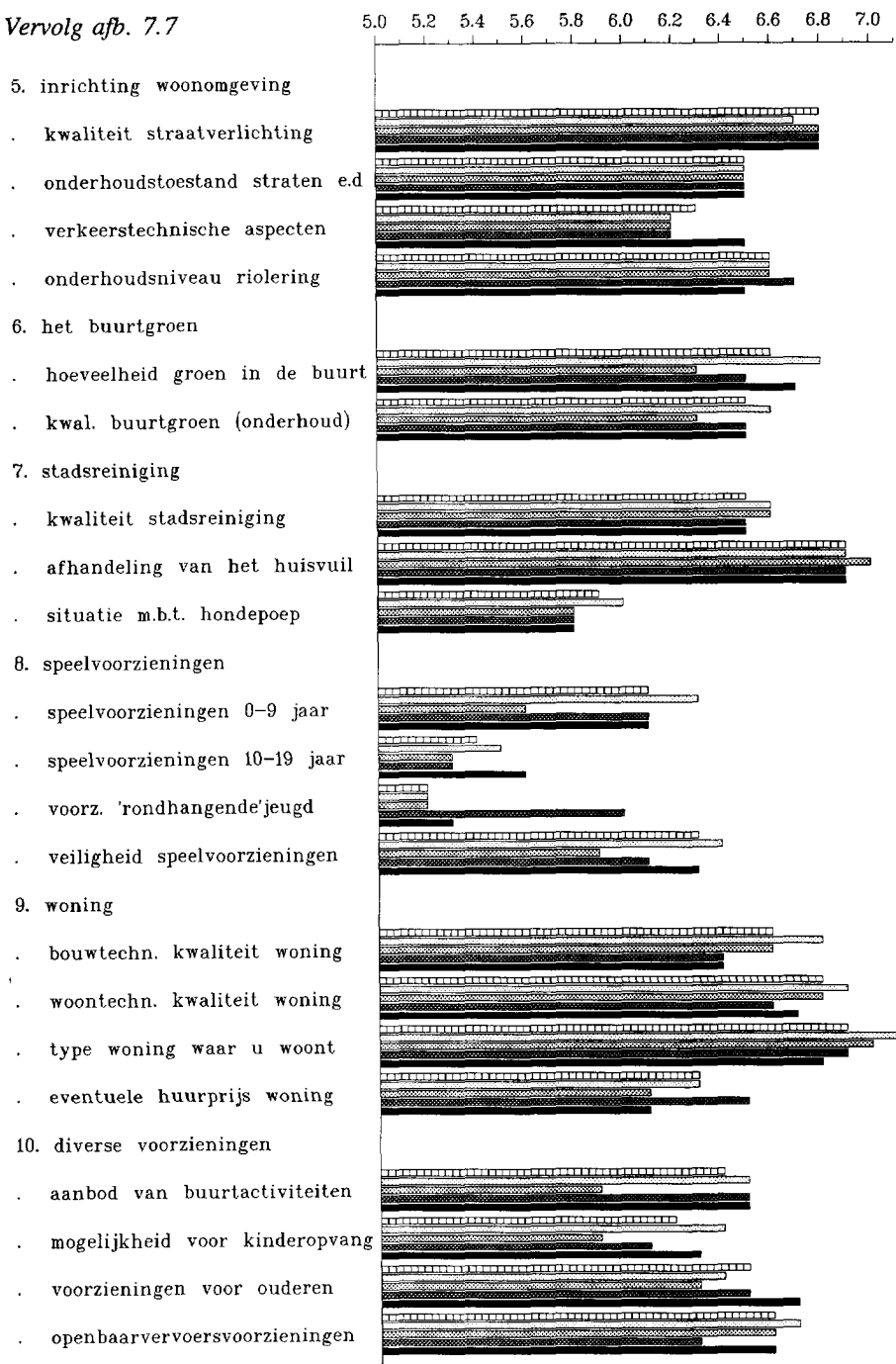
In het buurtsignaleringsstelsel zijn de buurten naar toenemende mate van achterstand getypeerd als routine-buurt, preventie-buurt, aandacht-buurt en aanpak-buurt. In de bijlage van het evaluatie-rapport van de Wijkaanpak is een tabel opgenomen, waarin de subjectieve beoordeling van de bewoners (getransformeerd in een gemiddeld rapportcijfer) is uitgesplitst naar type buurt (afb 7.7).

Bij de meeste aspecten gaat de afnemende waardering van de bewoners hand in hand met de objectief waargenomen toenemende achterstand van de buurt. Er is echter een aantal opvallende uitzonderingen. In de aanpak-buurten wordt de verkeersveiligheid door de bewoners meer dan gemiddeld positief beoordeeld. Daarnaast worden door de bewoners de hoeveelheid groen, speelvoorzieningen, buurtactiviteiten, kinderopvang en voorzieningen voor ouderen over het algemeen meer gewaardeerd naarmate de achterstand van de buurt toeneemt.

Afb. 7.7 Weergave van de beoordeling door bewoners van hun directe leef- en woonomgeving in Deventer aan de hand van een checklist van 37 aspecten, omgezet in een gemiddeld rapportcijfer per aspect, uitgesplitst naar type buurt, september 1992



Vervolg afb. 7.7



Bron: Te Poele, 1993b: 40.

Om deze gegevens te kunnen interpreteren is het voor beleidmakers en -uitvoerders van groot belang inzicht te hebben in de aard en omvang van deze aspecten in de verschillende buurt-typen. De eerder genoemde Statistische Bulletins van de gemeente Deventer zijn hiervoor een goede bron en een bruikbaar naslagwerk.

In Deventer is in de ruim afgelopen tien jaar een steeds meer verfijnde methode ontwikkeld voor de vaststelling van de mate van achterstand van buurten. De aanvankelijk vanuit het welzijnsbeleid in 1981 geïnitieerde en in 1985 en 1989 herhaalde sociaal indicatorenonderzoeken zijn verder opgetuigd, omdat ook vanuit andere beleidsterreinen behoefte ontstond om maatregelen te onderbouwen. In het in 1992 uitgevoerde buurtsignaleringsstelsel is niet meer alleen een kwantitatief overzicht gegeven van sociaal-economische aspecten van een buurt, maar is ook de kwalitatieve beoordeling van zogenaamde sleutelfiguren met betrekking tot de woningvoorraad en de woonomgeving opgenomen. Recent konden door de evaluatie van de inhoudelijke effecten van de Wijkaanpak in Deventer de resultaten van de objectieve beoordeling van buurten volgens het buurtsignaleringsstelsel worden geconfronteerd met de subjectieve beoordeling van de bewoners.

Door een (nog) betere overeenstemming tussen de verschillende indicatoren te bewerkstelligen en de onderzoeken stelselmatig te herhalen zal er in Deventer een steeds beter bruikbaar beleidsinformatie- en signaleringssysteem ter beschikking zijn, voor een optimale afstemming van het sociaal, technisch en ruimtelijk beleid.

7.3 Enschede: indicatorenstelsel voor een pantervel

In 1985 werd in Enschede het zogenaamde indicatorenstelsel ontwikkeld. Het doel van het indicatorenstelsel was om op een min of meer objectieve manier potentiële stadsvernieuwingsgebieden te kunnen aanwijzen. Het indicatorenstelsel van Enschede is op grond van literatuurstudie gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- *uniforme wijze van beschikbaarheid* van de gegevens, dat wil zeggen dat elke variabele van één enkele leverancier komt en de hele gemeente afdekt;
- *lieft geautomatiseerd*, zodat de gegevens eenvoudig verzameld en geactualiseerd kunnen worden;
- *zescijferig postcodeniveau*: het buurtniveau komt onvoldoende tegemoet aan de sterk versnipperde ruimtelijke structuur van Enschede, maar ook de privacy van de gegevens moet zijn gewaarborgd. Bovendien is de postcode in vrijwel alle gegevens-registraties opgenomen;
- *voldoende onderscheid naar achterstand*: het spreekt voor zich dat kenmerken, die maar voor een klein deel bepalend zijn voor een achterstandssituatie in de woonomgeving, minder geschikt zijn als indicator;

- *afleidbare indexcijfers*: uit het verzamelde materiaal worden twee indexcijfers samengesteld, die een eenvoudige en betrouwbare aanduiding geven voor de mate van achterstand. Voor de sociale omgeving wordt de 'bewonersscore' berekend; voor de fysieke omgeving de score 'woonkwaliteit' (Oostveen, 1992: 15-16).

Om van de verzamelde gegevens een bruikbaar meetinstrument te maken is eerst met behulp van de rangorde-correlatie-methode berekend of er gegevens waren opgenomen die zodanig met elkaar verweven waren dat er reductie van het aantal gegevens kon worden toegepast, omdat ze in feite dezelfde informatie verschafden. Dit bleek slechts in zeer geringe mate het geval. Een verklaring hiervoor is het schaalniveau van de gegevens. Op lager niveau blijkt de correlatie aanzienlijk minder sterk, dan wanneer de gegevens op een hoger niveau (zoals bijvoorbeeld buurtniveau) worden beschouwd (Oostveen, 1992: 16). Hierop wordt later terug gekomen.

Daarna is een clusteranalyse uitgevoerd om variabelen, die een zekere correlatie met elkaar vertoonden tot groepen samen te voegen. Er ontstonden twee hoofdgroepen: één met betrekking tot de fysieke omgeving, de andere met betrekking tot de sociale omgeving (Oostveen, 1992: 16).

In de fase daarna is door verdere rangorde-correlatie en clusteranalyse - volgens Oostveen zonder al te veel verlies van informatie - het aantal gegevens per hoofdgroep beperkt tot zeven à acht. Omdat sommige van deze gegevens niet gemakkelijk genoeg beschikbaar waren voor een jaarlijkse actualisatie, is het aantal nog verder teruggebracht. Daarnaast kwamen er gegevens beschikbaar die (nog) geen deel uitmaakten van het indexcijfer, maar wel al van het indicatorenstelsel en is er in 1992 een verlanglijst opgesteld van gegevens, waarvan wordt geprobeerd om ze in het indicatorenstelsel te betrekken. In schema 7.1 is een overzicht gemaakt van de verschillende soorten gegevens en de plaats ervan in het systeem (Oostveen, 1992: 16).

Nadat alle relevante variabelen waren bepaald, kon per groep een totaalcijfer worden berekend: het indexcijfer. De gegevensverzameling had plaatsgevonden op zescijferig postcodegebied. Per variabele zijn deze postcodegebieden ingedeeld in tien ongeveer even grote groepen naar gelang hun score. Elk van deze groepen kreeg vervolgens een nieuwe waarde toegekend van 0 (het beste) tot 9 (het slechtst). Per postcodegebied is het totaal van de scores op de afzonderlijke variabelen opgeteld.

De aldus verkregen totaalcijfers zijn gehercodeerd op een schaal van 0 (zeer weinig achterstand) tot 100 (zeer grote achterstand). Bij deze manier van berekenen heeft elke variabele evenveel invloed op het eindresultaat. Dit was een bewuste keuze, omdat uit een nadere analyse, waarbij de gegevens volgens verschillende schema's waren gewogen, bleek dat dit nauwelijks invloed had op de onderlinge verhouding tussen de postcodegebieden (Oostveen, 1992: 16).

Schema 7.1 Overzicht van gegevens van het indicatorenstelsel Enschede, 1992

Fysieke omgeving	Sociale omgeving	Overige gegevens
gegevens die deel uitmaken van de indexcijfers:		
<i>score woonkwaliteit:</i> . gem. econ.waarde van de woningen in <i>f.</i> per m ³ ; . gem. woninginhoud in m ³ ; . gem. ouderdom woningen; . gem. kaveloppervlak woningen; . bevolkingsdichtheid;	<i>bewonersscore:</i> . werkloosheidspercentage; . huishoudens betalings-achterstand bij nutsbedrijf; . percentage woonadressen zonder telefoon; . mobiliteit; . percentage woningzoekenden;	<i>gebiedsgegevens:</i> . postcode (zes posities); . postcode (eerste vijf posities); . postcode (eerste vier posities); . buurt en wijk; . stembedistrict; . coördinaten postcodegebied; <i>demografische gegevens:</i> . gem. leeftijd; . aantal inwoners per leeftijds-groep; . aantal alleenstaanden; . aantal alleenwonenden; . aantal kinderen per gezin; . bewoners geboren in Twente; . aantal vestigingen; . volwassenen/kind ratio; gegevens waarvan in 1992 wordt geprobeerd om deze ook in het indicatorenstelsel te betrekken: . subbuurt;
gegevens die geen deel uitmaken van de indexcijfers, maar wel van het indicatorenstelsel:		
. aantal woningen naar soort; . woningen naar eigendoms-verhouding; . gem. econ.waarde per pand in <i>f.</i> ; . aantal m ³ woninginhoud per inwoner; . aantal leegstaande woningen; . gem. woningbezetting;	. percentage kinderen lid van sportvereniging; . percentage kinderen lid van bibliotheek; . aanwezigheid sociale problemen; . aantal éénoudergezinnen; . bewoners van niet-westerse nationaliteit; . gem. woonduur gezinnen/ alleenstaanden;	. percentage kinderen lid van sportvereniging; . percentage cliënten RIAGG en maatschappelijk werk; . percentage cliënten sociale dienst; . leerlingen speciaal/lbo onderwijs; . ziekenfondsverzekerden (inkomen); . sociale veiligheid (politie); . verbetering percentage éénouder-gezinnen onder andere in verband met ongehuwd samenwonen; . bewoners van niet-westerse etniciteit in plaats van nationaliteit.
gegevens waarvan in 1992 wordt geprobeerd om deze ook in het indicatorenstelsel te betrekken:		
. kwaliteit riolering; . aanwezigheid speelvoor-zieningen; . aanwezigheid groenvoor-zieningen; . maat milieuhinder van bedrijven; . voorzieningenniveau; . klachtenregistraties; . ontwikkeling economische waarde;	. percentage arbeidsongeschikten; . percentage cliënten RIAGG en maatschappelijk werk; . percentage cliënten sociale dienst; . leerlingen speciaal/lbo onderwijs; . ziekenfondsverzekerden (inkomen); . sociale veiligheid (politie); . verbetering percentage éénouder-gezinnen onder andere in verband met ongehuwd samenwonen; . bewoners van niet-westerse etniciteit in plaats van nationaliteit.	

Bron: Oostveen, 1992: 17.

Afb. 7.8 Wijze van weergave van de score voor de woonkwaliteit (00 = beste kwaliteit; 100 = slechtste kwaliteit) op buurtniveau op basis van het indicatorenstelsel van Enschede, 1992



Bron: Oostveen, 1992: 18.

Om een gemiddelde score op buurtniveau voor de woonkwaliteit of de bewonersscore te bepalen worden de indexcijfers van de desbetreffende zescijferige postcodegebieden gewogen naar het aantal woningen resp. het aantal inwoners in deze gebieden (afbeelding 7.8).

De informatie van het indicatorenstelsel heeft een breed toepassingsbereik. Behalve het bureau Stadsvernieuwing behoren de Dienst Onderwijs en Cultuur en de Gemeentelijke Sociale Dienst tot de vaste afnemers.

Het indicatorenstelsel kan gebruikt worden voor een *signaleringsfunctie*, zoals dit bijvoorbeeld is gebeurd bij het aanwijzen van gebieden die in aanmerking komen voor stadsvernieuwing, achterstandsbeleid, onderwijsvoorrang en sociale vernieuwing. Het heeft zowel een *inventariserende functie*, om inzicht te krijgen in de problematiek van bepaalde gebieden, als een *evaluerende functie* om het effect van bepaalde beleidsmaatregelen te meten, zoals bijvoorbeeld in het kader van het probleemcumulatie-gebiedenbeleid (PCG-beleid) plaatsvond. Ook heeft het indicatorenstelsel een *analyserende functie*. Met behulp van het stelsel is onderzoek gedaan naar het verband tussen welstandsniveau en stemgedrag (op niveau van de stembedistricten) en de jeugdsportdeelname (op zescijferig postcodeniveau). Doordat de

coördinaten van de postcodegebieden in het systeem zijn opgenomen kunnen bovendien vrij nauwkeurig afstanden worden gemeten. Dit is onder andere toegepast bij onderzoek naar de invloed van de afstand tot sportaccommodaties op de sportdeelname en het aantal kinderen binnen het verzorgingsgebied van een school of speelvoorziening (Oostveen, 1992: 18-19).

zescijferig postcodegebied

Een zescijferig postcodegebied bevat in Enschede gemiddeld 17 woningen. Ten aanzien van de gegevensverzameling is voor dit lage schaalniveau gekozen vanwege de versnipperde ruimtelijke structuur van de stad.

In de tijd dat in Enschede de (textiel)industrie opkwam werd de oorspronkelijk kleine stadskern omgeven door fabrieksterreinen met daartussen huizencomplexen voor de groeiende arbeidersbevolking. Er is in Enschede geen sprake geweest van grootschalige woningbouwprojecten. Wel is er op planmatige wijze een min of meer concentrisch patroon rond de oude kern gegroeid, waarin later de oudere woonbuurtjes en fabrieksgebouwen werden opgenomen. Stadsvernieuwing en reconstructie van voormalige fabrieksterreinen hebben uiteindelijk bijgedragen aan de huidige structuur van Enschede, die de benaming 'pantervel' heeft gekregen (Oostveen, 1992: 19).

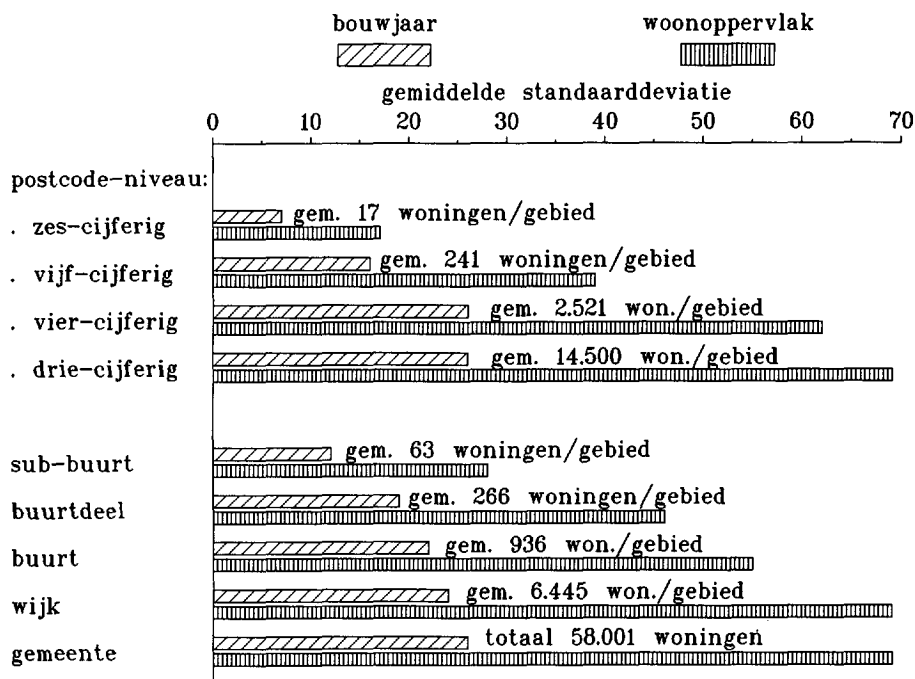
Om het optimale schaalniveau voor de gegevensverzameling te bepalen is onderzoek verricht naar de homogeniteit van de gebieden op verschillende schaalniveaus. Dit is gebeurd door voor alle gebieden van een bepaald schaalniveau de standaarddeviatie van het bouwjaar en het woonoppervlak van de woningen te bepalen en hiervan een ongewogen gemiddelde te berekenen (afbeelding 7.9).

Een hoge gemiddelde standaarddeviatie betekent dat in de desbetreffende gebieden grote verschillen voorkomen. Uit de berekeningen blijkt dat vanaf het viercijferige postcodegebied de standaarddeviaties nog maar weinig verschillen van die op gemeenteniveau. Belangrijk homogener gebieden, zoals blijkt uit een gemiddeld lagere standaarddeviatie, komen pas voor op het niveau van sub-buurtten en het zescijferige postcodeniveau (Oostveen, 1992: 21).

Met de berekening van de gemiddelde standaarddeviatie voor de verschillende schaalniveaus is aangetoond dat hogere schaalniveaus dan het zescijferige postcode-niveau niet homogeen genoeg zijn om in Enschede probleemgebieden te identificeren.

Daarnaast werd met een plotkaartje als voorbeeld (afbeelding 7.10) duidelijk gemaakt dat het ontwikkelde indicatorenstelsel een bruikbaar instrument is om concentraties van kleine probleemgebieden aan te wijzen. Op een plotkaartje, dat in het voorbeeld een gebied van circa één vierkante kilometer (een viercijferig postcodegebied) aangeeft, zijn de indexcijfers (op zescijferig postcodeniveau) getekend van de bewonersscore (hiervoor zijn alle scores binnen deze hoofdgroep genormeerd van 0 t/m 9. Hoe hoger de score, des te groter de sociaal-economische achterstand). In het plotkaartje is duidelijk te zien dat op korte afstand van elkaar grote verschillen kunnen voorkomen.

Afb. 7.9 Gemiddelde standaarddeviatie^{*)} van de kenmerken 'bouwjaar van de woningen' en 'woonoppervlak van de woningen' naar schaalniveau, Enschede 1992



^{*)} De gemiddelde standaarddeviatie en overige gegevens zijn op alle schaalniveaus uitsluitend gebaseerd op gebieden met minimaal vijf woningen.

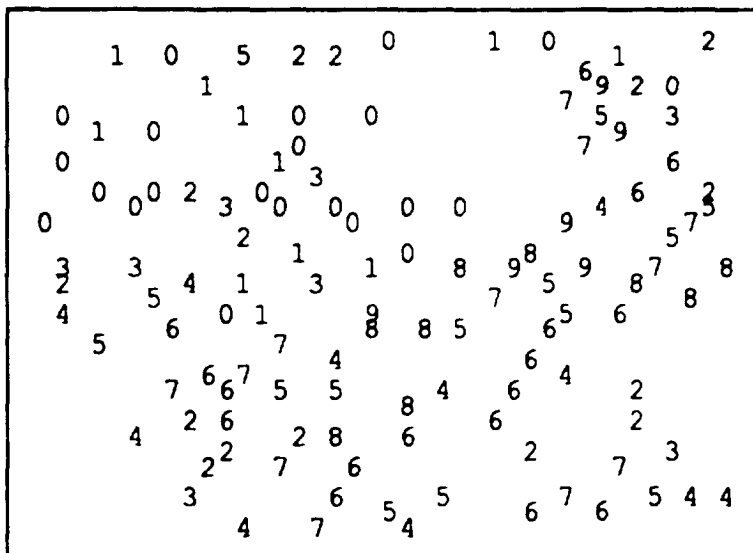
Bron: Oostveen, 1992: 21.

Nogmaals is af te lezen dat als deze gegevens alleen op hoog aggregatieniveau beschikbaar zijn, de extremen elkaar uitmiddelen. Overigens is de bedoeling van dergelijke plotkaartjes niet om afzonderlijke scores en bijbehorende gebiedjes af te lezen, maar om clusters van goede of slechte gebieden zichtbaar te maken (Oostveen, 1992: 21).

gebruiksreglement

Ofschoon het indicatorenstelsel geen gegevens bevat die herleiding tot individuele personen mogelijk maakt en dus niet valt onder de Wet Persoonsregistratie, voelt de afdeling Informatie & Onderzoek van de gemeente Enschede, die het indicatorenstelsel beheert, zich verantwoordelijk voor de bescherming van de privacy van de inwoners en het voorkomen van stigmatisering.

Afb. 7.10 'Plotkaartje' van de indexcijfers van de bewonersscore in zescijferige postcodegebieden (hoe hoger de score, des te groter de sociaal-economische achterstand) ingetekend in een gebied van circa één vierkante kilometer, Enschede 1992



Bron: Oostveen, 1992: 22 .

Daarom is een gebruiksreglement opgesteld, dat formeel door Burgemeester en Wethouders van Enschede is vastgesteld. In het gebruiksreglement is bepaald onder welke voorwaarden en op welke schaalniveaus gegevens uit het bestand worden verstrekt. In principe zijn op buurtniveau alle gegevens openbaar. In 1992 verscheen de eerste versie van de Buurtatlas. Hierin zijn zowel in tabelvorm, grafieken als kaartjes gegevens gepresenteerd over de afzonderlijke buurten. Het is de bedoeling om de Buurtatlas jaarlijks te actualiseren (Oostveen, 1993a).

Op lager niveau dan de buurt kan slechts een beperkt aantal gebruikers over de gegevens beschikken voor strikt vertrouwelijk gebruik en dan zijn er nog restricties. Gevoelige basisgegevens (zoals het werkloosheidspercentage of huishoudens met betalingsachterstand) worden niet verstrekt voor zescijferige postcodegebieden. Dergelijke gegevens mogen volgens het gebruiksreglement alleen worden verstrekt voor gebieden met minstens 200 inwoners en alleen aan andere gemeentelijke diensten voor zuiver intern gebruik.

Het bestaan van een degelijk gebruiksreglement heeft volgens Oostveen geleid tot medewerking van enkele instanties, die anders waarschijnlijk moeilijk ervan te overtuigen waren, dat er sprake zou zijn van een zorgvuldig gebruik (Oostveen, 1992: 23).

groot onderhoud van het indicatorenstelsel

In 1992 is het indicatorenstelsel volgens plan grondig uitgebreid. Op het moment van dit schrijven kon worden beschikt over de concept-rapportage met betrekking tot de gevolgde methodiek en de resultaten. Evenals bij de totstandkoming van het indicatorenstelsel is een systematische weg gevolgd om tot (nieuwe) signaleringsmaten te komen: eerst operationaliseren van de gewenste indicatoren, vervolgens uitschakelen van overbodige gegevens en uiteindelijk groeperen van potentiële indicatoren.

Op de presentatiedag van de Vereniging Statistiek en Onderzoek (VSO) op 25 november 1993 in Zutphen presenteerde Oostveen van de afdeling Informatie & Onderzoek van de gemeente Enschede de resultaten van het Groot onderhoud van het indicatorenstelsel. De keuze van deels nieuwe indicatoren was niet alleen tot stand gekomen via statistische bevindingen (rangordecorrelatie, clusteranalyse op de variabelen, exploratieve analyse), maar ook op basis van theoretische en praktische overwegingen (Oostveen, 1993b: 39).

In de jongste versie van het indicatorenstelsel zijn de volgende gegevens opgenomen:

Dimensie	Gegevens	Leverancier
<i>Bewoners</i>	<ul style="list-style-type: none">. demografische gegevens, waaronder etniciteit, aantal éénoudergezinnen en mobiliteit;. werkloosheid (ingeschreven werkzoekenden);. bijstandsuitkeringen;. arbeidsongeschikten, WW-uitkeringen, etc.;. woningzoekenden;. jeugdsportleden;. woonadressen zonder telefoon;. leerlingen speciaal en lbo-onderwijs;. betalingsachterstand nutsbedrijven;. cliënten maatschappelijk werk	Afd. Burgerzaken Arbeidsbureau Gemeentelijke Sociale Dienst Ziekenfonds St. Woonruimteverdeling Sector Sport en Recreatie PTT Telecom Sector Onderwijs Nutsbedrijf St. Maatschappelijk werk
<i>Woningen</i>	<ul style="list-style-type: none">. economische waarde, woningonderhoud, bouwjaar, perceelsoppervlakte, eigendomstype, etc.. woningen naar bouwwijze;. woningbezetting;	Afd. Financiën (OGB) Afd. Vastgoedinformatie Afd. Burgerzaken
<i>Woon-omgeving</i>	<ul style="list-style-type: none">. milieuhinder;. kwaliteit weg en riolering;. afstand tot diverse voorzieningen (scholen, supermarkten, banken, postkantoren, buurthuizen);. speelvoorzieningen;. overlast sociale problemen en onveiligheid;	Bedrijvenkartotheek (VNG) Afd. Beheer Weg/Waterbouw Bedrijvenkartotheek Sector Sport en Recreatie Politie.

(Oostveen, 1993b: 40)

Oostveen benadrukt dat hoewel de lokale politiek graag één totaalmaat zou zien, waarin alle relevant geachte dimensies van achterstand (al dan niet met vastgestelde wegingsfactoren) worden opgeteld, de afdeling Informatie en Onderzoek voortdurend adviseert een dergelijke totaalscore niet te (laten) produceren. Technisch is het voldoende mogelijk, maar er worden hoe dan ook zeer uiteenlopende dimensies op

arbitraire wijze bij elkaar opgeteld. Daarom stelt hij voor om de resultaten van de verschillende dimensies naast elkaar te zetten, waarbij de specifieke problemen van de gebieden beter zichtbaar blijven en daarna een bewuste keuze te maken. Hij voegt daar nog aan toe dat de keuze natuurlijk niet gebaseerd kan zijn op cijfermateriaal alleen, "want cijfers onthullen slechts een deel van de waarheid" (Oostveen, 1993b: 41).

Het indicatorenstelsel in Enschede bevat gegevens op een laag schaalniveau (het zes-cijferig postcodeniveau), omdat die informatie het beste aansluit bij de versnipperde ruimtelijke structuur van de gemeente. Er zijn diverse statistische methoden gebruikt bij de selectie van gegevens voor het indicatorenstelsel dat verschillende gebruiksmogelijkheden biedt. De beheerders van het systeem, de afdeling Informatie & Onderzoek van de gemeente Enschede, gaan zorgvuldig met het privacy-gevoelige basismateriaal om. Het is aan de beleidmakers en -uitvoerders om even zorgvuldig om te gaan bij de interpretatie van de uitkomsten.

7.4 Nijmegen: van Sociale Atlas naar informatiemodel

In december 1988 stemde de gemeenteraad van Nijmegen in met een voorstel om de jaarlijks op gemeentelijk niveau beschikbare statistische gegevens van alle gemeentelijke beleidsvelden, uitgebracht in een zogenaamd Statistisch Jaarbeeld, te verbreden met informatie op wijkniveau. Deze informatie zou gericht zijn op de woon- en leefsituatie van de Nijmeegse bevolking en zou worden gepresenteerd in een zogenaamde Sociale Atlas van Nijmegen. Het Statistisch Jaarbeeld en de Sociale Atlas zouden samen een bijdrage moeten gaan leveren in de bestuurlijke informatievoorziening. Door zorgvuldig gekozen en weergegeven statistieken, grafieken en kaarten zou zo een scherper inzicht in de stedelijke samenleving, economische verhoudingen en ruimtelijke situatie moeten ontstaan (Gemeente Nijmegen, 1989: 1).

In augustus 1989 werd de eerste Sociale Atlas gepresenteerd. Bij de opzet ervan is het volgende nagestreefd:

1. een *profilering van de wijken* op basis van de actuele situatie aan de hand van statistische indicatoren voor elk beleidsterrein.
Het uitgangspunt hierbij was dat de keuze van indicatoren voortkomt uit de behoefte van de afnemers. In 1989 konden nog niet alle wensen worden gerealiseerd, omdat essentiële gegevens nog in het geheel niet of slechts door inschakeling van tijdelijke extra menskracht bij de toeleverende afdelingen op termijn verkrijgbaar waren. Het voornemen bestond om in de loop der jaren afspraken te maken met de verantwoordelijke organisatieonderdelen en in de toekomst nieuwe indicatoren toe te voegen;

2. een *rangschikking van wijken* van gunstig naar ongunstig op basis van de actuele situatie.
Al in 1986 waren de Nijmeegse wijken gerangschikt naar sociale achterstand ten behoeve van de inzet van het sociaal-cultureel werk. In 1989 is de rangordening uitgevoerd voor de verschillende beleidsterreinen en is ook een samenvattende rangorde gegeven;
3. aandacht voor de ontwikkelingen in de tijd: *monitoring*.
Hiervan zou een signaalfunctie uitgaan voor dreigend verval in bepaalde wijken of juist van verbetering na toegepaste beleidsmaatregelen of van spontane ontwikkelingen;
4. een *gebruiksvriendelijke presentatie*, die beleidsrelevant en inzichtelijk is.
Er is gekozen voor een sterke visuele ondersteuning van de gegevens in de 34 wijken van Nijmegen door middel van veel themakaartjes en een samenvattend grafisch wijkprofiel (Gemeente Nijmegen, 1989: 2-3).

De Sociale Atlas 1989 werd beschouwd als een voorlopige versie: een toetsbaar prototype. Lang niet alle gewenste informatie was daadwerkelijk beschikbaar. Er ontbrak destijds informatie op wijkniveau over: huursubsidie; gebruik van Budgetadviescentrum, Credietbank of kwijtscheldingsmogelijkheden; kwaliteit van de woningvoorraad; luchtverontreiniging; grondgebruik naar functies; stadsvernieuwingactiviteiten; ontwikkeling van de kleine criminaliteit en de ontwikkeling van inkomens (Gemeente Nijmegen, 1989: 2-3).

De opbouw van de Sociale Atlas 1989 kent vier delen: deel A 'het samenvattende, grafisch wijkprofiel'; deel B 'de rangordening van wijken'; deel C 'het basisdeel, de actuele situatie beschreven in tabellen en kaarten' en deel D: 'tijdreeksen'. In het onderstaande wordt de opzet van de wijkprofielen en de rangordening besproken.

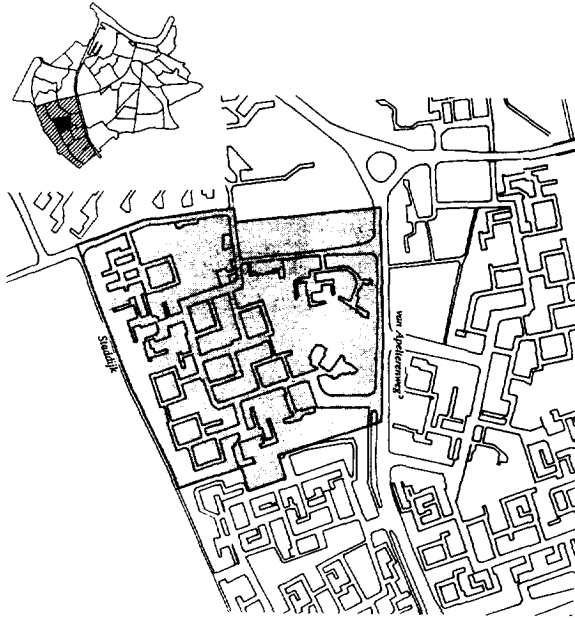
wijkprofielen

Elk wijkprofiel bestaat uit twee bladzijden (afbeelding 7.11). Op de eerste bladzijde is ter oriëntatie in een klein kaartje van Nijmegen de wijk, die beschreven wordt, zwart ingekleurd; het stadsdeel waartoe de wijk behoort is gearceerd. Daarbij is van de wijk zelf ook een plattegrond gegeven met daarop de belangrijkste straten. Tenslotte zijn op de eerste bladzijde in grafiekvorm de belangrijkste ontwikkelingen weergegeven. Deze hebben de titel 'dynamisch signaal' meegekregen.

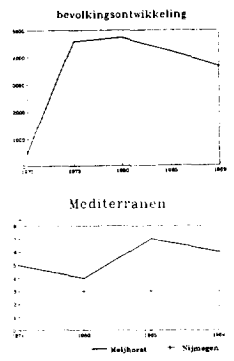
Op de tweede bladzijde van elk wijkprofiel wordt iedere wijk vanuit vijf invalshoeken gekarakteriseerd. Deze zijn:

1. leeftijdsopbouw van de bevolking;
2. sociaal-economische positie en maatschappelijke betrokkenheid:
indicatoren:
percentage lage inkomens;
percentage RWW-uitkeringen;
opkomstpercentage bij de gemeenteraadsverkiezingen van 1986;
percentage bewoners dat lid is van de bibliotheek;
percentage middelbare scholieren dat een HAVO/VWO-opleiding volgt;

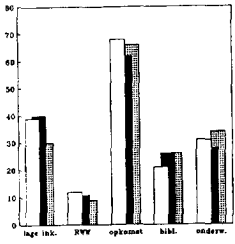
Afb. 7.11 Voorbeeld van een wijkprofiel uit de Sociale Atlas 1989 van Nijmegen



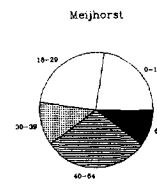
Dynamisch Signaal



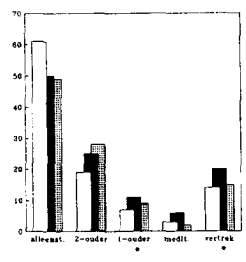
sociaal economische positie en maatschappelijke betrokkenheid



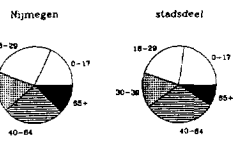
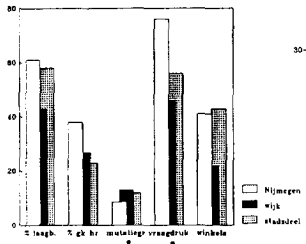
Meijhorst
3859 inwoners



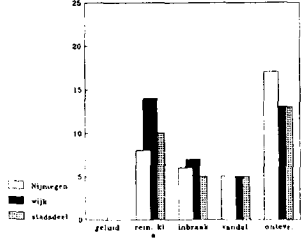
bevolkingskenmerken



woningen en voorzieningen in de woonomgeving



woonmilieu en veiligheid



Bron: Gemeente Nijmegen, 1989: 64-65.

3. bevolkingskenmerken:

indicatoren:

- percentage alleenstaanden;
- percentage twee-oudergezinnen;
- percentage één-oudergezinnen;
- percentage mediterranen;
- percentage bewoners dat door verhuizing per jaar uit de wijk vertrekt;

4. woningen en voorzieningen in de woonomgeving:

indicatoren:

- percentage laagbouwoningen;
- percentage woningen met een huur onder f. 500;
- mutatiegraad;
- vraagdruk huurwoningen (percentage ingeschreven woningzoekenden dat geen woning kan worden aangeboden);
- aantal m2 winkeloppervlak in de voedings- en genotmiddelensector per 100 inwoners;

5. woonmilieu en veiligheid:

indicatoren:

- percentage woningen waar sprake is van matige of ernstige geluidsoverlast door verkeer;
- aantal klachten dat jaarlijks wordt gemeld bij de reinigingspolitie als percentage van de woningvoorraad;
- aantal woninginbraken als percentage van de woningvoorraad;
- aantal gevallen van vandalisme als percentage van de woningvoorraad;
- percentage huishoudens dat in de woningmarkt-enquête 1988 heeft aangegeven matig tevreden of ontevreden te zijn met de woonsituatie.

Soms is onder indicatoren een kleine of grote ster aangegeven, die betekent dat de score opvallend afwijkt van het gemiddelde resp. dat de score tot de meest extreme waarden van Nijmegen behoort (Gemeente Nijmegen, 1989: 9-11).

rangordening van wijken

Een uitgangspunt van het Nijmeegse beleid is extra aandacht te geven aan bevolkingsgroepen in achterstandsposities. Volgens de gemeente Nijmegen worden deze gekenmerkt door achterstand in inkomen, onderwijs en werkgelegenheid en in samenhang daarmee ook vaak door achterstand in huisvesting, gezondheid en deelname aan bepaalde maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld de bibliotheek). Daarnaast is er volgens de gemeente Nijmegen een ander soort achterstand - die soms met de hiervoor genoemde achterstand te maken heeft, maar er soms ook los van staat - die betrekking heeft op de mindere kwaliteit van de woonomgeving (zoals milieuproblemen, onveiligheid en criminaliteit en een beperkt aanbod van voorzieningen, zoals winkels, gezondheidszorg en dergelijke).

De gemeente acht het voor haar beleid noodzakelijk te weten in welke wijken de bedoelde achterstandssituaties het meest en sterkst voorkomen (Gemeente Nijmegen, 1989: 83). In de Sociale Atlas 1989 is een eerste exercitie gepleegd om de wijken onderling te vergelijken op aspecten die kenmerkend zijn voor achterstand. Hiervoor zijn zes zogenaamde dimensies onderscheiden met verschillende kenmerken, die deels ook zijn gebruikt bij de opstelling van de wijkprofielen. Het betreft:

dimensie 1.

Sociaal-economische positie:

kenmerken:
gebruik RWW;
gebruik ABW;
aandeel lage inkomens.

dimensie 2.

Maatschappelijke betrokkenheid:

kenmerken:
lidmaatschap bibliotheek;
deelname muziekschool;
doorstroming naar HAVO/VWO;
opkomst verkiezingen.

dimensie 3.

Woningen:

kenmerken:
mate van vertrek uit de wijk;
technische staat woningen;
populariteit huurwoningen;
leegstand;
mutatiegraad;
ontevredenheid woonsituatie.

dimensie 4.

Voorzieningen in de woonomgeving:

kenmerken:
winkelvoorzieningen;
aanbod openbaar vervoer;
aantal huisartsen.

dimensie 5.

Fysiek woonmilieu:

kenmerken:
milieuhinderlijke bedrijven;
geluidsbelasting;
handelingen reinigingspolitie.

dimensie 6.

Criminaliteit:

kenmerken:
woninginbraken;
auto-inbraken;
mishandelingen en openlijk geweld;
vandalisme.

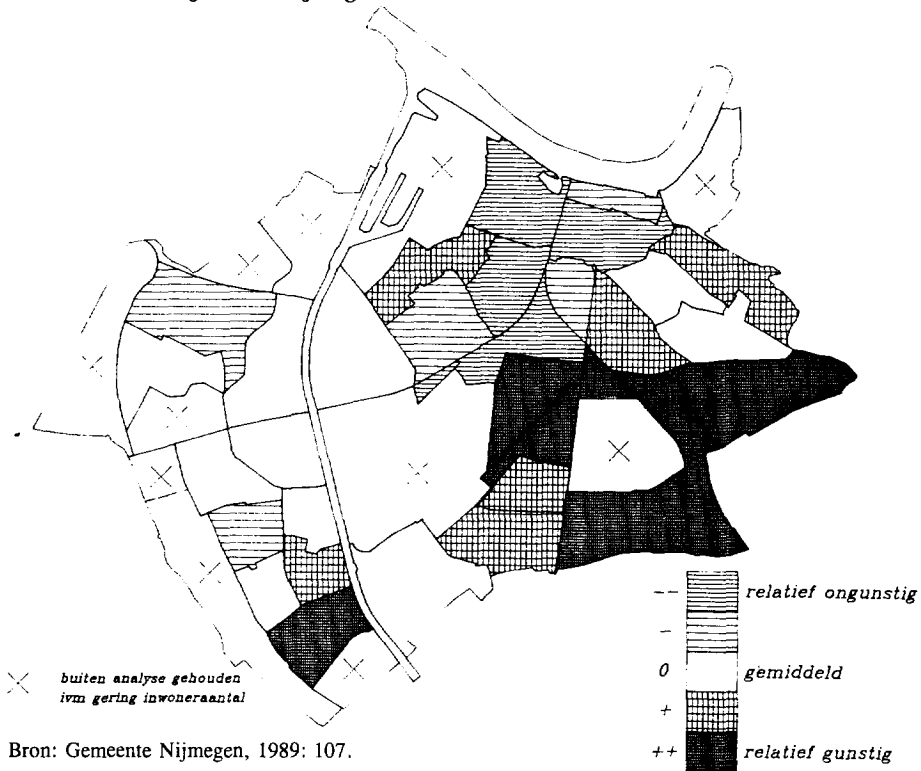
(Gemeente Nijmegen, 1989: 83-85).

De scores op de variabelen zijn als volgt gestandaardiseerd: de hoogst voorkomende score van alle wijken werd op 100% gesteld; de laagste op 0%. Voor elke variabele is vervolgens de gestandaardiseerde score bepaald als de mate waarin de wijkscore het maximum benadert, met andere woorden alle scores worden genormeerd van 0% tot 100%.

Daarna zijn per dimensie de gestandaardiseerde scores opgeteld en gedeeld door het aantal kenmerken per dimensie. Zo ontstond er per dimensie een totaalscore. Bovendien is voor alle zes dimensies een score bepaald door de verschillende dimensiescores bij elkaar op te tellen en door zes te delen.

Per dimensie en voor het totaal zijn tenslotte de totaalscores ingedeeld in vijf klassen. De klassegrenzen zijn zodanig bepaald, dat binnen elk van de vijf klassen bij benadering evenveel wijken terecht zouden komen. Maar er is ook rekening gehouden met de spreiding van de scores en met extreme waarden. Daardoor kan het voorkomen dat een bepaalde klasse minder of juist meer wijken bevat. Voor de vijfpunts-classificatie is geen gebruik gemaakt van getallen, maar van de volgende symbolen ++; +; 0; -; en -- (Gemeente Nijmegen, 1989: 227-228). Hoe lager een wijk voorkomt op deze schaal (--,-), des te groter de relatieve achterstand en/of problematiek is in vergelijking met de overige wijken van Nijmegen (Gemeente Nijmegen, 1989: 85).

Afb. 7.12 Grafische weergave van de uitkomsten van de rangorde van wijken in Nijmegen in 1989



Bron: Gemeente Nijmegen, 1989: 107.

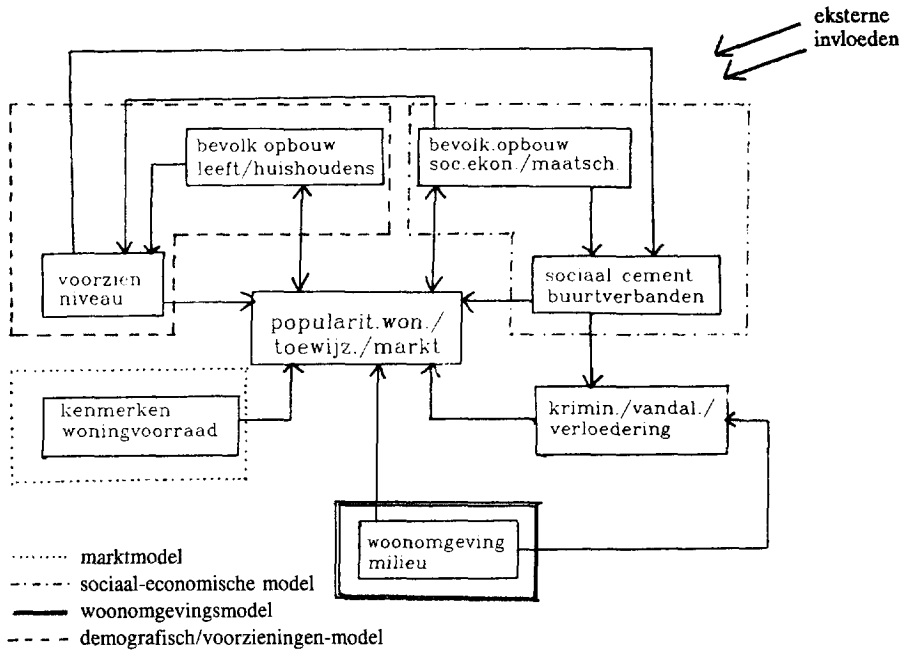
Naast de hiervoor gehanteerde methode van standaardisatie van de scores is ook getracht om via factor-analyse samenhangen te vinden door alle kenmerken te laten groeperen in enkele factoren. Door de grote diversiteit van de gebruikte kenmerken leidde deze analysemethode in dit geval echter niet tot 'doorzichtige resultaten', wordt in de Sociale Atlas 1989 opgemerkt (Gemeente Nijmegen, 1989: 86). Wel bleek uit een stapsgewijze regressie-analyse dat bij vijf van de zes dimensies sprake is van een vergelijkbaar verloop van de scores van de wijken; de dimensie voorzieningen heeft een eigen patroon en een herkenbare eigen invloed op het eindresultaat. Bovendien draagt de sociaal-economische positie statistisch gezien het meest bij tot de relatieve positie van wijken in de totaal-rangordening (Gemeente Nijmegen, 1989: 88).

Tevens is er nog geen gewicht toegekend aan elk van de dimensies. In de gevolgde werkwijze is nu de doorwerking van elke dimensie op het totaalbeeld even groot. Daarom is er ook doorgerekend wat het effect is als de dimensie sociaal-economische positie een extra gewicht krijgt. Deze berekening wees uit dat de totaalclassificaties dan slechts voor enkele wijken - in ongunstige zin - veranderen (Gemeente Nijmegen, 1989: 89).

De Sociale Atlas 1989 heeft als uitgangspunt gediend bij de gesprekken, die zijn gevoerd met wijkagenten en verhuurfunctionarissen om meer te weten te komen over wat er achter de cijfers schuil gaat en welke wijken 'echt' prioriteit verdienen (Goderie en Van der Meulen, 1993: 58).

Via het zogenaamde Onderzoek Wijkbeheer is vervolgens de brug geslagen naar beleid. In dit onderzoek, dat door de gemeentelijke onderzoeksafdelingen SEO en OPBenV is uitgevoerd, zijn de Nijmeegse wijken doorgelicht op positieve en negatieve kenmerken van de woon- en leefsituatie. De resultaten ervan zijn gebruikt voor de formulering van de organisatorische maatregelen en het beheerprogramma ten behoeve van een structurering van het wijkbeheerbeleid in Nijmegen (Goderie en Schattenberg, 1990a: 1). Voor het Onderzoek Wijkbeheer is onder andere een studie verricht naar de achtergronden en oorzaken van probleemsituaties in wijken. Hiervoor is een model opgesteld, waarin schematisch vier modellen van oorzaken-gevolg-patternen zijn samengebracht: het marktmodel, het sociaal-economische model, het woonomgevingsmodel en het demografisch/voorzieningen-model (afbeelding 7.13). Voor elk oorzaak-gevolg-model worden kenmerkende aspecten en problemen genoemd (Schema 7.2).

Afb. 7.13 Samenvattend model van samenhang van woon- en leefsituaties in wijken, volgens Goderie en Schattenberg, 1990



Goderie en Schattenberg, 1990a: 21.

Schema 7.2 Vier oorzaken-gevolg-modellen en hun kenmerkende aspecten en problemen, volgens Goderie en Schattenberg, 1990

Soort model	oorzaken: (aspecten, die bepalend zijn voor het ontstaan of uitblijven van beheerproblemen)	mogelijke problemen als gevolg van minpunten op deze aspecten (en daarna zelf oorzaak van toename van de problemen)
marktmodel	prijs-/kwaliteitsverhouding woningen; ligging (centraal/decentraal); zorg, aankleding woongebouw; woontech. kenmerken (ruimte, comfort); bouwtechn. staat (onderhoudstoestand);	leegstand; mutatie, woningweigerings, daling vraagdruk; huurachterstanden; selectieve veranderingen bevolkingsopbouw; vandalisme, vervuiling woonomgeving; geweld, criminaliteit, drugshandel;
sociaal-economisch-model	inkomensniveau, werkloosheid; opleidingsniveau; sociaal verband, buurtverenigingsleven; gezondheid; stabiliteit, evenwichtigheid bevolking; normenstelsel bevolking;	botsing woon- en leefstijlen, wooncultuur; sociale conflicten, onrust; vandalisme, vervuiling woonomgeving; geweld, criminaliteit, drugshandel; mutatie, woningweigerings, daling vraagdruk; selectieve veranderingen bevolkingsopbouw;
woon-omgevings-model	karakter bouwvormen (massaliteit, identiteit); veiligheid bebouwing en woonomgeving; verbindingen omliggende wijken (barrières); milieu- en bedrijfshinder; drukte, verkeersintensiteit, -gevaar, parkeerdruk; menging woon-, werk- en andere functies;	vandalisme, vervuiling woonomgeving; aanleiding tot overlast, geweldpleging; gevoel van onveiligheid, anonimiteit bewoners; verhoging inbraakrisico; mutatie, woningweigerings, daling vraagdruk;
demografisch-voorzieningen-model	bevolkingssamenstelling (leeftijd, huishoudens); verschuivingen in bevolkingssamenstelling; voorzieningenniveaus (winkels, scholen, sociaal-cultureel); speel- en wandelmogelijkheden; recreatiemogelijkheden (oudere) jeugd; kenmerken woningvoorraad (in relatie met bevolking).	tekorten in vervulling zorgbehoeften (ouderen); overlast, vandalisme (bij tekort recreatieve voorzieningen); ontevredenheid woonsituatie, toename verhuizingen; woningweigerings, daling vraagdruk;

Bron: Goderie en Schattenberg, 1990a: 22-35.

Per wijk is per model nagegaan of er sprake is van grote problemen, waarvoor een actieve en integrale aanpak vanuit het beheerbeleid nodig is, of er kwetsbare situaties, beginnende problemen of juist afnemende problemen - in het geval van reeds in gang gezette maatregelen - zijn, die noodzaken tot attentie en zo nodig aanpak vanuit het beheerbeleid of dat er sprake is van potentiële problemen, die vragen om preventieve aandacht vanuit het beheerbeleid (Goderie en Schattenberg, 1990a: 39). De analyse heeft uiteindelijk geleid tot het voorstel om vier typen beheergebieden te onderscheiden: aanpakgebieden, attentiegebieden, preventiegebieden en routinegebieden (Goderie en Schattenberg, 1990a: 51).

In het Onderzoek Wijkbeheer wordt ook een raamwerk gegeven voor de opzet van een signaleringssysteem. Met de periodieke gegevens van dit systeem zou een beheerorganisatie in een vroeg stadium kunnen nagaan of er werkelijk sprake is van bedreigende ontwikkelingen en of deze op toeval berusten danwel dat er specifieke verklarende omstandigheden voor zijn. Er werd een voorlopige keuze gemaakt van de volgende indicatoren:

1. onderhoudsklachten aan woningen;
2. gemaakte onderhoudskosten ten aanzien van woningen;
3. optreden huurachterstanden;
4. mutatiegraad van woningen;
5. verhuizingen binnen de wijk/buurt;
6. vraagdruk vanuit de totale groep woningzoekenden;
7. wens om uit de wijk/buurt te verhuizen;
8. optreden van leegstand van woningen;
9. weigeringen van woningaanbiedingen door woningzoekenden;
10. gegevens marktbeeld makelaars;
11. klachten bij de reinigingspolitie;
12. milieuklachten bij Bouw- en Woningtoezicht;
13. klachten met betrekking tot woonomgeving en verkeerssituaties;
14. aangiften overlast, vandalisme en geweldpleging bij de politie;
15. aangiften diefstal bij de politie.

Voor de vulling van het signaleringssysteem werd gedacht aan informatie van de volgende instanties:

- stichting Centrale Registratie Woningzoekenden (CRW);
- de woningcorporaties;
- afdeling Bevolking;
- afdeling Huisvesting;
- de makelaars;
- de reinigingspolitie;
- afdeling Milieu;
- de dienst Stadsontwikkeling;
- de gemeentepolitie.

Over de te volgen werkwijze en termijn van invoering van het signaleringssysteem werd opgemerkt dat deze afhankelijk waren van de te maken afspraken en de praktische haalbaarheden (bijvoorbeeld met betrekking tot de detaillering op complexniveau) (Goderie en Schattenberg, 1990a: 50). In een telefoongesprek met

Goderie op 27 juni 1994 lichtte deze toe dat de gedachte van destijds om de gegevens voor het signaleringssysteem met regelmatige tussenpozen te verzamelen te ambitieus was gebleken. Eens in de vier à vijf jaar, zoals het voornemen is bij de actualisering van de Sociale Atlas, is nog wel te doen, vertelde hij.

Sociale Atlas 1994

In mei 1993 besloot het College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen ten behoeve van sociale vernieuwing, wijkbeheer en integrale veiligheid een samenhangend informatiemodel van alle Nijmeegse wijken te laten opstellen (Gemeente Nijmegen, 1994: 3). De geactualiseerde versie van de Sociale Atlas, die zeer recent - in juni 1994 - verscheen, vormt een kwantitatief onderdeel van dit informatiemodel. Het ligt in de bedoeling om binnen afzienbare termijn het informatiemodel te completeren met zogenaamde 'kwalitatieve signalen uit de wijken en analyses van samenhangen'. Burgemeester en Wethouders stellen dat met de voltooiing van het informatiemodel een belangrijke stap wordt gezet. "Vastgesteld kan worden welke inzet en hoofdopgaven voor beleid in de diverse wijken gewenst zijn. Op wijkniveau zal in samenspraak met bewoners en op maat gewerkt worden aan de oplossing van problemen en aan het behoud van het goede, zodat wij ons allen steeds meer thuis voelen in Nijmegen", schrijven ze in het voorwoord van de Sociale Atlas 1994 (Gemeente Nijmegen, 1994: 1).

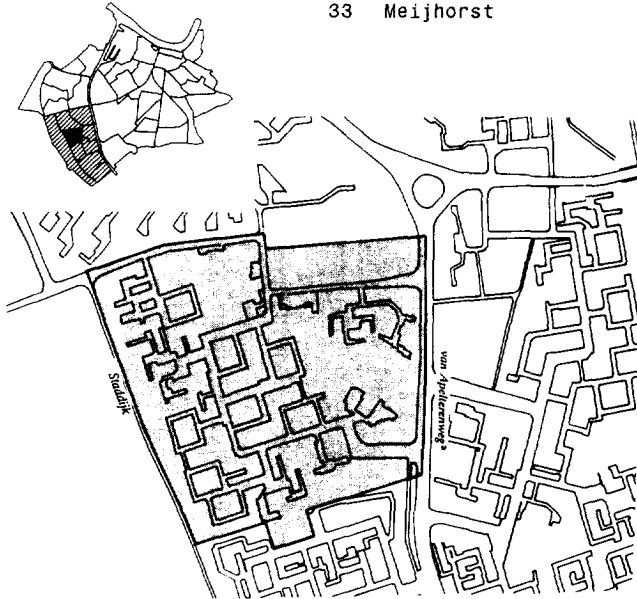
De samenstellers van de nieuwe Sociale Atlas melden dat niet alleen de bestuursopdracht voor een wijkinformatiemodel richting heeft gegeven aan de vulling ervan, maar ook de vraag naar wijkgegevens voor verbetering van de stedelijke economie en arbeidsmarkt, bestuurlijke vernieuwing, milieu en mobiliteit, cultuur en multiculturele samenleving. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met de 'klanten' van de Sociale Atlas over de ervaringen ermee en wensen voor de komende periode.

De uitwerkingen van de nieuwe opzet van de Sociale Atlas zijn besproken in een breed samengestelde klankbordgroep met vertegenwoordigers van ambtelijke diensten, het Samenwerkingsorgaan van Nijmeegse Woningcorporaties, Tandem (Welzijnsorganisatie), Bewonersoverleg Nijmegen, Politie en een deskundige van de faculteit Beleidswetenschappen van de Katholieke Universiteit Nijmegen (Gemeente Nijmegen, 1994: 3).

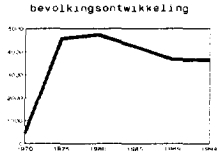
Ten opzichte van de versie van 1989 heeft de Sociale Atlas 1994 dezelfde structuur gekregen. Deel A omvat de grafische wijkprofielen, ditmaal onderverdeeld naar leeftijdsopbouw en andere demografische kenmerken; arbeid, inkomen en scholing; maatschappelijke betrokkenheid, gezondheid; woonomgeving; veiligheid en opvallende ontwikkelingen in de tijd (afbeelding 7.14). In deel B is een rangordening van wijken naar sterke en zwakke punten uitgevoerd vanuit drie beleidsprioriteiten, te weten een rangordening 'sociale vernieuwing', een rangordening 'wijkbeheer' en een rangordening 'integrale veiligheid'. Er is in deel B ook weer een totaalrangordening gemaakt. De opbouw van de delen C 'Basisdeel' en deel D 'Tijdreeksen' bevatten in de Atlas 1994 van belang zijnde statistische gegevens en spreken ook nu weer voor zich (Gemeente Nijmegen, 1994: 5).

Afb. 7.14 Voorbeeld van een wijkprofiel uit de Sociale Atlas 1994 van Nijmegen

33 Meijhorst



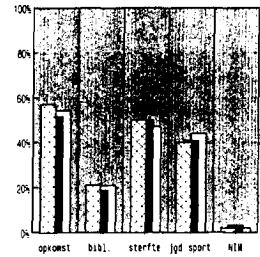
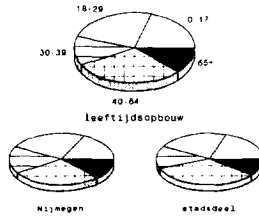
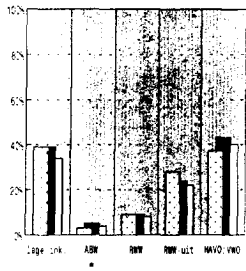
Opvallende ontwikkelingen



A. arbeid, inkomen en scholing

Meijhorst - 3639 inwoners

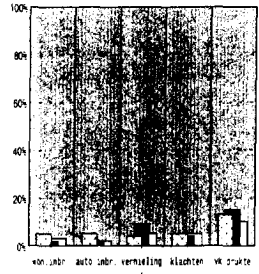
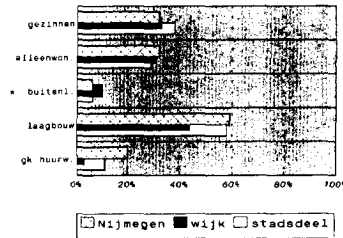
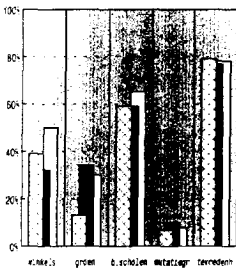
B. maatschappelijke betrokkenheid, gezondheid



C. woonomgeving

andere achtergrond gegevens

D. veiligheid



Bron: Gemeente Nijmegen, 1994: 72-73.

Als basismateriaal is behalve van kwantitatieve statistische gegevens ook gebruik gemaakt van enquête-uitkomsten van (niet nader genoemd) bevolkingsonderzoek. Met deze gegevens werd het nu ook mogelijk om gedrag, houdingen en meningen van de bevolking op te nemen. Om steekproefredenen konden de gegevens echter meestal niet worden uitgesplitst op wijkniveau en zijn daarom diverse resultaten ervan in de Sociale Atlas 1994 op stadsdeelniveau gepresenteerd.

Tenslotte is ook materiaal ontleend aan het Woningmarktonderzoek 1991, het Doelgroepenonderzoek Openbaar Vervoer en Fiets 1991, het Milieugedragsonderzoek 1991, de Politiemonitor 1993 en de Stadspeiling 1993 (Gemeente Nijmegen, 1994: 5).

Het grootste verschil met de Sociale Atlas 1989 betreft de wijze waarop in de nieuwe versie de rangordering van wijken is uitgewerkt. Hierop wordt onderstaand ingegaan.

In het kader van de Sociale Vernieuwing gaat het in Nijmegen om het bestrijden van sociaal-economische en maatschappelijke achterstanden van groepen, vooral op het gebied van werk, onderwijs, welzijnsvoorzieningen, gezondheid en maatschappelijke participatie. Hiervoor zijn de volgende twee sub-dimensies onderscheiden:

dimensie 1a.

Sociale vernieuwing (a):
aspecten van arbeid, inkomen
en scholing:

- kenmerken *arbeid*:
 - gebruik RWW;
 - aantal ingeschrevenen bij het GAB;
 - uitstroom uit de RWW;
- kenmerken *inkomen*:
 - gebruik ABW;
 - aandeel lage inkomens;
- kenmerken *scholing*:
 - doorstroming naar HAVO/VWO.

dimensie 1b.

Sociale vernieuwing (b):
aspecten van maatschappelijke betrokkenheid
en gezondheid:

- kenmerken *welzijn*:
 - sterfte;
 - inzet maatschappelijk werk;
 - sociale contacten;
 - gehechtheid aan de buurt;
- kenmerken *betrokkenheid*:
 - lidmaatschap bibliotheek;
 - opkomst verkiezingen;
 - jeugdlidmaatschap sportclubs.

Bij 'wijkbeheer' gaat het de gemeente in grote lijnen om het beleid met betrekking tot problemen van het sociale en fysieke woon- en leefklimaat, exclusief de kenmerken die op het gebied van het veiligheidsbeleid liggen. Bij veiligheid gaat het niet alleen om veiligheid in relatie tot criminaliteit maar ook om zaken als verkeers-, milieu- en brandveiligheid (Gemeente Nijmegen, 1994: 92-93).

dimensie 2.

Wijkbeheer:

- kenmerken *bewoning*:
 - populariteit huurwoningen;
 - mutatiegraad;
 - ontevredenheid woonsituatie.

dimensie 3.

Integrale veiligheid:

- kenmerken *criminaliteit*:
 - woninginbraken;
 - auto-inbraken;
 - mishandeling en openlijk geweld.

vervolg:

dimensie 2.

Wijkbeheer:

- kenmerken *woonomgeving*:
- winkelvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- percentage kinderen dat in eigen wijk naar school gaat.

dimensie 3.

Integrale veiligheid:

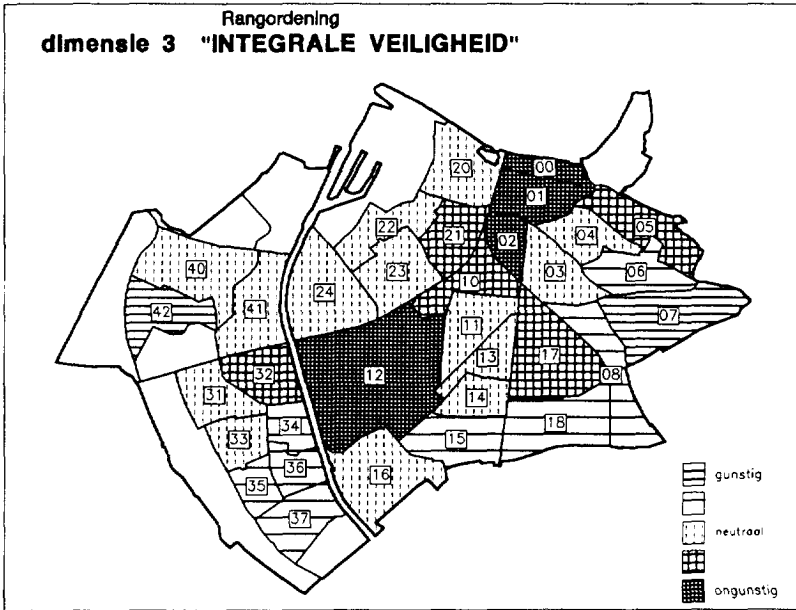
- vernielingen;
- schade telefooncellen;
- schade bushaltes;
- schade scholen/gebouwen;
- kenmerken *milieu-onveiligheid*:
- milieuhinderlijke bedrijven;
- klachten reinigingspolitie;
- kenmerken *verkeersonveiligheid*:
- verkeersdruk;
- verkeersveiligheid;
- kenmerken *brandonveiligheid*:
- branden;
- brandstichtingen;
- kenmerken *onveiligheidsbeleving*:
- subjectieve onveiligheidsgevoelens.

Ten opzichte van de Sociale Atlas 1989 is onder andere het kenmerk 'leegstand' niet meer opgenomen. In 1989 waren gegevens hierover bijeengebracht in een apart (stage)onderzoek ten behoeve van het Woningmarktonderzoek 1988. Dit betekende een noodzakelijke en arbeidsintensieve bewerking van de administratieve leegstandslijst die de afdeling bevolking twee keer per jaar aanlevert. Voor het Woningmarktonderzoek 1991 is de bewerking niet meer uitgevoerd vanwege de sterke terugloop van de leegstand. Voor de Sociale Atlas 1994 werd het ook niet nodig geacht om de gewenste leegstandsgegevens te achterhalen, omdat de indicator 'leegstand' een beperkte discriminerende waarde heeft en er andere variabelen beschikbaar waren die meer betekenis hebben voor de typering van de woningmarktsituatie van de wijk (Gemeente Nijmegen, 1994: 287).

Met betrekking tot de 'populariteit van huurwoningen' is een wijziging in de definiëring aangebracht. In 1989 werd dit kenmerk gemeten door het aantal toewijzingen in de huursector te relateren aan de eerste wijkvoorkeur van de woningzoekenden ingeschreven bij de Centrale Registratie Woningzoekenden (CRW). Door veranderingen bij de CRW in de vastlegging van wijkvoorkeuren kon dit gegeven niet meer op dezelfde manier worden verkregen. Nu is de gemiddelde wachttijd genomen als maat voor populariteit (Gemeente Nijmegen, 1994: 289).

Voor de vaststelling van de rangorde van de Nijmeegse wijken is dezelfde methodiek gevolgd als in 1989: alle variabelen zijn genormeerd van 0% tot 100%; per dimensie is daarna een gemiddelde score berekend op basis waarvan vervolgens een vijfpuntsclassificatie is gemaakt naar toenemende ongunstige score van ++, +, 0, - en -- zowel per dimensie als voor het totaal. Overigens zijn in 1994 wel van enkele variabelen extreme waarden 'afgetopt'. Wijken met een sterke publieksfunctie hebben bijvoorbeeld heel veel te maken met diverse vormen van (verkeers)druk en onveiligheid. Voor deze wijken zijn de scores van de desbetreffende variabelen op of iets boven de uiterste waarde van de niet-extreme wijken gesteld.

Afb. 7.15 Grafische weergave van de uitkomsten van de rangordening van de integrale veiligheid van wijken in Nijmegen in 1994



Verklaring schaal: ++ gunstig <-----> -- ongunstig

Bron: Gemeente Nijmegen, 1994: 102.

Ook zijn er ditmaal enkele variabelen gewogen. Het betrof de drie variabelen 'schade telefooncellen', 'schade bushaltes' en 'schade scholen/gebouwen' die om dubbel telling van hetzelfde probleem te voorkomen zijn samengevoegd. Hetzelfde gold voor de twee variabelen brand en brandstichtingen (Gemeente Nijmegen, 1994: 295).

In Nijmegen wordt stelselmatig toegewerkt naar een zodanige informatieverzameling dat deze ten dienste staat van een wijkgericht beleid en uitvoering. De versies van de Sociale Atlas 1989 en 1994 leveren hierin een belangrijke - vooral kwantitatieve - bijdrage. Eind 1994 hoopt de gemeente het wijkinformatiemodel te hebben voltooid, waarvoor aanvullingen nodig zijn op het gebied van kwalitatieve informatie, buurtinformatie en achtergronden en samenhangen. Aanvulling van kwalitatieve informatie wordt van belang geacht omdat wijken niet alleen zijn weer te geven met getallen. Door gesprekken met bewonersorganisaties en 'werkers in het veld' kan een scherper beeld worden gevormd van de sterke en zwakke punten van de wijken. De behoefte aan buurtinformatie komt voort uit de constatering dat de situatie binnen een aantal wijken van buurt tot buurt kan verschillen. Wijk informatie middelt die verschillen ten onrechte weg, wordt geconcludeerd. Door middel van kwalitatieve

informatieverzameling komen de buurt nuances bovendrijven. De achtergronden en samenhangen van de signalen en statistieken zullen moeten worden geanalyseerd om tot een gefundeerde wijkgerichte beleidsaanpak te kunnen komen (Gemeente Nijmegen, 1994: 7).

De ervaringen in Nijmegen leren dat het belangrijk is om aandacht te besteden aan, zoals Goderie en Van der Meulen het noemen, het voor- en natraject (Goderie en Vermeulen, 1993: 60). Bij het opzetten van een indicatorensysteem moet goed worden geïnventariseerd wat de behoefte is van de toekomstige afnemers (bestuur en beleidsafdelingen). Als het systeem eenmaal is gevuld en (proef)draait, moet het als middel worden ingezet bij beleidsanalyses en de grondslag vormen voor beleidsplannen.

In Nijmegen heeft de Sociale Atlas een belangrijke plaats verworven binnen het beleidsvormings- en uitvoeringsproces.

7.5 Tilburg: een kleurrijke basiskwaliteit

Eind 1989 verscheen het Tilburgse Stadsbeheerplan. Hierin werd stadsbeheer omschreven als een strategie om de aanwezige kwaliteit in de stad in stand te houden en te versterken. In het Stadsbeheerplan werd het begrip 'basiskwaliteit' geïntroduceerd, waaronder een kwaliteitsnorm werd verstaan waaraan de diverse van belang geachte aspecten zouden kunnen worden getoetst (Gemeente Tilburg, 1992: 5).

Het Tilburgse beleid is gericht op een duurzame economische groei, die zonder vermijdbare schade aan milieu en leefomgeving zou moeten leiden tot versterking van de werkgelegenheid, minder uitkeringsgerechtigden, meer investeringen in bouwprojecten, versterking van het kernwinkelapparaat, een beter woningaanbod, een toename van de bevolkingsomvang en een groter draagvlak voor sociale, maatschappelijke en culturele stedelijke voorzieningen. Deze economische groei zou middelen moeten kunnen leveren voor de noodzakelijk geachte kwaliteit van de stad. Een van de beleidsuitgangspunten is hierbij dat uit het oogpunt van rechtvaardigheid en doelmatigheid de overheidsmiddelen dienen te worden ingezet waar dit het meest nodig is. Met andere woorden, waar de basiskwaliteit onvoldoende is (Gemeente Tilburg, 1992: 5).

In 1991 werd een projectgroep Basiskwaliteit ingesteld met vertegenwoordigers van verschillende gemeentelijke diensten en startte een onderzoek dat tot doel had om een meetinstrument te ontwikkelen waarmee enerzijds kwaliteitsverschillen tussen subwijken (en gebieden van een hoger schaalniveau) kunnen worden aangegeven en anderzijds ontwikkelingen in de tijd kunnen worden gevolgd. Het meetinstrument zou zowel gebruikt moeten gaan worden bij de aanwijzing van aandachtsgebieden en aandachtsthema's, als richting moeten kunnen geven aan het zogenaamde maatregelenprogramma stadsbeheer (Gemeente Tilburg, 1992: 6).

In december 1992 verscheen de Nota Basiskwaliteit, waarin de resultaten van de eerste kwaliteitsmeting zijn samengevat en de gevolgde onderzoeksmethode is uiteengezet.

Het begrip basiskwaliteit omvat een ruimer veld dan de dagelijkse leefomgeving. Er is naar gestreefd om alle gemeentelijke beleidsvelden die van belang zijn voor het dagelijks leven in de woonbuurten erin onder te brengen. Concreet gaat het om de thema's wonen, werken, veiligheid en gezond bestaan, waarvoor de onderstaande gegevens in het onderzoek naar de basiskwaliteit zijn betrokken (in het geval dat er geen gegevens op subwijk-niveau beschikbaar zijn is dat tussen haakjes vermeld).

- aantal bewoners;
- aantal gezinnen;
- aantal buitenlanders;
- leeftijd bewoners;
- huishoudensamenstelling;
- migratiesaldo;
- ervaren sociale samenhang (niet per subwijk beschikbaar);
- ervaren relatieve achterstand (niet per subwijk beschikbaar);
- ervaren sociale veiligheid (niet per subwijk beschikbaar);
- slachtofferschap diefstal, vernieling, inbraken en aanrijdingen (niet per subwijk beschikbaar);
- aantal mensen met een gemeentelijke uitkering;
- aantal mensen met individuele huursubsidie;
- aantal processen verbaal naar aanleiding van geweldsdelicten, vandalisme, etc.;
- achterstandsindicator op basis van:
 - . score voor taalachterstand;
 - . aantal partieel leerplichtigen;
 - . aantal mensen met bijstandsuitkering;
 - . aantal kinderen uit onvolledige gezinnen;
 - . aantal mensen met RWW-uitkering;
- beschikbaarheid van:
 - . basisscholen;
 - . voorzieningen voor ouderen;
 - . voorzieningen voor jongeren;
 - . recreatie- en sportvoorzieningen;
 - . parken, trapvelden;
 - . winkelcentra;
 - . openbaar vervoer;
- problematische verkeerssituaties;
- potentiële/feitelijke milieuoverlast;
- aantal woningen;
- type woningen;
- bouwjaar van de woningen;
- aantal kamers van de woningen;
- economische waarde van de woningen;
- aantal langdurig leegstaande woningen;
- huurprijs;
- mutatiegraad;
- kwaliteit wegdek;
- kwaliteit rioolstelsel;
- verbeterings-/sloopplannen;
- aantal koffie- en sexshops.

De verwachting is dat aan deze lijst op korte termijn gegevens kunnen worden toegevoegd over de voorkeur van woningzoekenden (naar subwijk, complex en woningtype), over werkloosheid (niet per subwijk beschikbaar) en het aantal Antillianen en Surinamers (Gemeente Tilburg, 1992: 25).

Het accent van de beschikbare informatie ligt (nog) op wat de gemeente Tilburg noemt top-down gegevens, waarmee statistische gegevens worden bedoeld. Daarnaast is op sommige terreinen bottom-up informatie verzameld. Dit betreft de buurtsignalen van de Stichting Bewoners Ondersteuning Tilburg en de praktische kennis van de projectleiders stadsbeheer. Bovendien is gebruik gemaakt van de

resultaten van het zogenaamde AGB-Intomart-onderzoek: een in 1991 gehouden telefonische enquête onder de Tilburgse bevolking over vandalisme, criminaliteit en sociale veiligheid (Gemeente Tilburg, 1992: 7).

Bij de bepaling van de basiskwaliteit is onderscheid gemaakt naar gebruiksperspectief, belevingsperspectief en toekomstperspectief. De gemeente Tilburg licht deze verdeling als volgt toe. Bij het gebruiksperspectief zullen vooral de woningvoorraad en de feitelijke aanwezigheid van voorzieningen centraal staan. Veiligheid en criminaliteit spelen hierbij een rol, omdat deze de feitelijke gebruiksmogelijkheden van de woonomgeving meebepalen. Volgens de gemeente Tilburg kunnen gegevens over de bevolkingsstructuur eveneens worden gezien vanuit het gebruiksperspectief. Het belevingsperspectief wordt relevant gevonden, omdat een woning of buurt objectief en functioneel wel aan de eisen kan voldoen, maar de kwaliteit is toch in het geding als de beleving door bewoners anders is, wordt gesteld. Onder de belevingswaarde schaarde de gemeente Tilburg zaken als vooroordelen, waarden en normen en esthetiek. Kortom die zaken die vaak moeilijk te begrijpen zijn voor hen die een andere 'belevingswaarde' kennen, wordt omzichtig geformuleerd. Voor wat betreft het toekomstperspectief is de gemeente Tilburg van oordeel dat dit aspect vaak wordt onderschat. Zicht op vooruitgang of achteruitgang bepaalt in belangrijke mate de ervaren objectieve of subjectieve kwaliteit, wordt gemeend (Gemeente Tilburg, 1992: 9).

Tot de kwaliteitsaspecten van het 'gebruiksperspectief' worden gerekend: wonen, architectuur, voorzieningen, verkeer en infrastructuur, milieu, openbare orde en veiligheid en eenzijdigheid en diversiteit van de bevolking. Tot het 'belevingsperspectief' behoren de aspecten: relatieve achterstand, sociale samenhang en openbare orde en veiligheid. Bij het 'toekomstperspectief' worden ontwikkeling in beschouwing genomen met betrekking tot wonen, voorzieningen en de eenzijdigheid en diversiteit van buurten (Gemeente Tilburg, 1992: 28-35).

Om een uitspraak te kunnen doen over de uiteindelijke basiskwaliteit van de subwijken zijn vanuit de drie onderscheiden perspectieven de volgende vragen geformuleerd:

vragen vanuit het gebruiksperspectief

met betrekking tot *wonen*:

Sluit de woningvoorraad in de betreffende buurt aan op de vraag naar woningen?

(Onderverdeeld in de deelvragen: Is er in de wijk bij een bepaald type woning een relatief grote (langdurige) leegstand (in vergelijking met het stedelijke gemiddelde)? Zijn er in de wijk relatief veel woningen (in vergelijking met het stedelijk gemiddelde) van een type waarnaar geen of weinig vraag is?)

Komt de grootte van het huishouden in die mate overeen met het type en de grootte van de woning als het geval is voor het gemiddelde in Tilburg?

Hoe is de bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad in de wijk?

(Onderverdeeld in deelvragen: Van welk bouwjaar zijn de woningen gemiddeld? Hoe hoog is de economische waarde van de woningen gemiddeld?)

met betrekking tot *voorzieningen*:

Is de afstand tot de dichtstbijzijnde basisschool redelijk?

Is de capaciteit van de aanwezige peuterspeelzalen afgestemd op de (potentiële) behoefte aan kinderopvang?

Zijn er voldoende voorzieningen voor ouderen aanwezig?

Zijn er voldoende voorzieningen voor jongeren aanwezig?

Is de bereikbaarheid van sportvoorzieningen voldoende?

Zijn er voldoende parken en trapvelden aanwezig en bereikbaar?

met betrekking tot *verkeer en infrastructuur*:

Zijn er voldoende bushaltes in de buurt?

Is er sprake van problematische verkeerssituaties in de buurt?

Is de kwaliteit van de bestrating in de wijk voldoende?

Is de kwaliteit van het rioelstelsel voldoende?

met betrekking tot *milieu*:

Is er sprake van milieuoverlast in de buurt?

Zo ja, om wat voor overlast gaat het?

met betrekking tot *openbare orde en veiligheid*:

Is er sprake van meer veel voorkomende criminaliteitsdelicten dan in vergelijkbare buurten?

Is er sprake van meer vandalisme dan in vergelijkbare buurten?

met betrekking tot *eenzijdigheid en diversiteit van de bevolking*:

Wijken de kenmerken van de bevolking in de wijk sterk af van het Tilburgse gemiddelde, voor wat betreft leeftijdsopbouw, gezinssamenstelling, etniciteit en/of achterstandscore?

vragen vanuit het belevingsperspectief

Beleven de bewoners een achterstand ten opzichte van andere Tilburgers?

Is er sprake van sociale samenhang in de buurt?

Is de ervaren sociale onveiligheid opvallend groter dan in andere buurten?

vragen vanuit het toekomstperspectief

met betrekking tot *wonen*:

Zijn er financiële problemen bij de exploitatie en het beheer van de woningvoorraad?

Zijn er sloop- of verbeteringsplannen voor de buurt en betekent dit een toekomstige kwaliteitsverbetering?

Wensen meer of minder mensen dan verwacht kan worden een woning in deze buurt?

met betrekking tot *voorzieningen*:

De relatie tussen de bevolkingsopbouw in het jaar 2000 en het huidige voorzieningenpeil, wordt als een belangrijke vraag beschouwd. Op het moment van de eerste meting van de basiskwaliteit ontbrak voor de beantwoording ervan informatiemateriaal, zodat er geen exacte vraagformulering heeft plaatsgevonden.

met betrekking tot *sociaal-economische en culturele ontwikkelingen*:

Is er een niet door sloop of nieuwbouw te verklaren positief migratiesaldo in de wijk dat relatief hoger ligt dan in andere wijken?

Is bij de migratieprocessen sprake van 'stromen' van specifieke typen huishoudens of leeftijdsgroepen?

Is de mutatiegraad in de wijk hoger dan gemiddeld terwijl dit niet is te verklaren door sloop of nieuwbouw?

Is er sprake van hogere langdurige leegstand dan gemiddeld in Tilburg het geval is?

Komen in de buurt sex- en/of koffiehops voor?

(Gemeente Tilburg, 1992: 36-46).

Met betrekking tot de operationalisering van de vragen stelt de gemeente Tilburg dat de vraag, waar sprake is van voldoende kwaliteit en waar niet, alleen eenduidig kan worden beantwoord als er duidelijkheid bestaat over de te hanteren norm. "In de meeste gevallen zal dit weinig problemen opleveren, omdat een vergelijking met het Tilburgse gemiddelde voldoende indiceert. Ook zal in een aantal gevallen sprake zijn van algemeen geaccepteerde normen in de publieke opinie of landelijke normen", wordt betoogd (Gemeente Tilburg, 1992: 36).

Wanneer er geen bestaande norm bruikbaar was, is de kwaliteitsnorm zodanig gesteld dat een kwart van de subwijken van Tilburg negatief scoort. Naar aanleiding van informatie over de betrouwbaarheid van de meting, de 'sterkte' van de indicator en heersende ideeën over waar zo'n grens moet liggen, wordt de grens eventueel bijgesteld (Schouten, 1993: 67).

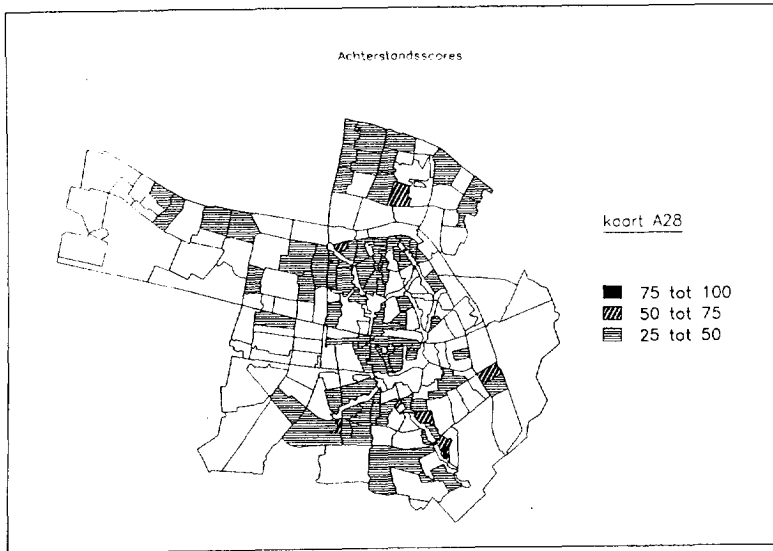
Omdat bij de bepaling van de precieze norm ook meer subjectieve aspecten een rol spelen, is ervoor gekozen om met meerdere onderzoekers een norm te stellen en de verschillende opties te vergelijken, zodat een redelijk objectieve beoordeling ontstond. Maar volledig objectief zal de beoordeling nooit kunnen zijn, was de conclusie. Dat werd ook niet noodzakelijk geacht, zolang de beoordeling voor anderen maar inzichtelijk blijft (Gemeente Tilburg, 1992: 36).

Daarom is telkens bij de vraagstelling beknopt weergegeven van welke norm is uitgegaan voor de beantwoording ervan. Bij de keuze van de norm heeft een aantal overwegingen een rol gespeeld, zoals de belangrijkheid van de gegevens, de absolute aantallen, de samenhang met andere factoren en de vergelijking tussen verschillende mogelijkheden. Ook waar gebruik is gemaakt van een norm die door derden is geformuleerd, is dit bij de desbetreffende vraag vermeld (Gemeente Tilburg, 1992: 36).

Bij de vraag over de mate van achterstand van de bevolking van een buurt is bijvoorbeeld rekening gehouden met de indicator 'taalachterstand' gedefinieerd als 'het percentage Mediterranen en Aziaten ouder dan 13 jaar'; de indicator 'partiële leerplicht', dit is het percentage bezoekers van het Streekcentrum van 16 en 17 jaar ten opzichte van het totaal aantal 16- en 17-jarigen; de indicator 'bijstandsuitkering', zijnde het percentage uitkeringsgerechtigden van 15 jaar en ouder ten opzichte van het totaal aantal personen van 15 jaar en ouder; de indicator 'kinderen uit onvolledige gezinnen', weergegeven als percentage kinderen uit onvolledige gezinnen ten opzichte van het totaal aantal kinderen en tenslotte de indicator 'RWW-uitkeringen', die het percentage uitkeringsgerechtigden van 15 t/m 64 jaar ten opzichte van alle inwoners van die leeftijd, vertegenwoordigt. De Welzijnsdienst van Tilburg berekent op basis van deze indicatoren een achterstandscore van minimaal 0 tot maximaal 100. Deze score is als norm overgenomen en op de kaart van Tilburg ingetekend (afbeelding 7.16) (Gemeente Tilburg, 1992: 43).

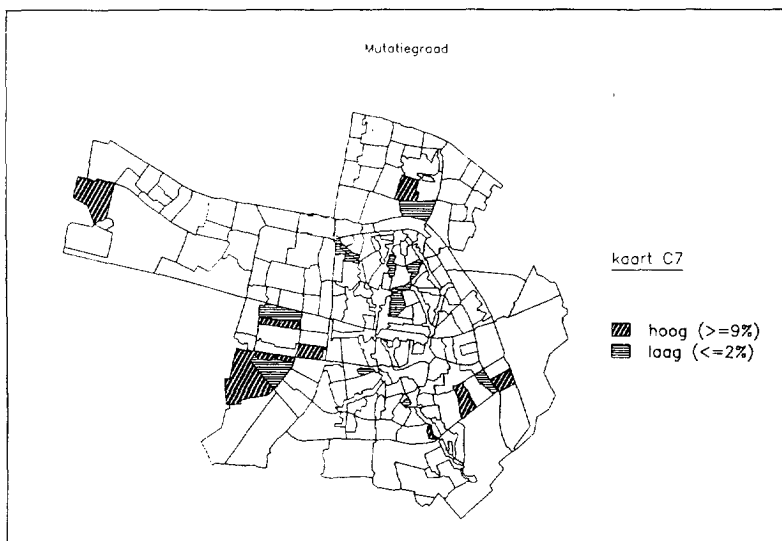
Een ander voorbeeld is de vraag over de mutatiegraad, hierbij wordt aangegeven dat de mutatiegraad hoog wordt genoemd wanneer deze hoger is dan 10% en dat het Tilburgse gemiddelde 6% bedraagt (afbeelding 7.17) (Gemeente Tilburg, 1992: 46).

Afb. 7.16 Voorbeeld van de wijze waarop de score van de achterstand (0 = relatief minste achterstand; 100 = relatief meeste achterstand) van de buurten in Tilburg is weergegeven, 1992



Bron: Gemeente Tilburg, 1992: 61.

Afb. 7.17 Voorbeeld van de wijze waarop de mutatiegraad van de buurten in Tilburg is weergegeven, 1992



Bron: Gemeente Tilburg, 1992: 68.

Van de resultaten van alle onderzoeksvragen is een kaartje gemaakt zoals de voorbeelden van afbeelding 7.16 en afbeelding 7.17, waarop de belangrijkste, negatief scorende aspecten zijn ingetekend. Om tot een uiteindelijke selectie van kwetsbare buurten te komen is geen gebruik gemaakt van statistische technieken, maar van de 'gezond-verstand-methode'.

De uitkomsten van het cijfermateriaal werden ingedikt tot enkele categorieën van goed tot slecht. Deze scores zijn vertaald in kleuren (zie legenda afbeelding 7.19). Met de hand zijn vervolgens in een matrix voor alle 41 onderzoeksvragen (uitgezet op de verticale as) de samengevatte uitkomsten van de 206 onderscheiden subwijken (uitgezet op de horizontale as) ingekleurd.

Deze stalenkaart is voorgelegd aan meerdere personen, die onafhankelijk van elkaar, de aangegeven kleuren interpreterden en bepaalden welke subwijken als kwetsbaar kunnen worden gekarakteriseerd. Bij onderlinge verschillen is op basis van argumenten het eind-oordeel bepaald. Omdat bij de categorisering van het basismateriaal op deelgebieden redelijk objectieve normen zijn gebruikt, kwamen de beoordelaars in grote lijnen tot dezelfde conclusies. Voor zover er verschillen in beoordeling optraden, bleken deze vooral te worden veroorzaakt door de mate van strengheid van de beoordelaars. (Gemeente Tilburg, 1992: 71).

Bij de eindbeoordeling speelden volgens Schouten (Publieke Werken van de gemeente Tilburg) de volgende afwegingen een rol:

- *Algemene kennis van de situatie:*

soms zijn bepaalde uitkomsten gemakkelijk verklaarbaar als de specifieke situatie bekend is. Dit kan een relativerende invloed hebben op bepaalde negatieve scores, zoals bijvoorbeeld een hoge mutatiegraad in een sub-wijk met veel één- en tweepersoonshuishoudens of in een wijk met sloop- en/of verbeterplannen.

- *Mate van corrigeerbaarheid:*

hiermee bedoelt Schouten vooral de mate van complexiteit van een probleem. Als een lage score door een enkele maatregel eenvoudig kan worden verholpen, heeft het aspect minder betekenis voor het geheel.

- *Mate van compensatiekracht:*

als een lage score voor een bepaald aspect in een buurt kan worden gecompenseerd door een hoge score voor een ander aspect, heeft de lage score relatief minder gewicht.

- *Mate van beeldbepalendheid:*

aspecten die het beeld van de ervaren kwaliteit van een buurt bepalen, hebben volgens Schouten meer gewicht dan minder beeldbepalende aspecten.

- *Samenhang:*

om bepaalde aspecten geen dubbel gewicht te laten krijgen, wordt het belangrijk gevonden om onderlinge verbanden in beschouwing te nemen, zoals bijvoorbeeld mutatiegraad en migratie (Schouten, 1993: 67-68).

In het rapport over de toegepaste methode wordt geconcludeerd dat het voordeel van de gehanteerde methode is dat inzicht wordt verkregen in het gewicht dat elk van de indicatoren bij de uiteindelijke beoordeling krijgt. Onderlinge verbanden tussen indicatoren worden bijna intuïtief, op basis van kennis en ervaring bij de beoordeling meegenomen. Hieraan wordt toegevoegd dat deze ervaring en de achterliggende kennis in een later stadium kunnen worden gebruikt bij het ontwikkelen van een uitgewerkt beslissingsmodel, waarmee met behulp van de computer de kwetsbare subwijken kunnen worden geselecteerd. Daarmee zou de consistentie van de keuze in de toekomst groter worden (Gemeente Tilburg, 1992: 71).

Het gepresenteerde meetinstrument is nog geen definitief instrument. Op de volgende punten kan volgens de gemeente Tilburg nog verbetering plaatsvinden:

- evalueren en eventueel bijstellen van de gestelde normen;
- uitbreiden van de te gebruiken informatie (met name over milieu, cultuur, gezondheid, verkeer en sociale veiligheid);
- het zover mogelijk automatiseren van de analyse (gedacht wordt ook aan GIS-programmatuur waarmee een thema-atlas van Tilburg kan worden geproduceerd);
- het toegankelijker en bruikbaar maken van de onderzoeksgegevens als algemene beleidsinformatie (Gemeente Tilburg, 1992: 16-17).

Daarnaast worden er drie kanttekeningen gemaakt bij de resultaten van de eerste meting van de basiskwaliteit. Ten eerste is er nog te summier gebruik gemaakt van de verlangde bottom-up informatie. Ten tweede is het schaalniveau nog te groot, waardoor kwalitatief mindere gedeelten niet naar voren komen uit het gemiddelde beeld van een subwijk. De derde kanttekening die de gemeente Tilburg plaatst bij het huidige instrument betreft de beoordeling van kwaliteit. Waar gesproken wordt over kwaliteit en normen is subjectiviteit onvermijdelijk, wordt gesteld. Daarom wordt gestreefd naar inter-subjectiviteit, waarbij belanghebbenden het eens zijn over de te hanteren normen en waarden. Bij de verdere politieke behandeling en bij de contacten met instellingen en bewoners zal het resultaat van de eerste meting van de basiskwaliteit, zoals die in 1992 door inter-subjectieve beoordeling van verschillende onderzoekers en diverse beleidsmedewerkers van de gemeentelijke diensten tot stand is gekomen, ter discussie kunnen staan (Gemeente Tilburg, 1992: 8).

Het is de bedoeling dat de uitgevoerde kwaliteitsmeting jaarlijks wordt herhaald (Gemeente Tilburg, 1992: 5). Tot nu toe is dit streven gerealiseerd, want de nieuwe rapportage 'Basiskwaliteit woonbuurten 1993-1994' verscheen op 1 juli 1994. In deze - nog vertrouwelijke - rapportage worden de verschillen met de voorgaande versie op een rijtje gezet. In de eerste plaats zijn er veel nieuwe gegevens verwerkt, zoals werkloosheidsgegevens, verkiezingsgegevens (afbeelding 7.20), het aandeel allochtonen en informatie over lidmaatschappen van de openbare bibliotheek. De gebruikte indicatoren zijn verdeeld over verschillende thema's die maatschappelijk en beleidsmatig in de belangstelling staan. Per thema zijn de kwetsbare gebieden benoemd; er wordt geen totaal-eindwaardering meer gegeven.

Afb. 7.18 Voorbeeld van de wijze waarop de eindwaardering van de buurten in Tilburg tot stand is gekomen: handmatig ingekleurde overzichtsmatrix*) basiskwaliteit woonbuurten Tilburg, 1992

OVERZICHTSMATRIX BASISKWALITEIT WOONBUURTEN TILBURG 1992

(Op de derde overzichtsmatrix vindt u de legenda)

A.

1. woningtypen met relatief hoge leegstand
2. percentage woningen met "te grote" huishoudens
3. percentage woningen met "te kleine" huishoudens
4. ouderdom van de woningen
5. economische waarde van de woningen
6. bouwtechnische kwaliteit op basis van ouderdom en economische waarde
7. bouwtechnische kwaliteit naar oordeel projectleiders stadsbeheer
8. bereikbaarheid basisscholen
9. capaciteit peuterspeelzalen in relatie tot potentiële behoefte
10. aanwezigheid voorzieningen voor ouderen
11. aanwezigheid voorzieningen voor jongeren
12. bereikbaarheid van recreatie- en sportvoorzieningen
13. bereikbaarheid van parken en trapvelden
14. bereikbaarheid bushaltes
15. problematische verkeerssituaties
16. kwaliteit van de bestrating
17. kwaliteit van de riolering
18. aanwezigheid van milieuhinderlijke bedrijven
19. slachtofferschap fietsdiefstallen (uit AGB-enquete)
20. slachtofferschap vernielingen (uit AGB-enquete)
21. slachtofferschap inbraken (uit AGB-enquete)
22. slachtofferschap aanrijdingen (uit AGB-enquete)
23. geregistreerde geweldsdelicten
24. geregistreerd vandalisme
25. leeftijdsopbouw van de bevolking
26. gezinssamenstelling van de bevolking
27. nationaliteit van de bevolking
28. achterstandscore van de bevolking
29. percentage Individuele-Huur-Subsidie-toewijzingen

		Groenewoud											
		601	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	
A													
1		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
2		5	5	5	1	5	5	1	5	2	2	5	
3		2	2	2	5	2	2	2	2	5	5	2	
4		1	1	3	5	3					1	2	
5		5	5	5	5	5	1	1	3	1	1	5	
6							1	1			1		
7									2	2	2		
8		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
9		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
10		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
11		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
12		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
13		3	3	2	4	5	3	4	4	5	5	4	
14		5	5	5	5	5	5	5	5	2	5	2	
15									1	1			
16		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
17													
18		2	1	5	2	5	2	2	5	5	5	5	
19										1	1		
20													
21													
22										1	1		
23		4	3	4	3	4	3	4	3	4	4	4	
24		4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	
25		2	2			2					2		
26		3	3	3		3			3	3	3		
27		4	4			1			1	1	4		
28		4	4			4			4	5	2	1	5
29		4	4	4	2	4	4	1	4	4	4	2	
B													
1										1	1		
2										5	5		
3										5	5		
C													
1										1	1		
2										5	5		
3		5	1	5									
4													
5									3				
6													
7						2							
8													
9													

EINDWAARDERING : KWETSBARE BUURTEN

*) Kleurendrukwerk wordt in dit boek niet toegepast. Om de kleurenmatrix van Tilburg te kunnen bewonderen, wordt enige zelfwerkzaamheid gevraagd, namelijk door zelf de vakjes te kleuren: 1=paars, 2=rose, 3=geel, 4=blauw en 5=groen. De ongenummerde vakjes blijven blanco.

Bron: Gemeente Tilburg, 1992: 89.

Afb. 7.19 Legenda bij afbeelding 7.18:
Voorbeeld van de wijze waarop de eindwaardering van de buurten in Tilburg tot stand is gekomen: handmatig ingekleurde overzichtsmatrix^{*)} basiskwaliteit woonbuurten Tilburg, 1992

A	1	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	>2x Tilburgse gemiddelde	<input type="checkbox"/> 2	< Tilburgse gemiddelde
	2	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	>2x Tilburgse gemiddelde	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	tot 2x Tilburgse gemiddelde
	3	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	>2x Tilburgse gemiddelde	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	tot 2x Tilburgse gemiddelde
	4	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	<input checked="checked" type="checkbox"/> 3	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5
	5	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	>75% goedkoop	<input checked="checked" type="checkbox"/> 3	45-75% goedkoop
	6	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	slecht	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	matig
	7	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	slecht	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	matig
	8	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	slechter dan gemiddeld	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	peter dan of gelijk aan gemiddeld
	9	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	onvoldoende	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	twijfelachtig
	10	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	<input checked="checked" type="checkbox"/> 3	<input checked="checked" type="checkbox"/> 4
	11	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	niet aanwezig	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	wel aanwezig
	12	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	afstand > 1km	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	afstand < 1km
	13	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	<input checked="checked" type="checkbox"/> 3	<input checked="checked" type="checkbox"/> 4
	14	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	onvoldoende	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	voldoende
	15	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	er komen verkeersproblemen voor	<input type="checkbox"/>	er komen geen verkeersproblemen voor
	16	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	<input checked="checked" type="checkbox"/> 3	<input checked="checked" type="checkbox"/> 4
	17	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	slecht	<input type="checkbox"/>	goed of onbekend
	18	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	meer dan 1 bedrijf	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	1 bedrijf
	19	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	hoger dan gemiddeld	<input type="checkbox"/>	=< Tilburgse gemiddelde
	20	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	hoger dan gemiddeld	<input type="checkbox"/>	=< Tilburgse gemiddelde
	21	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	hoger dan gemiddeld	<input type="checkbox"/>	=< Tilburgse gemiddelde
	22	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	hoger dan gemiddeld	<input type="checkbox"/>	=< Tilburgse gemiddelde
	23	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	>8x Tilburgse gemiddelde	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	>4x Tilburgse gem.
	24	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	>8x Tilburgse gemiddelde	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	>4x Tilburgse gem.
	25	<input checked="checked" type="checkbox"/> 4	veel ouderen	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	veel jongeren
	26	<input checked="checked" type="checkbox"/> 4	veel alleenstaanden	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	veel een-oudergezinnen
	27	<input checked="checked" type="checkbox"/> 4	relatief weinig Mediterraan	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	relatief veel Mediterraan
	28	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	1-25 (laag)	<input checked="checked" type="checkbox"/> 4	25-50
	29	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	>70 %	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	40-70 %
				<input checked="checked" type="checkbox"/> 4	<40 %
				<input checked="checked" type="checkbox"/> 3	>2x Tilburgse gem.
				<input checked="checked" type="checkbox"/> 4	< 2x T.gem.
				<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	middeengroep afwijkend
				<input type="checkbox"/>	niet afwijkend
				<input checked="checked" type="checkbox"/> 3	veel kamerbewoners
				<input type="checkbox"/>	geen achterstand
				<input type="checkbox"/>	= Tilburgse gemiddelde
				<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	sterke 0
				<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	matige 0
				<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	sterke 0
				<input type="checkbox"/>	onbekend/n.v.t.
				<input type="checkbox"/>	onbekend/n.v.t.
				<input type="checkbox"/>	geen problemen
				<input type="checkbox"/>	geen plannen/onbekend/n.v.t.
				<input type="checkbox"/>	= Tilburgse gemiddelde
				<input type="checkbox"/>	toename perc.Mediterraan <5%
				<input type="checkbox"/>	toename <10%
				<input type="checkbox"/>	toename <10%
				<input type="checkbox"/>	toename <10%
				<input type="checkbox"/>	langdurige leegstand <2%
				<input type="checkbox"/>	geen sex-of koffiешop aanwezig
				<input type="checkbox"/>	geen sex-of koffiешop aanwezig
				<input type="checkbox"/>	geen sex-of koffiешop aanwezig
				<input type="checkbox"/>	geen sex-of koffiешop aanwezig

B

1	<input checked="checked" type="checkbox"/> 3	=< Tilburgse gemiddelde(T)	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	1-2x T	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	>2x T
2	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	sterker dan T	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	iets minder dan T	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	veel minder dan T
3	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	geen onveiligheidsgevoelens(0)	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	matige 0	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	sterke 0

C

1	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	eventuele problemen aanwezig	<input type="checkbox"/>	geen problemen
2	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	verbeteringsplannen aanwezig	<input type="checkbox"/>	geen plannen/onbekend/n.v.t.
3	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	hoge uitstroom	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	hoge instroom
4	<input checked="checked" type="checkbox"/> 3	toename perc.Mediterraan >5%	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	afname perc.Mediterraan >5%
5	<input checked="checked" type="checkbox"/> 3	ontgroening	<input checked="checked" type="checkbox"/> 5	vergroening
6	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	toename percentage een-oudergezinnen >10%	<input checked="checked" type="checkbox"/> 4	vergrijzing
7	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	hoog	<input checked="checked" type="checkbox"/> 4	laag
8	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	langdurige leegstand >2%	<input type="checkbox"/>	langdurige leegstand <2%
9	<input checked="checked" type="checkbox"/> 1	zowel sex-als koffiешop aanwezig	<input checked="checked" type="checkbox"/> 2	sex-of koffiешop aanwezig

1 eindaardering : kwetsbare buurten

^{*)} 1=paars, 2=rose, 3=geel, 4=blauw en 5=groen.
 De ongenummerde vakjes blijven blanco.

Afb. 7.20 Voorbeeld van de kleurige weergave^{*)} van een indicator: opkomstpercentage bij de gemeenteraadsverkiezingen in Tilburg, 1994



^{*)} Ook voor de kleur in deze afbeelding is zelfwerkzaamheid geboden: 1=rood, 2=geel, 3=groen en ongenummerd blijft blanco.

Bron: Gemeente Tilburg, 1994: 46.

Bovendien is in de nieuwe rapportage nagestreefd om zoveel mogelijk gemeentelijke beleidsvelden, die van belang zijn voor het dagelijks leven in woonbuurten, vertegenwoordigd te laten zijn. Het begrip basiskwaliteit beslaat hierdoor een ruimer veld dan de dagelijkse fysieke leefomgeving. Ook thema's als voorzieningen, veiligheid en maatschappelijke participatie komen nu aan bod.

In de Nota Basiskwaliteit Woonbuurten van december 1992 werd gemeld dat de opzet van het onderzoek naar de basiskwaliteit het mogelijk maakt om op verschillende aggregatieniveaus directe relaties te leggen met andere informatiebronnen, waarbij het in samenwerking met de Tilburgse Unie van Woningcorporaties ontwikkelde volkshuisvestings-signaleringsstelsel als voorbeeld werd genoemd (Gemeente Tilburg 1992: 11). Na telefonische navraag werd 20 juli 1994 een demonstratiediskette met het 'informatiesysteem corporatiewoningen' toegestuurd. Het hoofdmenu van het programma biedt zes keuzemogelijkheden: 1. informatie over een complex; 2. overzicht kwetsbare/sterke complexen; 3. vergelijking van complexen;

4. vergelijking in de tijd: grafieken; 5. wijzigen van het wachtwoord; 6. stoppen van het programma. Wanneer de eerste keuzemogelijkheid 'informatie over een complex' wordt aangetikt, verschijnt een lijst van onderscheiden indicatoren: mutatiegraad, alloctonen, gezinssamenstelling, leeftijdsopbouw, gemiddelde onderhoudskosten, gemiddelde huurprijs per punt en percentage IHS-ontvangers. Tevens kan een selectie worden gemaakt van de te onderzoeken complexen: naar eengezinshuizen, meergezinshuizen, seniorwoningen of HAT-eenheden en naar bouwperiode. Schouten van Publieke Werken van de gemeente Tilburg tekende echter bij de toegestuurde diskette aan dat het signaleringsprogramma 'sterk verouderd' is en een nieuw programma in de maak is.

In Tilburg wordt gestreefd naar het meetbaar maken van de basiskwaliteit van woonbuurten. Een belangrijk kenmerk van de Tilburgse manier van werken hierbij is de wijze waarop getracht wordt tot een onderlinge afweging van de waarden van de verschillende indicatoren te komen. In 1992 gebeurde dit met de 'gezond verstand'-methode, waarbij een totaal-beoordeling via een soort compromis van verschillende meningen tot stand kwam. Bij de meest recente kwaliteitsmeting worden de buurten op meer verschillende indicatoren, die meer beleidsvelden vertegenwoordigen, gemeten; er vindt geen totaalbeoordeling meer plaats.

Hier blijkt dat hoe gevarieerder de beschikbare informatie (naar verschillende gezichtspunten) over de werkelijke situatie van een buurt is, hoe genuanceerder het beeld wordt. Het rangschikken van de buurten om te komen tot één totale ordening van de buurten naar achterstand wordt zo steeds meer een karikaturale weergave van die werkelijkheid.

7.6 Groningen: van pilotstudie naar MOSAIC

In 1991 is door Schaal-Lehr, Rademaker, Kreutzberger en Toneman van het Onderzoeksinstituut OTB een pilotstudie uitgevoerd in de stad Groningen met betrekking tot een signaleringssysteem voor stedelijk beheer. Deze experimentele studie had tot doel te onderzoeken hoe een systeem kan worden ontwikkeld met behulp waarvan negatieve ontwikkelingen in de stad, die van invloed zijn op het woon- en leefmilieu, vroegtijdig worden onderkend (Schaal-Lehr e.a., 1991: 2). Reeds eerder was in opdracht van de Rijksplanologische Dienst een literatuurstudie verricht naar de ontwikkelingen en veranderingen in de gebouwenvoorraad om een beeld te krijgen van de veranderingen, die in een stad plaatsvinden (Schaal-Lehr e.a., 1988). Een van de conclusies van deze literatuurstudie was dat in de informatiebehoefte voor stedelijk beheer kan worden voorzien door het opstellen van een signaleringssysteem, waarin enkele sleutelvariabelen worden geanalyseerd en waarmee onverwachte en ongewenste ontwikkelingen kunnen worden gesignaleerd. Bij voorkeur aan de hand van een concreet voorbeeld zou de opzet van een dergelijk signaleringssysteem en een typologie van gebieden verder moeten worden uitgewerkt. De gemeente Groningen bleek bereid om hieraan mee te werken.

De Groningse beleidsnota 'Structuurplan voor het gemeentelijk grondbeleid' uit 1987 kende als hoofddoelen: het herkennen van functionele en fysieke slijtage-processen van de stad en de wisselwerking tussen deze processen, zodat er een beleid gevoerd wordt waarbij het beheer van de bestaande ruimte en de functionele vernieuwing 'hand in hand' gaan. Alleen door zowel de functionele als ook de fysieke slijtage van de stad te bestrijden, zou een duurzame verbetering van het woon- en leefklimaat tot stand kunnen komen, en de centrumpositie van de stad worden versterkt. Informatievoorziening over de functionele en fysieke slijtage-processen werd dus van groot belang geacht om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te kunnen realiseren. De mogelijkheid om deze processen vroegtijdig te kunnen bestrijden was voor de gemeente Groningen aanleiding om naast de Rijksplanologische Dienst als opdrachtgever van de pilotstudie te fungeren (Schaal-Lehr e.a., 1991: 6-7).

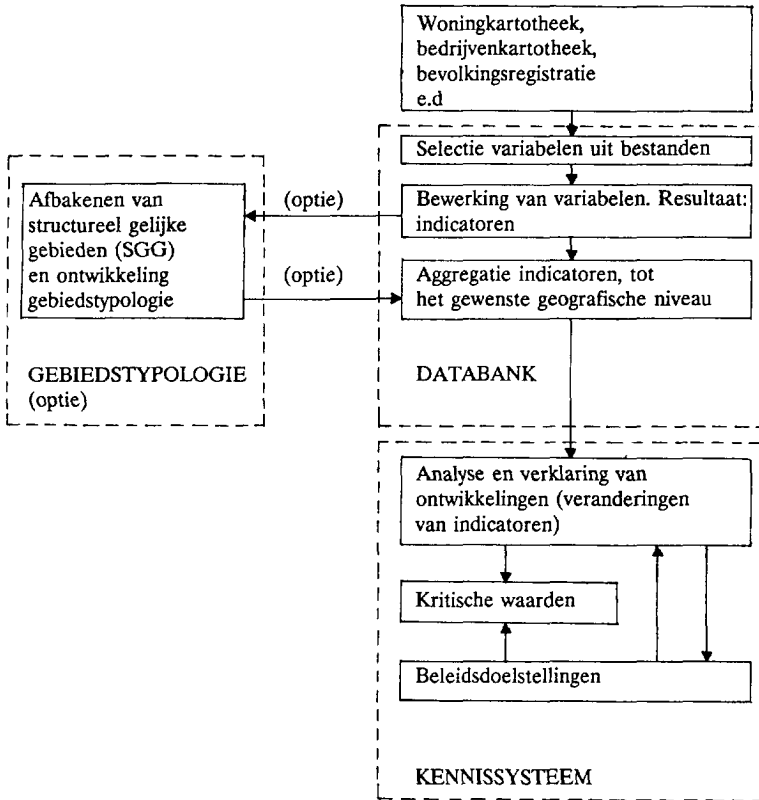
Schaal-Lehr et al. merken in hun rapport over de uitgevoerde pilotstudie op dat het ontwikkelen van een signaleringssysteem, dat in de behoefte voorziet, maar toch ook zo eenvoudig mogelijk moet zijn, geen sinecure is. Volgens hen was er sprake van een in de praktijk nog weinig ontgonnen gebied, waardoor hun onderzoek in een aantal opzichten nogal fundamenteel is uitgevallen. Overigens menen zij dat hun studie een goede basis kan vormen voor het ontwikkelen van operationele signaleringssystemen in concrete situaties (Schaal-Lehr e.a., 1991: 3).

In de opzet van hun signaleringssysteem maken Schaal-Lehr et al. onderscheid in twee deelsystemen, de databank en het kennissysteem. In de databank worden de gegevens opgeslagen en verwerkt; het kennissysteem zorgt voor het afgeven van signalen. Het geheel van beide aan elkaar gekoppelde systemen noemen de onderzoekers een management-informatiesysteem (afbeelding 7.21).

Behalve de twee genoemde deelsystemen heeft het systeem de optie van een derde deelsysteem, dat is gericht op het afbakenen van bepaalde gebiedseenheden binnen het stedelijke gebied. In plaats van de gebruikelijke aanpak, waarbij de analyse van stedelijke processen plaatvindt op basis van bestaande geografische gebiedseenheden (zoals postcode- of CBS-districten) hebben de onderzoekers ervoor gekozen om een nieuwe gebiedstypologie op te zetten. Er is gestreefd naar het afbakenen van gebieden die een grote gelijkvormigheid van bouw- en bevolkingsstructuur kennen. Hiervoor werd gebruik gemaakt van een methodiek voor niet-lineaire analyse van categorische variabelen door meervoudige kwantificering: de zogenaamde HOMALS (Homogeniteitsanalyse door middel van Alternating Least Squares) (Schaal-Lehr e.a., 1991: 80). Er werden dertig verschillende gebiedstypologieën gedestilleerd, in omvang variërend van drie straten met nog geen honderd bewoners tot 99 straten met bijna 26.000 bewoners (Schaal-Lehr e.a., 1991: 121) Met behulp van een kaart van de gemeente Groningen is gekeken welke straten, die tot hetzelfde type behoren en aan elkaar grenzen, tot een gebiedseenheid kunnen worden samengevoegd. Zo'n eenheid noemen de onderzoekers een structureel gelijk gebied (SGG) (Schaal-Lehr e.a., 1991: 82).

Als voordeel van een dergelijke indeling in gebiedstypen verwachtten de onderzoekers een zuiverder analyse van ontwikkelingen en beter betrouwbare resultaten.

Afb. 7.21 De opzet van het signaleringssysteem volgens Schaal-Lehr e.a.



Bron: Schaal-Lehr e.a., 1991: 36.

Als nadeel onderkennen ze dat de gebiedstypologie in de loop der tijd kan veranderen, omdat enkele veronderstelde structureel gelijke gebieden niet gelijk blijken te zijn en/of blijven. Bovendien hebben beleids- en uitvoeringsmaatregelen ten aanzien van het woon- en leefmilieu vaak betrekking op een aaneensluitend gebied (Schaal-Lehr e.a., 1991: 34).

De uitwerking van de gekozen gebiedstypologie bleek een omvangrijk en gecompliceerd werkstuk, dat voor de opbouw van het signaleringssysteem niet van belang was. De onderzoekers stellen daarom dat bij het feitelijk operationeel maken van het signaleringssysteem in de gemeente Groningen de gebiedsindeling ook goed kan worden geënt op het bestaande, gebruikelijke onderscheid in buurten en buurtcombinaties (Schaal-Lehr e.a., 1991: 35).

De gegevens van de databank worden geselecteerd uit de gegevens van de gemeente, die ook voor andere doeleinden worden geregistreerd. In hoofdzaak gaat het om de woningkartotheek, de bedrijvenkartotheek, het Volkshuisvestings-Informatie-Systeem

(VOLIS) en verschillende bestanden van de bevolkingsregistratie, die op adresniveau worden bijgehouden. In de databank worden deze gegevens bewerkt en geaggregeerd tot het niveau van straten en de in het onderzoek gekozen gebiedseenheden. Dit resulteert in indicatoren.

De indicatoren vormen vervolgens de centrale grootheden van het kennissysteem. Het is de bedoeling van de onderzoekers dat het kennissysteem signalen - 'dat er iets aan de hand is' - produceert, in het geval dat indicatoren bepaalde kritische waarden overschrijden. De kritische waarden worden vastgesteld op basis van de ontwikkelingen in Groningen en beleidsdoelstellingen (Schaal-Lehr e.a., 1991: 36-39).

Voor de keuze van de indicatoren analyseerden de onderzoekers theorieën en modellen over stedelijke ontwikkeling (Schaal-Lehr e.a., 1991: 21-31). Bovendien werd hun keuze bepaald door de beschikbaarheid van gegevens (i.c. de bij de gemeente Groningen aanwezige databestanden). Het leek de onderzoekers weinig zinvol om via veldwerk (bijvoorbeeld door middel van enquêtes) aanvullende informatie over indicatoren te verzamelen, omdat het op te zetten signaleringssysteem zo eenvoudig mogelijk moest zijn. Dat hierdoor niet voor alle indicatoren - die voortvloeien uit de theorieën - gegevens beschikbaar zijn, wordt door de onderzoekers onderkend (Schaal-Lehr e.a., 1991: 39-40).

Over de volgende indicatoren zijn gegevens beschikbaar:

- met betrekking tot de bouwstructuur:
bouwjaar, bouwtype van woongebouwen en hoogte van het gebouw;
- met betrekking tot de functie:
functie van bedrijven;
- met betrekking tot de bevolkingsstructuur:
sociaal-economische status, inkomen, leeftijdsopbouw, huishoudensamenstelling, in- en uitstroom, nationaliteit;
- met betrekking tot de bedrijvenstructuur:
bedrijfstak (functie) en bedrijfsgrootte qua aantal werknemers;
- met betrekking tot de exploitatiekenmerken:
eigendom/huur bij woningen, grond- en transactieprijs, aantal transacties, bouwinvesteringen en leegstand.

Bovendien vinden de onderzoekers de volgende indicatoren van belang, waarover echter geen gegevens ter beschikking stonden:

- met betrekking tot de woonkwaliteitskenmerken:
criminaliteit, dichtheid van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte;
- met betrekking tot de exploitatiekenmerken:
woonlasten (Schaal-Lehr e.a., 1991: 39-41).

Aan het eind van hun onderzoeksrapport concluderen de onderzoekers dat voordat het voorgestelde signaleringssysteem in Groningen kan worden gestart, er - met name in de sfeer van data-invoer en data-bewerking - programmeringswerkzaamheden moeten worden verricht. De verwachting is dat deze relatief beperkt van

omvang en wat betreft de moeilijkheidsgraad overzichtelijk zijn. Daarnaast moet een beslissing worden genomen over de gebiedsindeling, die aan het systeem ten grondslag ligt. In het geval dat voor een verfijning van de gebiedstypologie van de pilotstudie wordt gekozen, zijn volgens de onderzoekers ook deze eventuele werkzaamheden - mits uitgevoerd door ervaren medewerkers - beperkt van omvang en overzichtelijk.

Voor wat betreft de in de pilotstudie gehanteerde kritische waarden wordt gesteld, dat "er is volstaan met het geven van een beeld, hoe het gewenste resultaat eruit zou kunnen zien. Maar voor het opstellen van kritische waarden met een minimum aan betrouwbaarheid, is een diepergaande analyse nodig." Ook stuitten de onderzoekers op lacunes in het data-materiaal. Bepaalde variabelen waren niet periodiek of ruimtelijk gezien onvoldoende fijnmazig verkrijgbaar. Er wordt gesteld dat sociaal-economische en financiële variabelen bij de signalering een centrale rol spelen. Juist door een gebrek aan beschikbare gegevens op dit terrein bleek de sociaal-economische invalshoek in de pilotstudie ondervertegenwoordigd. Tenslotte leidde dit gebrek aan gegevens en de gekozen methode van gebiedstypologie ertoe, dat het voorkomt dat probleembuurten en 'goudkust'-straten in één gebiedstype voorkomen. De gebiedseenheden zijn op een essentieel onderdeel dus niet structureel gelijk (Schaal-Lehr e.a., 1991: 69-72).

De gemeente Groningen heeft geen gebruik gemaakt van het systeem. Volgens Hurenkamp van de Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken van de gemeente Groningen komt dit in de eerste plaats omdat het systeem als te ingewikkeld werd ervaren. Daarnaast waren de mensen die er uiteindelijk mee zouden gaan werken niet overtuigd van het nut ervan. Tenslotte leidden bezuinigingen ertoe dat er geen financiële middelen en mensen beschikbaar waren voor het beheer en de verdere ontwikkeling van het systeem (Hurenkamp, 1993: 54).

In een aanvullend telefonisch interview met dhr. Hurenkamp op 28 juni 1994 vertelde deze dat een reorganisatie van het eigen onderzoeksbureau van het gemeentelijk apparaat mede ervoor had gezorgd dat er onvoldoende mensen beschikbaar waren, die met het voorgestelde systeem van de pilotstudie aan de gang konden. En dat daarom in plaats van verdere uitwerking ervan de gemeente Groningen heeft gekozen voor een programma, dat minder tijd van de eigen mensen kost.

Groningen is vervolgens in zee gegaan met CCN Marketing Systemen BV te Utrecht, die het database-systeem MOSAIC op de markt brengt. De basis van het systeem is het PTT-postcode-systeem. MOSAIC wordt gevuld met bestanden, die op landelijk niveau gegevens bevatten over socio-demografische en economische kenmerken en gedrag van consumenten. In totaal heeft de database meer dan 16 miljoen meetpunten: 6.03 miljoen afgifte-punten van PTT-post, ruim 0.8 miljoen persoonlijke vraaggesprekken met consumenten via de marktonderzoeksbureaus NIPO, NSS en Ogilvie, geaggregeerde gegevens van bijna 4 miljoen Wehkamp-consumenten, 4,5 miljoen particuliere autobezitters via het RAI Data Centrum en de MultiMail kindergegevens met betrekking tot ruim 0.75 miljoen kinderen van 0 tot 13 jaar. Dit resulteert in gemiddeld 42 meetpunten per zescijferig postcode-gebied

met gemiddeld 17 huishoudens. Volgens CCN Marketing worden de gegevens uit de database 'voortdurend bijgehouden en geoptimaliseerd': in 1993 werden de resultaten van 165.000 nieuwe vraaggesprekken toegevoegd, de gegevens uit de overige bronnen worden jaarlijks geactualiseerd (CCN Marketing Systemen BV, 1993: 3).

Van der Meer van CCN Marketing lichtte in een telefonisch interview op 28 juni 1994 toe dat men ook bezig is met het uitwerken van het Centrum voor Consumenten Informatie (CCI). Dit wordt een schriftelijke enquête onder bijna 5 miljoen mensen. Een deel van de vragen zal een algemeen karakter hebben, de rest kan door het bedrijfsleven worden ingekocht. CCN garandeert haar deelnemers aan het CCI een respons van minimaal 15% (CCN Marketing Systemen BV, 1994). De gegevens van CCI zullen te zijner tijd in MOSAIC worden ingevoegd, zei Van der Meer.

De gegevens van MOSAIC leiden tot 35 variabelen met circa 150 verschillende klassen, waarvan de meest gedragsbepalende variabelen worden geaggregeerd tot 41 zogenaamde lifestyle-typen. De lifestyle-typen zijn weer verdeeld in de volgende tien lifestyle-groepen:

1. Geslaagde Genieters: leeftijd 40-65 jaar, hogere inkomens, sociale klasse A, koopwoningen, nieuwe, dure auto's;
2. Gedreven Groeiërs: leeftijd 35-49 jaar, gezinnen met kinderen van 0-17 jaar, hoog inkomen, sociale klasse A+B1, koopwoningen;
3. Families Doorsnee: leeftijd 25-40 jaar, gezinnen met kinderen van 0-12 jaar, modaal inkomen, sociale klasse B1, koopwoningen, nieuwbouw, rijtjeshuizen;
4. Slimme Solisten: leeftijd 20-30 jaar, alleenstaand of samenwonend, hoog opgeleid, studenten, dichtbevolkte volksbuurten in grote steden;
5. Gemengd Gedepriveerden: leeftijd < 30 jaar, alleenstaand of samenwonend, ongeschoold/werkloos, sociale klasse C/D, buurten aan rand van grote steden (Amsterdam Zuidoost);
6. Rustende Rijn Reizigers: leeftijd > 60 jaar, oudere alleenstaanden en echtparen, sociale klasse D, flats en rijtjeshuizen;
7. Grijzende Gelovige Gezinnen: leeftijd > 55 jaar, kind(eren) thuiswonend, gelovig, laag inkomen, sociale klasse C/D, volksbuurten, rijtjeshuizen, huur;
8. Rooms Gezinden: leeftijd 50-65 jaar, grotere gezinnen, teenagers, Rooms-Katholiek, sociale klasse C/D, goedkope huizen buiten stad, vrijstaand met voortuin;
9. Konservatieve Kerngezinnen: leeftijd 30-40 jaar, opgroeiende kinderen, sociale klasse C/D, diverse laagbouw met voortuin;
10. Boerenfamilies: leeftijd > 45 jaar, grotere gezinnen, kinderen > 13 jaar, zelfstandig boer of tuinder, boerderij, twee auto's (nieuw en oud).

Daarnaast vermeldt de kleurrijke, wervende brochure van CCN Marketing dat behalve de data ook software wordt geleverd voor de eigen PC. Er wordt gesteld dat uitgebreide kennis van programmeren en statistische technieken niet nodig zijn om de vruchten van het systeem te kunnen plukken. Bovendien is MOSAIC geen gesloten systeem, maar kan er eigen informatie aan worden toegevoegd (CCN Marketing Systemen BV, z.j.).

De gemeente Groningen was een van de eerste klanten van CCN Marketing, die uit de landelijke database slechts een regionaal bestand huurt (Riezenbos, 1993: 43).

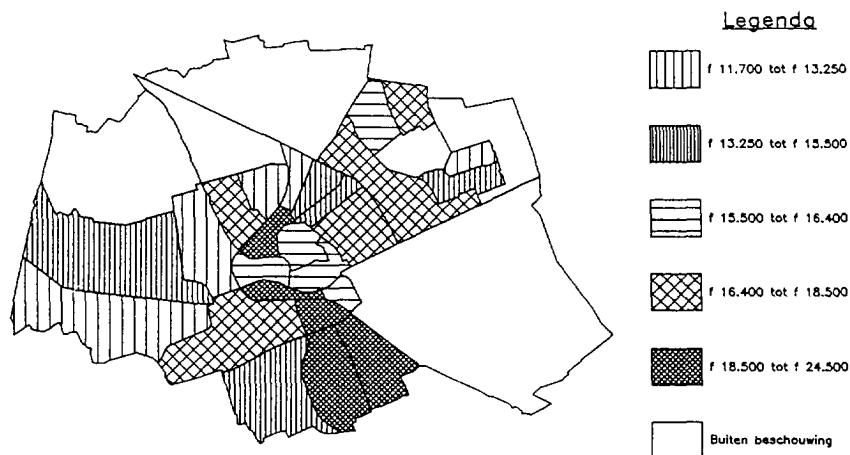
De marketing-doeleinden van het systeem, waarvoor de meeste gebruikers het toepassen, zijn ook voor de gemeente Groningen van belang. Een typisch voorbeeld van zo'n marketing-toepassing in Groningen is de wijze waarop de profielen van de beoefenaars van een aantal sporten, die door de dienst Onderwijs, Sport en Welzijn (OSW) van de gemeente Groningen zijn opgesteld, door het Gemeentelijk Informatie Centrum van Groningen zijn vertaald naar huishoudensprofielen volgens de MOSAIC-systematiek. Op grond daarvan zijn de aantallen potentiële sporters in Groningen en de omliggende gemeenten berekend en heeft de dienst OSW het sportaanbod vastgesteld (Riezenbos, 1993: 43).

Volgens Riezenbos van het Gemeentelijk Informatie Centrum is een sterk punt van MOSAIC dat het de inkomensverdeling per huishouden weergeeft, wat hij van essentieel belang vindt voor 'lastendiscussies'. Hij maakt wel de kanttekening dat de gegevens over inkomen, opleiding en hoofdactiviteit van de hoofden van huishoudens zijn gebaseerd op interviews en dat - ook volgens CCN - de interviews de zwakste schakel zijn binnen MOSAIC. Dat neemt volgens Riezenbos echter niet weg dat MOSAIC een van de weinige bestanden is waarin dit soort gegevens überhaupt beschikbaar is (Riezenbos, 1993: 44).

Afb. 7.22 Voorbeeld van een figuur gemaakt door het Gemeentelijk Informatie Centrum van de gemeente Groningen op basis van MOSAIC

Bruto inkomen per inwoner in 1992

Bron: MOSAIC-CCN Marketing Systems



Bron: Riezenbos, 1993: 46b.

Een groot nadeel vindt hij dat de achterliggende enquêtes uit verschillende jaren stammen en het niet mogelijk is de situatie per afzonderlijk jaar weer te geven. Dit bemoeilijkt het interpreteren van bijvoorbeeld schommelingen in het inkomen in een bepaald gebied, stelt hij (Riezenbos, 1993: 44).

Riezenbos meldt dat het Gemeentelijk Informatie Centrum MOSAIC gebruikt als statistisch informatiesysteem in de volgende twee gevallen:

- bij interne informatieverzoeken over inkomensverdelingen;
- bij de voorbereidingen van wijkbezoeken van Collegeleden. Hierbij gaat het om een snelle karakterisering van een wijk, waarbij men volgens Riezenbos moet denken aan weergave van enkele sociaal-economische kenmerken van een wijk in enkele diagrammen.

Zijn eendoordeel over MOSAIC als informatiesysteem is dat het vooral waarde heeft als men op zoek is naar globale en/of regionale informatie, die snel beschikbaar moet zijn. Met name bij woningmarktonderzoeken kan het volgens hem nuttige achtergrondinformatie verschaffen (Riezenbos, 1993: 45).

In 1989 is reeds in Groningen een omvangrijk woningmarktonderzoek uitgevoerd, op basis waarvan het stedelijk volkshuisvestingsbeleid en wijk-volkshuisvestingsplannen zijn opgesteld. In de beleidsrapportages hierover wordt opgemerkt dat het onderzoek 'niet slijtvast is voor de toekomst' en dat het vastgestelde volkshuisvestingsprogramma tweejaarlijks wordt geëvalueerd (Gemeente Groningen, 1991a: 15; 1991b: 44). Het lijkt niet waarschijnlijk dat men deze periodieke evaluaties geheel op MOSAIC kan baseren.

Voorts kan worden vastgesteld dat het aanvankelijke doel van de pilotstudie van Schaal-Lehr et al. om een informatiesysteem te ontwikkelen waarmee negatieve ontwikkelingen in de stad, die van invloed zijn op het woon- en leefmilieu, vroegtijdig kunnen worden onderkend, ook via MOSAIC (nog) niet wordt gerealiseerd.

7.7 Maassluis: een preventief buurtsignaleringsysteem

In Maassluis gaat de geschiedenis van het ontwikkelde signaleringsysteem terug tot het najaar van 1987 toen de gemeenteraad uitsprak dat er extra zorg besteed diende te worden aan het behoud en de verbetering van de woonomgeving. Deze uitspraak leidde tot de opzet van een signaleringsysteem, waarmee de kwaliteitsontwikkeling van buurten beter en in een eerder stadium kan worden beoordeeld (Van Os, 1990: 5).

Bij de ontwikkeling van het systeem is het vervalmodel van Priemus en Prak (zie par. 3.2.3) een belangrijke leidraad geweest. Het was de gemeente duidelijk geworden dat bij de aanpak van het woonmilieu in een buurt een samenhangend pakket van maatregelen gewenst is, dat dit pakket veel verder gaat dan de afzonder-

lijke werkerterreinen van de bij het beheer betrokken partijen en dat het moet worden afgestemd op het oordeel van de woonconsumenten. Er ontstonden ideeën omtrent buurtbeheer, waarbij coördinatie van beheerwerkzaamheden en samenwerking tussen beheerders en bewoners de centrale elementen waren. Voordat plannen gemaakt konden worden moest informatie worden verzameld en geanalyseerd. In het kader van het buurtbeheer zou ook deze informatieverwerking bij voorkeur door de beheerders gezamenlijk moeten worden verricht. Deze ideeën vormden het uitgangspunt voor het signaleringssysteem in Maassluis (Van Os, 1990: 9).

Onder redactie van Van Os en De Jong, van adviesbureau Perspeks uit Delft dat de ontwikkeling van het signaleringssysteem in Maassluis begeleidde, verscheen in juni 1990 een beschrijving van de opzet van het systeem.

In het signaleringssysteem wordt onderscheid gemaakt in indicatoren die zwakke signalen afgeven, indicatoren met sterke signalen en noodzakelijke achtergrondgegevens. Onder zwakke signalen worden verstaan, indicatoren die een beeld geven van de door bewoners ervaren prijs-kwaliteitsverhouding en daarmee de mate van woontevredenheid. Deze zwakke signalen kunnen volgens Van Os en De Jong de beoogde preventieve functie vervullen (Van Os en De Jong, 1990: 14). Tot de sterke signalen worden gerekend: de leegstand, de mobiliteit, de financiële exploitatie en de kwaliteit van de woning en woonomgeving. Dit soort signalen duidt op reeds ingetreden verval (Van Os en De Jong, 1990: 14). Als er een prioriteitsafweging moet worden gemaakt ten aanzien van de gegevensverzameling voor de verschillende indicatoren, stellen Van Os en De Jong dat de zwakke signalen van groter belang zijn vanwege het preventieve karakter dat ervan uitgaat (Van Os, 1990: 15).

Naast de zwakke en sterke signalen zouden de achtergrondgegevens een beeld moeten geven van de (veranderende) buurtbevolking en woningvoorraad. De bedoeling van de achtergrondgegevens is dat deze niet zozeer worden gebruikt om uitspraken te doen over de kwetsbaarheid van een buurt, "hooguit om het ten onrechte leggen van verbanden tussen verval en bewonerskenmerken te voorkomen", zo wordt gesteld (Van Os en De Jong, 1990: 11).

Voor wat betreft de frequentie waarmee de gegevens verzameld worden, wordt voorgesteld om het woonconsumentenonderzoek eens per vier jaar uit te voeren. Deze periode lijkt lang genoeg om onderzoeksmoeheid bij de inwoners te voorkomen en een redelijke doorstroom van bewoners te meten. De gegevensverzameling uit de andere geautomatiseerde bestanden kan jaarlijks plaatsvinden op een daartoe geschikt moment, waarbij bijvoorbeeld rekening wordt gehouden met vakanties en politieke besluitvorming. Overigens is het signaleringssysteem dus geen thermometer, die op elk willekeurig tijdstip kan worden afgelezen. Van Os en De Jong stellen tevens voor om als het systeem naar tevredenheid is getest een zogenaamde overall-meting te doen. Met een dergelijke meting over de hele bebouwde kom kan de relatieve kwetsbaarheid van buurten in kaart worden gebracht en een vergelijkingskader worden opgezet voor vervolgmetingen (Van Os en De Jong, 1990: 23).

Na de start met het signaleringssysteem in 1990 en enkele tussentijdse rapportages over de resultaten in een aantal buurten vond in 1993 de eerste algeheel stedelijke meting in Maassluis plaats. Over de resultaten hiervan is zeer recent - in mei 1994 - door de gemeente Maassluis gerapporteerd.

Door RIGO Research en Advies BV te Amsterdam is in het voorjaar van 1993 in Maassluis een bewonersenquête gehouden, zowel ten behoeve van de stedelijke meting als ten behoeve van het gelijktijdig uitgevoerde woningbehoefteonderzoek. Uit het woningbehoefteonderzoek zou onder meer moeten blijken welke woningtypen in de toekomst voor problemen kunnen zorgen omdat ze weinig gewild zijn. Hiervoor heeft het RIGO de gegevens geanalyseerd en gerapporteerd (RIGO, 1993). Door middel van de stedelijke meting zouden de problemen van deze woningtypen nader verklaard kunnen worden. De analyse van de gegevens ten behoeve van de stedelijke meting is uitgevoerd door de afdeling ruimtelijke ordening en volkshuisvesting c.a. van de gemeente Maassluis zelf (Gemeente Maassluis, 1994: 1).

In de bijlage van het rapport over de stedelijke meting is het onderstaande overzicht gegeven van de gehanteerde indicatoren en bronbestanden (vermeld tussen haakjes).

indicatoren ten behoeve van **zwakke** signalen:

oordeel bewoners:

- 1.1 woning (het woonconsumentenonderzoek);
- 1.2 woonomgeving (het woonconsumentenonderzoek);
- 1.3 voorzieningen (het woonconsumentenonderzoek);
- 1.4 overlast (het woonconsumentenonderzoek);
2. prijs-kwaliteitsverhouding (het woonconsumentenonderzoek);
3. oordeel beheer (het woonconsumentenonderzoek);
4. *klachten:*
- 4.1 politie (het woonconsumentenonderzoek en politie-gegevens);
- 4.2 Civiele Werken/Groenvoorzieningen (het woonconsumentenonderzoek en de afdeling Civiele Werken en Groenvoorziening);
- 4.3 Woningstichting Maassluis (het woonconsumentenonderzoek en de klachten- en onderhoudsadministratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf);

verhuishwensen:

5. verhuisgeneigdheid (het woonconsumentenonderzoek);
6. woningzoekenden (het woonconsumentenonderzoek en de verhuur- en woningzoekendenadministratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf);
7. vertrekmotieven (het woonconsumentenonderzoek en de exit-interviews van Woningstichting Maassluis);
8. buurtvoorkeur, naar buurt (de verhuur- en woningzoekendenadministratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf);
9. weigeringsgraad (de verhuur- en woningzoekendenadministratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf);
10. weigermotieven (de verhuur- en woningzoekendenadministratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf);

indicatoren ten behoeve van **sterke** signalen:

mutatiegegevens:

- 11.1 mutatiepercentages (de verhuur- en woningzoekendenadministratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf);

- 11.2 verhuizingen naar en vanuit de buurt (gegevens nog niet beschikbaar);
- 12. woonduur (het woonconsumentenonderzoek en de verhuur- en woningzoekendenadministratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf);
- 13. *leegstand*:
- 13.1 leegstandsantallen (de verhuur- en woningzoekendenadministratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf);
- 13.2 leegstandsduur (de verhuur- en woningzoekendenadministratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf);
- 13.3 huurderiving als gevolg van leegstand;
financiële exploitatie:
- 14. onderhoudsuitgaven woning (de klachten- en onderhoudsadministratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf);
- 15. huurachterstand (de Huurincasso-administratie van Woningstichting Maassluis);
- 16. onderhoudsuitgaven woonomgeving (gegevens nog niet beschikbaar);
fysieke kenmerken:
- 17. staat van onderhoud van de woning (gegevens nog niet beschikbaar);
- 18. staat van onderhoud woonomgeving (gegevens nog niet beschikbaar);
- 19. staat van vervuiling (afd. Milieu en Woningstichting Maassluis);
- 20. frequentie kleine criminaliteit (politie);

achtergrondgegevens:

- 21. *bevolkingsopbouw*:
- 21.1 aantal inwoners (het Gemeentelijk Bevolkingsregister);
- 21.2 samenstelling huishouden (het woonconsumentenonderzoek en het Gemeentelijk Bevolkingsregister);
- 21.3 leeftijdsopbouw (het woonconsumentenonderzoek en het Gemeentelijk Bevolkingsregister);
- 21.4 etniciteit (het woonconsumentenonderzoek en het Gemeentelijk Bevolkingsregister);
- 22. *sociaal-economische positie*:
- 22.1 niveau inkomen (het woonconsumentenonderzoek);
- 22.2 werkloosheid (het woonconsumentenonderzoek en Welzijn);
- 22.3 opleidingsniveau (gegevens nog niet beschikbaar);
- 22.4 huursubsidie (de afdeling ruimtelijke ordening en volkshuisvesting en de Huurincasso-administratie van Woningstichting Maassluis);
- 23. *statische kenmerken van de woning*:
- 23.1 aantal woningen naar type (de Woningcartotheek van Woningstichting Maassluis en indien beschikbaar de Woningcartotheek van de Gemeente);
- 23.2 aantal woningen naar grootte (de Woningcartotheek van Woningstichting Maassluis en indien beschikbaar de Woningcartotheek van de Gemeente);
- 23.3 aantal woningen naar eigendomssituatie (de Woningcartotheek van Woningstichting Maassluis en indien beschikbaar de Woningcartotheek van de Gemeente);
- 23.4 aantal woningen naar bouwjaar (de Woningcartotheek van Woningstichting Maassluis en indien beschikbaar de Woningcartotheek van de Gemeente);
- 23.5 aantal woningen naar huurprijs/waarde (de Woningcartotheek van Woningstichting Maassluis en indien beschikbaar de Woningcartotheek van de Gemeente);
- 23.6 aantal woningwaarderingspunten (de Huurincasso-administratie van Woningstichting Maassluis);
- 24. *dynamische kenmerken van de woning*:
- 24.1 gemiddelde woningbezetting (het woonconsumentenonderzoek, de Woningcartotheek van Woningstichting Maassluis; het Gemeentelijk Bevolkingsregister en indien beschikbaar de Woningcartotheek van de Gemeente);
- 24.2 puntprijs (de Huurincasso-administratie van Woningstichting Maassluis).
(Gemeente Maassluis, 1994: 1, bijlage 1-3)

Bij de stedelijke meting is onderscheid gemaakt in 14 buurten en 7 sub-buurten, die voornamelijk uit galerijflats bestaan. Uit het woningbehoefteonderzoek was naar voren gekomen dat er van dit woningtype in de toekomst in Maassluis een overschot zal zijn. Daarom werd het belangrijk geacht om specifiek voor deze buurten over waarderingsgegevens te beschikken (Gemeente Maassluis, 1994: 2).

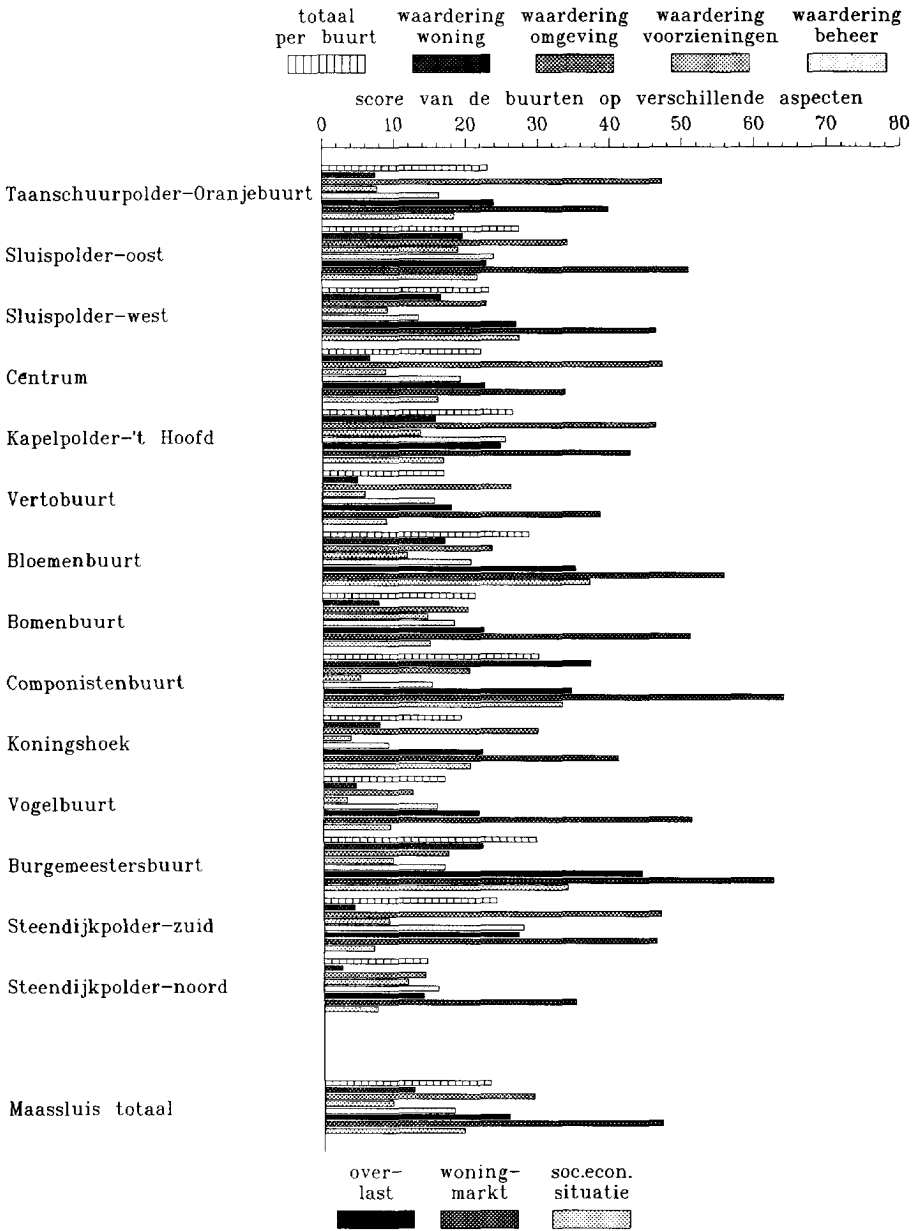
Per buurt en flatbuurt is nagegaan welk oordeel de bewoners ten aanzien van de desbetreffende indicatoren geven en welke resultaten de gegevens van de overige bronnen opleveren. Het zo verkregen tabellenboek is samengevat in zeven groepen: 1. waardering van de woning; 2. waardering van de omgeving; 3. waardering van de voorzieningen; 4. waardering van het beheer; 5. overlast; 6. woningmarkt en 7. sociaal-economische positie.

Ten aanzien van de groepen 1 t/m 4 met betrekking tot de waardering is voor elke groep het gemiddeld percentage bepaald van alle aspecten, die onvoldoende scores. Voor groep 1. 'waardering van de woning' ging het bijvoorbeeld om het oordeel over de grootte, het aantal kamers, voorzieningen in de woning, de indeling, het onderhoud, de verwarming, de bereikbaarheid en het uiterlijk van de woning. Voor Maassluis als geheel werd bij deze groep een gemiddelde score van 12.5% berekend. Dit betekent dat ten aanzien van de verschillende aspecten, die iets zeggen over de woning, deze gemiddeld in een achtste deel van de woningvoorraad van Maassluis onvoldoende worden gewaardeerd. De beste van de 14 buurten (Steendijkpolder-noord) scoorde een gemiddelde van 2.6%; de slechtste (Componistenbuurt) 37.3%. Bij de flatbuurten was de beste score van de totale woningwaardering 10.5% (Burgemeestersbuurt-hoog); de slechtste 33.20% (Sluispolder-oost).

De in tabelvorm beschikbare cijfers zijn omgezet in een afbeelding, waarbij onderscheid is gemaakt naar alle buurten van Maassluis (afbeelding 7.23) en de zeven door de gemeente Maassluis afzonderlijk geanalyseerde sub-buurten, die voornamelijk uit galerijflats bestaan: de zogenaamde flatbuurten (afbeelding 7.24).

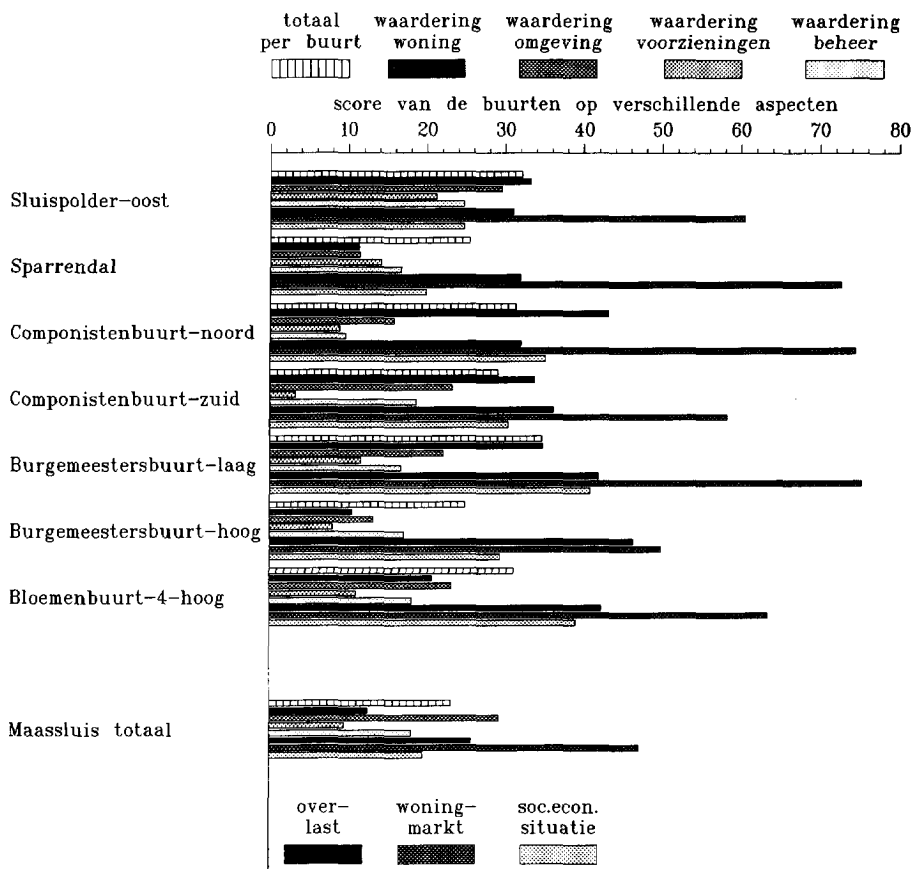
Ter toelichting op de afbeeldingen wordt vermeld dat bij groep 5. 'overlast' het gemiddeld percentage is berekend van alle overlastonderdelen die scoorden met 'vaak' of 'regelmatig'; dat groep 6. 'woningmarkt' is onderverdeeld in de indicatoren prijs-/kwaliteitsverhouding (door de inwoners van Maassluis beoordeeld met een rapportcijfer), verhuigeneigdheid, woonduur, weigeringspercentage en mutatiegraad en bovendien het totaal van deze indicatoren is gewogen, zodat elke indicator even zwaar meeweegt binnen de groep. Tenslotte is groep 7. 'sociaal-economische positie' samengesteld uit de indicatoren: percentage alleenstaanden, percentage niet-Nederlanders, percentage IHS-ontvangers en het percentage uitkeringsgerechtigden. Ook van deze groep is het totaal gewogen.

Afb. 7.23 Grafische presentatie van de score van de 14 buurten in Maassluis op zeven groepen van indicatoren, naar mate van toenemende problematiek



Bron: Gemeente Maassluis, 1994: Bijlage VII-2.

Afb. 7.24 Grafische presentatie van de score van de 7 flatbuurten in Maassluis op zeven groepen van indicatoren, naar mate van toenemende problematiek



Bron: Gemeente Maassluis, 1994: Bijlage VII-2.

Door de gemeente Maassluis wordt naar aanleiding van deze samenvattende berekeningen van de mate van problemen in de verschillende buurten en flatbuurten opgemerkt dat over het algemeen de flatbuurten slechter scoren dan de buurten gemiddeld, vooral op de waardering van de woning, de overlast, de woningmarkt en de sociaal-economische positie. Op de waardering van het beheer en de omgeving scoren de flatbuurten in Maassluis echter beter dan het gemiddelde voor alle buurten (Gemeente Maassluis, 1994: 59). Dit laatste is een opvallend verschil met het landelijke beeld (zie par. 5.2.1).

Bovendien heeft de stedelijke meting duidelijkheid verschaft in de verschillen naar problematiek per buurt. De buurten waar iets aan de hand is kunnen globaal worden verdeeld naar: problemen in de woonomgeving (in Maassluis vooral in buurten met

eengezinshuizen); problemen rond de leefbaarheid van de buurt; problemen rond de leefbaarheid van de buurt in combinatie met een tekortschietende kwaliteit van de woningvoorraad en tenslotte problemen van de woningvoorraad (Gemeente Maassluis, 1994: 60).

Nadat van alle groepen de spreiding van de scores in gemiddelden en/of gewogen percentages was berekend is er per groep een klasse-verdeling van één tot vijf punten bepaald. De optelsom van de puntenscore per groep levert voor elke buurt een eindscore, met een theoretisch minimum van 7 en maximum van 35 punten. Deze eindscore kan worden gebruikt om de buurten in een rangorde te plaatsen naar toenemende problematiek en af te zetten tegen het gemiddelde.

In Maassluis had dit het volgende, Songfestival-achtige (Willeke 4 punten) resultaat:

Vertobuurt: 11 punten
Steendijkpolder-noord: 11 punten
Koningshoek: 13 punten
Vogelbuurt: 13 punten
Taanschuurpolderbuurt/Oranjebuurt: 15 punten
Centrum: 15 punten
Bomenbuurt: 15 punten
Sluispolder-west: 16 punten
Steendijkpolder-zuid: 16 punten
 gemiddelde score van de 14 buurten: 16.2
flatbuurt: Burgemeestersbuurt-hoog: 17 punten
Kapelpolder/het Hoofd: 19 punten
flatbuurt: Sparrendal: 19 punten
Sluispolder-oost: 20 punten
flatbuurt: Componistenbuurt-zuid: 20 punten
 gemiddelde score van de 7 flatbuurten: 21.6
Bloemenbuurt: 21 punten
Componistenbuurt: 21 punten
Burgemeestersbuurt: 21 punten
flatbuurt: Componistenbuurt-noord: 22 punten
flatbuurt: Bloemenbuurt-4-hoog: 23 punten
flatbuurt: Sluispolder-oost: 24 punten
flatbuurt: Burgemeestersbuurt-laag: 26 punten

(Gemeente Maassluis, 1994: Bijlage VII-3).

In 1990 behoorde het buurtsignaleringsstelsel van Maassluis tot de prijswinnaars van het Project Naoorlogse Woongebieden van de provincie Zuid-Holland. Uit het provinciale Stimuleringsfonds was in totaal f. 800.000 beschikbaar gesteld voor de verdere ontwikkeling van belangwekkende projecten. Maassluis ontving een bedrag van f. 100.000.

De jury waardeerde de poging van de gemeente om daadwerkelijk tot preventief beleid te komen en vertrouwde erop dat de toegekende ontwikkelingsbijdrage een extra stimulans zou zijn om zich in te spannen voor uitbouw van het signaleringssysteem en uitvoering voor buurtvoorstellen (Hoenderdos en Metselaar, 1991: 36).

Tot nu toe komt het buurtsignaleringsstelsel van Maassluis er echter in hoofdzaak nog op neer dat er een gefundeerde beoordeling kan worden gegeven over de problematiek van de buurten ten opzichte van elkaar. Ontwikkelingen in de tijd zullen pas meetbaar worden als het uitgevoerde woonconsumentenonderzoek en de analyse van de verschillende bronnen in de toekomst periodiek worden herhaald.

De kracht van het buurtsignaleringsstelsel zou volgens Van Os immers zijn dat er ook kwaliteitsveranderingen worden gemeten in situaties met nog maar geringe achterstand, waarmee het stelsel inhoud kan geven aan het preventieve karakter van buurtbeheer (Van Os, 1991: 4).

7.8 Almelo: BISA voor en door samenwerking

Het Buurtinformatiesysteem Almelo, afgekort als BISA, is een initiatief van de projectgroep Sociale Vernieuwing van de gemeente Almelo. Het is bedoeld om ondersteuning te bieden aan het beheer van woningen en woonomgeving in Almelo. Dit initiatief volgde op een onderzoek naar de haalbaarheid van een buurtbeheer-informatiesysteem in Almelo, dat in opdracht van het Bureau Samenlevingsopbouw Almelo door het Onderzoeksinstituut OTB is uitgevoerd (Hoenderdos en Metselaar, 1990).

In het kader van de regeling voor zogenaamde probleem-cumulatie-gebieden (PCG-gebieden) was in Almelo sinds 1987 in drie wijken een project buurtbeheer in uitvoering. Het project buurtbeheer had tot doel om de woon-, werk- en leefsituatie in deze wijken te verbeteren en ervoor te zorgen dat het goed blijft. Er was een zogenaamd afstemmingsteam in het leven geroepen, dat onder andere tot taak had om gegevens uit te wisselen over de klachten vanuit de wijken, de wijze waarop deze zijn opgepakt en welke acties moesten worden ondernomen om de wijken te verbeteren. In het afstemmingsteam (het 'doe-team') werkten diverse gemeentelijke afdelingen, een woningcorporatie, de politie en de gebiedscoördinatoren van de PCG-gebieden samen (Hoenderdos en Metselaar, 1990: 10). Eens in de drie weken werd door het afstemmingsteam vergaderd, waarbij de agenda bestond uit het afwerken van een 'activiteiten-lijst'. Dit was een check-list die tevens diende om signalen uit de wijken te registreren en te benutten voor een gerichte aanpak.

Door het Bureau Samenlevingsopbouw werd geconstateerd dat er behoefte was aan een informatiesysteem waarmee op meer gestructureerde wijze gegevens worden bijgehouden over het woon- en leefklimaat. Er werd verondersteld dat een buurtinformatiesysteem een hulpmiddel kon zijn voor bij het beheer van de buurten betrokken partijen om technische, sociale en financiële beheermaatregelen op elkaar af te stemmen. Voorts zou het informatiesysteem kunnen bijdragen tot een betere

onderlinge coördinatie van de verschillende partijen (Hoenderdos en Metselaar, 1990: 3).

In 1989 is aan de hand van een schriftelijke enquête en door middel van gesprekken met sleutelfiguren geconcludeerd dat de vertegenwoordigers van alle betrokken partijen het ingestelde gestructureerde overleg van belang achtten en ook behoefte hadden aan een hiertoe ondersteunend informatiesysteem (Hoenderdos en Metselaar, 1990: 35). Het draagvlak-onderzoek werd op 22 mei 1990 afgesloten met een informatie-avond voor alle belangstellenden.

Het BISA-project is uitgewerkt door een werkgroep, waarin de gemeente Almelo, de woningcorporaties AWW Beter Wonen en St. Joseph, de politie en de Stichting Netwerk (het buurt-opbouwwerk) zijn vertegenwoordigd. De werkgroep werd ondersteund door het Onderzoeksinstituut OTB, dat onder andere een computerprogramma heeft ontwikkeld, waarmee de BISA-gegevens kunnen worden bewerkt en verwerkt. De uitwerking van het BISA en het ondersteunende computerprogramma zijn gepubliceerd als OTB-werkdocument (Hoenderdos en De Hoog, 1994). Op deze publicatie is de volgende uiteenzetting gebaseerd.

Het BISA-project wordt getrokken door het Bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Almelo en heeft tot doel "het vroegtijdig signaleren en informeren over ontwikkelingen in alle buurten van Almelo" (Elhorst, 1993: 1).

De gezamenlijke informatie-voorziening zou moeten leiden tot een meer geïntegreerde wijze van het beheer door de verschillende partijen, waarbij eventueel noodzakelijke maatregelen tijdig worden getroffen. Hierdoor kan een cumulatie van problemen worden voorkomen, zodanig dat "een zich negatief aftekenende tendens kan worden omgebogen naar een neutrale, doch het liefst naar een positieve tendens" (Elhorst, 1993: 2).

De keuze van de indicatoren die in het BISA zijn opgenomen, is gemaakt op basis van een pragmatische benadering. Er is nagegaan over welke bronnen en gegevens de partijen beschikken en of men bereid is deze ter beschikking te stellen voor het BISA. Dit was reeds een van de belangrijke vragen bij de interviews ten behoeve van het draagvlak-onderzoek in 1989 (Hoenderdos en Metselaar, 1990).

In 1992 zijn de betrokken partijen nogmaals afzonderlijk geïnterviewd over dit punt. Op basis hiervan is een lijst opgesteld van bronnen en variabelen, die in verschillende stappen in de werkgroep is geconcretiseerd.

Vervolgens is aan de betrokken partijen gevraagd om de gegevens van een bepaald moment (over een bepaalde periode) daadwerkelijk toe te leveren. Met deze gegevens is het BISA van start gegaan. Het is de eerste stap van een aanbouwmeubel, dat - als het even kan - steeds verder wordt uitgebouwd tot een evenwichtig informatiesysteem.

Een deel van de gegevens wordt aangeleverd als een zogenaamde datafile, zodat deze rechtstreeks kunnen worden overgeladen in het BISA. De overige gegevens zijn beschikbaar als schriftelijke bron en worden 'met de hand' in het BISA ingevoerd.

In het onderstaande is per leverancier een overzicht gegeven van de gegevens in het BISA, waarbij de wijze van toelevering is aangegeven:

afdeling Burgerzaken (uit de Geautomatiseerde Bevolkings-Administratie: GBA):

datafile:

- *inwonergegevens*: leeftijd, geboorteland, gezinsverhouding, nationaliteit;
- *binnenverhuizing*: leeftijd, postcode vestiging, postcode vertrek;
- *vertrek*: leeftijd, postcode vertrek;
- *emigratie*: leeftijd, postcode vertrek;
- *vestiging*: postcode vestiging, leeftijd;

de dienst SWOW, afdeling Sociale Zekerheid:

datafile:

- *minima*: personen met een uitkering op grond van de ABW, RWW, IOAW of IOAZ;
- *betalingsachterstand*: personen met een regeling voor een betalingsachterstand van meer dan f 500,-;
- *eenmalige uitkering*: personen die de laatste keer een eenmalige uitkering voor minima hebben ontvangen;

woningcorporaties St. Joseph en AWS Beter Wonen:

schriftelijke bron:

- *woningbezit*: aantal woningen;
- *woningbezit naar type*: aantal woningen naar eengezinshuizen, flats, beneden-etages, boven-etages, senioren en aangepaste woningen;
- *bewoningsduur* (hiervan kunnen de variabelen nog niet worden geleverd): woningen waarin de huidige huurders 3 jaar of minder wonen, tussen de 3 en 10 jaar wonen, langer dan 10 jaar wonen;
- *leegstand*: aantal woningen dat korter dan 3 maanden leegstaat, 3 maanden of langer leegstaat;
- *huurachterstand* (hiervan kunnen de variabelen nog niet worden geleverd): aantal huurders met een huurachterstand van minder dan 3 maanden, van 3 maanden huur of meer;
- *onderhoudskosten*: onderhoudskosten voor het herstel van schade door vandalisme, door braak;
- *huurdersklachten*: aantal klachten, onderverdeeld naar klachten over het onderhoud van de woning, overlast en tuinen.

registratie van de politie:

schriftelijke bron:

- *diefstal* (vanaf of uit roerende goederen en onroerende goederen): diefstal fiets, vanaf/vanuit auto, vanaf/vanuit woning, vanaf/vanuit school;
- *bijzondere bezitsaantasting*: beroving op straat (waaronder tasjesroof), kraken/bezetten;
- *vernieling/beschadiging*: vandalisme baldadigheid (waaronder voetbalvandalisme), vernieling auto's, vernieling openbare gebouwen (waaronder scholen);
- *geweld*: geweld zonder letsel zonder wapen, geweld zonder letsel met wapen, geweld zonder letsel met vuurwapen, geweld met letsel zonder wapen, geweld met letsel met wapen, geweld met letsel met vuurwapen, dodelijk geweld zonder wapen, dodelijk geweld met wapen, dodelijk geweld met vuurwapen;
- *zedenzaak*: openbare schennis, aanranding, verkrachting, incest, pornografie, ontucht met minderjarige, overige zedenzaken;
- *bijzondere inbreuk veiligheid*: vrijheidsbeneming/gijzeling, bedreiging, vrouwenmishandeling, vrouwenhandel, homogeweld, kindermishandeling,
- *bijzondere vormen aantasting veiligheid/gezondheid*: bijtende hond, wapen(bezit) zonder geweld/overtreding Wapen- en munitiewet, drugszaak;

- *geluidsoverlast*: woonomgeving, horeca;
- *overlast van/door*: voertuig, dronkenschap, drugs, kladden/plakken, prostitutie, gestoorde, ongedierte, dieren, vuurwerk, zendapparatuur, rook of stank, overige overlast;
- *conflict(bemiddeling)*: conflict/onenigheid (waaronder burenruzie), belediging, discriminatie, overige conflicten;

dienst SWOW, afdeling Onderwijs:

schriftelijke bron:

- *leerlingen in het basisonderwijs*: aantal;
- *leerlingewichten in het basisonderwijs*: aantal.

De tellingsmethode van leerlingewichten zal verdwijnen, waardoor deze informatie straks niet meer in het BISA kan worden opgenomen. Welk alternatief hiervoor komt, is nog niet bekend, maar moet wel in de gaten worden gehouden. Tevens moet worden nagegaan of en op welke wijze de overige gegevens die de afdeling Onderwijs kan leveren, als variabelen kunnen worden opgenomen, zoals de doorstroomgegevens van het basisonderwijs naar de middelbare school en gegevens over schoolverzuim en vroegtijdige schooluitval.

Op 17 oktober 1994 wordt door de participanten van het BISA een convenant ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd omtrent de periodieke gegevensleveringen, de verwerking van de gegevens en het (recht op) het gebruik van de informatie van het BISA.

Hierin is ook geregeld dat de gemeentelijke afdeling Communicatie, buro Onderzoek en Statistiek, het BISA coördineert. De partijen leveren aan dit bureau halfjaarlijks de gegevens, die betrekking hebben op de situatie op een peildatum (1 januari of 1 juli) of op een halfjaarlijkse periode (1 januari - 30 juni of 1 juli - 31 december). Het bureau verwerkt deze gegevens en verzorgt de verspreiding van de resultaten in de vorm van schriftelijke rapportages en/of een computerbestand.

Het is de bedoeling dat het BISA verder wordt ontwikkeld, naar gelang de situatie dat toelaat. De afspraken die in het convenant worden gemaakt, zullen aan de nieuwe ontwikkelingen moeten worden aangepast.

Als laagste schaalniveau voor de gegevensverzameling is gekozen voor de buurt. Er worden in Almelo zestig woonbuurten onderscheiden. Deze zijn ingedeeld in tien wijken. De partijen zijn het nagenoeg eens met elkaar over de toegepaste indeling en alle participanten streven ernaar dezelfde indeling aan te houden. De gegevens van de verschillende partijen worden voor zover mogelijk beschikbaar gemaakt op het niveau van de buurt, de wijk en de gemeente.

De keuze voor het buurtniveau is gebaseerd op de volgende overwegingen. Voor de meeste gegevens geldt dat bij een nog fijnere indeling het aantal gevallen te klein wordt voor een zinvolle analyse. Voorts is het BISA een min of meer openbaar informatiesysteem en kan het verschaffen van informatie op een te fijn schaalniveau strijdig zijn met de privacy. Tenslotte is ook een argument dat het BISA te omvangrijk zou worden, als de gegevens volgens een meer verfijnde indeling dan de buurtindeling, zouden worden opgenomen.

In het geval dat een bepaalde bron de gegevens toelevert aan het BISA op een lager schaalniveau dan de buurt, worden deze gegevens vooraf geaggregeerd tot het buurtniveau en hoger. Dit gebeurt met behulp van de adresgegevens (postcode en

huisnummer). Alleen deze geaggregeerde gegevens worden in het BISA opgenomen. Nog niet alle gegevens zijn op het gewenste niveau beschikbaar. De politie hanteert bijvoorbeeld een wijkindeling die afwijkt van de wijk- en buurtindeling van het BISA. In het interview op 2 juli 1992 met de heer Geerdink, vertegenwoordiger bij de toenmalige gemeente-politie Almelo, is dit punt besproken. De buurt-wijk indeling die de gemeente hanteert is voor de politie niet overal geschikt, omdat de gebieden soms een wat grillige vorm hebben. Voor een doelmatige verdeling van de politie-taken heeft men behoefte aan meer compacte gebieden.

De politie heeft echter aangekondigd dat de incident-meldingen in de toekomst zullen worden voorzien van een postcode. Zodra dit het geval is kunnen de gegevens worden geaggregeerd naar de wijk-indeling volgens het BISA. Hierbij dient men zich te realiseren dat niet elke politie-actie zich in een postcode laat vangen. Een inbraak is plaatsgebonden, een achtervolging door Twente wat minder.

Overigens zijn de politiegegevens niet geschikt om op buurtniveau te worden gepresenteerd. Daarvoor is het aantal incidenten op buurtniveau - gelukkig - te laag.

Gebruik van het BISA

Hoewel daarover nog geen vaste afspraken zijn gemaakt tussen de participanten, is er in de verschillende werkgroep-vergaderingen wel reeds gesproken over de wijze waarop de BISA-gegevens in de praktijk kunnen worden gebruikt.

De uitkomsten zullen kunnen worden ingebracht in de overlegsituaties op de verschillende niveaus. Niet alleen om iedereen kennis te laten nemen van wat er gaande is, maar ook om terugkoppeling te krijgen op de BISA-gegevens.

Die terugkoppeling kan betrekking hebben op:

- de interpretatie van de gegevens van het BISA. Wat ziet men erin, welke verklaringen kan men geven voor de ontwikkelingen die worden gesignaleerd?;
- aanvullende kwalitatieve informatie op de cijfermatige indicatoren van het BISA;
- welke acties er zouden moeten worden ondernomen;
- welke concrete maatregelen er worden voorgesteld en genomen;
- welke afspraken er worden gemaakt tussen partijen over aanpassingen van het beleid en dergelijke.

Op het gemeente-niveau zou zo'n terugkoppeling bijvoorbeeld via de werkgroep kunnen plaatsvinden. Op het wijk- en buurtniveau kunnen de BISA-gegevens worden doorgegeven aan buurt-organisaties en aan partijen die actief zijn bij het beheer op wijk- en buurtniveau. Juist de terugkoppeling van informatie over zaken die op buurt-niveau spelen, zijn voor het buurtinformatiesysteem van belang. Het moet dus zeer worden gestimuleerd dat deze terugkoppeling tot stand komt. Mogelijk kunnen de wijk-contactpersonen die vanuit de gemeente in het kader van de Sociale Vernieuwing zijn aangesteld, hierbij een rol spelen.

Overigens omvat art. 13 van het te ondertekenen convenant de bepaling dat "de participanten zich zullen inspannen om een positieve bijdrage te leveren aan het coördinatie-overleg met betrekking tot de resultaten van de gegevens-analyse en de daaruit voortvloeiende beleidsmaatregelen" (Concept Convenant, juni 1994).

Een probleem dat reeds bij het draagvlakonderzoek van 1989 is gesignaleerd, is het moeizame contact tussen de overheid en bewoners, met name in probleemgebieden. Eén van de geïnterviewden stelde toen "dat gemeentelijke diensten en corporaties weliswaar over een reeks van gegevens beschikken, maar dat dat nog niet betekent dat daarmee voldoende inzicht wordt verkregen in de problematiek van woningcomplexen en buurten. Een groot probleem is volgens hem het verkrijgen van juiste informatie, omdat de overheid in probleemwijken een negatief imago heeft en de bewoners niet spontaan informatie overbrengen. De mensen moeten meer gestimuleerd worden 'eens wat te vertellen'" (Hoenderdos en Metselaar, 1990: 32-33).

Er zou dus veel aan gelegen moeten zijn om bewoners die nog wél aanspreekbaar lijken te zijn en die zich druk willen maken over de kwaliteit van hun woon- en leefmilieu, zoveel mogelijk enthousiast te maken en te houden. Een van de middelen daartoe is hun steeds tijdig en volledig te informeren over zaken die hun wijk aangaan. Door aan (georganiseerde) bewoners de uitkomsten van het BISA ter beschikking te stellen en hun reactie op de gegevens te vragen, neemt de informatie-waarde van het BISA toe en wordt bovendien het contact tussen overheid en burger verbeterd.

Rapportages

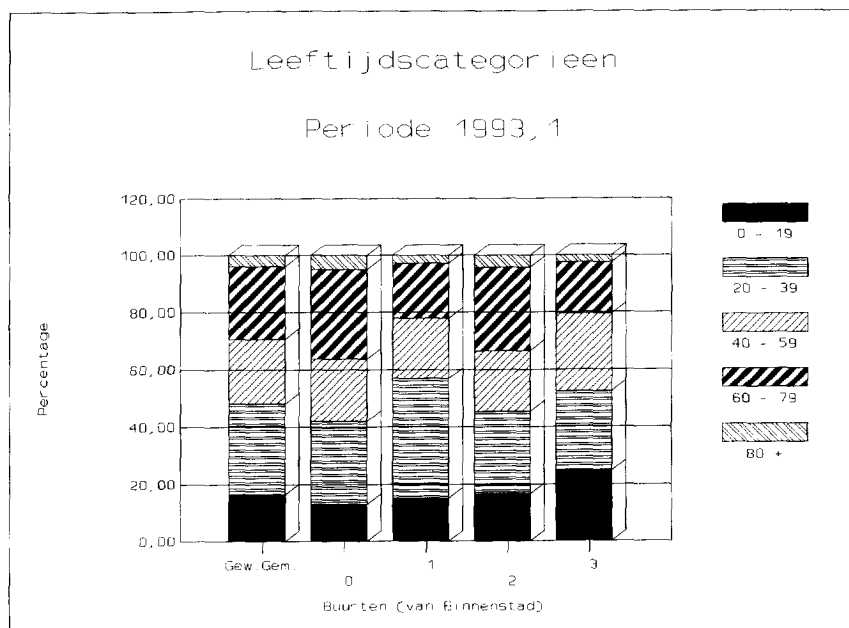
In het BISA worden drie niveaus onderscheiden: de gemeente, tien wijken en zestig buurten. Bij de wijze van uitvoer kan worden gekozen tussen de gegevens op wijkniveau in vergelijking met de gemeente (gemeente-wijkniveau) en de gegevens op buurtniveau in vergelijking met de wijk (wijk-buurtniveau).

Het onderscheid tussen het gemeente-wijkniveau en het wijk-buurtniveau komt ook in de rapportages tot uiting. Degenen die in een bepaalde buurt wonen of werken, zijn waarschijnlijk vooral geïnteresseerd in de wijk-buurtrapportage die ingaat op de eigen buurt en wijk. Degenen die meer op het gemeentelijke niveau actief zijn, zullen vooral geïnteresseerd zijn in de gemeente-wijkrapportage en alleen in een wijk-buurtrapportage van een specifieke wijk, als daarvoor een speciale aanleiding is.

De rapportage kan rechtstreeks vanuit het gebruikte database-programma (Paradox) worden opgesteld. Het is ook mogelijk om de grafieken als file op te slaan en vervolgens in een tekstverwerkingsprogramma op te roepen (afbeelding 7.25).

De voorbeeldrapportages, zoals die tot nu toe zijn opgesteld, zijn nog niet van commentaar voorzien. In de praktijk verdient het aanbeveling de rapportages aan te vullen met kwalitatieve informatie die is verkregen naar aanleiding van de rapportage van een halfjaar eerder. Voorts is denkbaar dat de leveranciers van de gegevens een toelichting geven.

Afb. 7.25 Voorbeeld van de output van het BISA op wijk-buurtniveau, 1994



Leeftijdsopbouw van de wijk Binnenstad in procenten, gesorteerd naar aflopend aantal 0-19 jarigen

Buurten	0 - 19	20 - 39	40 - 59	60 - 79	80 +
3	24.8	27.6	27.2	17.9	2.5
2	16.6	28.7	21.2	29.2	4.2
Gew. Gem.	16.5	31.6	22.5	25.5	3.9
1	15.2	41.7	21.0	19.2	2.8
0	13.1	28.9	21.7	31.3	5.0

(horizontaal gepercentageerd)

Uitbouw van het BISA

Zoals eerder gesteld, is het BISA bedoeld als een aanbouwmeubel dat kan worden aangepast en uitgebouwd. In het volgende wordt hierop een voorschot genomen en wordt een aantal potentiële toekomstige uitbreidingen en uitwerkingen besproken.

1. Informatie van en over woningzoekenden:

Oorspronkelijk was het de bedoeling om reeds bij de eerste opzet van het BISA variabelen op te nemen met betrekking tot de ingeschreven woningzoekenden in Almelo. Deze zouden worden geput uit de Gemeenschappelijke Woningzoekendenregistratie Almelo (GWA). De woningzoekendenregistratie wordt in Almelo verzorgd

door de gezamenlijke woningcorporaties. Ten tijde van de uitwerking van het BISA werd echter gewerkt aan een nieuw (computer)systeem voor de GWA, dat het oude, ook geautomatiseerde systeem moest vervangen. Om die reden is toen besloten te wachten met het uitwerken van dit deel van het BISA.

Op basis van het 'Aanvraagformulier gemeenschappelijke woningzoekenden registratie Almelo' zijn destijds al de volgende items geselecteerd:

- aantal inschrijvingen als woningzoekend huishouden naar buurt waarin de aanvrager en/of de eventuele partner woont (dit is een indicatie voor verhuiscapaciteit);
- aantal woningzoekende huishoudens met positieve voorkeur voor een bepaalde buurt;
- leeftijd van de woningzoekende, met positieve voorkeur voor een bepaalde buurt;
- geboorteland van de woningzoekende met positieve voorkeur voor een bepaalde buurt;
- huishoudensamenstelling van de woningzoekende huishoudens met positieve voorkeur voor een bepaalde buurt;
- woningtype-voorkeur van de woningzoekende met positieve voorkeur voor een bepaalde buurt;
- het aantal woningaanbiedingen in een buurt;
- het aantal weigeringen bij een woningaanbieding in een buurt;
- de gemiddelde wachttijd van degenen die een woning hebben geaccepteerd.

2. Verhuismotieven en redenen om een aangeboden woning te weigeren:

De redenen die bewoners hebben om van, of naar een bepaalde buurt te verhuizen kunnen inzicht geven in de waardering van die buurt. Het was daarom de bedoeling om de verhuisredenen van alle verhuizenden te peilen (huur- en koopsector) en deze gegevens in te brengen in het BISA.

Er was hiertoe door het Onderzoeksinstituut OTB een beknopte verhuisenquête opgesteld (bijlage 2). Het was de bedoeling dat de verhuisenquête zou worden afgenomen, meegegeven of opgestuurd aan degenen die hun verhuizing doorgeven aan de afdeling Burgerzaken van de gemeente. Dit is ook geprobeerd door de medewerkers bij deze afdeling, maar niet naar tevredenheid geslaagd. Het aantal mensen dat aan de balie de enquête wil invullen is erg laag. Bovendien wordt slechts een derde van de verhuizingen persoonlijk gemeld, de rest gebeurt schriftelijk of telefonisch.

Om alsnog een enquête af te nemen bij al degenen die verhuizen van, naar en binnen Almelo zal dus moeten worden gezocht naar een procedure die een betere respons oplevert. De procedure via de afdeling Burgerzaken was onder andere gekozen, omdat dan alle verhuizenden op een zelfde wijze zouden worden benaderd. Het is aan te bevelen om dit uitgangspunt te laten varen en voor elke categorie verhuizenden die procedure te volgen die het meest eenvoudig kan worden ingepast in het gangbare werkproces en het beste uitzicht biedt op een goede respons. Zo zouden de woningcorporaties - en misschien ook de particuliere verhuurders - kunnen worden ingeschakeld om de verhuismotieven te peilen bij in- en uitverhuizingen waarbij hun woningen zijn betrokken. De verhuizingen die resteren (koopsector, niet-zelfstandig wonenden) zouden schriftelijk kunnen worden benaderd (waarbij een lage responsverwachting moet worden geaccepteerd).

De verhuisenquête was anoniem. Hierdoor is een koppeling met GBA-gegevens niet mogelijk, en moeten de relevante persoons-, huishouden- en woningkenmerken in de enquête zelf worden gevraagd.

Voorts ontbreken in het BISA gegevens over motieven om een aangeboden woning te weigeren. Ook hiervoor zou moeten worden gestreefd naar een uniforme, gestructureerde wijze om deze gegevens te peilen.

3. Gegevens over woningen en voorzieningen in de buurten:

Het BISA bevat in de huidige eerste aanzet vooral gegevens over het gebruik (en misbruik) van de buurten en de wijken en de waardering ervan. Er zijn nauwelijks gegevens opgenomen over wat de buurten en wijken te bieden hebben. Er is alleen opgenomen hoeveel woningen er in een buurt zijn, welk aandeel in beheer is van woningcorporaties en van deze corporatiewoningen is een nadere - summiere - type-aanduiding bekend.

Wellicht is het voor de primaire doelstelling van het BISA - het vroegtijdig signaleren en informeren over ontwikkelingen in alle buurten van Almelo - niet zo hard nodig om in het BISA gegevens op te nemen over de woonkwaliteit die de buurten te bieden hebben. Maar dan wordt de doelstelling wel in enge zin geïnterpreteerd: de ontwikkelingen worden gesignaleerd, maar veel verklarende informatie wordt niet geboden.

Mogelijk kan een systematisch en vergelijkend overzicht van hetgeen de buurten in kwalitatief opzicht te bieden hebben, hierin verbetering brengen.

In het Informatieplan Vastgoed van de gemeente Almelo wordt een overzicht gegeven van de systemen, die in de gemeente worden gebruikt, waarin vastgoedgegevens zijn opgenomen. Het begrip 'vastgoed' omvat veel meer dan woningen en gebouwen en wordt conform de definitie van de VNG gedefinieerd als "de verzameling van alle reële en virtuele objecten die een vaste lokatie hebben ten opzichte van het aardoppervlak. Onder reële objecten wordt verstaan objecten die tastbaar zijn, zoals bouwwerken, wegen, groenvoorzieningen, water, riolen, kabels en leidingen. Virtuele objecten zijn objecten die in de werkelijkheid niet als zodanig zichtbaar zijn, zoals percelen, gemeente(n), wijken, buurten, bestemmingsplangebieden en milieuzones (Gemeente Almelo, 1991: 1).

Een inventarisatie van 1991 leverde op dat er binnen de gemeente Almelo 98 systemen op het gebied van vastgoed in gebruik zijn (Gemeente Almelo, 1991: 7). Van deze 98 systemen is 26% geautomatiseerd, 63% wordt handmatig bijgehouden en 11% is een combinatie van een handmatig en een geautomatiseerd systeem (Gemeente Almelo, 1991: bijlage 3). Welke systemen nuttige gegevens voor het BISA bevatten, is niet zonder meer aan te geven. In het Informatieplan Vastgoed worden de systemen alleen benoemd, de variabelen van het systeem staan er niet bij. Wel is vermeld welke gemeentelijke afdelingen gebruik maken van de systemen en voor welke taken. Zo is in de bijlagen 5 en 8c van het Informatieplan Vastgoed vermeld dat de stafgroep Bestuursinformatie en ondersteuning ten behoeve van het onderzoeken en verwerken van statistische gegevens gebruik maakt van de systemen: hypotheekaanvragen-register, onroerende-zaakbelastingstelsel, stratenregister, woningzoekende systeem, woningtoewijzing, woningbestand corporatie, koopwoningen NVM, grondverkoop, bodemgebruik CBS, gereedgekomen woningen, in aanbouw zijnde woningen, kadaster register en leggers.

In het Informatieplan Vastgoed wordt een nieuwe gegevensstructuur gedefinieerd voor de vastgoedinformatie van Almelo (de basisregistratie vastgoed). Deze structuur gaat uit van vijf hoofdgroepen (bouwwerken, terrein, kabels en leidingen, kadastrale objecten en gebied), die nader worden verdeeld in sub- en detailgroepen.

Het ligt voor de hand om de mogelijke uitbreiding van het BISA met vastgoedgegevens af te stemmen op de uitwerking van het Informatieplan Vastgoed. Het is overigens de vraag of uit de basisregistratie vastgoed de informatie-behoefte ten aanzien van de fysieke kwaliteit van buurten voldoende kan worden afgedekt. Met name is nog niet duidelijk of en hoe gegevens over voorzieningen in een buurt worden opgenomen. Te denken valt aan gegevens over winkels, sociaal-medische voorzieningen, ouderenzorg, horeca, uitgaansmogelijkheden, speelvoorzieningen, parken, en dergelijke. Naast de woningkwaliteit bepalen al dit soort zaken de kwaliteit van de buurt en kunnen dus voor het BISA relevant zijn.

4. Gegevens over de particuliere huursector:

Om het beeld te completeren van het beheer en de exploitatie van huurwoningen, zouden nog gegevens van de particuliere huursector aan het BISA moeten worden toegevoegd.

Een probleem bij de particuliere huursector is de versnippering van het woningbezit over een groot aantal eigenaren. Er zijn echter twee beheerders die een relatief behoorlijk aantal particuliere huurwoningen beheren: CBT te Enschede en Snelder & Zijlstra.

Snelder & Zijlstra heeft meegedaan aan de inventarisatie van beschikbare gegevens voor het BISA. In Almelo beheren zij 710 woningen (peiljaar 1992). De gegevens die van deze particuliere verhuurder kunnen worden toegevoegd blijven beperkt tot de mutatiegraad, de leegstand en enkele woningkenmerken, zoals woningtype, aantal kamers, soort verwarming en de aanwezigheid van een lift, de huurprijs en de service-kosten. Welke belangstelling er is voor welke woningen en gegevens over een weigering bij een woningaanbieding worden door Snelders & Zijlstra alleen op het inschrijfformulier bijgehouden. Het ontsluiten hiervan kost veel tijd.

Bij de bespreking van het concept-eindrapport over het BISA was een vertegenwoordiger van CBT aanwezig, die meldde dat zij naar vermogen in het BISA willen participeren.

Over de particuliere huursector kan overigens ook het nodige bekend worden uit de hiervoor besproken eventuele verhuisenquête en de basisregistratie vastgoed.

5. Omnibus-enquête:

Eens per jaar wordt in Almelo een omnibus-enquête afgenomen. Dit is een enquête die vragen bevat voor verschillende partijen, die bijdragen in de kosten. De Omnibus-enquête wordt mondeling afgenomen bij 950 tot 1000 respondenten. De respons is meer dan 90 procent.

Afhankelijk van de inhoud, die per keer kan verschillen, kan de enquête belangrijke informatie opleveren over de buurten, de bewoners en hun klachten, waardering en mening over tal van punten. Vooral in de versie van 1992 is een hele reeks vragen opgenomen geweest, die hierop ingaan.

De omnibus-enquête wordt elk jaar opgebouwd uit een aantal rubrieken. In 1992 waren dat de volgende:

rubriek Persoonskenmerken:

- postcode, leeftijd, huishoudenomvang en -type, opleiding, school-/werksituatie, godsdienstige of levensbeschouwelijke groepering;

rubriek Wonen:

- woningtype, eigendomsverhouding, woonduur, geluidsoverlast, rapportcijfers voor: kwaliteit woning, spreiding van de soorten woningen binnen de buurt, speelmogelijkheden in de buurt voor de kinderen, de winkelvoorziening in de buurt, het aanbod in de winkels in de buurt, de sociaal-culturele voorzieningen in de buurt, de scholen, de groenvoorziening, het onderhoud van de groenvoorzieningen, de parkeermogelijkheden, het onderhoud van de bestrating, het onderhoud van de verlichting, de veiligheid in de buurt, de contacten met de bureaus, de dienstverlening van de wijkagent, de dienstverlening van de wijkcontactpersoon, de dienstverlening van de verhuurder;

rubriek 'Sociaal Voorzien':

- vragen over het programma 'Sociaal Voorzien' op radio Almelo en het artikel 'Sociaal Voorzien' in het Almelo's Weekblad;

rubriek (Wijk)kranten:

- vragen over abonnementen op dagbladen en over het lezen van de wijkkrant;

rubriek Waardering Almelo:

- rapportcijfers voor: de veiligheid in het centrum, de veiligheid in de eigen wijk, het openbaar vervoer, de parkeervoorzieningen, het winkelapparaat in het centrum, het winkelapparaat in de eigen wijk, het woonklimaat in Almelo;
voor alle leden van het huishouden: of men wel of niet is geboren in Almelo en hoelang men in Almelo woont;
of men het in grote lijnen eens of oneens is met de volgende stellingen: subsidiëring van wijkkranten is een nuttige zaak, het is goed dat er buurtbudgetten komen, het zwembad mag worden verkocht aan een particuliere instelling, een nieuwe bibliotheek is echt nodig;
of men de naam van de burgemeester kan noemen en welke namen van wethouders men kan noemen.

Een deel van de informatie, die deze omnibus-enquête in 1992 heeft opgeleverd, zou een waardevolle, incidentele aanvulling zijn geweest op de halfjaarlijkse rapportage van het BISA.

Het aantal afgenomen enquêtes is voldoende om uitsplitsingen te maken op wijkniveau. Voor een verdere uitsplitsing op buurtniveau is het aantal respondenten (een gemiddelde respons van circa 15 respondenten per buurt) in de meeste gevallen niet groot genoeg. Voor een algemene analyse op buurtniveau is dit aantal te laag, maar in uitzonderingssituaties (bij een bepaalde buurt) kan natuurlijk wel even worden doorgespit.

Hoewel de omnibus-enquête moet worden beschouwd als een incidentele bron, lijkt het verstandig om elk jaar te bekijken welke gegevens ervan interessant zijn om in relatie tot het BISA te worden gepresenteerd.

6. Overige incidentele bronnen:

Afhankelijk van wat zich aandient, kunnen de rapportages op ad-hoc basis worden aangevuld met gegevens uit incidentele bronnen. Zo kunnen in de rapportage over de eerste helft van 1994 de verkiezingsuitslagen van de gemeente, per wijk en per buurt worden meegenomen van de verkiezingen voor de gemeenteraad, de Tweede Kamer

èn het Europees Parlement. Behalve de uitkomsten zelf, kan het opkomstpercentage interessant zijn als indicator voor maatschappelijke betrokkenheid.

Uitwerking van het BISA tot een GIS-achtig systeem

Tijdens de uitwerking van het BISA is in de werkgroep gesproken over de mogelijkheid om bij het BISA ook gebruik te maken van een GIS-programma. GIS staat voor Geografische Informatiesystemen. Met GIS-pakketten kan informatie op een kaart worden weergegeven. Voorts kan GIS ruimtelijke analyses ondersteunen. Met behulp van GIS kunnen bijvoorbeeld vragen worden beantwoord over het aantal personen dat op een bepaalde afstand van een bushalte woont, of hoe de spreiding van voorzieningen is in relatie tot de bevolkingsdichtheid. Voorwaarde hierbij is dat er een ruimtelijke component wordt toegevoegd aan de gegevensanalyse.

De huidige dataset van het BISA leent zich niet erg goed voor dergelijke ruimtelijke analyses. Het vergt nog de nodige investeringen in geld (aanschaf pakket, digitaliseren kaart van Almelo) en vooral in capaciteit (wegwijs raken met het systeem, koppelen van BISA-gegevens aan een GIS-pakket). Op dit moment kan beter prioriteit worden gegeven aan het goed laten functioneren van het BISA zonder GIS. Dit betekent overigens niet dat er geen kaartjes aan de rapportages kunnen worden toegevoegd. Als er geschikte kaarten zijn, is het een betrekkelijk kleine moeite om deze aan de schriftelijke rapportages toe te voegen.

Als eenmaal wordt overgegaan tot een uitbreiding van het BISA richting GIS, is het verstandig om hierbij vergaand samen te werken met die (gemeentelijke) diensten die reeds werken met ruimtelijke gegevens en kaartmateriaal. Voorts moet vooraf vast worden gesteld welke analyses men wil en kan uitvoeren met de GIS-toepassing, hoe de huidige BISA-gegevens daarin kunnen worden betrokken en welke nieuwe gegevens men kan en wil opnemen in het informatiesysteem.

Overige ontwikkelingen

Het computerprogramma moet blijven mee-veranderen en groeien. Natuurlijk vraagt het toevoegen van gegevens om een aanpassing. Ook moeten de mogelijkheden worden benut om de gegevensinvoer verder te automatiseren. Dit geldt in elk geval voor de politie-gegevens als die straks met postcodes naar buurten en wijken kunnen worden ingedeeld.

Het BISA is gestart met een "beperkt" aantal indicatoren. Natuurlijk zijn er veel meer vragen dan met het BISA kunnen worden beantwoord. Dat is niet iets om je bij neer te leggen. Echter, juist het feit dat het BISA afhankelijk is van de samenwerking tussen en van positieve bijdragen van de verschillende partijen, maakt dat de opzet kwetsbaar is. In eerste instantie moet er alles aan gelegen zijn om de huidige opzet succesvol te laten zijn. Als dit lukt, is dat een solide basis voor een verdere uitbouw van het BISA, waarvan het doel immers is dat "ontwikkelingen in de samenleving kunnen doorklinken in het systeem" (Elhorst, 1993: 3).

7.9 Samenvatting

Een aantal gemeenten hanteert een signaleringssysteem op buurt- of wijkniveau. De opzet en inhoud van deze systemen verschilt nogal per gemeente. De beschrijvingen van de signaleringssystemen die in zeven gemeenten worden gebruikt, geven een indruk van de 'state-of-the-art' op dit terrein.

Deventer

In Deventer werd reeds in 1981 een onderzoek naar sociale indicatoren uitgevoerd om een rangschikking te kunnen maken van buurten naar sociale achterstand, die werd gebruikt voor het welzijnsbeleid. Op basis van twintig indicatoren, verdeeld over vijf groepen, werden de 36 buurten van Deventer geordend naar sociale achterstand en verdeeld in vier klassen (kwartiel-scores). Deze operatie is herhaald in 1985 en in 1989, waarbij de keuze van de indicatoren en de onderzoeksmethodiek weliswaar van elkaar afweken, maar niet zodanig dat de uitkomsten van de studies van de verschillende jaren niet met elkaar konden worden vergeleken.

In 1992 werd de opzet van het onderzoek ingrijpend veranderd ten behoeve van een meer omvattend buurtsignaleringsstelsel. Toen werden behalve de sociaal-economische positie van buurten ook de 'facetten' woningvoorraad, woonomgeving en bevolkingssamenstelling in beschouwing genomen met in totaal 39 indicatoren. Aan de hand van de scores op de vier facetten werden de buurten ingedeeld in de categorie aanpakbuurt, aandachtbuurt, preventiebuurt of routinebuurt.

Het basismateriaal van het onderzoek wordt gepresenteerd in de vorm van een kaartenatlas per facet.

Naast dit kwantitatieve onderzoek wordt in Deventer sinds 1992 ook kwalitatief onderzoek verricht naar diverse aspecten van de woon- en leefomgeving in het kader van de zogenaamde Wijkaanpak. De beoordeling van bewoners van een kleine veertig aspecten zijn vergeleken met de resultaten van het buurtsignaleringsstelsel. In het algemeen worden de diverse aspecten van de woonomgeving door de bewoners positiever beoordeeld dan het buurtsignaleringsstelsel aangaf. Dit wordt door de gemeente Deventer verklaard doordat het bewonersoordeel alleen betrekking heeft op de eigen buurt, terwijl in het buurtsignaleringsstelsel de buurten met elkaar worden vergeleken. Overigens is er in de meeste gevallen overeenstemming tussen de afnemende waardering van bewoners en de objectief waargenomen achterstand van buurten.

Enschede

Het indicatorenstelsel van Enschede is in 1985 ontwikkeld met als doel om potentiële stadsvernieuwingsgebieden in kaart te brengen. Met behulp van statistische technieken zijn uit het beschikbare aantal gegevens twee hoofdgroepen van indicatoren bepaald. Per hoofdgroep 'woonkwaliteit' en 'bewonersscore' wordt een soort totaalcijfer, het indexcijfer bepaald.

In Enschede wordt het basismateriaal verzameld op zescijferig postcode-niveau met gemiddeld 17 woningen per gebied. Voor dit lage schaalniveau is gekozen vanwege de versnipperde ruimtelijke structuur van Enschede, die gekarakteriseerd wordt als

een 'pantervel'. Als de gegevens op een hoger schaalniveau verzameld zouden worden, zullen extreme waarden, die zich in Enschede op zeer korte afstand van elkaar kunnen bevinden, tegen elkaar worden weggemiddeld.

Een probleem van een dergelijk laag schaalniveau is echter dat zorgvuldig moet worden omgegaan met privacy-gevoelige gegevens. Ofschoon het materiaal niet herleidbaar is tot individuele personen, is er weliswaar geen strijdigheid met de Wet Persoonsregistratie, maar de gemeente Enschede wil stigmatisering van bepaalde gebieden voorkomen. Daarom is een gebruiksreglement opgesteld, waarin is geregeld dat in principe alleen gegevens op buurtniveau (gemiddeld 936 woningen) openbaar beschikbaar komen in de zogenaamde Buurtatlas, waarvan in 1992 een eerste versie verscheen. Gegevens op lager niveau worden slechts onder strikte regels aan een beperkt aantal gebruikers afgestaan.

Nijmegen

In 1989 zag de eerste Sociale Atlas van Nijmegen het licht. De Sociale Atlas zou door zorgvuldig gekozen en weergegeven statistieken, grafieken en kaarten een scherper inzicht in de stedelijke samenleving, de economische verhoudingen en de ruimtelijke situatie van Nijmegen moeten geven.

Kenmerkend voor de Sociale Atlas is de presentatie van zogenaamde 'Wijkprofielen', waarmee elke buurt op twee bladzijden wordt gekarakteriseerd. Daarnaast zijn de buurten naar verschillende dimensies geordend naar toenemende relatieve achterstand.

In Nijmegen is tevens het Onderzoek Wijkbeheer uitgevoerd. Hiervoor zijn oorzaak-gevolg-modellen van vervalprocessen van buurten opgesteld en is een raamwerk opgezet voor een systeem met een signalerende functie. Dit specifieke signaleringssysteem is tot nu toe niet van de grond gekomen, omdat het verzamelen van gegevens met korte regelmatige tussenpozen te ambitieus was gebleken. Eens in de vier à vijf jaar in het kader van de Sociale Atlas bleek wel haalbaar.

Zeer recent is dan ook een nieuwe versie van de Sociale Atlas gepresenteerd. Het grootste verschil met haar voorganger uit 1989 betreft de keuze en afbakening van dimensies, waarop de gegevens betrekking hebben. Ditmaal gaat het om sociale vernieuwing, wijkbeheer en integrale veiligheid. De Sociale Atlas 1994 vormt het kwantitatieve deel van een gemeentelijk wijkinformatiemodel. Dit informatiemodel zal worden aangevuld met kwalitatief onderzoek om tot een gefundeerde, wijkgerichte beleidsaanpak te kunnen komen.

Tilburg

Tilburg hanteert het begrip 'basiskwaliteit', waaronder wordt verstaan een kwaliteitsnorm waaraan diverse van belang geachte aspecten kunnen worden getoetst. Het begrip is geïntroduceerd in het Stadsbeheerplan van 1989, waarin stadsbeheer wordt omschreven als een strategie om de aanwezige kwaliteit in de stad in stand te houden en te versterken. Om de basiskwaliteit meetbaar te maken, is een groot aantal vragen geformuleerd, onderscheiden naar het gebruiksperspectief, het belevingsperspectief en het toekomstperspectief. Voor de beantwoording ervan is per vraag een toetsbare kwaliteitsnorm vastgesteld. De resultaten van de antwoorden zijn ingekleurd in een

matrix. Deze matrix is aan meerdere personen voorgelegd, die onafhankelijk van elkaar de aangegeven kleuren interpreteerden en tot een oordeel kwamen welke gebieden kwetsbaar zijn. Er is bij de uiteindelijke selectie van kwetsbare buurten dus geen gebruik gemaakt van statistische technieken, maar van de 'gezond-verstand-methode', waarmee in Tilburg de toegepaste intersubjectieve beoordelingsmethode wordt bedoeld.

In de rapportage over de meest recente beoordeling van de basiskwaliteit van buurten (juli 1994) wordt geen totaal-beoordeling meer gegeven, maar worden de buurten alleen per indicator met elkaar vergeleken.

Groningen

In Groningen is in 1991 door het Onderzoeksinstituut OTB een pilotstudie uitgevoerd voor de ontwikkeling van een signaleringssysteem voor stedelijk beheer. Schaal-Lehr et al. (1991) hebben in een tamelijk fundamentele studie een nieuwe gebiedstypologie opgezet, waarbij werd gestreefd naar het afbakenen van gebieden, die een grote gelijkvormigheid van bouw- en bevolkingsstructuur hebben: de zogenaamde structureel gelijke gebieden (SGG).

Deze gebiedstypologie zou volgens de onderzoekers zuiverder analyses van ontwikkelingen en beter betrouwbare resultaten opleveren. Als nadeel onderkenden ze dat de gebiedstypologie in de loop der tijd kan veranderen en dat bovendien beleids- en uitvoeringsmaatregelen vaak betrekking hebben op een geografisch aaneengesloten gebied. Daarom stelden de onderzoekers dat het uiteindelijke signaleringssysteem ook goed kan worden geënt op de gebruikelijke, bestaande indeling in buurten en buurtcombinaties.

Voor wat betreft het signaleringssysteem zelf is een voorstel gedaan voor de opzet en uitwerking ervan. De gemeente Groningen heeft echter geen vervolg gegeven aan het ontwikkelde systeem, omdat het te ingewikkeld werd gevonden. Daarnaast waren de mensen die ermee zouden moeten gaan werken niet overtuigd van het nut ervan. Maar ook leidden bezuinigingen en reorganisatie ertoe dat er geen middelen en menskracht beschikbaar waren voor de ontwikkeling en het beheer van het systeem.

Vervolgens heeft de gemeente Groningen gekozen voor het commerciële database-systeem MOSAIC. Dit systeem bevat op postcodeniveau gegevens over socio-demografische en economische kenmerken en het gedrag van consumenten. Het is in de eerste plaats bedoeld als marketing-instrument om consumentendoelgroepen, de zogenaamde lifestyle-groepen, te typeren en te lokaliseren.

Een groot nadeel van het systeem is dat de achterliggende enquêtes uit verschillende jaren stammen, waardoor het niet mogelijk is de situatie per afzonderlijk jaar weer te geven. Hierdoor wordt interpretatie van bepaalde ontwikkelingen bemoeilijkt.

Bovendien is het de vraag of de gehanteerde lifestylegroepen, zoals bijvoorbeeld 'geslaagde genieters', 'slimme solisten', 'gemengd gedepriveerden' en 'konservatieve kernezinnen' de meest aangewezen categorisering is als basis voor het gemeentelijk beleid.

Maassluis

In 1987 startte in Maassluis de ontwikkeling van een preventief signaleringssysteem om extra zorg te besteden aan de verbetering en het behoud van een goede woonomgeving. De kwaliteitsontwikkeling van buurten zou in een vroeg stadium, vóór er verval optreedt, moeten kunnen worden beoordeeld.

In het signaleringssysteem van Maassluis wordt onderscheid gemaakt in indicatoren ten behoeve van zwakke signalen, die de beoogde preventieve functie vervullen en indicatoren ten behoeve van sterke signalen. Tot de zwakke signalen worden indicatoren gerekend die een beeld geven van de door bewoners ervaren prijs/kwaliteitsverhouding en daarmee van de mate van woontevredenheid. De sterke signalen betreffen leegstand, mobiliteit, financiële exploitatie en de kwaliteit van de woning en woonomgeving. In Maassluis wordt prioriteit gegeven aan de zwakke signalen.

In het voorjaar van 1993 is een bewonersenquête gehouden ten behoeve van de eerste zogenaamde stedelijke meting. Per buurt en specifiek onderscheiden flatbuurt is het oordeel van de bewoners nagegaan en samengevat in zeven groepen, te weten: waardering van de woning, waardering van de omgeving, waardering van de voorzieningen, waardering van het beheer, overlast, woningmarkt en sociaal-economische positie. De resultaten van deze factoren zijn via een bepaalde weging en normering samengebracht in een totaal-puntenscore per buurt.

Almelo

Het Buurtinformatiesysteem Almelo (BISA) is het jongste van de besproken praktijkvoorbeelden. Het BISA-project wordt getrokken door het Bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Almelo en heeft tot doel het vroegtijdig signaleren en informeren over ontwikkelingen in alle buurten van Almelo. Een werkgroep, waarin de gemeente Almelo, woningcorporaties, de politie en het buurtopbouwwerk zijn vertegenwoordigd, voeren het BISA uit. De ontwikkeling ervan is ondersteund door het Onderzoeksinstituut OTB (Hoenderdos en De Hoog, 1994). Het initiatief voor het project ontstond na het zogenaamde draagvlak-onderzoek in 1989 (Hoenderdos en Metselaar, 1990).

De keuze van de indicatoren voor het BISA is op pragmatische wijze gebeurd. Er is een rondgang gemaakt langs de mogelijke leveranciers en geïnventariseerd welke gegevens nu reeds kunnen worden gemobiliseerd, zodat het BISA met een set basisgegevens van start kan. Daarnaast is aandacht geschonken aan de uitbreidingsmogelijkheden op termijn. Het BISA wordt gezien als een 'aanbouwmeubel' dat naar gelang de behoeften en ontwikkelingen kan doorgroeien.

De participanten van het BISA leggen in een convenant vast welke periodieke bijdragen aan het BISA worden geleverd, hoe de gegevensverwerking plaatsvindt en welk recht op het gebruik kan gelden.

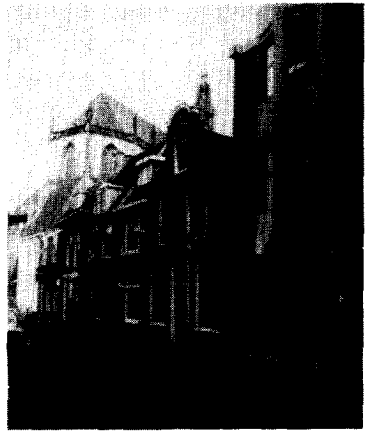
Tenslotte:

De (gemeentelijke) signaleringssystemen op buurt- of wijkniveau zijn niet uitsluitend gericht op het volkshuisvestingsbeleid. Sterker nog, vaak komen zij voort uit een ander beleidsterrein, met name van het welzijnsbeleid. Zo ontstaan er signaleringssystemen waarmee meer partijen en beleidsterreinen in het geding zijn. Deze ontwikke-

ling doet recht aan de verwevenheid van volkshuisvesting met andere beleidssectoren, die vooral in probleemgebieden heel duidelijk aanwezig is. Het signaleringssysteem kan zo een bijdrage leveren tot een meer integraal beheer van buurten en wijken, waarbij de daarbij betrokken partijen hun beleid op elkaar afstemmen. In de praktijk lijkt zo'n ideaalbeeld nog nergens volledig te zijn bereikt, maar de wijze waarop in een aantal gemeenten signaleringssystemen zijn opgezet die een vaste plaats aan het verwerven zijn in het beleidsproces, lijkt een forse stap in deze, goede richting.



Binnenstad



CONCLUSIES, AANDACHTSPUNTEN EN PERSPECTIEF

8.1 De aanleiding tot signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer

In de beginjaren tachtig komen er berichten dat er iets helemaal mis is met de naoorlogse woningvoorraad. Er blijken probleemcomplexen te zijn, die met grote leegstand te kampen hebben en waar het leefklimaat is verziekt. Er wordt zelfs gesproken over sloop van deze complexen. Het wordt ook duidelijk dat het niet alleen gaat om de Amsterdamse Bijlmermeer, maar dat er her en der in het land naoorlogse woningcomplexen in verval zijn geraakt. Voor menigeen komen de problemen onverwacht en helaas ook voor menige verhuurder en gemeente die ermee worden geconfronteerd.

Uit het onderzoek van het Onderzoeksinstituut OTB naar de problemen van de naoorlogse woningvoorraad blijkt dat er weliswaar een groter aantal complexen is dat hiermee te maken heeft, maar dat het toch maar om een klein deel van de woningvoorraad gaat. De casestudies naar probleemcomplexen tonen aan dat de processen die tot het verval leiden, vaak al langer aan de gang waren (zie het antwoord op de tweede onderzoeksvraag).

De vervalprocessen en de tijdige herkenning daarvan vormen de eerste aanleiding voor signaleringssystemen.

Zoekend naar de oorzaken van de vervalprocessen wijst menigeen op de ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding van de betrokken complexen. Als er ruimte ontstaat op de woningmarkt zouden dit de complexen zijn waar problemen ontstaan (zie het antwoord op onderzoeksvraag twee). Hoewel dit mechanisme inderdaad kan worden aangetoond, blijven er ook vragen. Waarom was er bijvoorbeeld in het ene hoogbouwcomplex in de Bijlmermeer veel meer leegstand dan in andere, qua kenmerken nagenoeg identieke Bijlmercomplexen? Waarom raken er ook complexen in verval als de woningmarkt helemaal niet zoveel ruimte biedt, zoals bijvoorbeeld het complex Linnaeusstraat e.o. in Leeuwarden? Waarom verloopt het vervalproces bij sommige complexen zo onstuimig?

Inzicht in de oorzaken van vervalprocessen is de tweede aanleiding voor de ontwikkeling van signaleringssystemen.

De derde aanleiding is dat de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting door de rijksoverheid vergaand op het lokale niveau is gelegd. De noodzaak voor woningcorporaties en gemeenten om zèlf beleid te maken, wordt hierdoor onderstreept. Daarvoor heeft men beleidsondersteunende informatie nodig, die onder andere uit een signaleringssysteem kan worden geput.

De vierde aanleiding is het nastreven van een meer integrale benadering bij het woning- en wijkbeheer. Dit is het geval bij buurtbeheer, een van de speerpunten van de sociale vernieuwing. Het volkshuisvestingsbeleid is hierbij verweven met andere beleidsterreinen, zoals werkgelegenheid, scholing, bestrijding van de criminaliteit en maatschappelijk werk (zie paragraaf 8.3). Een signaleringssysteem kan bijdragen aan een gestructureerde gegevens-uitwisseling en een verbeterde communicatie tussen de partijen, die bij het beheer betrokken zijn.

De vijfde aanleiding zijn de toegenomen mogelijkheden voor signaleringssystemen, vanwege de ontwikkeling van de automatisering en vanwege de beschikbaarheid van (geautomatiseerde) bestanden, van waaruit gegevens aan het signaleringssysteem kunnen worden toegeleverd.

8.2 Beantwoording van de zes onderzoeksvragen

De probleemstelling van de dissertatie luidt:

Wat zijn de karakteristieken van vervalprocessen van woningcomplexen en woonbuurten en in hoeverre kunnen signaleringssystemen ertoe bijdragen dat deze vervalprocessen tijdig worden herkend, waardoor preventieve acties mogelijk zijn?

De onderzoeksvragen die hiervan in hoofdstuk 1 zijn afgeleid, kunnen als volgt worden beantwoord.

1. Wat zijn signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer?

Signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer zijn bestuurlijke informatiesystemen die de lokale partijen die actief zijn in de volkshuisvesting informeren over problemen die het gebruik en het beheer van complexen en buurten bedreigen.

De belangrijkste partijen op het terrein van de lokale volkshuisvesting zijn gemeenten, woningcorporaties en bewoners. Zij hebben samenhangende taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van de lokale volkshuisvesting, die te maken hebben met het gebruik en het beheer van complexen en buurten enerzijds en nieuwbouw van woningen anderzijds.

De taken en verantwoordelijkheden van de partijen in de lokale volkshuisvesting zijn als volgt te typeren:

De bewoners:

De taken van de bewoners hebben vooral te maken met het gebruik dat zij als woonconsumenten maken van de woning, de woonomgeving en de voorzieningen. Behalve de financiële vergoedingen hiervoor, moeten zij ook een bijdrage leveren aan het onderhoud hiervan, waarbij de verantwoordelijkheid van de bewoners is toegespitst op de woning. Hun belangen gaan natuurlijk veel verder dan de woning. Vooral via (georganiseerd) overleg met andere partijen en door gebruik te maken van (wettelijke) inspraakmogelijkheden, kunnen bewoners hun belangen (laten) behartigen.

De woningcorporatie:

De beheertaken van de woningcorporatie zijn vooral gericht op het onderhoud van het complex en soms een stuk van de directe woonomgeving. Voorts wordt de taak van de woningcorporatie als sociaal verhuurder nogal eens geaccentueerd door de verantwoordelijkheden op het terrein van het sociaal beheer. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de woningtoewijzing, de communicatie met bewonerscommissies en het tegengaan van sociale problemen zoals vandalisme en burenoverlast. Hierbij rijst al gauw de vraag waar de verantwoordelijkheden van de woningcorporatie ophouden en die van andere partijen, zoals de politie en het maatschappelijk werk, beginnen. Het belang van het financieel beheer van een woningcorporatie is recent toegenomen door de 'verzelfstandiging', die erop neer komt dat een woningcorporatie vergaand zelf verantwoordelijk is voor een gezonde financiële exploitatie. De financiële beleidsvrijheid is daarbij toegenomen, in die zin dat de huurprijsvaststelling minder stringent wordt opgelegd door het Rijk en dat de woningcorporatie een grotere vrijheid heeft ten aanzien van het investeringsbeleid. Woningcorporaties worden tegenwoordig ook wel aangeduid als 'sociaal ondernemer', wat verwijst naar de grotere mogelijkheden en verantwoordelijkheden om zelfstandig op de woningmarkt te opereren, waarbij echter de primaire doelstelling van woningcorporaties - het huisvesten van de aandachtsgroepen van beleid - voorop blijft staan. Behalve het voorraadbeheer heeft de corporatie een taak bij de nieuwbouw van woningen. Geconstateerd is dat de sociale doelstelling van de zorg voor huisvesting van de 'aandachtsgroepen' in financieel opzicht, nauwelijks door nieuwbouw kan worden vervuld. Daarom wordt in de nieuwbouw - noodgedwongen - het accent gelegd op woningen voor doorstromers met een betere financiële positie.

De gemeente:

De taken van de gemeente ten aanzien van het beheer zijn in uitvoerende zin vooral gericht op de inrichting en het beheer en onderhoud van de woonomgeving. Voorts heeft de gemeente allerlei sociale taken. Die kunnen betrekking hebben op de woonruimteverdeling, die de gemeente - al dan niet samen met de woningcorporaties - kan verzorgen. Sociale taken van een gemeente kunnen ook betrekking hebben op (steun bij) het sociaal-maatschappelijk werk, bewonersondersteuning, overleg met politie, en dergelijke.

Behalve deze uitvoerende taken bij het sociaal en technisch beheer, heeft een gemeente een controlerende, sturende en coördinerende rol in de lokale volkshuisvesting.

De 'verzelfstandiging' betekent voor gemeenten een toenemend belang van controle-taken. Zij moeten toezicht houden op het functioneren van woningcorporaties. Dit toezicht zou vooral gericht moeten zijn op het nakomen van prestatie-eisen, die de partijen zijn overeengekomen. Deze prestatie-eisen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op het huurprijsniveau en het kwaliteitsniveau van de woningvoorraad, het aantal mensen van een bepaalde (inkomens)categorie dat moet worden gehuisvest en op eisen ten aanzien van de financiële positie van woningcorporaties.

Een gemeente kan dwingend sturen door regels op te stellen, bijvoorbeeld door minimale (woon)technische kwaliteitseisen vastgelegd in een gemeentelijke bouwverordening, of door eisen ten aanzien van de inrichting van een gebied in een bestemmingsplan, of door eisen ten aanzien van wijk, of met regels voor woningtoewijzing in een woonruimteverordening. Een gemeente kan ook richtinggevend sturen, waarbij andere partijen worden gestimuleerd tot een bepaald gewenst gedrag, bijvoorbeeld door gerichte subsidies of investeringen.

De coördinatie van beleid is waarschijnlijk de belangrijkste taak van de gemeente. De gewenste ontwikkelingen en doelen kunnen in overleg met de andere partijen worden bepaald en vastgelegd in een volkshuisvestingsplan en daarmee samenhangende beheerplannen per wijk.

Ook ten aanzien van het nieuwbouwbeleid is de gemeente de eerst verantwoordelijke om een beleid te voeren dat is afgestemd op de vraag/aanbodverhoudingen. De coördinerende rol van een gemeente is hierbij niet alleen lokaal gericht, maar houdt ook in dat het nieuwbouw- en voorraadbeleid in regionaal verband wordt afgestemd.

De taken en verantwoordelijkheden van de partijen hebben op allerlei terreinen met elkaar te maken. Het is dan ook zaak om de communicatie en de samenwerking zodanig te organiseren dat de activiteiten van de verschillende partijen elkaar niet tegenwerken, maar juist versterken.

De wijze waarop een signaleringssysteem de problemen, die het gebruik en het beheer van complexen en buurten bedreigen, signaleert, kan in heel enge en in heel ruime zin worden geïnterpreteerd. In enge zin worden er signaleringssystemen omschreven die slechts op drie of vier indicatoren zijn gebaseerd. In ruime zin geven de signaleringssystemen informatie over achterstandssituaties van complexen en buurten en de mogelijke achtergronden daarvan, waarbij deze systemen niet uitsluitend betrekking hebben op volkshuisvesting, maar ook op andere beleidsterreinen, met name Welzijn. Voorts besteden de meer uitgebreide signaleringssystemen vaak meer aandacht aan de marktpositie van een complex of buurt. Bij de beantwoording van de onderzoeksvragen twee en drie wordt verder ingegaan op de indicatoren van een signaleringssysteem.

Een signaleringssysteem is een beslissingsondersteunend informatiesysteem. Het ondersteunt het beleid met informatie, maar geeft geen voorstel voor beslissingen op basis van gestructureerde en geformaliseerde procedures, zoals geprogrammeerde beslissingssystemen doen. De gegevens die het signaleringssysteem voeden, zijn vooral

afkomstig van transactieverwerkende of administratieve informatiesystemen, die tegenwoordig steeds meer geautomatiseerd zijn.

Hoewel de signaleringssystemen bedoeld zijn om problemen te signaleren, kan de functie van het systeem verder gaan dan probleemsigalering en probleemherkenning. Vooral het verbeteren van de communicatie en beleidsafstemming tussen partijen kunnen als doelen worden genoemd. Behalve praktische motieven, die te maken hebben met de uitwisseling van informatie, kan deze functie van het stimuleren van de samenwerking tussen partijen, een krachtige reden zijn om een signaleringssysteem in samenwerking tussen partijen op te zetten.

2. *Welke theorievorming is er over vervalprocessen van woningcomplexen en woonbuurten, hoe verlopen die processen in de praktijk en welke oorzaken kunnen ervoor worden aangegeven?*

De bakermat van vervaltheorieën voor woonwijken lijkt in Amerika te liggen. Bij de Amerikaanse theorieën voor verval wordt vooral een economische benadering gekozen. Van Solomon en Vandell (1982) is de driedeling in Amerikaanse vervaltheorieën in de 'orthodox economic theory', de 'dual theory' en de 'radical theory'. De orthodox economic theory gaat uit van volledig rationeel economisch handelen van verhuurders, huurders en financiers: als de opbrengsten dalen dreigt verval. Bij de dual theory wordt als basis van het verval gezien dat het wederzijds begrip en het 'ons-kent-ons gevoel' tussen de huurders en (kleine) verhuurders verstoord raakt. De radical theory neemt de uitbuiting van huurders door gewetenloze verhuurders, volgens marxistisch model, als uitgangspunt.

Voor de Nederlandse situatie wordt de fixatie op economische motieven te beperkt gevonden. Kruyt (1974) concludeert dat in Nederland ook institutionele factoren (het overheidsgedrag) een rol spelen en dat er sprake kan zijn van incidentele factoren, zoals beperkte financiële middelen en ongunstige financieringsvoorwaarden. Volgens Priemus (1978) geven de Amerikaanse vervaltheorieën weinig inzicht in de oorzaken van verval. Hij formuleert een 'multicausale werktheorie' waarin zes categorieën van oorzaken met elkaar in verband worden gebracht. Door Buijs et al (1988) is de theorie van Priemus aangepast en getoetst met een Groningse casestudie.

Het vroegtijdige verval van naoorlogse woningen dat in een enkel geval zelfs sloop tot gevolg had, was voor Prak en Priemus (1984) aanleiding om een vervalmodel op te stellen, dat de vervalprocessen van naoorlogse woningen in de non-profit huursector beschrijft. Dit vervalmodel is vervolgens met veel empirisch materiaal getoetst en op basis daarvan op onderdelen bijgesteld. In het model wordt het verval onderscheiden in een technische, sociale en financiële component, die op elkaar inwerken en elkaar versterken. Drie vervalspiralen, waarlangs het complex als het ware afglijdt, verbinden het sociaal-technische, technisch-financiële en sociaal-financiële verval.

Het overheidsbeleid en demografische, economische en technologische ontwikkelingen kunnen het verval van een complex beïnvloeden, volgens het model.

Het vervalmodel van Prak en Priemus is de onderlegger geweest voor een reeks van OTB-onderzoeken. Er is nagegaan wat de aard en omvang is van problemen van de naoorlogse woningvoorraad en wat voor kenmerken de complexen met problemen hebben. Aan verhuurders van complexen met leegstand is gevraagd naar de achtergronden van de verhuurbaarheidsproblemen. Er zijn uiteenlopende casestudies uitgevoerd naar complexen die in meer of mindere mate in een vervalproces waren geraakt.

Uit het materiaal blijkt dat de vervalproblemen zich concentreren in complexen van meergezinshuizen. Ook verhuurbaarheidsproblemen - die vaak een onderdeel vormen van een vervalproces - blijken vooral voor te komen bij meergezinshuizen. Voor het ontstaan van leegstandsproblemen zijn de vraag/aanbodverhoudingen in het woningmarktgebied van belang. Gebleken is dat de oplevering van een groot aantal nieuwbouwwoningen verhuisstromen in gang kan zetten, die (tijdelijke) leegstand veroorzaken in de minst gewilde complexen.

Een selectie van de casestudies die zijn onderzocht, is besproken in hoofdstuk 3. Een onderzoek van Prak (1985a) naar de oorzaken die hebben geleid tot de sloop van ruim 400 naoorlogse woningen in de Linnaeusstraat e.o. in Leeuwarden, wijst uit dat het toewijzingsbeleid van de gemeente een belangrijke impuls heeft gegeven aan het vervalproces hier. De bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningen was niet goed, maar zeker ook niet zo slecht dat dit sloop zou rechtvaardigen. Waarschijnlijk omdat de woningen goedkoop waren en wat groter waren, werden hier veel huishoudens gehuisvest uit saneringswijken die werden gesloopt. Het leidde tot een concentratie van probleemhuishoudens, waardoor het sociaal woonklimaat verslechterde en de wijk gestigmatiseerd raakte. Door de voorkeur van de gemeente voor sloop, die zeker voor een deel op financiële motieven was gebaseerd, bleek 'afbraak van nieuwbouw' een haast onafwendbaar lot voor de woningen te zijn.

Uit de casestudies van vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen blijkt dat deze complexen meestal eerst een tijdje 'normaal' bewoond zijn geweest, dat wil zeggen, bewoond door huishoudencategorieën waarvoor de woningen waren bestemd (vooral gezinnen met kinderen). De nieuwbouw van een latere periode, met name vanaf de jaren zeventig, is echter van een betere kwaliteit. De bouwvorm, de kleine vertrekken en verouderde uitrusting, onderhoudsgebreken, slechte isolatie, een gemeenschappelijk verwarmingssysteem en de semi-publieke ruimten van de oudere portiek-etagebouwcomplexen spelen hierbij een rol. De nieuwbouw bracht ook enige ruimte op de woningmarkt, waardoor gezinnen de kans kregen om te verhuizen. De bewonerssamenstelling in de vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen veranderde aanzienlijk. Het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens (zowel ouderen als starters) steeg en ook kwamen er dikwijls steeds meer etnische minderheden in de complexen wonen. Soms werden de verhuurder en/of de gemeente wat overvallen

door de woningmarktontwikkelingen en soms leidde een onzorgvuldig toewijzingsbeleid om leegstand te voorkomen, ertoe dat er ook huishoudens werden geplaatst die de omgeving veel hinder bezorgden. De afwijkende woon- en leefstijlen tussen de verschillende categorieën bewoners en de overlast van sommige huishoudens hebben hier en daar geleid tot vervalprocessen, waarvan de sporen zelfs door drastische maatregelen niet meer konden worden uitgewist.

De vervalprocessen bij de casestudies van de portiek-etagebouwcomplexen verliepen volgens de spiralen van het vervalmodel van Prak en Priemus. Er was sprake van sociaal verval in verschillende vormen. Het technisch verval had vooral betrekking op verouderingsverschijnselen en achterstallig onderhoud, waardoor de complexen en de woonomgeving een verlopen indruk maakten. Het financieel verval viel bij de portiek-etagebouwcomplexen nog mee, vanwege de lage boekwaardes, de gunstige financieringsvoorwaarden en de lage huren, waardoor de financiële gevolgen van leegstand niet zo groot waren.

Bij de hoogbouwcomplexen, waarnaar casestudies zijn verricht, verliepen de ontwikkelingen die leidden tot verval, veel sneller. De hoogbouw dateert van een latere periode dan de portiek-etagebouw en kreeg eerder (soms al vanaf de oplevering) te maken met concurrentie van meer gewilde woningen. Behalve de bouwvorm, zorgen de meer afgelegen lokatie van hoogbouwcomplexen en de hoge woonlasten voor een lage waardering door woonconsumenten. De verhuurders waren al snel gedwongen om selectie-criteria te versoepelen en de complexen raakten aan de onderkant van de markt. Afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden stroomde een mix van bewoners met een (tijdelijke) kansarme positie en probleemhuishoudens in. De effecten van grote nieuwbouwstromen leken bij de hoogbouwcomplexen nog desastreuzer dan bij de portiek-etagebouw. Dat gold in elk geval voor de exploitatierekening van de verhuurder, die door de hoge huurderiving (als gevolg van de hoge huren) onmiddellijk in de min raakte. Voorts was er sprake van vandalisme en vernielingen die werden bevorderd door het ontbreken van sociale controle in de gemakkelijk toegankelijke semi-publieke ruimten die bij hoogbouwcomplexen in overdaad aanwezig zijn (zoals entreeportalen, liften, trappenhuisen, galerijen, binnenstraten en berginggangen). De bestrijding hiervan (reparaties en preventieve maatregelen zoals het beter afsluitbaar maken) zorgde voor een extra negatieve post in de exploitatierekening. Bij de onderzochte hoogbouwcomplexen draaiden de drie vervalspiralen van het model van Prak en Priemus, meestal op volle toeren. De problemen werden aangewakkerd door een (plotseling) verruimde woningmarkt. De exploitatie van hoogbouw is duidelijk gebaat bij schaarste op de lokale woningmarkt.

Zoekend naar de kiem van vervalprocessen wordt gewezen op de ongunstige prijs-/kwaliteitsverhouding van complexen en buurten, waardoor die een lage positie innemen op de woningmarkt. Wanneer er meer aanbod komt op de woningmarkt, kunnen er (verhuurbaarheids)problemen ontstaan in deze complexen en buurten. Als hierop wordt gereageerd door selectiecriteria te versoepelen, wordt het risico groter dat er onder de nieuw toegelaten huishoudencategorieën ook huishoudens zitten die problemen veroorzaken. Het grote aantal verhuizingen, een verminderde stabiliteit

van de bevolking en vooral 'probleemhuishoudens' kunnen het woonklimaat aantasten, waardoor vervalprocessen worden bevorderd.

3. *Welke indicatoren kunnen de vervalprocessen signaleren?*

Voor de beantwoording van deze vraag is het van belang wat men als vervalproces beschouwt, vanuit welk gezichtspunt het verval wordt gezien en of men de nadruk wil leggen op het voorspellen of op het signaleren van verval.

Solomon en Vandell (1982) die het vervalproces van Amerikaanse buurten vooral bezien vanuit de economische situatie en de verhoudingen tussen partijen in een buurt, noemen een aantal indicatoren die de situatie en verhoudingen in beeld brengen. Deze indicatoren moeten duidelijk maken of er in de buurt vooral sprake is van een 'orthodox-economische', een 'dualistische' of een 'radicale markt'. Deze kennis biedt volgens hen inzicht in het soort verval dat de buurt bedreigt (zie ook het antwoord van vraag 2 en tabel 4.1).

Amerikaanse vervaltheorieën konden niet zonder meer worden geprojecteerd op de Nederlandse situatie. Ook wat de keuze van indicatoren betreft, worden hier andere ingangen gekozen. De keuze is onder andere afhankelijk van:

- de theoretische achtergrond (welk soort verval wordt gemeten);
- de doelstelling van het systeem (preventief of alarmerend);
- het basismateriaal waarover kan worden beschikt (administratieve bronnen, woonconsumentenonderzoek en/of informatie van bijvoorbeeld corporatie-medewerkers);
- de actoren (huurders, eigenaar-bewoners, verhuurders, rijksoverheid en gemeentelijke overheid), die mogelijk bij een vervalproces betrokken kunnen zijn;
- de invalshoek (volkshuisvesting, ruimtelijk ordening, stedelijk beheer).

Als het gaat om het signaleren van de verhuurbaarheid van een complex, kan volgens een onderzoek van Te Winkel (1988) worden volstaan met vier verhuurbaarheidsindicatoren: het aantal potentiële verhuizers in een complex; de mutatiegraad in een complex; het aantal ingeschreven woningzoekenden voor een complex en het aanbiedingsresultaat van een complex. Woningbouwvereniging Volkshuisvesting in Winterswijk gebruikt deze indicatoren als zogenaamde 'eerste orde indicatoren', die alleen in geval van onheil worden aangevuld met 'tweede orde indicatoren'.

Ook de Heidemij (1985) pleit ervoor om bij een gemeentelijk verval-signaleringssysteem uit te gaan van een 'twee-traps raket', waarbij de eerste trap slechts drie indicatoren bevat (leegstand, mobiliteit en waarde). De keuze van indicatoren voor de tweede trap is afhankelijk van de richting waarin de eerste trap-indicatoren wijzen.

In de SEV-brochure 'Informatiesystemen voor het woningbeheer' worden de tien indicatoren genoemd die volgens de SEV het meest door verhuurders worden gebruikt: leegstand, mutatiegraad, weigeringsgraad of aanbiedingsresultaat, populariteit

bij woningzoekenden, verhuisgeneigdheid, huurachterstand, aantal deurwaarder-gevallen, kosten van klachtenonderhoud of het aantal klachten en kosten van herstel van schade door vandalisme (Mulder, 1990). De NWR (z.j.) en het NCIV (Van den Heuvel, e.a., 1989) komen bijna tot dezelfde opsomming. Alleen noemen zij niet het aantal deurwaardergevallen en ontruiming, maar wel het mutatie-onderhoud, huur-derving, exploitatieresultaat en gegevens uit de woningkartotheek.

De Gouw et al (1990) gaan in op de verschillen in de vervalperceptie door de verschillende partijen en de gevolgen hiervan voor de keuze van indicatoren die het verval signaleren. Volgens hen is voor bewoners vooral de prijs/kwaliteitsverhouding van belang en wordt de vervalperceptie van woning-eigenaren mede bepaald door de waarde- en lastenontwikkeling van de woning. Voor beheerders komt de geringe aantrekkelijkheid van woonbuurten vooral tot uiting in indicatoren zoals die hierboven al zijn aangegeven. De rijksoverheid beziet met de kwalitatieve woningregis-tratie (KWR) hoe de kwaliteit is van de woningvoorraad in Nederland. De verdeling van middelen in de bestrijding van achterstanden van de bevolking in bepaalde gebieden baseert het Rijk op de cumulatie van achterstand van dat gebied en op de concentratie van minderheden. De gemeentelijke overheid heeft volgens De Gouw et al een groeiende belangstelling voor de kwaliteit van het stedelijk gebied en kwalificeert gebieden met indicatoren die informatie opleveren over de fysiek-technische, de sociaal-culturele, de sociaal-economische en de functioneel-ruimtelijke kwaliteit.

De mate waarin indicatoren daadwerkelijk een vervalproces signaleren is nagegaan op basis van een casestudie van Heeger en Van der Zon (1988). Zij vergeleken de ontwikkelingen in twee vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen in de wijk Nieuw Engeland in het Rotterdamse stadsdeel Hoogvliet met elkaar. Complex 012 werd hier beschouwd als het 'probleemcomplex', dat werd vergeleken met complex 013 (het referentiecomplex). Het complex 012 is haast een 'model' probleemcomplex, zo duidelijk als de indicatoren de vervalspiralen van het vervalmodel van Prak en Priemus volgen:

- er is een relatie tussen de woningproductie in het woningmarktgebied en de leegstand in complex 012;
- er is sprake van een verhoogde instroom van huishoudens met een zwakkere sociaal-economische positie (veel alleenstaanden en buitenlanders met een slechte inkomenspositie);
- er is steeds meer overlast van 'probleem-huishoudens', variërend van personen die door overmatig alcoholgebruik de boel op stelten zetten, tot een motorbende die woningen vernielt en de wijk echt onveilig maakt;
- de criminaliteit en de gevoelens van onveiligheid nemen toe;
- de bewoners van complex 012 zijn zeer verhuisgeneigd, waarbij de verhuis-redenen dikwijls te maken hebben met een negatief oordeel over de buurt, de buurtbewoners en de onveiligheid;
- de mutatiegraad en de leegstand nemen toe;
- de huurderiving en huurachterstand lopen op;

- er moeten steeds meer kosten worden gemaakt voor het onderhoud, vooral in verband met de mutaties;
- het exploitatieresultaat verslechtert, maar kon wel een stootje hebben, vanwege de gunstige financiële regelingen voor de exploitatie van dit vroeg-naoorlogse complex;
- het exploitatieresultaat en de gunstige financiële positie zijn er waarschijnlijk de oorzaak van dat één factor van het vervalmodel van Prak en Priemus niet optrad bij complex 012 (en evenmin bij vele andere casestudies van probleemcomplexen), namelijk dat de verhuurder als gevolg van de tegenvallende inkomsten de onderhoudsuitgaven vermindert. Mogelijk kan wel worden gesteld dat de extra uitgaven die zij in de praktijk vaak blijken te doen, nog onvoldoende zijn om in de extra noodzaak van onderhoud te voorzien.

Net als bij de casestudie Nieuw Engeland blijkt het verloop van de huurderving en leegstand van de hoogbouwcomplexen van de Amsterdamse Bijlmermeer samen te hangen met nieuwbouwontwikkelingen in het woningmarktgebied. Tot 1984 werd de Bijlmer hoogbouw beheerd door vijftien corporaties. Gebleken is dat de huurderving en leegstand aanzienlijk verschillen tussen de Bijlmer complexen van de verschillende corporaties. Waarschijnlijk was dit onder andere het gevolg van het verschil in woningtoewijzing en in de directe aandacht en zorg bij het beheer van de complexen. Bovendien bleek dat de huurderving in de jaren zeventig tot op zekere hoogte een indicator was voor de leegstand in de jaren tachtig.

Behalve dat corporaties de indicatoren voor verhuurbaarheid apart bijhouden, worden ze ook wel samengevoegd tot één index. Te Winkel voegde de verhuurbaarheidsindicatoren samen tot een verhuurbaarheidsindex (1988). Woningbouwvereniging SAVO in Zwolle bepaalde de SAVI: de SAVO-verhuurbaarheidsindex die werd berekend met drie primaire indicatoren (mutatiegraad, wachttijd en huurderving) en vier secundaire indicatoren (huurachterstand, mutatie-onderhoud, service-onderhoud en weigeringsgraad). De primaire indicatoren wegen drie maal zo zwaar mee in de SAVI als de secundaire indicatoren. SAVO-medewerkers vonden later dat de waarde van de SAVI misschien toch wat al te zeer werd vertroebeld door bepaalde indicatoren. Op dit moment wordt er niet veel meer gedaan met de SAVI.

De SCW (Stichting Centrale Woningzorg) in Amersfoort lijkt daarentegen nog volop te werken met de VBI: de Verhuurbaarheidsindex die wordt bepaald op basis van de aanbiedingsgraad, de leegstand en de mutatiegraad. Daarnaast kent de SCW de WTE (woontevredenheidsenquête), die onder bewoners wordt gehouden om de beoordeling van de 7 w's te meten: woning, woongebouw, (fysieke) woonomgeving, woonlasten, woonmilieu, woningmarkt en woningbeheer.

In het algemeen lijkt er bij verhuurders een verschuiving gaande van indicatoren die afkomstig zijn uit de beheer- en exploitatie-administratie (die verhuurbaarheidsproblemen en verval signaleren) naar indicatoren die een beeld geven van de kwaliteit van de woonsituatie en de beoordeling daarvan (die bedoeld zijn om problemen te voorspellen). Dat is bijvoorbeeld ook het doel van het programma Anymo waarmee

Patrimonium Beheersstichting in Amsterdam en woningbouwvereniging Leiden werken. Met dit programma wordt een doelgroep-afhankelijke beoordeling berekend van een woonsituatie, die uiteindelijk leidt tot één rapportcijfer van die woonsituatie.

Het complexniveau lijkt ook niet meer heilig te zijn voor corporaties. Zo wil de SAVO een marktinformatiesysteem opzetten, getiteld Wijkplannen, waarmee ook gegevens op het niveau van de wijk en de stad kunnen worden gepresenteerd. Men hoopt hiermee onder andere een betere communicatie tot stand te brengen met de gemeente.

De keuze van indicatoren in de signaleringssystemen die op gemeentelijk niveau zijn opgezet, hangt samen met de doelen van die systemen.

In Deventer werd reeds in 1981 verslag gedaan van een onderzoek naar sociale indicatoren om een rangschikking te kunnen maken van buurten naar sociale achterstand. Hierbij werd uitgegaan van twintig indicatoren, verdeeld over vijf groepen (opleiding, huisvestingssituatie, sociaal-economische situatie, bevolkingsstructuur en sociaal-culturele belangstelling). In 1986 is met behulp van statistische methoden het aantal indicatoren teruggebracht tot acht, die voor het meten van de sociale achterstand het meest bepalend werden geacht:

- Inkomen: aantal personen met een eenmalige uitkering;
- Opleiding: doorstroming naar voortgezet onderwijs;
- Arbeid: aantal ingeschreven werklozen (al dan niet langdurig);
- Participatie: aantal opgekomen kiezers voor de Tweede Kamer en aantal leden van de openbare bibliotheek;
- Minderheden: aantal buitenlanders;
- Huisvesting: aantal woningen van de Gemeentelijke Woningstichting.

Met deze acht indicatoren is het facet 'objectieve sociale achterstand' in Deventer in 1985 bepaald. In 1992 is het systeem uitgebouwd tot een buurtsignaleringsstelsel, met als doel een selectiecriteria te ontwikkelen, op basis waarvan een prioriteitsvolgorde kan worden afgewogen welke wijk en/of buurt door middel van welke beheermaatregelen zal worden aangepakt. Hiervoor werden vier facetten onderscheiden: woningvoorraad (11 indicatoren), woonomgeving (14 indicatoren), bevolkingssamenstelling (6 indicatoren) en de sociaal-economische positie (8 indicatoren). Met behulp van de Spearman's rangcorrelatie zijn de verbanden tussen deze vier facetten vastgesteld. Gebleken is dat het facet bevolkingssamenstelling (waarin alleen indicatoren over de leeftijd en huishoudensamenstelling waren opgenomen) te weinig zei over de mogelijke achterstand op de facetten woningvoorraad, sociaal-economische positie en woonomgeving. Het facet bevolkingssamenstelling werd daarom niet meegenomen bij de rangordening van buurten.

In Nijmegen werd de achterstand van buurten in 1989 en in 1994 naar verschillende dimensies gemeten. In 1994 werden de volgende vier dimensies onderscheiden:

- 1a. Sociale Vernieuwing: aspecten van arbeid, inkomen en scholing (6 indicatoren);

- 1b. Sociale Vernieuwing: aspecten van maatschappelijke betrokkenheid en gezondheid (7 indicatoren);
2. Wijkbeheer: bewoning en woonomgeving (7 indicatoren);
3. Integrale veiligheid: criminaliteit, milieu-onveiligheid, verkeersonveiligheid, brandonveiligheid en onveiligheidsbeleving (14 indicatoren);

Per dimensie zijn de wijken in vijf klassen ingedeeld (++ , + , 0 , - , --). Dit is ook gebeurd voor de totaalscore op alle vier dimensies.

In Tilburg zijn de indicatoren vanuit verschillende perspectieven in de vorm van vraagstellingen gegoten. Tot de kwaliteitsaspecten van het 'gebruiksperspectief' worden gerekend: wonen, architectuur, voorzieningen, verkeer en infrastructuur, milieu, openbare orde en veiligheid en eenzijdigheid en diversiteit van de bevolking. Tot het 'belevingsperspectief' behoren de aspecten: relatieve achterstand, sociale samenhang en openbare orde en veiligheid. Bij het 'toekomstperspectief' worden ontwikkelingen in beschouwing genomen met betrekking tot wonen, voorzieningen en de eenzijdigheid en diversiteit van buurten. De antwoorden op de vragen met betrekking tot de kwaliteitsaspecten vanuit de verschillende perspectieven, werden uiteindelijk ten behoeve van een eindwaardering van de buurten met kleurtjes aangegeven op de overzichtsmatrix 'Basiskwaliteit Woonbuurten Tilburg'.

Kenmerkend aan de benadering in Maassluis is het onderscheid tussen indicatoren die 'sterke signalen' afgeven en indicatoren voor 'zwakke signalen'. De zwakke signalen hebben betrekking op het oordeel van de bewoners (6 aspecten), klachten (3 aspecten) en verhuishwensen (6 aspecten). De sterke signalen hebben betrekking op mutatiegegevens (3 aspecten), leegstand (3 aspecten), financiële exploitatie (3 aspecten) en fysieke kenmerken (4 aspecten). Daarnaast worden achtergrondgegevens bijgehouden over bevolkingsopbouw (4 aspecten), sociaal-economische positie (4 aspecten), statische kenmerken van de woning (6 aspecten) en dynamische kenmerken van de woning (2 aspecten). In Maassluis wordt prioriteit gegeven aan de indicatoren voor zwakke signalen, omdat die de meest preventieve functie zouden vervullen.

Algemeen speelt het probleem van de beschikbaarheid van gegevens in een bruikbare vorm en schaalniveau. Bij de opzet van het signaleringssysteem in Almelo is daarom eerst gezien welke gegevens uit welke bronnen leverbaar waren. Van de volgende bronnen zijn geschikte indicatoren geselecteerd:

- afdeling Burgerzaken, uit de GBA: inwonergegevens, binnenverhuizingen, vertrek, emigratie en vestiging;
- dienst SWOW, afdeling Sociale Zekerheid: minima, huishoudens met betalingsachterstanden en eenmalige uitkeringen;
- woningcorporaties in Almelo: woningbezit naar aantal en type, bewoningsduur, leegstand, huurachterstand, onderhoudskosten en huurdersklachten;
- registratie van de politie: meldingen ten aanzien van diefstal, bijzondere bezitsaantasting, vernieling/beschadiging, geweld, zedenzaak, bijzondere inbreuk veiligheid, bijzondere vormen aantasting veiligheid/gezondheid, geluidsoverlast, diverse overlast en conflictbemiddeling;

- dienst SWOW, afdeling Onderwijs: leerlingen en leerlinggewichten in het basisonderwijs.

Deze gegevens worden (binnenkort) alle op buurtniveau in het Buurtinformatiesysteem Almelo (BISA) opgenomen.

Op de vraag welke indicatoren vervalprocessen kunnen signaleren, zijn veel antwoorden mogelijk. De selectie van indicatoren wordt bepaald door de vraag wat voor 'verval' men wil signaleren, wie er signaleert en welke bronnen er ter beschikking staan. In de praktijk is al veel ervaring opgedaan met een zeer grote verscheidenheid aan indicatoren. Degenen die een signaleringssysteem (verder) willen ontwikkelen, kunnen hiermee hun voordeel doen.

4. *In hoeverre kan kennis van de woonwaardering van woonconsumenten en van de hiërarchische positie van complexen en buurten bijdragen aan de signalering van vervalprocessen?*

Als verklaring waarom complexen en buurten in verval kunnen raken, wordt verwezen naar hun positie in de woningmarkthiërarchie. In een woningmarkthiërarchie worden complexen geordend naar de afnemende waardering van de prijs/kwaliteitsverhouding. Hoe de prijs, de kwaliteit en de waardering wordt gemeten en van wie, is echter niet eenduidig bepaald. Er is dan ook geen sprake van een duidelijk gedefinieerde woningmarkthiërarchie, waarin bepaalde complexen en buurten volgens één duidelijke objectieve maatstaf onderaan bungelen.

Op basis van het oordeel over de woning en woonomgeving, de geschiktheid van de woning en de verhuisgeneigdheid kunnen woningtypen in het landelijke Woningbehoefte Onderzoek worden geordend. Het blijkt dat alle koopwoningen beter scoren dan de huurwoningen. Binnen de huursector scoren de woningen in meergezinshuizen niet opvallend veel lager dan de eengezinshuizen als wordt gekeken naar het oordeel over de woning. Het oordeel over de woonomgeving blijkt bij meergezinshuizen wèl vaak slechter uit te vallen. Bij een uitsplitsing van oordelen naar huishoudencategorieën blijkt dat de oordelen gemiddeld hoger uitvallen naarmate de respondenten een hoger inkomen hebben en naarmate zij ouder zijn. Dit is een onderbouwing van de ijzeren wet van de woningmarkt die inhoudt dat de sterkere partijen de courante woningen bewonen en de zwakkere genoeg moeten nemen met de minder courante woningen (Priemus, 1978).

Een woningtype dat in de totale rangordening van woningen volgens het WBO erg laag staat, is woningtype 13, dat kan worden omschreven als een kleine goedkope naoorlogse woning in een meergezinshuiscomplex van maximaal vier verdiepingen (de vroeg-naoorlogse portiek-etagebouw komt in belangrijke mate overeen met dit type). Het blijkt dat hier vooral huishoudens met een laag inkomen wonen, veel alleenstaanden, maar ook wel wat gezinnen met kinderen. De waardering is vooral laag bij de gezinnen met kinderen.

Een andere woning in de reeks meergezins is woningtype 35: een duurdere grotere woning in een complex met vijf woonlagen of meer (hoogbouw). In de totale ordening naar het oordeel over de woning neemt dit woningtype een middenpositie in. Het oordeel over de woonomgeving is bij dit woningtype opvallend veel slechter. Waarschijnlijk omdat de woningen groter zijn, wonen in dit type meer gezinnen met kinderen. Hun oordeel is gemiddeld het slechtst.

De gemiddelde waardering van de woning is bij woningtype 35 beduidend hoger dan die van woningtype 13 (de lage waardering voor de woonomgeving loopt bij de beide woningtypen veel minder uiteen). Toch is daarmee niet gezegd dat woningtype 13 ook het eerst in problemen zal raken bij een verruimde woningmarkt. In woningtype 35 wonen namelijk meer gezinnen met kinderen die graag zullen vertrekken naar een alternatief dat zij geschikter vinden. In hoeverre er problemen zouden dreigen kan dus in dit geval niet alleen worden gebaseerd op het oordeel van de bewoners, maar is ook afhankelijk van (de verruiming van) het aanbod elders in het woningmarktgebied. Als er meer geschikte huisvesting voor gezinnen op de markt komt, kan worden verwacht dat type 35 eerder met problemen te maken krijgt dan de kleinere, goedkopere woningen van type 13.

De woonwaardering van de bewoners van complex 012 in Hoogvliet (het 'probleem-complex') bleek niet zo heel veel slechter te zijn (en op sommige punten zelfs beter) dan die van de bewoners van het referentiecomplex 013. Voor een belangrijk deel hadden de meer negatieve oordelen bij complex 012 bovendien voorspeld kunnen worden op grond van de objectief meetbare mindere kwaliteit van een aantal aspecten van de woonsituatie bij complex 012. De vraag is of de lagere bewonerswaardering bij complex 012 ook een signaal was voor de mate van verval dat bij dit complex gaande was.

Als maat voor verval wordt nogal eens leegstand van woningen gehanteerd. Een vergelijking tussen de mate van leegstand en de bewonerswaardering van verschillende Bijlmer hoogbouwcomplexen, liet zien dat er geen relatie is tussen deze bewonersoordelen en de mate van leegstand.

Een woninghiërarchie kan worden opgesteld door alleen te kijken naar de waardering van de bewoners, maar er kan ook aan woonconsumenten worden gevraagd om alle woningtypen op volgorde van hun voorkeur te sorteren. Dit gebeurt bij de zogenaamde woonbeeldenmethode, zoals die door het Onderzoeksinstituut OTB is toegepast bij een aantal woningmarktonderzoeken. Hieruit zijn verschillende voorbeelden besproken. De belangrijkste conclusie is dat het laten ordenen met behulp van woonbeelden een bruikbare methode kan zijn om de relatieve woningmarktpositie van woningcomplexen vast te stellen, als althans de doelgroep voldoende is afgebakend. Bij een te diffuse groep respondenten zegt de opgestelde woninghiërarchie meer iets over de samenstelling van de groep, dan over de woningmarktpositie van de door hen geordende woonbeelden.

5/6. *Welke ervaringen zijn er opgedaan met signaleringssystemen op complexniveau en welke ervaringen zijn er opgedaan met signaleringssystemen op buurt- en wijkniveau?*

De beantwoording van de vragen vijf en zes is samengenomen, omdat uit de praktijkervaringen een aantal samenvattende conclusies kan worden getrokken.

signaleringssysteem ook middel tot communicatie en afstemming van beleid

Uit de pogingen, die in de praktijk zijn gedaan om informatiesystemen op complexniveau te ontwikkelen, blijkt dat het bijhouden van een beperkte set indicatoren een duidelijke signaalfunctie kan hebben. Om de signalen te kunnen verklaren en interpreteren zijn echter gegevens over de marktomstandigheden onontbeerlijk. Vaak zal ook van andere betrokken partijen dan de verhuurder van de complexen zelf informatie nodig zijn ter onderbouwing van beleidsmaatregelen. Kortom er is behoefte aan communicatie en samenwerking tussen partijen, om problemen van bepaalde complexen in hun context te kunnen bestrijden.

van specifiek beleidsterrein naar integraal systeem

In sommige gevallen is het signaleringssysteem gestoeld op behoeften vanuit een bepaald beleidsterrein om achterstandsgebieden in kaart te brengen, zoals in Deventer en Enschede, waar aanvankelijk de sociale achterstand respectievelijk de noodzaak tot stadsvernieuwing de achterliggende doelen waren om informatie op buurtniveau te gaan verzamelen. Dergelijke informatiesystemen groeiden later uit tot meer omvattende systemen, waarbij zo veel mogelijk het gehele gemeentelijke beleidsveld wordt bestreken. Bij meer recent ontwikkelde signaleringssystemen, zoals in Maasluis en Almelo is de gegevensverzameling direct al vanuit verschillende invalshoeken opgezet.

Deze integrale benadering komt enerzijds voort uit de gegevensverzameling, die bij verschillende diensten en instellingen (afdeling bevolking, gemeentelijke heffingen, woningcorporaties, welzijnswerk en politie) plaatsvindt, om een zo goed mogelijk beeld te kunnen vormen. Aan de andere kant leidt het bewerkte materiaal vervolgens tot informatie die gebruikt kan worden bij de beleidsvorming en -uitvoering op verschillende terreinen, zoals het stadsvernieuwingsbeleid, onderwijsvoorrrangsbeleid, sociale vernieuwing en veiligheidsbeleid.

Tenslotte zullen de leveranciers van informatie eerder bereidwillig zijn hun informatie af te staan en mee te werken als het systeem ook voor hen iets oplevert. In Almelo hebben zelfs de twee lokale particuliere verhuurders met een relatief groot woningbezit hun interesse getoond voor medewerking aan het buurtinformatiesysteem.

Een belangrijke voorwaarde voor medewerking van een verscheidenheid aan betrokkenen is dat zorgvuldig wordt omgegaan met vooral privacy-gevoelig basismateriaal (politie-gegevens, financiële gegevens van inwoners en dergelijke). Door middel van een gebruiksreglement, zoals in Enschede of een convenant, zoals in Almelo kunnen zorgvuldige procedures worden gegarandeerd.

gebruik van statistische methoden voor data-reductie

Om een integraal signaleringssysteem op wijk- en buurtniveau behapbaar te maken is het onontkoombaar dat de verzamelde gegevensstroom wordt ingedamd. Statistische methodieken zijn hierbij onmisbaar. Door statistisch onderzoek te doen naar de onderlinge verbanden van de gegevens, de mate waarin bepaalde gegevens een verklarende factor zijn en gegevens eruit te lichten die nauwelijks discrimineren kan het aantal variabelen van het uiteindelijke signaleringssysteem aanzienlijk worden beperkt.

Overigens moet ervoor worden gewaakt dat het streven naar minimalisering van het aantal variabelen ten behoeve van bijvoorbeeld de ordening van buurten naar mate van achterstand, niet leidt tot onnodig informatieverlies. Er moet onderliggende informatie beschikbaar blijven om geconstateerde verschijnselen te kunnen onderbouwen en verklaren.

soort gegevens dat wordt verzameld

Bij de verzameling van basisgegevens moet steeds in het oog worden gehouden waarover de gegevens inzicht moeten verschaffen. Dit kan het beste worden geïllustreerd aan de hand van het voorbeeld in Groningen. In de pilotstudie met betrekking tot de ontwikkeling van een signaleringssysteem voor stedelijk beheer was geconstateerd dat financiële gegevens ondervetegenwoordigd waren, bijvoorbeeld over de inkomenspositie van huishoudens. In het later gebruikte commerciële database-pakket MOSAIC zijn wel gegevens over de inkomensverdeling per huishouden aanwezig. Riezenbos van het Gemeentelijk Informatie Centrum van de gemeente Groningen zag dit als een sterk punt van MOSAIC.

Het is echter de vraag of een gemeente werkelijk belang heeft bij dit soort gegevens. Als het beleid is gericht op het voorkomen en bestrijden van achterstandssituaties moeten gegevens over achterstand prioriteit hebben. Gegevens over inkomensachterstand zijn door de gemeente redelijk eenvoudig te achterhalen (via bijvoorbeeld de kwijtschelding van gemeentelijke heffingen, regelingen voor betalingsachterstanden, en dergelijke). Het is niet per se noodzakelijk om ook te weten hoe en waar de modale en hogere inkomens wonen.

kwalitatieve gegevens onmisbaar

Het woon- en leefklimaat in buurten is niet geheel in cijfers te vatten. De uitkomsten van statistisch onderzoek zullen moeten worden toegelicht, geïnterpreteerd en verklaard. Hiervoor is kwalitatieve informatie over de buurten van met name de 'werkers in het veld' een waardevolle bron. In Nijmegen wordt dit de bottom-up benadering genoemd. In Almelo wordt ervoor gepleit om vooral bewonersorganisaties over het buurtinformatiesysteem te informeren en hen te enthousiasmeren om mee te doen.

samenwerking tussen participanten, gemeente coördinerende rol

Hiervoor is al gesteld dat er bij het uitwerken en onderhouden van signaleringssystemen verschillende partijen betrokken zijn. Dit heeft grote voordelen bij de interpretatie van de uitkomsten. In Tilburg wordt gesproken over intersubjectieve beoorde-

ling van de resultaten. Maar ook de beleidsuitvoering kan dan beter op elkaar worden afgestemd, één van de beleidsdoelen in Almelo.

Samenwerking tussen verschillende, uiteenlopende partijen vraagt om goede coördinatie. Het ligt voor de hand om deze coördinerende taak door de gemeente te laten uitvoeren, hetgeen in de praktijk meestal als meest logische variant ook is gerealiseerd. Oostveen van de gemeente Enschede stelt dat door een signaleringssysteem bij een centraal onderzoeksbureau binnen de gemeente onder te brengen, organisatorisch en financieel de beste voorwaarden worden geschapen voor een actueel, betrouwbaar, voldoende uitgebreid en relatief goedkoop signaleringssysteem voor alle belanghebbenden (Oostveen, 1993: 37)

In Groningen leidden bezuinigingen en reorganisatie tot onvoldoende menskracht om zelf een signaleringssysteem op te zetten en uit te werken en wordt uiteindelijk gebruik gemaakt van een commercieel informatiesysteem, dat niet primair is ontwikkeld voor gemeentelijke beleidsdoelinden.

wijze van presentatie belangrijk voor interpretatie

Het gebruik van steeds meer geavanceerd rekentool en nieuwe statistische methodieken maakt het steeds verder mogelijk om allerhande rangordeningen in het materiaal aan te brengen. In Maassluis lijkt het wel een songfestival, waarbij de buurten 'punten' krijgen. In Enschede is er ook geen technische belemmering om één eindcijfer te produceren, maar de afdeling die het systeem beheert is er sterk op tegen, omdat in dat geval uiteenlopende dimensies arbitrair bij elkaar worden opgeteld. Liever wordt gezien dat er op deelaspecten een oordeel wordt gevormd. Hiervan is Deventer een goed voorbeeld, waar aan de hand van scores op verschillende facetten (sociale achterstand, woningvoorraad en woonomgeving) de buurten worden ingedeeld in aanpakbuurten, aandachtsbuurten, preventiebuurten en routinebuurten.

In Tilburg werd - wat daar wordt genoemd - 'de gezond-verstand-methode' toegepast. Deze hield in dat het eindoordeel over de basiskwaliteit van buurten tot stand kwam door overeenstemming tussen verschillende betrokkenen en niet met cijfers, maar in kleur werd aangegeven.

Bovendien kan het toepassen van duidelijke grafieken en kaartjes zeer verhelderend werken. Een goed voorbeeld hiervan zijn de 'wijkprofielen' van de Sociale Atlas van Nijmegen, waarmee per wijk op twee bladzijden het belangrijkste cijfermateriaal is samengevat.

schaalniveau toegespitst op lokale ruimtelijke structuur

Zowel bij de gegevensverzameling als bij de presentatie is het van belang om de keuze van het schaalniveau goed af te wegen. Het vaststellen van eenduidige gebiedsgrenzen voor de verschillende betrokkenen is onontbeerlijk voor de toelevering van bruikbare informatie. Als een leverancier een afwijkende wijk- of buurtindeling aanhoudt, zoals de politie in Almelo, moet ernaar worden gestreefd de gegevens op een lager niveau aan te leveren, zodat ze voor het systeem naar de gewenste indeling kunnen worden geaggregeerd.

Het is van de lokale omstandigheden en met name de ruimtelijke structuur van een gemeente afhankelijk op welk schaalniveau de output van het signaleringssysteem

wordt gepresenteerd. Enschede is een sprekend voorbeeld, dat het buurtniveau te grof is; hier is weloverwogen gekozen voor het zescijferig postcode-niveau om onderlinge verschillen tussen gebieden duidelijk te maken. Op een hoger niveau worden de uiterste waarden ontoelaatbaar tegen elkaar weggemiddeld.

In Almelo is daarentegen het buurtniveau het meest gewenste niveau, omdat anders het aantal waarnemingen per gebied te gering wordt voor betrouwbare resultaten.

van ondersteunend naar onmisbaar in het beleidsvormings- en uitvoeringsproces

Bij alle beschreven praktijkvoorbeelden wordt duidelijk dat het signaleringssysteem bezig is zich een vaste plaats te verwerven in het beleidsvormings- en uitvoeringsproces. Wanneer al of niet met behulp van het systeem een uitgangssituatie is vastgelegd, is een signaleringssysteem de aangewezen bron voor meting van ontwikkelingen in de tijd en het vaststellen van effecten van beheermaatregelen in een buurt of wijk.

8.3 Aandachtspunten

verwevenheid van beleidsvelden

De verwevenheid van het lokale volkshuisvestingsbeleid met andere beleidsterreinen komt tot uiting als initiatieven worden ontplooid voor de ontwikkeling van een signaleringssysteem. Ongeacht of er eerst vanuit andere beleidsvelden, zoals bijvoorbeeld welzijn of werkgelegenheid, of direct vanuit de volkshuisvesting, zoals bijvoorbeeld in het kader van de stadsvernieuwing, wordt getracht om op basis van achterstand tot een prioriteitstelling van buurten te komen, al gauw wordt geconcludeerd dat de problematieken samenhangen en dat er bij voorkeur sprake moet zijn van geïntegreerd beleid. De door de politiek nagestreefde Sociale Vernieuwing en het buurtbeheer, waarbij de cumulatie van problemen een invalshoek voor het beleid vormt, passen naadloos in dit streven.

De verhuurders die zelf een (verhuur)signaleringsysteem op complexniveau hebben opgezet blijken dit systeem ook vaak uit te bouwen tot een meer integraal marktinformatiesysteem waarbij het complexniveau plaatsmaakt voor een meer gebiedsgerichte indeling. De verhuurders doen dit om qua informatie een meer integraal beeld te krijgen van de marktpositie van de woningen, waarin buurt- en wijkenmerken en ontwikkelingen op buurt- en wijkniveau kennelijk niet mogen ontbreken. Voorts streven de verhuurders ernaar om met een meer integraal, gebiedsgericht signaleringssysteem het gemeentelijk beleid te beïnvloeden.

betrokken partijen

De partijen die het meest bij een signaleringssysteem betrokken zouden moeten zijn, zijn de bewoners, de corporaties en de gemeente. Ook het welzijnswerk en de politie kunnen een belangrijke bijdrage leveren. In de praktijk blijkt vaak dat één van de partijen het initiatief neemt en vervolgens merkt dat optimalisering van het systeem eigenlijk niet goed zonder de inbreng van andere partijen is te realiseren.

Voor wat betreft de buurtsignaleringsystemen ligt het initiatief meestal bij de gemeentelijke afdeling Onderzoek en Statistiek. Deze afdeling lijkt vanwege de dikwijls aanwezige expertise op het gebied van bestandsbeheer en toepassing van statistische methodieken ook de meest aangewezen partij om de coördinerende rol bij een signaleringssysteem te vervullen.

Ofschoon het belang van participatie van bewoners(organisaties) bij een signaleringssysteem wordt onderkend, is dit nog niet daadwerkelijk geëffectueerd. Dat is een gemiste kans, want de bewoners zijn een goede informatiebron, zoals blijkt uit het gebruik van bewonersenquête's om de woontevredenheid te meten. De bewoners(vertegenwoordigingen) zouden echter ook informatie uit het systeem moeten krijgen. Niet voor niets luidt het spreekwoord 'Kennis is macht': door de bewoners te betrekken in de informatievoorziening over hun buurt, worden zij als partij serieus genomen en zijn zij beter in staat een reële inbreng te leveren aan de plan- en besluitvorming over de ontwikkelingen in hun buurt. Dit kan ook bijdragen aan een verbetering van het contact tussen overheid en burgers.

klein beginnen

Bij de ontwikkeling van een signaleringssysteem voor verschillende partijen, moeten veel problemen worden opgelost in de sfeer van wie er mee wil doen, wat ze willen en kunnen leveren, welke definities en gebiedsafbakeningen ze gebruiken en dergelijke. Er is heel wat energie nodig om alle informatie op één lijn te krijgen. Als de verwachtingen in het begin te hoog zijn en het systeem te ambitieus wordt aangepakt, is de kans groot dat de gordiaanse knoop niet wordt ontward. De beste uitweg is die knoop dan maar de knoop te laten en klein te beginnen met een aantal goed meetbare indicatoren, die het meest noodzakelijk worden geacht voor het te bereiken doel met het informatiesysteem. Geleidelijk aan kunnen zo nodig nieuwe indicatoren en achtergrondvariabelen worden toegevoegd; voorwaarde hierbij is dat goede sleutelvariabelen worden gebruikt.

van het een komt het ander

Als er door één van de partijen klein wordt begonnen en dit leidt tot zichtbare resultaten, zullen andere partijen gemakkelijker zijn te overtuigen om ook een inbreng te leveren. Dit leren de ervaringen in Almelo. Als men de smaak te pakken heeft, blijkt het aanbod van informatie de vraag naar nieuwe informatie te stimuleren. Een nog wel eens geuite wens hierbij is zoveel mogelijk gegevens met elkaar te koppelen. In navolging van Nielen (1991) (zie paragraaf 2.3.2) wordt dat uit kosten- en efficiency-overwegingen afgeraden. De noodzaak tot koppelen is overigens niet zo groot, als de gegevens op een goed gekozen laagste schaalniveau worden verzameld en opgeslagen. Door middel van sleutelvariabelen kunnen dan alle gewenste relaties tussen de verschillende bestanden worden gelegd.

schaalniveau

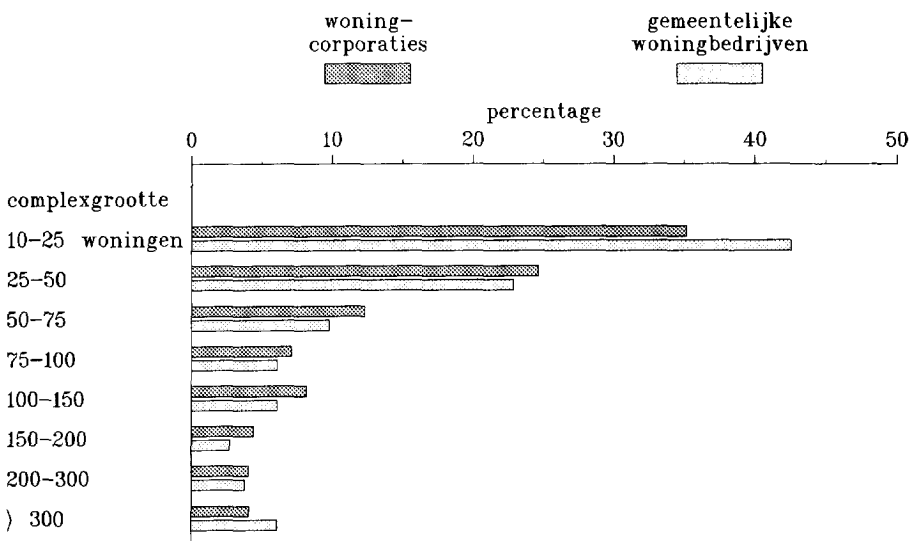
De Nie (1990) pleit ervoor dat eerst een verhuursignaleringsysteem op complexniveau wordt ontwikkeld. Voor een signaleringssysteem op wijkniveau is het nodig dat een groot deel van de non-profit verhuurders wil meewerken. En dat is twijfelachtig

volgens De Nie. Bij een opzet op complexniveau heeft de verhuurder de zaken meer in eigen hand. Afspraken hoeven alleen intern te worden gemaakt. Voorts is de administratie van de verschillende afdelingen complexgewijs geordend (De Nie, 1990: 51-52). De Nie gaat echter niet in op de problemen die kunnen ontstaan als complexen administratief zijn samengevoegd, waardoor zij bestaan uit delen met ongelijke kenmerken.

Ook de NWR gaat hieraan voorbij door in de Brochure Voorraadbeheer (NWR, z.j.) te stellen dat het niveau van woningcomplexen qua schaalniveau een goede middenweg is. "Deze zijn klein genoeg om intern niet teveel te verschillen en groot genoeg om overzichtelijkheid te waarborgen" (NWR, z.j.).

Uit afbeelding 8.1 blijkt dat de woningcomplexen in de sociale huursector wat betreft het aantal woningen veel minder homogeen zijn dan deze opmerking doet vermoeden. Wat betreft de overige kenmerken van complexen kunnen er in één complex - ook als het niet administratief is samengevoegd - grote verschillen zijn qua bouwvorm en woningtype. Een complex kan bijvoorbeeld bestaan uit hoogbouw-woningen en eengezinshuizen. Als zo'n complex als eenheid wordt gekozen, worden de feitelijke ontwikkelingen uitgevlakt door weinig zeggende gemiddelden. Dit risico is er zelfs als twee nagenoeg identieke complexen worden samengevoegd, zo leert de casestudie van complex Nieuw Engeland in Hoogvliet (zie paragrafen 4.4.5 en 5.3.1).

Afb. 8.1 De procentuele verdeling van de woningen van non-profit verhuurders naar complexgrootte



Bron: Huurprijzenbestand, Ministerie van VROM, DGVH (circa 1985), OTB-bewerking (Heeger e.a., 1989: 19).

privacy-bescherming

De privacy van personen is geregeld in de Wet persoonsregistraties (WPR). Deze wet is van toepassing als het gaat om gegevens die persoonsgebonden zijn of eventueel persoonsgebonden kunnen worden gemaakt. Zolang er bij een signaleringssysteem niet een te laag schaalniveau wordt gekozen, wordt er niet in strijd met de wet gehandeld en lijken er geen problemen te zijn ten aanzien van de privacy-bescherming. De WPR kan in het geding zijn bij de gegevensoverdracht van bronbestanden aan het signaleringssysteem. Dit kunnen bijvoorbeeld persoonsgegevens uit de GBA zijn of de huurachterstand per adres uit een bestand van een woningcorporatie. Volgens de WPR kan er verstrekking van gegevens plaatsvinden voor wetenschappelijk onderzoek of statistiek. De werkwijze hierbij kan worden vastgelegd in een protocol of in een reglement. Voor wat betreft GBA-gegevens, kan het gemeentebestuur, als houder van het GBA-bestand, bij verordening bepalen welke binnengemeentelijke afnemers gegevens krijgen (Bakker e.a., 1990).

informatiefunctie van bronbestanden

De registratieve systemen zoals de GBA vervullen door de gegevenslevering aan het signaleringssysteem ook een informatiefunctie. Deze informatiefunctie is niet altijd gepland en bovendien wordt er niet altijd rekening gehouden met deze functie. Dat bleek bij de opzet van het Volkshuisvestingsinformatiesysteem Vlaardingen, waaraan het Onderzoeksinstituut OTB heeft gewerkt. Toen dit systeem in 1992-1993 werd uitgewerkt, bleken van een aantal bestanden geen gegevens meer te kunnen worden geput, terwijl dat kort daarvoor nog wel mogelijk was. Het ging om de volgende bronbestanden:

- uit de GBA kon geen bestand worden uitgelezen met (statistische) gegevens over personen en huishoudens. In 1989-1990 kon men dit in Vlaardingen wel doen uit het geautomatiseerde bevolkingsregister. Er waren natuurlijk oplossingen mogelijk voor dit GBA-probleem. Hieraan werd echter geen prioriteit gegeven, want concrete maatregelen bleven uit;
- het bestand 'Woningen' met gegevens van alle woningen in Vlaardingen (huur- en koopsector) werd bijgehouden door de toenmalige afdeling Woonruimte-zaken. Dit bestand leek een goed bruikbaar alternatief voor de Basisregistratie Vastgoed die in Vlaardingen was opgezet, maar dat helaas (nog?) geen gegevens bevatte over woningen, die bruikbaar waren voor het signaleringssysteem. Een andere wijze van woonruimteverdelen en een reorganisatie van de gemeente, waarbij de afdeling Woonruimte-zaken werd ontmanteld maakten dat het bestand 'Woningen' niet meer wordt bijgehouden;
- het woningzoekendenbestand zou in onbruik raken, omdat ook in Vlaardingen het Delftse model voor de woonruimteverdeling werd ingevoerd.

Het was de bedoeling dat het informatiesysteem op deze bestanden en op gegevens van de woningcorporaties en van nog eventuele andere partijen zou worden gebaseerd. Omdat de bestanden vooralsnog onbruikbaar bleken voor het signaleringssysteem, is besloten om de ontwikkeling van het informatiesysteem te stoppen.

Veel bestanden van gemeenten en corporaties zijn opgezet vanuit registratieve motieven. Het leveren van gegevens aan een beleidsondersteunend informatiesysteem is een functie die meestal pas later wordt toegevoegd. In de praktijk blijkt dat men wat betreft de gegevens die uit administratieve bestanden kunnen worden geput, volledig afhankelijk is van de registratieve noodzaak om gegevens in het bestand op te nemen. Het zou goed zijn wanneer naast de registratieve functie het leveren van gegevens aan een beleidsinformatiesysteem als volwaardige functie van een administratief informatiesysteem zou worden erkend. De ervaring in Vlaardingen leert dat de (potentiële) informatiefunctie van registratieve gegevens daar geheel over het hoofd is gezien. Als men straks alsnog om managementinformatie verlegen zit, waarbij gegevens zijn betrokken van de bestanden die nu verloren gaan, zal dit een dure vergissing blijken te zijn.

benodigde inzet en capaciteit

Ervaringen die in de verschillende gemeenten zijn opgedaan, maken duidelijk dat er erg veel tijd gaat zitten in het verzamelen van gegevens uit de verschillende bronnen. De capaciteit die nodig is om via een bepaalde methode de wijken periodiek onder de loupe te nemen wordt dikwijls onderschat. Zo omschreef Hacquebord (1990) een methode om de kwaliteit van de wijk te bewaken, door per wijk een beknopt signaleringsrapport op te stellen met de volgende hoofdstukindeling:

- "1. Inleiding.
2. De kwaliteit in statistische termen.
3. De kwaliteit in subjectieve termen.
4. Conclusies en aanbevelingen".

De volgende acht stappen dienen volgens Hacquebord jaarlijks per wijk te worden doorlopen om dit 'dummy' rapport in te vullen:

STAP 1: Verzamelen van (groei)cijfers met betrekking tot de bevolking, de woningvoorraad en enkele primaire indicatoren, te weten criminaliteit, vandalisme, sociale conflicten, leegstand, mutaties en bewoningstijd. Behalve cijfers voor de wijk dienen als referentie ook stedelijke en landelijke cijfers verzameld te worden.

STAP 2: Relevante, algemene beleidsdoelstellingen op stedelijk niveau en eventuele specifiek voor de wijk geformuleerde uitgangspunten worden op een rijtje gezet.

STAP 3: De dummy wordt, voor zover dat op basis van de eerste twee stappen mogelijk is, ingevuld. Dit resulteert in een concept van hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 met daarbij reeds enkele voorlopige conclusies als aanzet tot hoofdstuk 4. Dit wordt toegezonden aan de volgende belanghebbenden: bewonersorganisaties en winkeliersverenigingen; instellingen op het terrein van het welzijnswerk; woningcorporaties en particuliere woningbeheerders; gemeentelijke diensten.

STAP 4: Met de vertegenwoordigers van de belanghebbende groepen wordt een rondgang door de wijk gemaakt. Aansluitend daarop worden met de vertegenwoordigers gesprekken gevoerd waarbij het conceptrapport en de rondgang het uitgangspunt vormen. Aan de hand van een verslag van de gesprekken wordt het derde hoofdstuk van de dummy ingevuld en worden de eerste twee hoofdstukken aangevuld en bijgesteld.

STAP 5: Interpreteren van de geconstateerde ontwikkelingen en vergelijken daarvan met het referentiemateriaal dat in de eerste twee stappen verzameld is. Het resultaat hiervan bestaat uit een aantal conclusies ten aanzien van zowel positieve ontwikkelingen als verontrustende signalen (die eventueel nader onderzoek behoeven). In het signaleringsrapport wordt dit weergegeven in hoofdstuk 4.

STAP 6: Het complete signaleringsrapport wordt nog eens voorgelegd aan de belanghebbenden, die om een reactie gevraagd worden.

STAP 7: De reacties van de belanghebbenden worden verwerkt in een definitief signaleringsrapport.

STAP 8: Het definitieve signaleringsrapport wordt, voorzien van een advies met betrekking tot de te nemen beleidsmaatregelen, onderwerp van besluitvorming binnen de betrokken gemeentelijke dienst(en)" (Hacquebord, 1990: 12-13).

De conclusie van Hacquebord dat het jaarlijks doorlichten van wijken volgens deze methode niet veel extra tijd hoeft te kosten "omdat het in feite weinig anders behelst dan het formaliseren van de huidige werkwijze", staat in geen verhouding tot de moeite die het in de praktijk blijkt te kosten om periodiek relevante informatie over alle wijken in een gemeente te presenteren. Laat staan dat daarbij telkens het stappenplan van Hacquebord zou moeten worden doorlopen.

In de gemeente Nijmegen, waar om de vier à vijf jaar een prachtig overzichtelijke Sociale Atlas wordt gepubliceerd, is men dan ook teruggekomen van het (nog) te ambitieuze plan om een beperkte set van indicatoren van verschillende participanten met regelmatige tussenpozen bij te houden. De verschijningsfrequentie van de Sociale Atlas was beter haalbaar.

belang van plussen en minnen

Uitkomsten reduceren tot één of enkele rapportcijfers per complex, wijk of buurt kan verhelderend zijn voor de opzet van een hiërarchie. Er dreigt echter het risico van een te grote simplificatie van de situatie per buurt. Uit de bewonersenquête in Deventer (zie afbeelding 7.7) blijkt bijvoorbeeld dat bewoners van zogenaamde aanpakbuurten niet alle aspecten van hun woonomgeving even negatief beoordelen. Er zijn zelfs aspecten die zij het hoogst waarderen van alle respondenten (veiligheid voor fietsers en voetgangers en voorzieningen voor ouderen).

Het teveel samenvoegen van de uitkomsten en het simplificeren van de positie van complexen en buurten tot een rijtje cijfers, is dus niet alleen methodologisch een netelige kwestie, maar ook uit het oogpunt van de te kiezen beheermaatregelen onverstandig. Positieve en negatieve kwaliteiten worden als het ware tegen elkaar weggestreept, waardoor zij onzichtbaar worden voor degene die niet verder kijkt dan de totale rangorde. Om een effectief beheerbeleid op te stellen is het juist nodig om naast het totaalbeeld, inzicht te hebben in aspecten die dit beeld negatief beïnvloeden. Vervolgens kunnen mogelijkheden worden gezien om de situatie te verbeteren. Er hoeft bovendien geen eenduidige relatie te zijn tussen de totaalwaardering en de (financiële) middelen die men vervolgens per complex, buurt of wijk wil inzetten. Al weegt een probleem zwaar, dit wil nog niet zeggen dat de oplossing ook altijd duur is. Een andere manier van woningen toewijzen hoeft niet veel geld te kosten.

'gezond verstand'

Een signaleringssysteem, waarover hier steeds wordt gesproken, behoort tot de categorie van beslissingsondersteunende informatiesystemen. Het zijn zeker geen geprogrammeerde beslissingssystemen, die volledig met een automaat zijn door te rekenen. De gegevens van een signaleringssysteem voor woning- en wijkbeheer moeten worden verklaard, geïnterpreteerd en op waarde geschat. Dat kan (nog lang) niet aan

computers worden overgelaten. Een signaleringssysteem kan de besluitvorming niet overnemen.

De zogenaamde 'gezond-verstand-methode' van Tilburg blijkt een toepasselijke term. Dat verstand moet ook worden gebruikt bij de gegevensverzameling en -invoer. Want de bekende afkorting GIGO (Garbage In - Garbage Out) is natuurlijk ook van toepassing op signaleringssystemen. De kans op vervuiling van bestanden is niet ondenkbaar. Zeer vervelende ervaringen zijn daarmee opgedaan in de Bijlmermeer waar, na de ramp met de Boeing op zondagavond 4 oktober 1992, de (illegale) bewoners van de getroffen flats soms de grootste moeite hadden om aan te tonen dat zij daar hadden gewoond. Zij waren kennelijk noch in de GBA van de gemeente, noch in de administratie van de verhuurder opgenomen. Een vergelijkbaar probleem deed zich voor toen er tussen woningcorporatie Nieuw Amsterdam en de hoofdcommissaris van politie in Amsterdam Nordholt een meningsverschil was over het aantal illegale bewoners in de Bijlmermeer van Ghanese afkomst. Nordholt beweerde dat het om 10.000 mensen ging, de gegevens van Nieuw Amsterdam waren ontoereikend om dit te weerleggen (de Nieuwe Bijlmer, 1992; Kleijwegt, 1993).

gebruik van de nieuwste automatiseringsmogelijkheden

Door de stormachtige ontwikkeling die het aanbod van gebruiksvriendelijke computerapparatuur en software heeft doorgemaakt, zijn er steeds meer mogelijkheden gekomen om te werken met geautomatiseerde gegevensbestanden. Een niet te verwaarlozen factor hierbij is dat personeel steeds meer ingeburgerd en vertrouwd raakt met computergebruik, waardoor ook in dat opzicht de mogelijkheden toenemen om binnen de eigen organisatie te automatiseren.

Het verdient aanbeveling om hierbij vooral gebruik te maken van standaardprogrammatuur, waarbinnen applicaties op maat gemaakt kunnen worden. Ook als het systeem zelf door derden is gemaakt, zou het eigen personeel de programmatuur en applicatie zodanig moeten leren beheersen dat men zelf aanpassingen en aanvullingen kan maken. De hier beschreven signaleringssystemen zijn immers bedoeld als voortdurend meegroeiend en veranderend, naar gelang nieuwe informatie beschikbaar en/of nodig is.

8.4 Perspectief

Toen de verhuurders en de gemeenten in de jaren tachtig 'overvallen' werden door de 'plotseling' optredende problemen in naoorlogse complexen en buurten, was één van de reacties dat men in het vervolg tijdig geïnformeerd wilde worden over de ontwikkelingen die konden leiden tot verval. De verhuurders zagen mogelijkheden hiervoor door systematisch gegevens uit het beheer en de exploitatie van hun woningcomplexen te verzamelen, op basis waarvan het management periodiek werd geïnformeerd over de verhuurbaarheid en mogelijk ook over andere ontwikkelingen van het woningbezit.

Naarmate complexen en buurten vanuit meer invalshoeken werden beschouwd, ontstond er een meer genuanceerd beeld van die complexen en buurten. Men ontdekte dat er niet sprake was van één soort 'probleemwijk' of 'achterstandswijk'.

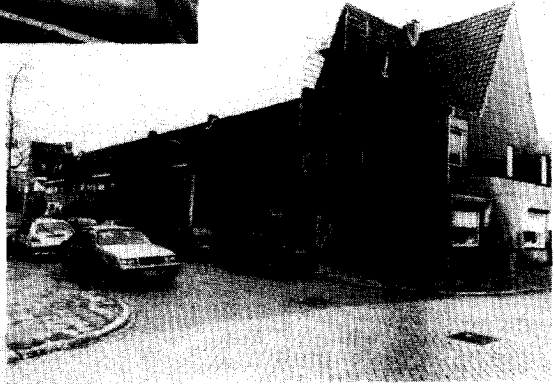
Dat men bij een aantal signaleringssystemen geen totaal rangorde meer wil opstellen van de wijken naar 'achterstand' is een erkenning van de constatering dat de werkelijkheid - gelukkig - met meer plussen en minnen in elkaar steekt.

Het beleid en de beleidsafstemming van verschillende partijen en op de verschillende terreinen is uiteindelijk gebaat bij een signaleringssysteem dat in brede zin informeert over de situatie in complexen, buurten en wijken, al zal men wel even moeten wennen aan het idee dat het stellen van prioriteiten niet alleen een kwestie is van geld.

Het is niet anders: elke wijk heeft zo zijn eigen problemen en heeft naast negatieve, ook vaak positieve kwaliteiten. De bewoners van een wijk zijn niet over één kam te scheren. Hun waardering of afkeuring van hun woonsituatie is meestal niet algemeen, maar is gebaseerd op hun (subjectieve) oordelen over talloze aspecten van woning, complex, buurt, omgeving, mede-bewoners, voorzieningen en dergelijke.

Op de Bibelabontse berg wonen waarschijnlijk ook andere mensen dan Bibelabontse en hun kinderen eten behalve de Bibelabontse pap, misschien ook graag kip, patat en appelmoes.

Blijf zoeken naar de sleutel.



Naoorlogse eengezinshuizen

SAMENVATTING

In 1984 startte een onderzoeksgroep onder leiding van prof.ir. N.L. Prak en prof.dr.ir. H. Priemus in het kader van de zogenaamde Vrije Beleidsruimte (VBR) van de Technische Universiteit Delft het meerjarige onderzoek "(Dreigende) sloop van naoorlogse woningen: oorzaken, lessen, preventie". Het VBR-onderzoek - dat bestond uit theoretische studies naar woningverval, inventarisaties van problemen en casestudies - werd de kapstok voor een groot aantal andere onderzoeken in opdracht van derden met betrekking tot het thema 'exploitatieproblemen van naoorlogse woningen', die in de periode 1984-1994 zijn uitgevoerd bij het Onderzoeksinstituut OTB.

Het onderzoek sloot aan op de ongerustheid die was ontstaan naar aanleiding van de excessieve vervalproblemen waarmee een aantal naoorlogse woningcomplexen bleek te kampen. Ten behoeve van de onderzoeken stelden Prak en Priemus een model op om het woningverval te verklaren. Het verval werd onderscheiden in een sociale, technische en financiële dimensie die elkaar beïnvloeden en versterken. Het model is in het OTB-onderzoek getoetst.

In het verlengde van het onderzoek naar woningverval heeft het Onderzoeksinstituut OTB een aantal gemeentelijke woningmarktonderzoeken uitgevoerd. Behalve de kwantitatieve vraag-aanbodverhoudingen werd hierbij vooral de kwalitatieve afstemming tussen de vraag en het aanbod op de lokale woningmarkt onderzocht.

De verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting is in de afgelopen jaren verschoven van de rijksoverheid naar de partijen die op het lokale niveau opereren. Dit is gepaard gegaan met een bezuinigingsoperatie.

Deze dissertatie is vooral gericht op de preventie van problemen, door een goede informatievoorziening. De probleemstelling luidde:

Wat zijn de karakteristieken van vervalprocessen van woningcomplexen en woonbuurten en in hoeverre kunnen signaleringssystemen ertoe bijdragen dat deze vervalprocessen tijdig worden herkend, waardoor preventieve acties mogelijk zijn?

De volgende onderzoeksvragen zijn van de probleemstelling afgeleid:

1. Wat zijn signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer?
2. Welke theorievorming is er over vervalprocessen van woningcomplexen en woonbuurten, hoe verlopen die processen in de praktijk en welke oorzaken kunnen ervoor worden aangegeven?
3. Welke indicatoren kunnen de vervalprocessen signaleren?
4. In hoeverre kan kennis van de woonwaardering van woonconsumenten en van de hiërarchische positie van complexen en buurten bijdragen aan de signalering van vervalprocessen?
5. Welke ervaringen zijn er opgedaan met signaleringssystemen op complexniveau?
6. Welke ervaringen zijn er opgedaan met signaleringssystemen op buurt- en wijkniveau?

1. signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer

De belangrijkste betrokken partijen die taken en verantwoordelijkheden hebben bij het woning- en wijkbeheer zijn de bewoners, woningcorporaties en gemeenten. Hiervoor moeten zij kunnen beschikken over goede informatie, zoals van een signaleringssysteem. Zo'n bestuurlijk informatiesysteem "heeft tot taak de relevante interne en externe gegevens vast te leggen, op te slaan en te verwerken tot bestuurlijke informatie voor het besturende orgaan. Output van het bestuurlijke informatiesysteem is derhalve bestuurlijke informatie" (Bemelmans, 1991: 30).

Informatiesystemen kunnen worden onderscheiden naar registratieve informatiesystemen (transactieverwerkende en documentaire systemen) en managementinformatiesystemen die zijn te verdelen in geprogrammeerde beslissingssystemen, beslissingsondersteunende systemen en kennissystemen (Bemelmans, 1991). Deze informatiesystemen kunnen relaties met elkaar hebben, waarbij gegevens van registratieve informatiesystemen worden gebruikt om managementinformatiesystemen te voeden. Zo gaat de moderne informatievoorziening steeds meer de kant op van de oorspronkelijke betekenis van het Latijnse begrip 'administratie', dat 'dienstbetoon' en 'bestuur' betekent (Van Oorschot, 1991).

Een signaleringssysteem voor woning- en wijkbeheer is een beslissingsondersteunend informatiesysteem. Het ondersteunt het beleid van degenen die bij het beheer betrokken zijn met informatie. In tegenstelling tot geprogrammeerde beslissingssystemen die alleen kunnen worden ingezet bij volledig gestructureerde en geformaliseerde procedures, doet het signaleringssysteem geen voorstellen voor beslissingen.

De gegevensbestanden van gemeenten en woningcorporaties die in aanmerking komen om gegevens te leveren voor signaleringssystemen, blijken in de meeste gevallen geautomatiseerd te zijn. Bij de signaleringssystemen kan nuttig gebruik worden gemaakt van de recente ontwikkelingen van hard- en software op het gebied van de personal computers.

2. vervalprocessen van woningcomplexen en woonbuurten

Om een informatiesysteem te kunnen ontwikkelen moet er een model zijn van hetgeen bestuurd dient te worden: het informatiemodel. Zo'n model is altijd een *abstractie* van de werkelijkheid, zoals de modelbouwer die beschrijft.

De ontwikkeling van een signaleringssysteem voor de tijdige herkenning van vervalprocessen van woningcomplexen en buurten, vraagt dus om een model van die vervalprocessen.

In Amerikaanse theorieën over buurtverval die door Solomon en Vandell (1982) zijn besproken, ligt de nadruk op de economische en maatschappelijke verhoudingen in een buurt. Deze Amerikaanse theorieën bieden een onvoldoende verklaring voor woning- en buurtverval in Nederland, omdat hier ook andere factoren een rol spelen (Kruyt, 1974; Priemus, 1978).

Empirische toetsbaarheid was één van de uitgangspunten van Prak en Priemus (1984) bij hun model voor het verval van naoorlogse woningcomplexen in de non-profit huursector. Zij onderscheiden technisch, sociaal en financieel verval, die op elkaar inwerken en elkaar versterken. De relatie tussen de drie vervalspiralen van het model wordt benadrukt door de scharnierpunten 'mobiliteit', 'dalende woningkwaliteit' en 'financieel onvoordelige exploitatie', die elk twee spiralen verbinden.

Vervalprocessen van naoorlogse complexen en buurten kunnen in positieve en negatieve zin ook worden beïnvloed door 'externe factoren', zoals de werkgelegenheidsontwikkeling en demografische trends, die niet altijd goed kunnen worden voorzien. Zo is de bevolking minder gegroeid dan werd geprognostiseerd, maar nam het aantal huishoudens meer toe dan werd verwacht, vanwege de toenemende gezinsverdunding en individualisering.

De vervalproblemen in de naoorlogse woningvoorraad zijn geconcentreerd in meergezinshuizen, hoewel laagbouw niet geheel buiten schot blijft. Het complex Linnaeusstraat e.o. in Leeuwarden (een complex van boven- en benedenwoningen) was zelfs het eerste grote naoorlogse complex, dat vooral vanwege sociale problemen is gesloopt. De oorzaak van het vervalproces lag hier vooral bij de woningtoewijzing, waarbij de woningen - vanwege de lage huren - vooral werden toegewezen aan sociaal-zwakke en maatschappelijk slecht-aangepaste gezinnen (Prak, 1985a).

Uit casestudies van vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen met problemen blijkt dat de kwaliteit van deze woningen zich onvoldoende kan meten met woningen die later zijn gebouwd. Oorspronkelijk woonden er veel gezinnen, maar die maken later steeds meer plaats voor één- en tweepersoonshuishoudens (ouderen en starters) en etnische minderheden.

Casestudies van hoogbouwcomplexen met problemen wijzen op een lage waardering die te maken heeft met een ongunstige lokatie, kenmerken van de complexen zelf, bouwtechnische problemen en de hoge prijs van de woningen (huur en servicekosten). (Verhuurbaarheids)problemen waren hier soms al vanaf de oplevering. Hier-

door werden de selectiecriteria versoepeld en konden vervalprocessen - mede afhankelijk van de lokale woningmarktsituatie - escaleren (Hoenderdos, 1987d).

Door een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding staat een complex laag in de woninghiërarchie wat bij een ruime woningmarkt kan leiden tot leegstandsproblemen. Het voortijdige verval van woningcomplexen is vaak terug te voeren op het verslechterende woonklimaat, waarbij het woningtoewijzingsbeleid een belangrijke rol speelt (OTB, 1989; Dieleman en Jobse, 1991; Van Kempen, 1991). Anderiesen en Reijndorp (1990) waarschuwen ervoor dat een complex met veel lage-inkomensgroepen en etnische minderheden niet synoniem is met een 'probleemcomplex'.

3. indicatoren om vervalprocessen te signaleren

De keuze van indicatoren voor verval van woningcomplexen en buurten hangt samen met het model van het vervalproces dat men hanteert. Zo kiezen Solomon en Vandell (1982) voor indicatoren die de economische en maatschappelijke verhoudingen in een buurt weergeven. Voor de Nederlandse situatie worden indicatoren gekozen die gerelateerd lijken te zijn aan de modellering van het vervalproces van Prak en Priemus. Er wordt vaak onderscheid gemaakt tussen (een beperkte set) indicatoren die problemen rechtstreeks signaleren en een aanvullende set indicatoren voor verklarende informatie.

De top tien van indicatoren van verhuurders ziet er volgens de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) als volgt uit: verhuurbaarheidsindicatoren (leegstand, mutatiegraad, weigeringsgraad of aanbiedingsgraad, populariteit bij woningzoekenden, verhuisgeneigdheid), indicatoren voor betalingsgedrag (huurachterstand, aantal ontruiming, aantal deurwaardergevallen) en indicatoren voor onderhoudsinspanningen (klachtenonderhoud en aantal klachten, kosten van herstel door vandalisme) (Mulder, 1990).

De keuze van indicatoren wordt vooral gebaseerd op de gegevens waarover men kan beschikken. Een empirische onderbouwing gebeurt niet vaak. De casestudie van Heeger en Van der Zon (1988) naar vroeg-naoorlogse portiek-etagebouwcomplexen in de wijk Nieuw-Engeland te Hoogvliet, bood de mogelijkheid om indicatoren in beeld te brengen, die het vervalmodel van Prak en Priemus (cijfermatig) illustreren. De mutatiegraad en de leegstand bleken samen te hangen met de woningproductie in het woningmarktgebied. De verruiming van de toewijzingsregels leidde tot een instroom van alleenstaanden en buitenlanders. Het sociaal klimaat verslechterde zoals bleek uit problemen als vervuiling, vandalisme, geluidshinder, (buren)ruzies en inbraak. De gemiddelde bewoningsduur was kort en de verhuisgeneigdheid hoog. De mutatiegraad en leegstand verschilden per bouwblok en per verdieping. Het exploitatieresultaat voor de verhuurder liep terug.

Zo toonden de indicatoren aan dat er een vervalproces op gang was gekomen. Mede door acties van de bewoners is het verval in Hoogvliet echter gekeerd, door een gecombineerd sloop/nieuwbouw- en renovatie-project.

De hoogbouwflats van de Bijlmermeer hadden reeds vanaf de oplevering met (verhuurbaarheids)problemen te kampen. De mate van problemen verschilde echter zeer per corporatie. De factor 'beheer' bleek hier van grote betekenis te zijn. Net als in Hoogvliet was er bij de Bijlmer hoogbouw een sterke relatie tussen de verhuurbaarheidsproblemen en de nieuwbouwproductie in het woningmarktgebied. Het nieuwbouwbeleid kan dus niet worden los gezien van het voorraadbeheer.

4. Signalen uit woonwaardering en woning- en buurthiërarchieën

Woningcomplexen onderaan de woninghiërarchie kunnen probleemcomplexen worden als de woningmarkt verruimt. Zo'n woninghiërarchie, waarin complexen hiërarchisch worden geordend naar de (waardering van de) prijs/kwaliteitsverhouding is echter niet eenduidig te maken: de waardering van de 'kwaliteit' is deels subjectief en het is de vraag welke kostenposten in de 'prijs' worden meegenomen. Voorts kan de waardering verschillend worden gemeten: bijvoorbeeld met de tevredenheid van zittende bewoners of met de woonwensen van woningzoekenden. Hoewel de prijs-per-punt volgens het woningwaarderingssysteem een relatie heeft met leegstandsproblemen, zijn er bij vervalprocessen ook factoren in het geding die niet in het woningwaarderingssysteem tot uiting komen.

Uit het landelijk representatieve Woningbehoefte Onderzoek (WBO) van 1989/1990 blijkt dat koopwoningen en bejaarden-/aanleunwoningen hoger worden gewaardeerd dan huurwoningen. Bij de huurwoningen valt op dat vooral de goedkope, oude meergezinshuizen een lage waardering scoren. Maar niet alle typen meergezinshuizen staan onderaan in de woninghiërarchie volgens de WBO-waardering: duurdere huurwoningen in meergezinshuizen staan hoog genoteerd, hoewel het aspect 'tevredenheid met de woonomgeving' bij meergezinshuizen vaak laag scoort. Voorts blijkt dat huishoudens met hoge en midden-inkomens meer tevreden zijn over hun woonsituatie dan lage-inkomensgroepen en dat ouderen meer te spreken zijn over hun woning dan jongeren.

Uit bewonersenquêtees in Hoogvliet blijkt dat de bewonerswaardering een goede indicator is om kwalitatieve tekortkomingen van een complex te meten. Uit enquêtees onder bewoners van (bijna alle) zogenaamde 'honingraat-flats' in de Bijlmermeer blijkt echter dat er geen relatie is tussen leegstand en de gemiddelde waardering van bewoners over aspecten, die de woonsituatie kenmerken.

Als aan respondenten wordt gevraagd om woon- en buurtbeelden naar hun voorkeur hiërarchisch te ordenen, blijkt dat men in het algemeen realistische keuzes maakt (wat betreft hun inkomens- en huishoudensituatie). De woonbeeldenhiërarchie van alle respondenten hoeft dan ook niet overeen te komen met de (rapportcijfer)waardering van de bewoners van de woningen zelf, omdat het om verschillende categorieën respondenten gaat.

Voor het woning- en wijkbeheer is kennis over de waardering van woonsituaties door woonconsumenten onontbeerlijk. Het voorspellen van complex- en buurtverval

op basis van de consumentenwaardering is echter risicovol. Men dient zich voortdurend af te vragen wát er wordt gemeten en van wíe en wélke consequenties daaraan mogen worden verbonden.

5. signaleringssystemen op complexniveau

De signaleringssystemen op complexniveau hebben als doel om signalen op te vangen over de verhuurbaarheidsontwikkeling van de complexen.

Woningbouwvereniging Verbetering Zij Ons Streven (VZOS) in Den Haag ontwikkelde een signaleringssysteem dat is gebaseerd op de mutatieprocedure, waarbij een voortgangscontrolestaat werd gebruikt. Hieruit werd kwantitatieve informatie verzameld over de mutatiegraad, leegstand, het aantal weigeringen en huurdering. Kwalitatieve gegevens werden vooral ontleend aan exit-enquêtes en enquêtes over weigeringsgronden onder bewoners. Het systeem heeft enkele jaren naar tevredenheid gefunctioneerd. Belangrijke tekortkomingen van het systeem waren echter de beperkte hoeveelheid gegevens over de woningmarktontwikkelingen en de handmatige verwerking van de gegevens.

Woningstichting SAVO in Zwolle ontwikkelde de SAVI, de SAVO verhuurbaarheidsindex, die wordt berekend op basis van primaire indicatoren (mutatiegraad, wachttijd en huurdering) en secundaire indicatoren (huurachterstand, mutatieonderhoud, service-onderhoud en weigeringsgraad). De SAVI wordt gebruikt om de ontwikkeling van de verhuurbaarheid van complexen te volgen. Momenteel wordt gewerkt aan een verdere uitbouw van het informatiesysteem met gegevens op wijk- en stadsniveau. Dit zou onder andere moeten leiden tot een betere communicatie met de gemeente.

Ook de *Stichting Centrale Woningzorg (SCW) in Amersfoort* stelde een verhuurbaarheidsindex (VBI) op en houdt woontevredenheidsenquêtes (WTE) onder bewoners. De VBI wordt samengesteld uit de indicatoren mutatiegraad, leegstand en aanbiedingsgraad. De VBI heeft een signalerende functie, bij opvallende scores wordt aanvullende informatie verzameld, onder andere uit de woontevredenheidsenquête. Daarnaast wordt materiaal verzameld gedurende het mutatieproces (weigeringsredenen, exit-enquête). De SCW vindt het van groot belang dat bij een signaleringssysteem sectoroverschrijdend en bedrijfsoverschrijdend wordt gewerkt.

Voor de *Dienstenstructuur Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing (DROS) en de Federatie van Rotterdamse Woningcorporaties (FRWC) in Rotterdam* ontwikkelde het Onderzoeksinstituut OTB een signaleringssysteem voor de naoorlogse woningvoorraad, waarin primaire en secundaire indicatoren worden gevolgd. Het systeem is opgebouwd uit verschillende modules, maar is tot nu toe niet van de grond gekomen, vooral omdat de verhuurders aan andere activiteiten hogere prioriteit stelden.

Patrimonium Beheersstichting in Amsterdam en woningbouwvereniging Leiden in Leiden experimenteren met Anymo, een programma van DHV Bouw bv waarmee een doelgroepafhankelijke waardering kan worden berekend van een woonsituatie. Uit een evaluatie van het Onderzoeksinstituut OTB blijkt onder andere dat de wijze waarop de verhuurders de wegingsmogelijkheden in Anymo toepassen, niet overeenkomt met het belang dat woonconsumenten aan de onderscheiden (gewogen) woningaspecten hechten.

De invulling die de verhuurders geven aan een signaleringssysteem op complexniveau verschuift van het signaleren van problemen met indicatoren zoals de mutatiegraad, naar het registreren van indicatoren die de (waardering van de) kwaliteit van woonsituaties in beeld brengen (waarin ook de kwaliteit van de woonomgeving en de buurt is begrepen). Het complex is hierbij niet meer vanzelfsprekend het niveau van waarneming en registratie.

6. signaleringssystemen op buurt- en wijkniveau

Een aantal gemeenten hanteert een signaleringssysteem op buurt- of wijkniveau.

In *Deventer* werd reeds in 1981 een onderzoek naar sociale indicatoren uitgevoerd om een rangschikking te kunnen maken van buurten naar sociale achterstand, die werd gebruikt voor het welzijnsbeleid. Dit is herhaald in 1985 en in 1989, waarbij de keuze van de indicatoren en de onderzoeksmethodiek weliswaar van elkaar afweken, maar niet zodanig dat de uitkomsten van de studies van de verschillende jaren niet met elkaar konden worden vergeleken. In 1992 werd de opzet uitgebreid tot een meer omvattend buurtsignaleringsysteem, waarin behalve de sociaal-economische positie van buurten ook de 'facetten' woningvoorraad, woonomgeving en bevolkingssamenstelling in beschouwing werden genomen. De buurten werden op grond van de scores ingedeeld in de categorieën aanpakbuurt, aandachtbuurt, preventiebuurt en routinebuurt. Voorts zijn de uitkomsten van het buurtsignaleringsysteem vergeleken met onderzoeksuitkomsten naar de bewonersbeoordeling. In de meeste gevallen is er overeenstemming tussen de afnemende waardering van bewoners en de objectief waargenomen achterstand van buurten.

Het indicatorenstelsel van *Enschede* is in 1985 ontwikkeld met als doel om potentiële stadsvernieuwingsgebieden in kaart te brengen. Van twee hoofdgroepen van indicatoren, te weten 'woonkwaliteit' en 'bewonersscore' wordt een soort totaalcijfer, het indexcijfer bepaald. Het basismateriaal wordt verzameld op zescijferig postcode-niveau met gemiddeld 17 woningen per gebied. Voor dit lage schaalniveau is gekozen vanwege de versnipperde ruimtelijke structuur van Enschede, die gekarakteriseerd wordt als een 'pantervel'. Bij een hoger schaalniveau zouden extreme waarden, die zich in Enschede op zeer korte afstand van elkaar kunnen bevinden, tegen elkaar worden weggemiddeld. Uit privacy-overwegingen krijgen de gebruikers de gegevens echter niet (zonder meer) op dit lage schaalniveau.

In 1989 zag de eerste Sociale Atlas van *Nijmegen* het licht, waarmee werd beoogd om door zorgvuldig gekozen en weergegeven statistieken, grafieken en kaarten een scherper inzicht in de stedelijke samenleving, de economische verhoudingen en de ruimtelijke situatie van Nijmegen te geven. Kenmerkend voor de Sociale Atlas is de presentatie van zogenaamde 'Wijkprofielen', waarmee elke buurt op twee bladzijden wordt gekarakteriseerd. Daarnaast zijn de buurten naar verschillende dimensies geordend naar toenemende relatieve achterstand. In aansluiting op de Sociale Atlas wordt het Onderzoek Wijkbeheer uitgevoerd, waarvoor oorzaak-gevolg-modellen van vervalprocessen van buurten zijn opgesteld. In 1994 kwam een nieuwe versie van de Sociale Atlas uit, die verschilde van die van 1989 voor wat betreft de keuze en afbakening van dimensies, waarop de gegevens betrekking hebben.

Tilburg hanteert het begrip 'basiskwaliteit', waaronder wordt verstaan een kwaliteitsnorm waaraan diverse van belang geachte aspecten kunnen worden getoetst. Om de basiskwaliteit meetbaar te maken, is een groot aantal vragen geformuleerd, onderscheiden naar het gebruiksperspectief, het belevingsperspectief en het toekomstperspectief. De resultaten van de antwoorden zijn ingekleurd in een matrix. Deze matrix is aan meerdere personen voorgelegd, die onafhankelijk van elkaar de aangegeven kleuren interpreteerden en beoordeelden welke gebieden kwetsbaar zijn. Er is bij de uiteindelijke selectie van kwetsbare buurten dus geen gebruik gemaakt van statistische technieken, maar van de 'gezond-verstand-methode', waarmee in *Tilburg* de toegepaste intersubjectieve beoordelingsmethode wordt bedoeld.

In *Groningen* is in 1991 door het Onderzoeksinstituut OTB een pilotstudie uitgevoerd voor de ontwikkeling van een signaleringssysteem voor stedelijk beheer. Hierbij werd een nieuwe gebiedstypologie opgezet, waarbij werd gestreefd naar het afbakenen van gebieden, die een grote gelijkvormigheid van bouw- en bevolkingsstructuur hebben: de zogenaamde structureel gelijke gebieden (SGG). Hoewel werd gesteld dat hierdoor zuiverder analyses konden worden gemaakt, kon een signaleringssysteem ook goed worden geënt op de gebruikelijke, bestaande indeling in buurten en buurtcombinaties (Schaal Lehr e.a., 1991). In plaats van invoering van het signaleringssysteem koos *Groningen* echter voor het commerciële databasesysteem MO-SAIC. Dit systeem bevat op postcodeniveau gegevens over socio-demografische en economische kenmerken en het gedrag van consumenten. Het is de vraag of dit systeem geschikt is om als basis te dienen voor het gemeentelijk beleid.

In 1987 startte in *Maassluis* de ontwikkeling van een preventief signaleringssysteem waarmee de kwaliteit van buurten wordt beoordeeld. Er wordt onderscheid gemaakt in indicatoren ten behoeve van zwakke signalen, die de beoogde preventieve functie vervullen en indicatoren ten behoeve van sterke signalen. Zwakke signalen zijn indicatoren die een beeld geven van de door bewoners ervaren prijs/kwaliteitsverhouding en daarmee van de mate van woontevredenheid. De sterke signalen zijn leegstand, mobiliteit, financiële exploitatie en de kwaliteit van de woning en woonomgeving. De zwakke signalen worden het belangrijkste gevonden. In het voorjaar van 1993 zijn de bewonersoordelen over een aantal factoren gepeild met een enquête. Op grond hiervan hebben de buurten een totaal-puntenscore gekregen.

Het Buurtinformatiesysteem *Almelo* (BISA) is het jongste van de besproken praktijkvoorbeelden. Het BISA-project wordt getrokken door het Bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Almelo en heeft tot doel het vroegtijdig signaleren en informeren over ontwikkelingen in alle buurten van Almelo. Een werkgroep, waarin de gemeente Almelo, woningcorporaties, de politie en het buurtopbouwwerk zijn vertegenwoordigd, voeren het BISA uit. De ontwikkeling ervan is ondersteund door het Onderzoeksinstituut OTB (Hoenderdos en De Hoog, 1994). De keuze van de indicatoren voor het BISA is op pragmatische wijze gebeurd. Er is een rondgang gemaakt langs de mogelijke leveranciers en geïnventariseerd welke gegevens nu reeds kunnen worden gemobiliseerd, zodat het BISA met een set basisgegevens van start kan. Daarnaast is aandacht geschonken aan de uitbreidingsmogelijkheden op termijn. Het BISA wordt gezien als een 'aanbouwmeubel' dat naar gelang de behoeften en ontwikkelingen kan doorgroeien.

Tenslotte:

De signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer worden steeds meer uitgebouwd tot een informatiesysteem dat in brede zin informeert over de kwaliteit van complexen en buurten. Zo verkrijgt men een genuanceerd beeld over deze complexen en buurten. Hiermee is niet alleen het volkshuisvestingsbeleid gemoeid, maar ook andere beleidssectoren, zoals Welzijn, Werkgelegenheid en Criminaliteitsbestrijding. Het signaleringssysteem kan zo een basis bieden voor een meer integraal beheer van buurten en wijken, waarbij de daarbij betrokken partijen hun beleid op elkaar afstemmen. Hoewel dit ideaalbeeld nog nergens volledig lijkt te zijn bereikt, zijn er hoopvolle ontwikkelingen in deze richting te bespeuren.



BIJLAGE 1

BESCHRIJVINGEN VAN VERVALPROCESSEN OP BASIS VAN HET DOK/DVH-PROJECT

Het DOK/DVH-project

In 1987 hebben medewerkers van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg (DOK) van het Ministerie van VROM 58 hoofdzakelijk naoorlogse woningcomplexen onderzocht, die waren geselecteerd op basis van signalen dat er mogelijk problemen waren. De VROM-medewerkers waren niet lang daarvoor in het kader van het deconcentratiebeleid van het Ministerie, als staffunctionaris onderzoek aangesteld bij de Directies Volkshuisvesting in de provincie (DVH). Vandaar de aanduiding 'DOK/DVH'.

De 58 complexen zijn over alle provincies verdeeld, naar rato van de onderzoekscapaciteit die per provincie beschikbaar was (variërend van drie tot acht complexen per provincie). De complexen waren geselecteerd uit het 'OTB-bestand van potentiële probleemcomplexen'. Om voor selectie in aanmerking te komen, werden de volgende criteria aangehouden: een minimale complex-omvang van 80 woningen en het OTB-bestand moest melding maken van tenminste twee van de volgende vier probleem-indicaties bij het complex:

- leegstand van 5% of meer;
- mutatiegraad van minimaal 15%;
- er is sprake van bouw- of woontechnische problemen;
- er zijn sociale of beheerproblemen.

Door de toepassing van deze criteria konden er zowel 'zware' als betrekkelijk 'lichte' probleemgevallen bij de geselecteerde complexen zitten. Voorts is de selectie zodanig gemaakt, dat er - zeker landelijk gezien - enige spreiding was naar bouwvorm, bouwjaar, soort gemeente en eigenaar-categorie. De hoogbouwcomplexen van de Amsterdamse Bijlmermeer zijn buiten de selectie gelaten.

De onderzoeken zijn uitgevoerd volgens een vast stramien, dat was omschreven in de 'Receptuur voor het complexonderzoek' (Hoenderdos, 1986c). Vooral op basis van gesprekken met direct betrokkenen (verhuurder, gemeente-ambtenaar, huismeester, bewoner, politie en/of anderen) probeerden de onderzoekers in korte tijd een beeld te krijgen van de situatie, de problemen en de achtergronden daarvan. Per complexonderzoek is er een rapportage opgesteld, waarin de resultaten zijn verslaggelegd. In het eindrapport van het project (Hoenderdos, 1987d) zijn de bevindingen van de complexonderzoeken weergegeven. Voorts zijn in deze publikatie alle complexrapportages samengevat. De 58 complexen zijn hierbij onderscheiden in 8 portiek-etagebouwcomplexen, 26 hoogbouwcomplexen, 5 overige complexen van meergezinshuizen, 4 complexen van HAT-eenheden, 8 complexen van eengezinshuizen en 7 gemengde complexen van eengezins- en meergezinshuizen.

Voor deze dissertatie zijn de complexrapportages van de VROM-onderzoekers van twee categorieën complexen opnieuw doorgenomen: de 8 portiek-etagebouwcomplexen (gebouwd in de jaren vijftig of beginjaren zestig) en de 26 hoogbouwcomplexen (gebouwd in de eindjaren zestig of in de jaren zeventig). Deze categorieën zijn geselecteerd omdat het min of meer homogene groepen van complexen zijn, die een redelijk aantal casestudies omvatten en omdat het complexen van meergezins-huizen zijn, waar exploitatieproblemen zich vooral blijken voor te doen (Coenen, 1986b: 2). Er is nagegaan hoe de processen zijn verlopen die hebben geleid tot het verval van de desbetreffende complexen, voor zover daarvan sprake was ten tijde van het complexonderzoek.

In deze bijlage worden de (verval)processen complexgewijs beschreven. De complexen zijn hierbij per categorie geordend naar toenemende mate van verhuurbaarheids- en leegstandsproblemen. In paragraaf 3.5.2 zijn enige samenvattende conclusies getrokken op basis van de beschrijvingen.

Net als in het eindrapport van het DOK/DVH-project (Hoenderdos, 1987d) zijn de complexen anoniem gemaakt, door ze alleen met een code weer te geven en de plaatsnaam niet te noemen. Dit is gedaan omdat de onderzoekers destijds hadden toegezegd aan degenen die hen gegevens verschaften, dat het complex niet met naam en toenaam zou worden genoemd. Alleen van de complexen, waarvan (nagenoeg) alle informatie ook uit andere - wel openbare - bronnen kon worden geput, is de naam gegeven.

Portiek-etagebouwcomplexen van de jaren vijftig en beginjaren zestig

Complex PO1:

Bouwjaren: 1956-1959; groot, administratief samengevoegd complex van 2320 woningen (circa 60% drie- en vierkamerwoningen en 40% vijfkamerwoningen) in blokken van vier bouwlagen; verhuurder: gemeentelijk woningbedrijf.

Ligging: in een grote wijk in een grote stad.

- De casestudie is door de onderzoekers vroegtijdig beëindigd, omdat hier volgens hun informatie niet werd voldaan aan de criteria dat er sprake moest zijn van tenminste twee van de vier probleemcriteria. Geen problemen dus....
- Toch verspreidt de gemeente een brochure in de wijk, waarin de noodzaak tot aanpak van de wijk wordt onderbouwd. Hierin wordt het volgende gesteld:
- Er is sprake van een toenemende vergrijzing, waardoor het draagvlak voor voorzieningen als scholen, winkels en openbaar (speel)groen is verkleind.
- Er waren 'sociale botsingen' toen veel ex-bewoners van stadsvernieuwingswijken naar het complex verhuisden.
- De bouwtechnische staat van de woningen is slechter dan werd aangenomen. Onvoldoende isolatie zorgt voor hoge energiekosten.
- De druk op de woningmarkt is erg groot en er zijn zelfs veel woningzoekenden die een voorkeur voor deze wijk uitspreken. Anderzijds zijn veel bewoners verhuisgeneigd, waarschijnlijk uit onvrede met de situatie in de buurt.
- Er wordt een grootscheepse aanpak voorgesteld: woningen worden grondig gerenoveerd; kleine woningen worden vergroot; op een aantal flats wordt een vijfde laag gebouwd; er worden meer woningen geschikt gemaakt voor ouderen; leegstaande winkelruimten worden herbestemd; verwaarloosd groen wordt opgeknapt (eventueel worden stukken grond als (school)tuintjes uitgegeven); straten en pleinen worden beter herkenbaar gemaakt; op lege parkeerterreinen worden woningen gebouwd.
- Er wordt voorgesteld om huismeesters aan te stellen.
- Er worden wijkteams ingesteld, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente, de woningbouwvereniging en de wijkorganisatie die de problemen en de mogelijke oplossingen zullen inventariseren, waarna de opknopbeurt kan starten.

Complex PO2:

Bouwjaar: 1950; 104 woningen in blokken van drie woonlagen; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: het complex ligt in een wijk met 149 eengezinshuizen en 80 duplexwoningen in een klein stadje (ca. 10.000 inwoners).

- De woningen hebben enige problemen:
 - * door onvoldoende dilataties is er scheurvorming;
 - * er is vochtoverlast en lekkage;
 - * de balkons buigen sterk door en zijn beschadigd.
- Door de bouw van veel eengezinshuizen in 1974 - 1977 en door de bouwtechnische gebreken is er in deze periode een vrij grote uitstroom van bewoners.
- In deze tijd speelt ook het huisvestingsprobleem van buitenlandse, vooral Turkse werknemers in de gemeente. Voor hen zijn de woningen een flinke verbetering ten opzichte van pensions en dergelijke.
- mede door gezinsherenigingen neemt het aantal, en aandeel bewoners van buitenlandse (Turkse) afkomst in de jaren daarna flink toe (tot 72,5% in 1987).

- De Turkse bewoners ervaren deze concentratie als positief, in verband met de sociale contacten (met name tussen de vrouwen).
- De verhuurder en de gemeente vinden de situatie problematisch en overwegen sloop en nieuwbouw. Groot-onderhoud zou namelijk f 80.000,- per woning kosten, terwijl de boekwaarde f 10.000,- per woning bedraagt.
- De positie van de huidige bewoners van het complex is vooralsnog onduidelijk.
- De onderzoeker stelt dat het met de "verpaupering" van de buurt wel lijkt mee te vallen, ook al staat er hier en daar een oude auto in een voortuintje. Waarschijnlijk horen deze verschijnselen bij een pluriformer wordende samenleving. Hij constateert voorts dat de gemeente en de verhuurder zich uitsluitend richten op het bouwtechnische probleem en de sociale problematiek geheel buiten beschouwing laten.

Complex PO3:

Bouwjaar: 1951; 180 driekamerwoningen in blokken van vier woonlagen; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: het complex ligt in de eerste naoorlogse uitbreiding over de rivier bij een middelgrote stad.

- De woningen zijn sober, eenvoudig en bouwtechnisch kwalitatief redelijk gebouwd.
- De woningen zijn bouw- en woontechnisch verouderd, maar er zijn geen bijzondere problemen, behalve misschien wat vochtplekken in de woningen. De meningen lopen uiteen of deze plekken het gevolg zijn van doorslaand vocht of van onvoldoende ventilatie.
- Vanwege de lage huur zijn woningen vaak toegewezen aan woningzoekenden met lage inkomens. Hierdoor wonen er veel mensen met een uitkering en etnische minderheden.
- De mutatiegraad is vanaf de oplevering reeds hoog: men ziet de woning als een noodoplossing. Als er kinderen komen wordt een eengezinshuis gezocht.
- Er zijn geen bijzondere problemen zoals criminaliteit en vandalisme geconstateerd. Wel heerst er een sfeer van onverschilligheid en moedeloosheid.
- De corporatie vond de problemen hier dan ook niet zo groot. In een andere wijk in de stad staan bovendien precies dezelfde flats, die ook geen problemen opleveren.
- De bewoners waren echter wel ontevreden en gingen actie voeren bij de corporatie en de gemeente voor renovatie van de woningen. Dat hielp. Toen de gemeente in 1986 contingen ten overhield, stelde zij deze ter beschikking van dit complex. De corporatie werd zo min of meer gedwongen om het complex aan te pakken, hoewel het niet de hoogste prioriteit had.
- De renovatie heeft geleid tot een daling van de mutatiegraad. Door het actievoeren is het saamhorigheidsgevoel onder de bewoners versterkt. Hierdoor is het woonklimaat verbeterd en heeft de buurt een beter imago gekregen.
- De corporatie verwacht nu van de gemeente dat de woonomgeving wordt opgeknapt en dat aan een nabij gelegen buurtwinkelcentrum nieuwe impulsen worden gegeven. De gemeente lijkt bereid te zijn om dit te doen.
- De corporatie stelt dat op deze wijze een aantal van dergelijke complexen kan worden opgeknapt, die kunnen blijven voorzien in de huisvesting van de minst draagkrachtigen. Er zijn echter onvoldoende financiële middelen om al deze complexen zo te verbeteren. Een aantal flats kan daarom beter worden gesloopt na afloop van de exploitatietermijn van vijftig jaar. Temeer daar de woonvorm (meergezins, zonder lift, geen ideale indeling) dan niet meer acceptabel zal zijn.

Complex PO4:

Bouwjaar: 1956; 88 woningen in drie bouwblokken van drie en vier woonlagen; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: dichtbij het centrum in een oude wijk van een middelgrote stad, aan de parallelweg van een doorgaande weg.

- Bij oplevering dienden de flats vooral voor de huisvesting van Nederlands-Indiërs, die zich toen in grote getale aandienen.
- Het aandeel buitenlanders is in de loop der jaren toegenomen. Dit komt ook omdat zij minder de neiging hebben om door te stromen naar een laagbouwwooning. De flat en de huur bevalen hen prima.
- Het grote aantal buitenlanders heeft hier en daar wel wat problemen gegeven, maar nooit in ernstige mate.
- De flats ogen grauw en somber. De kelders zijn onveilig: de trappen naar de kelderbergingen en de kelders zelf zijn donker en de toegangsdeur is niet afsluitbaar. Meer recent zijn er ook wat bouwtechnische problemen (dak, riolering, elektrische voorzieningen).
- Het inwonertal van de gemeente loopt terug. Door het wegvallen van de textielindustrie is er een hoge werkloosheid. De gemeente heeft van de provincie echter een groeitaakstelling gekregen.
- Sinds de jaren zeventig heeft de hele gemeente te maken met leegstand. De corporaties en de gemeente verschillen van mening over het werkelijk leegstandspercentage. Volgens de gemeente is de CBS-opgave te hoog, omdat het bestand niet geschoond zou zijn op bijvoorbeeld woningen die zijn gesloopt.
- Vanuit deze achtergrond vallen de problemen in het complex wel mee. Hiervoor worden twee redenen aangegeven:
 - * de ligging aan de doorgaande weg draagt bij tot sociale controle. Die is sterker dan wanneer de flats achteraf zouden hebben gestaan;
 - * de woningstichting heeft sinds 1985 een buitendienstmedewerker, die toezicht houdt op de situatie bij de flats en optreedt tegen overlast (bijvoorbeeld het te vroeg buiten zetten van vuilnis). Deze medewerker is ook het aanspreekpunt voor de bewoners.
- Eerder dan was bedoeld is in 1985 ook groot-onderhoud uitgevoerd, door gebruik te maken van de toenmalige terugploegregeling.
- Sindsdien zijn de mutatiegraad en de leegstand in het complex aanzienlijk gedaald (mutatiegraad van 29,5% in 1985 naar 10,2% in 1986; leegstand van 9,0% in 1985 naar 3,7% in 1986).
- Bij de woningtoewijzing wordt geprobeerd om het aandeel buitenlanders niet te groot te laten worden.
- De woningstichting stelt dat er wel steeds meer moeite moet worden gedaan om huurders voor de flats te vinden. Uiteindelijk wil men nu eenmaal liever een eengezinshuis.

Complex PO5, het Hedera-project in Winschoten*):

"Hedera is de Latijnse naam voor klimop en symbolisch voor een wijk die uit het slop getrokken is" (Uit: Experiment-brochure "Optoppen in Winschoten" van de SEV).

Bouwjaar: 1961-1962; 96 woningen in vier bouwblokken van drie-hoog, aan de Hortensiastraat en een vijfde blok aan de Tulpstraat in Winschoten; verhuurder: eerst de gemeente Winschoten en later woningbouwvereniging Winschoten.

Ligging: in de buitenste ring van de kleine stad Winschoten (per 1 jan. 1987 circa 20.000 inwoners), het complex ligt tamelijk geïsoleerd ten opzichte van de rest van de woonbuurt, maar wel vlakbij het centrum van de stad.

- Tot 1978-1979 was er sprake van een normale woonsituatie. Veel bewoners woonden zelfs vanaf de oplevering in het complex;
- In 1978-1979 ontstaat er enige leegstand, vanwege aanbod elders in de gemeente.
- De leegstaande woningen worden op vrij grote schaal gekraakt door krakers uit de gemeente Groningen (uit het criminele milieu).
- De gemeente, die toen nog eigenaar was van de woningen, wist niet goed hoe te reageren op deze kraakactie. Medio 1980 worden de krakers gelegaliseerd.
- Het woonklimaat blijkt in snel tempo te zijn verziekt: in 1981 is er sprake van een ware terreur in de Hortensiastraat. Er wordt in deze buurt van Winschoten zelfs geschoten. Verder wordt melding gemaakt van martelpraktijken en brandstichting.
- Als een corporatiemedewerker met een hamer wordt bewerkt, is de maat vol. De politie start een grootscheepse actie en pakt een aantal mensen op. Sommige worden veroordeeld tot vier à vijf jaar hechtenis.
- In 1982 lijkt de misdaad uit de buurt te zijn verdreven. In een poging om het imago van de buurt weer wat op te krikken, wordt f. 400.000,- in woningverbetering geïnvesteerd en f. 40.000,- in de verbetering van de woonomgeving.
- Om de woningen weer bewoond te krijgen, krijgt vervolgens iedereen die (van buiten Winschoten) hier wil komen wonen, een woning toegewezen.
- Eind 1983 is de buurt qua handhaving van de openbare orde vrij rustig. Er is echter nog steeds sprake van brandstichting, een structurele leegstand van 10% en een migratie van 50%. De hele buurt heeft een negatief stigma.
- De bewoners kunnen worden getypeerd als alleenstaand, jong, erg laag opgeleid en/of werkloos (meer dan 70% van de bewoners heeft een uitkering). Bijna de helft van de bewoners is gescheiden.
- Per 1 januari 1984 neemt de woningbouwvereniging de woningtoewijzing over van de gemeente. Zij hanteert een nieuw woonruimteverdelingssysteem, waarin onder andere is geregeld dat de inschrijvingstermijn als één van de urgentiefactoren geldt. Alle bewoners van de Hortensiastraat bleken ingeschreven, en dus urgent te zijn. Een nieuwe leegloop is het gevolg. Het verloop wordt nog extra bevorderd door wraakacties vanuit andere wijken.
- Woningbouwvereniging Winschoten had wel nagedacht over de mogelijkheden die de woningtoewijzing zou kunnen bieden ter bevordering van een goed leefklimaat. In het jaarverslag over 1982 wordt hierover gesteld: "Woningtoewijzing dient gehanteerd te worden als instrument van positieve discriminatie ten opzichte van buurten en/of straten, waarin het percentage van 'bewoners-die-voor-hun-woonomgeving-overlast-veroorzaken' een bepaalde verzadigingsgrens overschreden heeft. (...) Consequentie hiervan is dat aan 'woningzoekenden-die-voor-hun-woonomgeving-overlast-veroorzaken' slechts een woning toegewezen kan worden in buurten of straten, waar de genoemde verzadigingsgrens niet bereikt is en het niet uitgesloten mag zijn dat hen het recht op een woning in een buurt of straat ontzegd wordt, waar genoemde verzadigingsgrens overschreden is".
- Verder wordt gepleit voor een 'gespreide concentratie', waarbij op blokniveau een bepaalde homogene doelgroep, en op buurtniveau een meer gemêleerde bevolking wordt nagestreefd.
- Door de slechte naam van de buurt, zijn er alleen woningzoekenden, met een 'meervoudige sociale problematiek' bereid om in de Hortensiastraat te gaan wonen. Deze komen echter niet in aanmerking, omdat de verzadigingsgrens van 'bewoners-die-voor-hun-woonomgeving-overlast-veroorzaken' in deze buurt al was bereikt. Zo draagt het woningtoewijzingsbeleid ertoe bij dat de leegstand in 1984 oploopt tot bijna 50%.
- In 1984 wordt de werkgroep Hortensiastraat ingesteld, bestaande uit vertegenwoordigers van de woningbouwvereniging, de gemeente, de bewoners, een architect en een opbouwwerker.
- De werkgroep ziet twee mogelijkheden: sloop òf verbetering. Als voor het laatste zou worden gekozen, moeten de lege flats worden verbouwd tot volwaardige op de woningbehoefte toegesneden woningen. Alle andere verbetermaatregelen worden gekwalificeerd als dweilen met de kraan open.

- Er wordt besloten tot een verbeteringsproject, waarbij de woningen en de woonomgeving worden aangepakt. Men richt zich op ouderen, echtparen zonder kinderen en gehandicapten.
 - Alle ter beschikking staande subsidiemogelijkheden worden aangewend: de maatregelen zijn een combinatie van flatsplitsing, optopping (een vierde laag), renovatie en sloop van het middelste blok.
 - De sloop van het middelste blok moet een stedenbouwkundige aanpassing mogelijk maken. De problemen worden namelijk voor een deel geweten aan de opstelling van de flats, waarbij men vanuit het ene blok uitzicht had op de achterkant van het naastgelegen blok (bij het blok dat uitkijkt op de straat, waren nauwelijks problemen).
 - Nieuwe namen moeten het besmet blazen van de Hortensiastraat en omgeving doen vergeeten: men praat voortaan over het Hederaplan en de flats liggen nu aan de Hyacinth-, Ranonkel- en Narcissenstraat.
 - De SEV heeft het project opgenomen in haar experimentenprogramma en heeft ook bijgedragen aan de gerichte publiciteitscampagne.
 - De inspanningen hebben succes: er zijn weer wachtlijsten.
 - Een 'schoonheidsfoutje' (zie SEV-brochure) is dat bewoners wel een nuttige inbreng hebben geleverd aan het ontwerpteam, maar dat de opgeknapt flats eigenlijk voor een andere doelgroep zijn bestemd. Na de herbouw zijn er nauwelijks zittende bewoners teruggekeerd.
- ^{*)} Bron: de rapportage in het kader van het DOK/DVH-project; jaarverslag 1982 van Woningbouwvereniging Winschoten; eindadvies van de Werkgroep Hortensiastraat (ongedateerd, waarschijnlijk circa eind 1984); rapportage Ontwerpteam Hortensiastraat (ongedateerd, waarschijnlijk circa eind 1985); artikelen in 'Het experiment', *Cobouw* (19 juni 1987), *NCIV-Vakwerk* (20/87 en 6/88), *Renovatie & Onderhoud* (nr.12, dec. '88); *experiment-brochure van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting: Benko, A. (eindred.), en A. Hogenhout (tekst), z.j. (waarschijnlijk 1988), Optoppen in Winschoten, Rotterdam (SEV).*

Complex PO6:

Bouwjaar: 1963; 192 woningen (24 drie-, 144 vier- en 24 zeskamerwoningen) in acht blokken van vier woonlagen op een onderlaag met bergingen; lage huren; verhuurder: gemeentelijke woningstichting. Ligging: in een tamelijk geïsoleerde wijk, uit de jaren dertig; deze wijk had (heeft) een slechte naam vanwege prostitutie en het sociaal zwakke milieu. De portiekflats waren bedoeld om de wijk een 'gouden randje' te geven. Ze liggen wat afgezonderd aan de oostrand van de wijk.

- Bij oplevering zijn er geen problemen. In de jaren daarna veranderde de bevolkingssamenstelling geleidelijk.
- In de jaren 70 verruimt de woningmarkt, waardoor het complex met verhuurbaarheidsproblemen te maken krijgt.
- In die tijd wordt de gemeente ook aangesproken op haar volkshuisvestingstaak: huisvesting van zwakke groepen en van buitenlandse werknemers die door de sluiting van pensions om woonruimte vroegen.
- Door de lage huur worden in de woningen haast automatisch woningzoekenden van een steeds lagere sociale klasse geplaatst.
- Door de onzekerheid over zijn toekomst functioneert de gemeentelijke woningdienst minder goed: de woningtoewijzing gebeurt met weinig interesse en mutatie-onderhoud wordt niet gedaan.
- Door desinteresse en verbittering van de bewoners neemt de sociale controle af: het complex krijgt steeds meer te maken met vandalisme (gebroken ruiten, vuurtje stoken in souterrain); inbraak in bergingen, auto's en woningen; vernieling van gemeenschappelijke ruimten en het openbaar groen; prostitutie en drugshandel. Huisvuil wordt van vier hoog naar beneden gooid, trapveldjes bij de flats worden als parkeerplaats gebruikt.

- Door gezinshereniging neemt het aantal bewoners van buitenlandse (veelal Turkse) afkomst toe. Vaak wonen er grote gezinnen in te kleine woningen.
- Na een zwartboek van bewoners en diverse krante-artikelen geeft de gemeentelijke woningstichting in 1982 een architectenbureau opdracht om een plan voor groot-onderhoud op te stellen.
- Behalve een bouwtechnisch rapport produceert de architect uit eigen initiatief ook een discussiestuk waarin wordt ingegaan op de maatschappelijke en sociale problemen in het complex.
- Behalve de woningen zelf, worden ook de gemeenschappelijke ruimten en de woonomgeving aangepakt, met geld van de provincie, de gemeente en uit de reserve van de woningstichting.
- De betrokkenheid van de bewoners bij de verbeter-operatie is laag, maar er is wel een werkgroepje geformeerd van zeven à acht bewoners en het buurtwerk, dat door de architect en de woningstichting wordt ondersteund. Deze werkgroep blijft ook na de aanpak in stand, met als doel de leefbaarheid te verbeteren (door informatie-avonden, buurtkrantje, geven van huishoudelijke tips, aanspreekpunt).
- De woningdienst stelt zich veel actiever op bij dit complex:
 - * pleegt mutatie-onderhoud;
 - * zoekt en begeleidt geschikte nieuwe kandidaten voor een woning, probeert andere doelgroepen te interesseren (starters, studenten, werknemers bedrijven);
 - * heeft afspraken gemaakt met gemeentelijke diensten voor het onderhoud en beheer van de woonomgeving;
 - * heeft met andere verhuurders afgesproken om bij dit complex (met lage huren) niet uitsluitend toe te wijzen op basis van de huur/inkomen verhouding;
 - * probeert voor grote Turkse gezinnen die te klein wonen, meer geschikte woonruimte te vinden.
- Ondanks alle inspanningen gaat de verbetering van het woonklimaat erg langzaam.
- De werkgroep heeft het gevoel een beetje in een patstelling te zitten. Ze zou wel meer willen doen, bijvoorbeeld een ontmoetingsplaats voor Turkse mannen realiseren. Maar daarvoor zijn geen middelen. Ook pleiten zij ervoor dat het juridisch mogelijk wordt om iemand die door zijn/haar woongedrag het woongenot van vele anderen verziekt, uit te kunnen zetten.

Complex PO7:

Bouwjaren: 1954-1956; 99 woningen in blokken van drie woonlagen; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in de eerste naoorlogse uitbreidingswijk van een kleine stad, over het kanaal, maar nabij het centrum. In de wijk zijn verder eengezinshuizen en galerijflats van ongeveer dezelfde bouwperiode.

- Bij oplevering worden de woningen vrijwel alle bewoond door startende gezinnen.
- Later trekken deze uit de flats, als het aanbod van eengezinshuizen steeds ruimer wordt.
- In de tweede helft van de jaren zeventig neemt het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens steeds meer toe.
- In de jaren tachtig wonen er overwegend jongeren, met lage inkomens. Veel van hen komen van een woonwagen of woonschip (er zijn 48 woonwagens en 60 woonschepen in deze kleine gemeente). Hun woongedrag is nogal afwijkend: er staan bijvoorbeeld regelmatig caravans en auto's op kistjes op de parkeerplaatsen en ze laten geiten grazen op de grasveldjes bij de flats.
- De mutaties in het complex nemen toe en steeds vaker weigeren aspirant-bewoners hier een woning.
- Het grootste deel van de wijk heeft een opknapbeurt gehad. Over de aanpak van dit complex twijfelt de verhuurder tussen groot-onderhoud, verbetering of sloop (er zijn overigens geen bijzondere bouwtechnische gebreken bij het complex).
- De bewonersorganisatie van de wijk is voor sloop van de flats. De groep woonwagenbewoners wil echter het liefste bij elkaar blijven wonen.

- De houding van de gemeente is opvallend passief. Een voorstel van de verhuurder om in deze buurt het opbouwwerk in te schakelen is niet gehonoreerd. De wijkbewoners eisen dat de gemeente zich meer consequent en daadkrachtig opstelt ten opzichte van de flatbewoners.

Complex P08:

Bouwjaren: 1953-1956; 326 woningen in 14 blokken van drie woonlagen op een berginglaag en 73 duplex eengezinshuizen; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: aan de provinciale weg van een kleine stad (ca. 40.000 inwoners). De ligging wordt als vrij gunstig beoordeeld.

- Bij oplevering zijn 200 van de 326 woningen bestemd als zogenaamde rijksvoorkeuwoningen voor marinepersoneel.
- De bouw- en woontechnische kwaliteit is niet hoog en de woonomgeving wordt getypeerd als sober. Het huurniveau is laag.
- Na 1970 verruimt de woningmarkt vrij plotseling. Hierdoor wil steeds minder marinepersoneel in dit complex (blijven) wonen.
- Bij de woningtoewijzing hebben de urgenten met de laagste inkomens, waaronder veel etnische minderheden, altijd voorrang bij dit complex. Deze urgenten krijgen ook nauwelijks een andere keus.
- Ook na 1970 is er weliswaar nauwelijks leegstand, maar de mutatiegraad is hoog en de wachttijden zijn kort.
- Tussen 1976 en 1979 maakt de corporatie, samen met de gemeente en bewoners plannen voor groot-onderhoud. De woningen staan er dan (bijna) 25 jaar. Hoewel de fundering en het casco in een redelijke staat lijken te verkeren, is de onderhoudstoestand slecht. Voorts moet er iets worden gedaan aan de slechte kwaliteit van de woningen (te kleine vertrekken, sober sanitair, niet geïsoleerd, tochtig), de ontsluiting van de woningen en van de bergingen voldoet niet (het is onveilig en vies).
- Dan blijkt dat slechts met de aanpak van een klein deel van de woningen kan worden begonnen. Voor de overige woningen zijn de kosten en de daaruit voortvloeiende huurverhogingen te hoog. Deze tegenvaller zorgt voor nogal wat frustratie bij de bewoners.
- Vooral na 1975 is er onvoldoende aandacht voor de sociale ontwikkelingen bij het complex. De onderzoeker over het verval van de wijk:
"Het onderzochte complex en de directe woonomgeving stralen de kenmerken van een 'stadsvernieuwingswijk' uit. (...) Dat goed beheer meer inhoudt dan volledige bezetting c.q. geen huurderfing wordt met dit complex wel aangetoond. (Het lijkt wel of de corporatie alleen daarop gelet heeft)".
- De sociale ontwikkelingen houden onder andere het volgende in:
 - * in twee blokken is een grote concentratie van etnische minderheden;
 - * nieuwe bewoners hebben volgens de oorspronkelijke bewoners onaangepast woongedrag (ze gooien bijvoorbeeld vuilnis over het balkon). Hun gedrag lokt ook slecht gedrag uit van "degenen die op de rand van goed/slecht gedrag verkeerden";
 - * beginnende bedrijfjes in de inpandige garages zorgen voor overlast;
 - * er is vandalisme en er wordt ingebroken in bergingen;
 - * hier en daar is er overbewing, wat leidt tot geluidsoverlast;
 De problemen zijn nog niet geëscaleerd, maar dit zal binnen enkele jaren wel gebeuren, zo vreesde de directeur van de woningcorporatie.
- In 1981 schrijft de woningcorporatie een prijsvraag uit voor architecten om een nieuwe stedenbouwkundige opzet te maken. Met medewerking van de NWR komt er een plan dat voorziet in groot-onderhoud voor een deel van de woningen, renovatie met herindeling van een aantal woningen, sloop en nieuwbouw. De stedenbouwkundige opzet wordt aangepast en

de woonomgeving wordt verbeterd. Voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan past de gemeente artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe.

- Omdat bewoners een paar jaar eerder zo teleurgesteld waren over het feit dat de groot-onderhoudsplannen geen doorgang konden vinden, heeft de corporatie hen nu pas zeer laat voorgelicht over de plannen. Te laat, vinden de bewoners. Zij hebben het gevoel dat zij hierdoor door de corporatie voor een voldongen feit worden geplaatst.
- Ondanks deze wrevel komt er uiteindelijk toch een goed verlopend, regelmatig overleg tussen de bewoners, de corporatie en de gemeente tot stand. Bij de plannen is rekening gehouden met de toekomstige en met de huidige bewoners. Een groot deel van de huidige bewoners (de corporatie zegt 75%, de gemeente 60%) zal, met of zonder IHS terugkeren in de nieuwe situatie.

Hoogbouwcomplexen van de eindjaren zestig en de jaren zeventig

Complex HO1:

Bouwjaar: 1975; 295 woningen (48 twee-, 147 drie- en 100 vierkamerwoningen) in twee blokken van elf woonlagen op twee onderlagen met bergingen en bedrijven; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: langs de snelweg, naast het stadsdeelcentrum van een van de grote steden, aan de overzijde van een rivier dat dit stadsdeel scheidt van de 'echte stad'; sociaal-culturele voorzieningen ontbreken. De stadsdeelraad probeert reeds enige jaren om hier meer voorzieningen te krijgen en om meer samenhang te maken in dit stadsdeel.

- Bij oplevering zijn de woningen, in absolute zin duur, maar de prijs is wel redelijk in relatie tot de geboden kwaliteit.
- Er zijn altijd verhuurproblemen geweest, die periodiek ook tot leegstand leidden. Eind 1984 staan er 30 à 40 woningen leeg.
- De mutatiegraad is alle jaren hoog: de woningen worden vooral als starters-woning gezien. Minder dan 10% van de huishoudens zijn gezinnen met kinderen, de rest is één- of tweepersoonshuishouden.
- De corporatie is niet positief over het woningtype en de lokatie. Voorts klagen de bewoners over de collectieve cv, de slechte warmte-isolatie (hoge stookkosten) en de grote toegankelijkheid van de gebouwen, de galerijen en de garages, wat onder andere leidt tot vandalisme en inbraken.
- In de periode 1985-1987 pakt de corporatie het complex aan:
 - * de gebouwen, garages en galerijen zijn geheel afsluitbaar gemaakt, waarbij de bergingen en de gangen zijn gecompartmenteerd. Dit heeft geleid tot een sterke vermindering van het aantal inbraken en van vandalisme;
 - * alle woningen zijn geïsoleerd, waardoor de stookkosten zijn verlaagd;
 - * een aantal woningen die dicht bij de weg liggen, is ook geïsoleerd tegen geluid;
 - * er worden maatregelen genomen om het complex er zo netjes mogelijk uit te laten zien: er zijn extra entreepuien aangebracht, de toegangshallen zijn vernieuwd, er is extra geschilderd en de gevolgen van vandalisme en vervuiling worden snel weggewerkt (vooral bij de entreehallen).
- Onderhoudsklachten probeert de corporatie nog dezelfde dag te verhelpen.
- Het mutatieonderhoud is uitgebreid, waarbij ook wordt tegemoet gekomen aan wensen van nieuwe huurders.
- Er zijn nog wel klachten over vernielingen van de woonomgeving (er liggen twee middelbare scholen vlakbij het complex). De corporatie vindt dat de gemeente te weinig actief is bij het onderhoud van de woonomgeving.
- Er is een intensieve wervingscampagne: een speciale folder, advertenties, afspraken met naburige bedrijven en instellingen over gegarandeerde en gereserveerde woningen. De corporatie mikt voor dit complex op een 'beter publiek' en stelt ook inkomenseisen aan nieuwe bewoners.
- Inmiddels (1987) is er zelfs een ruime wachtlijst voor het complex. Het aantal mutaties blijft echter hoog.
- De onderzoeker stelt dat dit geen effect hoeft te hebben op het verhuurresultaat, maar signaleert wel dat de positie van dit complex op de woningmarkt kwetsbaar zal blijven, zeker als de woningmarkt hier straks meer ontspannen zal zijn door de bouw van een groot aantal concurrerende koop- en huurwoningen. Voorts is het verhuurresultaat volgens de onderzoeker sterk afhankelijk van de economische ontwikkelingen. De volledige verhuur die nu is bereikt, is volgens hem voor een belangrijk deel het gevolg van de economische groei. Als die terugvalt, dan zal de verhuurbaarheid waarschijnlijk weer sterk onder druk komen te staan.

Complex HO2:

Bouwjaar: 1970; 264 woningen (alle 4,5 VE) in drie blokken van haaks op elkaar staande gebouwen van respectievelijk vijf en zeven woonlagen op een onderbouw; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een stad met ca. 90.000 inwoners in een wijk die als een soort eiland wordt omsloten door vaarten en een kanaal. De ligging is vrij gunstig ten opzichte van het centrum, zeker in vergelijking met de veel andere nieuwbouw in de gemeente. In de periode 1972-1985 heeft de gemeente een groei-kernstatus. De flats maken deel uit van de eerste bouwstroom van 800 woningen (uitsluitend in meergezinshuizen) in de wijk. Later worden er in de wijk vrijwel alleen eengezinshuizen gebouwd.

- Reeds vanaf de oplevering is er sprake van een snelle doorstroming.
- De wijk heeft in de afgelopen jaren een wat negatieve naam gekregen. Dit geldt zeker voor het gebied van de hoogbouwcomplexen.
- Het gemeentelijke bureau Huisvesting krijgt vaak te maken met weigeringen bij woningaanbiedingen in deze wijk.
- De mutatiegraad ligt in de beginjaren tachtig tussen de 20% en 25%. Er worden vaak woningen toegewezen aan huishoudens die op korte termijn nergens anders terecht kunnen. Hun betrokkenheid met de woonsituatie is vaak gering. De verhuisgeneigdheid groot.
- Hoewel precieze gegevens over de bewonerssamenstelling ontbreken, is wel bekend dat er ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde meer allochtonen en meer éénouder-gezinnen in de flats wonen.
- In 1983 houdt de corporatie een enquête onder de bewoners van deze flats en onder die van naburige portiekflats. Uit de uitkomsten blijkt dat men tevreden is met de woning (hoewel men de stookkosten te hoog vindt), maar (zeer) ontevreden over de situatie daarbuiten. Men klaagt over de vervuiling van de hal, de liften, het trappenhuis en rond de vuilcontainer en over vernielingen en diefstal (uit de bergingen). Maar liefst 50% van de respondenten wil verhuizen. Voor 13% van hen zijn de klachten een directe drijfveer, de meesten geven echter als reden op de wens om in een eengezinshuis met een eigen tuin te wonen.
- De problemen zijn nog niet uit de hand gelopen: er is geen hoge leegstand en ook zijn er geen criminaliteitsproblemen, die vaak met hoogbouw worden geassocieerd.
- De corporatie stelt wel vast dat het complex erg kwetsbaar is en dat de leefbaarheid - en daarmee gepaard: de verhuurbaarheid - in de toekomst verder kan verslechteren. Samen met een adviesbureau worden er in 1983 maatregelen ontwikkeld. De Belangengroep Flatbewoners dringt hier al langer op aan.
- Het pakket omvat:
 - * maatregelen die het vandalisme en de vervuiling moeten tegengaan: het verstevigen van bergingdeuren, betere sloten maken, het sluiten van de hoofdingang 's-avonds en 's-nachts en betere verlichting;
 - * het opknappen van de openbare ruimten (vloerbedekking in de hal, mooiere verlichting, liften bekleden);
 - * de woningisolatie verbeteren, het installeren van verwarmingsketels met een hoger rendement en het aanbrengen van warmtemeters;
 - * het inzetten van huismeesters: één per 88 woningen. De verhoging van de servicekosten die hiervoor nodig is, wordt gecompenseerd door de stookkostenverlaging als gevolg van de energiebesparende maatregelen;
 - * één flat wordt speciaal voor senioren (boven de 50 jaar) bestemd. De woningen worden aangepast en het bureau Huisvesting wijst uitsluitend aan deze categorie toe. In een speciale publiciteitscampagne worden de senioren geattendeerd op de veiligheid en rust (door de huismeester), de nabijheid van voorzieningen, de prijs en de grootte van de woning, waardoor men geen huisraad hoeft weg te doen, wat vaak wel nodig is bij bejaardenhuisvesting. Het aantal inschrijvingen is zo groot, dat men nog een flat als seniorenflat wil bestemmen;

- * er worden woningen gesplitst ten behoeve van één- en tweepersoonshuishoudens;
- * er wordt met de gemeente overlegd over verbetering van de woonomgeving.
- De (communicatie)lijnen met de gemeente zijn kort, niet in het minst door personele overlappingen van een aantal mensen die zowel aan de gemeente als aan de corporatie zijn verbonden.
- De maatregelen worden gewaardeerd door de bewoners en lijken succesvol. De onderzoeker waarschuwt er echter voor dat de markt voor seniorenflats verzadigd kan raken, als meer verhuurders hun flats op soortgelijke wijze gaan aanpassen. Er kan een situatie ontstaan dat men elkaar gaat beconcurreren met een steeds hoger voorzieningenniveau. De flats die achterblijven komen leeg te staan. Bovendien kunnen de kosten (met name de niet-subsidieerbare servicekosten) voor een probleem zorgen voor de vaak laagbetaalde kandidaten.

Complex HO3:

Bouwjaar: 1978; 125 woningen (100 kleine en 25 grote woningen) in vijf blokken; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een buitenwijk van een stad van ca. 150.000 inwoners, ver van het centrum.

- Direct na de oplevering in 1978 is de verhuurbaarheid goed, mede door de druk op de woningmarkt.
- Het complex heeft een aantal negatieve kenmerken:
 - * de prijs is vrij hoog, met name door hoge stookkosten vanwege het collectief bemeten verwarmingssysteem;
 - * de bewoners van de kleine woningen zijn ontevreden over de indeling, de ruimte en de afwerking van de woningen (wat ook te maken heeft met een onzorgvuldige bouwwijze);
 - * de gebruikskwaliteit van berging en balkon is laag. De gaasafscheidings tussens de bergingen worden vaak vernield;
 - * de gebouwen zijn vrij toegankelijk en doen dienst als speelterrein voor jongeren uit de buurt. Dit leidt tot veel overlast, zoals lawaai, gebrek aan privacy, vervuiling en brandstichting;
 - * de woonomgeving is erg 'steenachtig' en er zijn weinig speel- en recreatieve voorzieningen;
 - * de wijk waarin het complex ligt, heeft geen goede naam. Dit is mede veroorzaakt doordat een aantal voorzieningen niet op tijd gereed was, wat de leefbaarheid in de beginperiode negatief beïnvloedde. Verder is de lokatie, ver van het centrum, ongunstig;
 - * de woningtoewijzing heeft geleid tot een hoge concentratie sociaal-economisch zwakkere huishoudens (lage inkomens, gescheiden mensen, etc.). Hierdoor krijgt het complex een stigma.
- Als in de beginjaren tachtig de lokale woningmarkt ruimer wordt, stijgen de mutatiegraad (30%) en de leegstand (20%) in het complex.
- De corporatie treft in 1985 en 1986 een aantal maatregelen: beter afsluitbaar maken van gebouwen en bergingen, het individualiseren van de cv, schilderen, verbeteringen in de woningen en een selectief toewijzingsbeleid.
- Dit helpt: de leegstand daalt tot 0% en er is zelfs een beperkte wachtlijst. De kostbare maatregelen hebben wel een aanslag op de ABR gedaan, waarbij bovendien niet alle zwakke punten zijn of konden worden verholpen. Voor de onderzoeker is het dan ook de vraag of het complex definitief uit de gevarenzone is.

Complex HO4:

Bouwjaar: 1970; 160 woningen (vijfkamerwoningen, waarvan een aantal tot vierkamerwoningen zijn verbouwd) in twee blokken van tien woonlagen; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een wijk van een groeikern met een kleine 90.000 inwoners. Het complex maakt deel uit van een hoogbouwcomplex van 560 woningen en ligt in een wijk met veel hoogbouw.

- Vanaf de oplevering in 1970 zijn er geen bijzondere problemen met de verhuurbaarheid. Er wonen veel starters en weinig gezinnen met kinderen.
- De wijk staat niet zo goed bekend. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de vele hoogbouw en de verdere inrichting van de wijk, zoals de weinig aantrekkelijke groenvoorziening.
- In de beginjaren tachtig wordt een aanzienlijke betonschade geconstateerd aan galerijen, dakplaten, dakranden en consoles. In 1983-1984 wordt een ingrijpende en kostbare hersteloperatie uitgevoerd.
- In verband met de verslechterde marktpositie van deze flats houdt de corporatie eind 1986 een enquête onder de bewoners, waarin hun mening wordt gevraagd over de wenselijkheid van voorgestelde verbeteringen met betrekking tot de keuken, de douche, de slaapkamers, de vensterbank en de woonkamer. Het wensenpakket mag maximaal f. 16.000,- per woning kosten en leidt dan tot een huurverhoging van f. 15,- per maand. Inmiddels (anno 1987) is een aantal woningen met succes opgeknapt.

Complex HO5:

Bouwjaar: 1967 en 1969; 474 woningen (39 twee-, 426 vier- en 9 vijfkamerwoningen), in zes blokken van vijf woonlagen uit 1967 en tien blokken met acht, zes en vier woonlagen uit 1969; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: gunstige lokatie (nabij centrum en station) in een (forensen)gemeente van ruim 15.000 inwoners, nabij grote steden.

- Het complex heeft vanaf de oplevering reeds bouwtechnische problemen, die te maken (kunnen) hebben met de volgende oorzaken:
 - * de wethouder wilde per se dat er snel gebouwd werd op een stuk drassige grond, dat eigenlijk eerst bouwrijp moest worden gemaakt door het jaren voor de bouw op te spuiten;
 - * de wethouder vond een bouwbedrijf bereid om toch meteen te bouwen. Dit bouwbedrijf had een eigen bouwsysteem, waarmee nog weinig ervaring was opgedaan. Maar systeem-bouw werd extra gestimuleerd door de rijksoverheid;
 - * het bouwbedrijf had op dat moment onvoldoende mensen in dienst en moest daarom een onervaren ploeg inhuren;
 - * hoewel de dienst Bouw- en Woningtoezicht enkele malen aan de bel trok, was effectief toezicht voor de gemeente nauwelijks mogelijk. Het toezicht van de aannemer en de architect was minimaal.
- Hoewel de woningen toch nog in redelijke staat lijken te worden opgeleverd, wordt een aantal gebreken al snel duidelijk:
 - * er zijn klachten over de liften;
 - * de cv is uitgevoerd als een éénpijpsconvectorsysteem. Het gevolg is dat de onderste verdiepingen veel te heet worden en de bovenste koud blijven. Het systeem is nauwelijks regelbaar, zodat de bewoners van de te hete woningen in de winter hun ramen maar openzetten. Hierdoor, en door de slechte isolatie, zijn de stookkosten veel te hoog;
 - * door te hoge calciumchloride-toevoegingen is er 'betonrot'. Voorts zijn er door uitvoerings- en constructiefouten problemen met balkonconstructies;
 - * als gevolg van zettingen van de grond lekt de aansluiting op het gemeentelijk riool. Het maaiveld rond de flats is al twee keer opgehoogd;

- * doordat bezuinigd is op tegelwerk in de natte cellen, zijn er vocht- en schimmelproblemen;
- * de dakbedekking is al snel aan vervanging toe;
- * het metselwerk van de kopgevel blijkt slecht te zijn verankerd.
- Behalve deze gebreken, zijn er de 'gebruikelijke klachten' van een te grote toegankelijkheid van de openbare ruimten, waardoor er vernielingen en inbraken plaatsvinden. De openbare ruimten maken een verwaarloosde indruk.
- De gemeente en de corporatie zijn beide niet goed in staat om de problemen adequaat aan te pakken. De corporatie blijkt jarenlang geld uit het onderhoudsfonds te hebben gebruikt om de beheer- en administratiekosten af te dekken.
- Er is wel wat gedaan aan de bouwtechnische problemen:
 - * met rijks subsidie is in 1982 dubbelglas, spouwisolatie en tochtwering aangebracht en het cv-systeem is vervangen. Het nieuwe cv-systeem geeft veel minder klachten, maar roest en lekt hier en daar, omdat de installateur het systeem bij de aanleg helaas met een te agressief zuur heeft doorgespoten;
 - * de natte cellen zijn betegeld;
 - * in 1986 is begonnen met het vervangen van de daken.
- De overige - meer fundamentele - bouwtechnische problemen moeten snel worden aangepakt. Tot nu toe heeft de corporatie zich echter beperkt tot een aantal 'proefnemingen', bijvoorbeeld om de betonrot te bestrijden. Verder zijn in één complex enkele houten kozijnen uit het trappenhuis vervangen door kunststof kozijnen. Deze blijken echter te slap te zijn, waardoor er gevaarlijke situaties zijn ontstaan.
- De huurdersvereniging heeft steeds aangedrongen op een verbeteringsplan.
- Het contact tussen de corporatie en de bewoners is echter slecht. In de periode 1982-1984 was er tweemaandelijks contact, maar dit hebben de bewoners afgebroken omdat de corporatie afspraken en toezeggingen steeds niet nakwam. De bewoners hebben zelfs een dag het corporatiekantoor bezet.
- Als bewoners een huurverhoging weigeren en stookkosten inhouden, stelt de kantonrechter hen in het gelijk.
- Begin 1985 proberen de bewoners, met hulp van de gemeente, weer te komen tot overleg met de corporatie. Maar zelfs hun eis tot minimaal overleg, zoals aangegeven in het BTIV, willigt de corporatie niet in.
- Uiteindelijk wendt de gemeente zich tot de HID om de problemen van het complex en het wanbeheer van de corporatie aan te pakken.
- Tenslotte wordt ervoor gekozen om het beheer van alle complexen van de corporatie over te dragen aan een veel grotere, meer professionele corporatie die haar hoofdzetel heeft in de grote naburige gemeente, maar ook regionaal actief is.

Complex HO6:

Bouwjaar: 1977; 98 woningen, in twee blokken van vijf woonlagen; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een nieuwbouwwijk van de jaren zeventig, dichtbij een winkelcentrum en station, in een (forensen)gemeente van circa 35.000 inwoners. De nieuwbouwwijk heeft een tijdlang een vrij slechte naam. De wijk wordt beoordeeld als 'goedkoop', vanwege de overheersende woningwetbouw. De flats zijn de hoogste complexen van de gemeente, waar laagbouw overheerst.

- Vanaf de eindjaren zestig wordt er flink gebouwd in de gemeente. In de jaren zeventig is de woningvoorraad verdubbeld.
- De woningen van complex HO6 zijn vrij klein en bedoeld voor alleenstaanden, onvolledige en kleine gezinnen.

- De woonlasten zijn vrij hoog, ook vanwege de hoge stookkosten. De helft van de bewoners ontvangt IHS.
- De mutatiegraad is hoog, circa 25% per jaar in de periode 1984-1986.
- Vooral vanwege de hoge woonlasten heeft het complex een slechte positie op de woningmarkt. Er wonen veel één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder pas-gescheidenen die snel een woning nodig hebben en de hoge woonlasten tijdelijk accepteren. Bovendien onderkennen de kleine woningen concurrentie van veel goedkopere HAT-eenheden in de gemeente.
- In de jaren tachtig ondervindt één blok overlast van een bewoner die - naar later bleek - in drugs handelt. De medebewoners klagen bij de corporatie over lawaai, vervuiling en bezoek op ongewenste tijden. De huismeester moet de openbare ruimten vaak extra schoonmaken.
- De corporatie heeft de acties tegen de overlast-bezorgende bewoner beperkt tot het versturen van een paar aangetekende brieven en het telefonisch op de hoogte stellen van de politie.
- Het probleem lijkt vanzelf te zijn opgelost, omdat de man enige tijd opgesloten is geweest en daarna waarschijnlijk is gestopt met de drugshandel.
- De onderzoeker stelt dat het er enigszins op lijkt dat de corporatie een zondebok had gevonden voor de hoge mutatiegraad. De mutatiegraad in het verderop gelegen blok was echter precies even hoog. De ware oorzaak hiervan lijkt dan ook veel meer de onvoordelige woningmarktpositie te zijn.
- De corporatie probeert iets te doen aan de hoge stookkosten door een HR-ketel te installeren en warmtemeters aan te brengen.
- Ook het toewijzingsbeleid is aangepast: de woningen worden zoveel mogelijk aan ouderen toegewezen (vanwege hun vaak betere financiële positie) en jongeren krijgen vaker de goedkopere HAT-woningen elders in de gemeente.

Complex HO7, Smitsveen in Soest^{*)}:

Bouwjaar: 1968; 913 woningen (134 twee- en 779 vierkamerwoningen), in twaalf blokken van drie woonlagen op een onderlaag en zeven blokken van zeven woonlagen; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningbouwvereniging Soest.

Ligging: in de wijk Smitsveen in Soest, een wijk met veel flats van de jaren zestig. Soest telt per 1-1-1986 ruim 40.000 inwoners.

- In de periode dat de flats zijn gebouwd, werd bouwen onder de zogenaamde curveprijs beloond met extra contingenten. Soest kreeg daarnaast nog extra contingenten in verband met de aanwezige militairen.
- Destijds bestond het complex uit 850 identieke vierkamerwoningen, met wijkverwarming vanuit één ketelhuis. Vanaf de vierde woonlaag zijn de woningen geïsoleerd.
- Als gevolg van nieuwbouwgolven neemt het aantal mutaties in 1978 en 1979 toe. Er komt een eerste instroom van etnische minderheden in het complex.
- Omdat er op de woningmarkt van Soest een tekort aan tweekamerwoningen wordt geconstateerd, worden er vanaf 1979 woningen gesplitst.
- In 1982 constateert de verhuurder 'betonrot', gebreken aan de CV-installatie en andere technische mankementen.
- In 1983 analyseert de commissie 'flatwijken' de problemen. Uit een bewonersonderzoek van de NWR blijkt dat de gesplitste flats redelijk tot goed worden beoordeeld, met uitzondering van de geluidsisolatie.
- In hetzelfde jaar dient de Stichting Woonconsumenten Onderzoek (SWO) het experimentvoorstel 'Complexgewijze aanpassing en verbetering van de bestaande woningvoorraad' in bij de SEV. Het voorstel houdt een integraal plan van aanpak in voor de aanpassing en verbetering van een woningcomplex. Smitsveen wordt als praktijkvoorbeeld geselecteerd.

- Er worden verschillende scenario's ontwikkeld. Eind 1985 kiest de woningbouwvereniging voor een variant waarbij niet wordt gesloopt, maar zelfs wordt bijgebouwd, waaronder woningen als vierde laag op drie-hoog flats.
- De bewoners die op een aantal incidentele gesprekken na, niet bij de probleem analyse betrokken zijn geweest, hebben vooral moeite met de extra woningen. Zij vinden de wijk al vol genoeg.

^{*)} Bron: *de rapportage in het kader van het DOK/DVH-project; Rapportage Stichting Woonconsumenten Onderzoek (SWO)*

Complex HO8:

Bouwjaar: 1970-1971; 312 woningen (52 twee-, 58 drie-, 148 vier- en 54 vijfkamerwoningen), in twee blokken van vier woonlagen (zonder lift) en twee blokken van zes en één blok van acht woonlagen; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie (die in totaal slechts 695 woningen bezit).

Ligging: in een nieuwbouwwijk van rond 1970, in een gemeente van circa 40.000 inwoners.

- De ontwikkelingen in de periode 1970-1985 zijn niet beschreven.
- De woningen zijn duur (hoge huur, hoge servicekosten).
- Er heerst een negatief beeld van het complex en de wijk. Dit wordt onder andere geweten aan het percentage buitenlanders, dat enige tijd hoog is geweest. Het aandeel buitenlanders is verminderd, maar de slechte naam is gebleven.
- Een 'bouwkundig probleem' is dat de bergingen in de onderbouw steeds weer worden opengebroken.
- Grote sociale problemen lijken er niet te zijn. De meeste klachten van bewoners hebben betrekking op vandalisme. Er is een tijd overlast geweest van een jeugdbende, met name in de vakantie-periodes.
- In 1985 is de mutatiegraad 30%, een jaar later 12,8%. Deze afname komt doordat de starters die in 1985 in de flat zijn komen wonen, nog niet voor een andere woning in aanmerking komen.
- Bij een woningaanbieding wordt gemiddeld vier keer geweigerd.
- Volgens de verhuurder wil ongeveer de helft van de bewoners van flatwoningen in deze gemeente verhuizen.
- De verhuurder ziet een flat als doorgangshuis, waarbij een hoog aantal mutaties hoort. Het wordt pas een probleem als er ook leegstand is.
- Met name de vijfkamerwoningen zijn moeilijk verhuurbaar. Daarom worden deze vanaf november 1984 gesplitst.
- Binnenkort (1987) wordt gestopt met deze woningsplitsing vanwege de verwachte vermindering van de vraag naar tweekamerwoningen en vanwege de daling van het verbouw-contingent van de hele provincie.
- De woningtoewijzing is verruimd, waardoor er voor dit complex vrije vestiging geldt als een kandidaat van Bureau Huisvesting de woning weigert.
- Er wordt in de regio geadverteerd. De gemeente ziet dit niet als structurele oplossing "aangezien bouwen voor de regio niet past in het planologisch beleid van de gemeente en de provincie".
- Andere maatregelen worden overwogen: het inkorten van de galerijen, het aanstellen van een huismeester, het herindelen van de onderbouwen en het herinrichten van de woonomgeving.
- De onderzoeker merkt op dat corporatie heel klein is en waarschijnlijk noch over het apparaat, noch over de financiële middelen beschikt, die nodig zijn om dit complex aan te pakken. De gemeente moet de aanpak van de problemen van de hoogbouw in de gemeente coördineren, in relatie tot het (vervangende) nieuwbouwbeleid.

Complex HO9:

Bouwjaar: 1967; 728 woningen (500 vijf-, de rest drie-, vier- en zeskamerwoningen), in één (!) blok van dertien woonlagen; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie (voorheen het gemeentelijk woningbedrijf).

Ligging: in een wijk van de jaren zestig met voornamelijk hoogbouw, aan de rand van de stad (circa 60.000 inwoners). Volgens de toenmalige stedenbouwkundige visie maakt het complex deel uit van de 'sky-line' van de stad.

- In de eerste jaren na de bouw van de wijk, is deze zeer geliefd. In complex HO9 wonen voornamelijk ambtenaren. De woningen zijn vrij duur en aan de bewoners worden inkomens-eisen gesteld.
- De woningen vallen onder het gemeentelijke toewijzingsbeleid.
- In de jaren zeventig verandert de waardering. Een deel van de bewoners verhuist naar een-gezinshuizen (in de huur- en koopsector). Er komen steeds meer bewoners met lage inkomens (wat mogelijk is geworden door de IHS) en steeds meer etnische minderheden.
- Er is steeds meer overlast van vandalisme, graffiti en diefstal uit bergingen.
- De verhuurder ziet het toewijzingsbeleid van de gemeente als oorzaak hiervan. De gemeente stelt dat er vooral sprake is van zelf-selectie door de woningzoekenden, omdat er gemiddeld drie à vier weigeringen zijn bij een woningaanbieding in het complex.
- De gemeente en de verhuurder zijn het wel redelijk eens over andere factoren die tot de problemen hebben geleid:
 - * de massaliteit van het complex;
 - * het grote aantal uniforme woningen;
 - * de vrije toegankelijkheid van de bergingen, de hal en de galerijen.
- De naam van het complex is afwisselend goed en slecht in het nieuws. In 1984 wordt het complex in het tv-actualiteitenprogramma Achter het Nieuws vergeleken met de Bijlmer en met de Meenthe: toen kwam het complex er goed vanaf. Later komt het complex door een uitspraak van Priemus slecht in het nieuws.
- In de gemeente is nog sprake van een grote kwantitatieve woningnood (1987): de wachttijd voor een eengezinshuis is zes à acht jaar en voor een vierkamerwoning in complex HO9 nog zo'n anderhalf jaar.
- Gelet op de gespannen woningmarkt is de mutatiegraad van 14,6% in 1985 en 16,5% in 1986 vrij hoog.
- De mutatiegraad is hoger dan die van de naastgelegen hoge flat van dezelfde bouwperiode, wat wordt toegeschreven aan de andere bewonerssamenstelling daar als gevolg van de hogere huur. Deze huur is het gevolg van warmte-isolatie die wordt terugverdiend op de lagere stookkosten.
- Het is voorts opvallend dat in deze naast gelegen flat wèl een bewonersactie op gang is gebracht, terwijl het de verhuurder niet is gelukt om in complex HO9 een bewonerscommissie van de grond te krijgen.
- Om de problemen te bestrijden heeft de verhuurder een aantal maatregelen genomen of in voorbereiding:
 - * er zijn sinds circa 1985 drie huismeesters aangesteld, die dagelijks spreekuur houden, het leefklimaat bewaken (bijv. optreden bij burenruzies over geluidshinder) en klein onderhoud verrichten (dat normaal voor rekening van de huurder zou zijn). Vooral bejaarden (circa 10% van de bewoners) zijn tevreden over de aanwezigheid van huismeesters;
 - * zodra de huismeesters vandalisme constateren, wordt dit hersteld. Dit kost de corporatie jaarlijks zo'n f. 100.000,-;
 - * met de brandweer wordt overlegd over de mogelijkheden om de bergingen af te sluiten;
 - * de werkgroep Hoogbouw van de gemeente en de gezamenlijke woningbouwverenigingen inventariseren de problemen van de hoogbouw in de gemeente;
 - * de gemeente overlegt met Akro-consults over een onderzoek (december 1986).

- De gemeente wil het toewijzingsbeleid niet wijzigen: er wordt een aanbidding gedaan aan degene die volgens het puntenstelsel aan de beurt is.

Complex H10:

Bouwjaar: 1967; 96 woningen, in twee woontorens van twaalf woonlagen (3 vier- en 1 driekamerwoning per etage); centrale hal met lift; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: aan de rand van de eerste naoorlogse uitbreidingswijk van een stad van circa 150.000 inwoners. De wijk ligt niet ver van het centrum van de stad en bevat voornamelijk etagewoningen.

- De Dienst Volkshuisvesting (DVH) van de gemeente vervult bij de bouw de rol van initiatiefnemer en van opdrachtgever. Daarna wordt het complex in beheer gegeven van de corporatie. In de jaren zestig is dit het gangbare beleid, omdat de gemeente van mening was dat de corporaties de bouw van grote projecten niet aankonden. Er wordt vooral gewerkt met arbeidsbesparende bouwmethoden, die extra bouwcontingenten opleveren.
- De DVH neemt de bouw van de torens op zich, omdat beleggers het risico van de hoogbouw niet aandurven.
- Er wordt een nieuw gietbouwsysteem gebruikt, dat nog niet eerder is toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een speciaal voor dit project vervaardigde houten bekisting. De bouwwijze blijkt later de oorzaak te zijn van veel bouwtechnische problemen:
 - * de bekisting bleek niet vormvast te zijn, waardoor de binnenmuur niet overal even dik is. Hierdoor is op veel plaatsen de spouw te dun en de isolatie onvoldoende, met als gevolg vocht en kou, vooral aan de noordoostkant van de flats;
 - * door een slechte detaillering rotten de raamkozijnen, waardoor de overlast van vocht, kou en tocht in de woningen nog verder toeneemt;
 - * bovendien blijkt de ketel van de centrale-blok-verwarming onvoldoende capaciteit te hebben. Deze wordt in 1978 vervangen;
 - * waarschijnlijk als gevolg van de optredende temperatuurswisselingen scheurt het metselwerk van de buitenmuur en laat los (volgens een andere verklaring wordt dit veroorzaakt doordat bij de bouw chemische hulpmiddelen zijn gebruikt om de specie soepel te houden);
 - * er is 'betonrot'. In 1982 worden er reparaties aan de gevel uitgevoerd, die moeten voorkomen dat er stukken beton naar beneden vallen.
- Vergeleken met deze excessieve bouwtechnische problemen vallen de overige problemen wel mee:
 - * soms is er meer overlast van vandalisme, graffiti, vervuiling en brandjes dan gewoonlijk. Deze overlast gebeurt vooral in de bergingen en de hal. Waarschijnlijk wordt het gedaan door jongeren, al dan niet zelf in de flat wonend;
 - * de bergingen zijn oorspronkelijk uitgevoerd als grote ruimten voor meer huishoudens samen. Later zijn deze met gaas afgeschermd, maar deze oplossing vinden de bewoners nog te inbraakgevoelig;
 - * de brievenbussen zijn sinds kort van de hal naar de verdiepingen verplaatst. Hierdoor is het aantal gesloopte brievenbus-kasten en diefstallen aanzienlijk verminderd.
- De lokale woningmarkt is zeer gespannen. Dit draagt waarschijnlijk ertoe bij dat er geen verhuurbaarheidsproblemen zijn. De leegstand is nihil en de mutatiegraad is niet hoog. Het grootste aantal verhuizingen is in de driekamerwoningen, die ongunstig liggen qua bezonning en klein zijn. Ze zijn eigenlijk alleen geschikt voor alleenstaanden.
- De lokale vraag-aanbodverhoudingen kunnen echter geen volledige verklaring zijn voor de goede verhuurbaarheid. Elders in de gemeente staat een vrijwel identieke woontoren waar wel grote leegstand is. Deze flat is echter niet bij het onderzoek betrokken, zodat een vergelijking moeilijk is te maken. Mogelijk hebben extra beheeractiviteiten een bijdrage geleverd aan het op peil houden van de leefbaarheid en verhuurbaarheid van complex H10.

- Er is reeds jaren een huismeester actief in het complex. Later is deze vervangen door een schoonmaakbedrijf, dat ook naar tevredenheid van de bewoners en de corporatie functioneert.
- De woonruimteverdeling wordt officieel door de gemeentelijke dienst Woonruimteverdeling gedaan. De woningcorporatie hanteert zelf echter ook criteria bij de toewijzing. Er worden inkomenseisen gesteld en met huisbezoeken aan kandidaten probeert men probleemgevallen te mijden. Desalniettemin meldt een lid van de bewonerscommissie dat de centrale toewijzing ertoe leidt dat het niveau van de flat duidelijk omlaag gaat. Volgens de onderzoeker moeten wij dit verstaan als meer etnische minderheden en/of mensen met een laag inkomen.
- Na aanhoudende klachten van de bewoners besluit de corporatie in 1985 om structureel de bouwtechnische problemen aan te pakken. Buiten wordt de gemetselde buitenschil vernieuwd, de nieuwe spouw geïsoleerd en de raamkozijnen worden vervangen. Binnen wordt het sanitair en de keuken gedeeltelijk vernieuwd en wordt er individuele cv aangelegd. De kosten bedragen circa f. 2,5 miljoen. De huurverhoging is minimaal en wordt waarschijnlijk gecompenseerd door de stookkostenverlaging. De werkzaamheden worden in 1987 uitgevoerd.

Complex H11:

Bouwjaar: 1969, 240 vijfkamerwoningen, in vier blokken van zes woonlagen op een onderlaag; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een naoorlogse uitbreidingswijk met veel etagebouw aan de rand van een stad van circa 150.000 inwoners (dezelfde stad als van complex H10). Ver van het centrum, uitzicht over de weilanden.

- De woningen zijn bedoeld voor de grotere gezinnen met een hoger inkomen. De huur en de servicekosten zijn dan ook vrij hoog.
- Over de woningen zijn weinig klachten. Ze zijn ruim en de bouwtechnische kwaliteit is goed.
- De stedenbouwkundige kwaliteit wordt door de onderzoeker gekwalificeerd als 'niet aantrekkelijk': de overige bebouwing (garageboxen, eengezinshuizen en middelhoogbouw) staat dicht op het complex en er is weinig groen.
- Na de oplevering is er gelijk sprake van een aanzienlijke doorstroming omdat er een groot aantal eengezinshuizen wordt gebouwd in de gemeente. Gezien de doelgroep van gezinnen met kinderen ondervindt het complex veel concurrentie van deze eengezinshuizen.
- Er is veel overlast in en rond het complex:
 - * het meest zichtbaar is het vandalisme, de graffiti en de vervuiling, waarschijnlijk veroorzaakt door (steeds nieuwe) groepen jongeren uit het complex en uit de buurt (19,5% van de wijkbewoners valt in de leeftijdsklasse van 10-19 jaar, tegen 13% voor de hele gemeente). Soms moet de technische dienst van de corporatie bijna dagelijks uitrijden om (dezelfde) reparaties te verrichten. Hierdoor staat het onderhoudsfonds van het complex in het rood;
 - * er zijn klachten over huisdieren die op de galerij worden uitgelaten;
 - * huisvuil, oude wasmachines en koelkasten worden over de galerij gekieperd. Beneden blijft het vervolgens een tijd liggen, omdat de gemeente en de corporatie het niet eens zijn over de vraag wie het vuil rond de flats moet opruimen;
 - * er is geluidsoverlast, omdat bewoners hun installatie veel te hard aanzetten;
 - * er is soms sprake van inbraken, prostitutie en druggebruik in de bergingen (hoewel er volgens de politie niet echt van een drugs- of prostitutieprobleem kan worden gesproken).
- De overlast is in feite al direct na de oplevering begonnen. Reeds in de jaren zeventig zijn er bewoners, die zich medisch urgent laten verklaren om weg te kunnen komen uit de flats.
- De meeste betrokkenen noemen als oorzaak van de overlast het feit dat er door de grote woningen en de hoge dichtheid veel mensen op een klein gebied zijn geconcentreerd.

- Voorts worden de gemeente en de corporatie verweten dat zij bij het toewijzingsbeleid te weinig rekening houden met de bewonerssamenstelling. Hierdoor ontstaat er een concentratie van probleemgevallen in het complex.
- De corporatie staat bekend als tamelijk coulant in het toelatingsbeleid. De dienst Woonruimteverdeling anticipeert hierop door kandidaten die elders moeilijk zijn onder te brengen, bij deze corporatie voor te dragen.
- De mutatiegraad is doorlopend vrij hoog, zeker gezien de gespannen woningmarktsituatie in de gemeente. Alleen de economisch sterkere bewoners verhuizen. De doorstroming werkt zo selectief: in het complex blijven twee bewonersgroepen over: zij die de flat als een tijdelijk onderkomen zien, en zij die nergens anders terecht kunnen.
- De onderzoeker bespreekt in de complexrapportage ook het beleid, de maatregelen en de ideeën van de verschillende betrokkenen:
 - * de **technische dienst van de corporatie** richt zich vooral op reparatie achteraf en minder op preventie. Wel worden duurzamer materialen gebruikt en zijn - op voorstel van de bewoners - de brievenbussen naar de verdiepingen verplaatst. De technische dienst is tegen een ander voorstel van de bewoners om de hal af te sluiten. Daarvoor lopen er te veel kinderen in en uit. De technische dienst kampt ook met een financieel tekort. Niet alleen van dit complex, maar van de hele corporatie staat het onderhoudsfonds in het rood;
 - * in de jaren zeventig worden er nog regelmatig **bewonerscommissies** gevormd, die met de corporatie onderhandelen. In de jaren tachtig is hiervoor weinig animo meer. Bij één flatgebouw is er nog wel een groepje bewoners, dat de openbare ruimten schoonmaakt en opknapt en optreedt tegen vandalen en vervuilers. Dit groepje presenteert zich met nadruk niet als bewonerscommissie. De corporatie steunt het initiatief door verf en schoonmaakmiddelen ter beschikking te stellen. In het betreffende flatgebouw is de mutatiegraad merkbaar gedaald;
 - * het **politie-wijkteam** voert een 'reactief' beleid. Preventie is niet haalbaar door geld- en personeelsgebrek en juridische beperkingen. Men is afhankelijk van aangiften. Zo kon men pas iets ondernemen tegen een groepje intimiderende en vernielende jongeren, toen zij bewoners hadden kunnen overtuigen om een klacht in te dienen. De politie heeft de indruk dat de corporatie te weinig doet aan vrij makkelijk te nemen (voornamelijk fysieke) maatregelen;
 - * ook het **buurtopbouwwerk** kampt met personeels- en geldgebrek. Bovendien werken zij gewoonlijk nauw samen met bewonerscommissies en die zijn er niet in het complex. Er is wel regelmatig overleg met de afdeling Verhuur van de corporatie. Dit heeft ertoe geleid dat er meer selectief wordt toegewezen in het complex;
 - * de **afdeling Verhuur van de corporatie** probeert - in samenwerking met de **gemeentelijke dienst Woonruimteverdeling** - via een selectief inplaatsingsbeleid een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling te bereiken: een te grote concentratie van etnische minderheden of potentiële probleemgevallen wordt vermeden. Voorts wordt geprobeerd om ook woningen toe te wijzen aan ouderen zonder kinderen en aan huishoudens met een hoger inkomen. Het liefst zou de afdeling Verhuur door een uit- en herplaatsingsbeleid snel schoon schip willen maken, maar hiervoor zijn nog geen concrete plannen ontwikkeld;
 - * **coördinatieproblemen tussen de afdelingen van de corporatie** (Verhuur, Financieel-administratief en Technische Dienst) staan een effectief beleid in de weg. Dit leidt ertoe dat er voornamelijk ad-hoc maatregelen worden genomen. Een voorstel voor een meer structurele oplossing wordt nauwelijks gedaan;
 - * **er ontbreekt ook een overlegstructuur van de betrokken partijen**, waarbinnen maatregelen kunnen worden besproken. Er is wel een wijkraad waarin bewoners (echter niet uit complex H11), gemeente, corporatie, politie, buurtwerk en andere maatschappelijke instellingen vertegenwoordigd zijn. Hier komt het complex in bijzondere gevallen aan de orde, maar niet op structurele basis.

- De onderzoeker signaleert bij complex H11 een "samenspel van elkaar versterkende factoren, die het tot een duidelijk probleemcomplex maken". Omdat de problemen voor een groot deel zijn terug te voeren op de positie van het complex op de woningmarkt, pleit hij voor een onderzoek naar de behoefte aan deze grote flatwoningen op de lokale woningmarkt.

Complex H12:

Bouwjaar: 1967, 224 split-levelwoningen (drie- en vijfkamerwoningen), in drie blokken van vijf, acht en twaalf woonlagen op een onderbouw; ontsluiting door binnenstraten en een loopbrug tussen de blokken van vijf en acht woonlagen; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een naoorlogse uitbreidingswijk met veel etagebouw aan de rand van een stad van circa 80.000 inwoners.

- Bij de bouw krijgt het complex veel aandacht, omdat de woningen als split-level woningen worden uitgevoerd. Niemand wist hoe dat in de markt zou liggen.
- De woningen zijn nog gebouwd volgens de Voorschriften en Wenken van 1951. Dit houdt in dat de vertrekken klein zijn, dat betegeling in douche, wc en keuken ontbreekt en dat er in de douche een lavet is geplaatst. De binnenstraten, bergingen en hal zijn onaangenaam door het vele beton.
- De lokale pers verwacht weinig goeds van het complex. Volgens één van de artikelen heeft men een achterbuurt geschapen. Dat blijkt te kloppen.
- Na de oplevering wonen er vooral gezinnen en werkende alleenstaanden: de woningmarkt is krap, dus de corporaties kunnen selecteren.
- In de jaren zeventig wordt er flink gebouwd. De nieuwe woningen bieden meer comfort. Complex H12 stroomt leeg, met als gevolg veel mutaties en zelfs leegstand.
- Het complex - en de hele wijk - krijgt een slechte naam.
- De corporatie voert de eerste verbetermaatregelen uit. Vanwege de bedrijfsonzekerheid worden de liften verbeterd. De berging op de begane grond, die voor algemeen gebruik bestemd is - en wel 100 meter lang - wordt opgedeeld in bergingen van één per drie woningen. Helaas helpt het niet: ook deze bergingen zijn binnen de kortste keren doelwit van diefstal en vandalisme.
- In 1984 wordt er een betonrenovatie uitgevoerd en krijgt het complex een schilderbeurt om de flats te verlevendigen.
- Er wordt een huisbewaarder aangesteld, die naast schoonhouden ook een controlerende functie heeft.
- Omdat de woningen ook kamergewijs worden verhuurd, komen er veel jongeren te wonen (waaronder veel werklozen en studenten). Verder wonen er veel etnische minderheden. Vanwege de niveauverschillen zijn de woningen niet geschikt voor ouderen.
- Er is nu (1987) niet veel leegstand, maar de mutatiegraad in het complex is erg hoog: ruim 40%. Oorzaken: de ruime woningmarkt, de mogelijkheid tot kamergewijze verhuur en de slechte naam van de wijk. Het *imago* van het complex steekt nog gunstig af bij dat van de andere delen van de wijk.
- Het toewijzingsbeleid van de corporatie doet het complex ook al geen goed: er worden veel probleemgevallen geplaatst, die vaak afkomstig zijn uit renovatie-buurtten. Sinds de invoering van de centrale registratie kunnen de corporaties de probleemgevallen niet meer afschuiven op het gemeentelijk woningbedrijf. De corporatie wil andere wijken niet met deze gevallen opscheppen.
- De corporatie heeft een pakket van maatregelen in gedachte om de positie van het complex op de lokale woningmarkt te verbeteren. Men wacht echter af welke resultaten worden behaald met het opknappen van een ander probleemcomplex met split-levelwoningen in de gemeente.

Complex H13:

Bouwjaren: 1973 en 1975, 324 woningen (276 vier- en 48 vijfkamerwoningen), in zes blokken van acht woonlagen op een onderlaag; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: aan de rand van een naoorlogse uitbreidingswijk van een stad van circa 90.000 inwoners. In de wijk staan overwegend woningen in de sociale huursector (2000 woningen, waarvan 82% van de verhuurder van complex H13 en 15% van het gemeentelijk woningbedrijf).

- De flatblokken liggen geïsoleerd in een uithoek van de wijk. Er is slechts één ontsluitingsweg.
- De wijk heeft een zeer slechte naam. Een kleine kern van huishoudens met een volkomen onaangepast woongedrag (volgens de politie 'de asociaalsten der asociaalsten') drukt een zeer sterk stempel op de hele wijk.
- De sociale problemen zijn vooral geconcentreerd bij het bezit van het gemeentelijk woningbedrijf in de binnenringen van de wijk. Hier is een aantal (extreme) probleemgezinnen geplaatst.
- Deze gezinnen zouden hun omgeving terroriseren. De buurtwerker noemt als voorbeeld van onaangepaste woongedrag dat van een woning de voorgevel is weggehaald, om deze als spuitcabine te kunnen gebruiken.
- De politie klaagt erover dat het gemeentelijk woningbedrijf veel te laat of helemaal niet reageert op signalen van de wijkagent.
- De sterkeren op de woningmarkt zijn vertrokken. Dit heeft geleid tot een langdurige leegstand van circa tien woningen. Deze zijn door het gemeentelijk woningbedrijf dichtgeplankt, om vernielingen te voorkomen.
- De slechte naam van de wijk en de negatieve woonvoordeur van veel woningzoekenden leiden ertoe dat er steeds meer wordt toegewezen aan kansarme woningzoekenden. Etnische minderheden, bewoners met een uitkering, gescheidenen en één oudergezinnen zijn oververtegenwoordigd in de wijk.
- De problemen van complex H13 zijn niet los te zien van de situatie in de wijk. Hoe de problemen in de tijd zijn ontwikkeld, is in de rapportage niet aangegeven. Wel wordt gemeld dat bewoners die er langer wonen, constateren dat de wijk is achteruit gegaan.
- Vermeldenswaardig is dat de ontvoerders van mevr. Toos van der Valk vanuit de flats opereerden.
- Er komen bij de politie veel incidentmeldingen binnen vanuit de flats. Die hebben betrekking op het vernielen en in brand steken van kelderbergingen, muziekoverlast en overlast van huisdieren. De omgeving van de flats maakt een erg rommelige indruk door graffiti en rondslingerend vuil.
- Er zijn ook bouwtechnische problemen: betonschade, onvoldoende isolatie en scheuren in de baksteen-gevelelementen.
- De bewoners van de flats ondervinden geluidsoverlast van een nabij gelegen verkeersroute.
- De mutatiegraad van het complex neemt jaarlijks toe en bedraagt nu 30 à 40%. De corporatie spreekt van een duiventil. De woningen worden vooral toegewezen aan jonge starters, waarbij de corporatie ervoor zorgt dat 'bepaalde groepen' niet de overhand krijgen.
- De flats in de buurt van het bejaardenhuis worden zoveel mogelijk aan ouderen toegewezen.
- Verdere acties van de corporatie:
 - * snel graffiti verwijderen: blijkt preventief te werken;
 - * anti-vandalisme knoppen aanbrengen in de liften;
 - * warmtemeters installeren en woningen isoleren;
 - * herstel van de betonschade.
- In de wijk als geheel gebeurt ook het een en ander:
 - * er wordt een vandalisme-onderwijsproject opgezet voor alle basisscholen van de gemeente, te beginnen in deze wijk;

- * een projectgroep van vertegenwoordigers van de gemeente, de corporatie, de politie en het buurtopbouwwerk gaat aan de slag om de brandhaard van de wijk aan te pakken;
- * de gemeente is gestart met de uitplaatsing van een aantal probleemgezinnen. De onderzoeker vraagt zich af of hiermee de problemen niet worden verplaatst.
- Er is nog geen leegstand van betekenis in het complex. Volgens de corporatie draagt de woonruimteverordening die in de gemeente van kracht is, ertoe bij dat de flats verhuurd blijven. Als deze wordt ingetrokken, is er geen sturingsinstrument meer om kleine startende huishoudens in de flats te plaatsen.
- De corporatie stelt voorts dat de verhuurbaarheid van het complex sterk afhangt van de ontwikkeling van het aanbod op de woningmarkt en van de renteontwikkeling.

Complex H14:

Bouwjaren: 1971-1972, 364 vierkamerwoningen, in twee blokken van dertien woonlagen op twee onderlagen; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een naoorlogse uitbreidingswijk, omgeven door veel eengezinshuizen in een stad van een kleine 50.000 inwoners.

- Vóór de bouw van de flats, wijst de DVH er op dat het ongewenst is dat alle sociale huurwoningen van de gemeente als flats worden gebouwd. De DVH baseert deze mening op de uitkomsten van een woningmarktonderzoek, waaruit bleek dat 80% tot 95% van de bewoners een eengezinshuis wenst.
- Desalniettemin was het bekend dat de gemeente het voornemen had om alle gesubsidieerde woningbouw in flatbouw uit te voeren.
- Hoe de bewoning en de exploitatie in de eerste jaren na de oplevering verlopen, is niet beschreven. Waarschijnlijk echter waren er reeds vroeg verhuurbaarheidsproblemen, getuige het verzoek dat de corporatie in 1976 doet om het huurderingsrisico van dit complex te mogen verhogen van twee naar drie procent.
- Er is een centrale woningzoekendenregistratie. Woningzoekenden moeten voldoen aan de criteria van de gemeentelijke woonruimteverordening ten aanzien van binding aan de gemeente en een minimale leeftijd van 18 jaar.
- In 1986 worden de criteria versoepeld vanwege de moeite die het de verhuurders kost om de minder goed in de markt liggende woningen te verhuren.
- Bijzonder aan dit complex is dat de destijds beroemde meesterkraker Aage M. er enige tijd heeft gewoond.
- De corporatie meldt de onderzoeker dat er geen problemen zijn met de flats. Dit wordt wat weerlegd door de feiten en cijfers:
 - * de leegstand over 1986 bedraagt 3,4%. De leegstand is niet gelijk verdeeld over de twee blokken. Waarschijnlijk komt dit door het uitzicht. Bij de flat met de hoogste leegstand, kijken de woonkamers uit op de galerijen van de andere flat en hebben de lager gelegen woningen in de winter vrijwel geen zon;
 - * er is - gelukkig - een groot aantal woningzoekenden in de gemeente. Weliswaar scoort de wijk waar de flats liggen een lage waardering van de woningzoekenden, maar door de druk op de woningmarkt blijven de flats toch redelijk bewoond. Veel woningzoekenden zien het complex als tussenoplossing. Hierdoor is de gemiddelde bewoningsduur van een grote groep bewoners slechts twee à drie jaar. De corporatie verklaart zelf ook dat de leegstand in het complex laag is, vanwege het grote aantal woningzoekenden.
- De corporatie voert ook de nodige technische maatregelen uit, deels noodzakelijk vanwege mankementen en deels om het wooncomfort te verbeteren:
 - * de gevels worden geïsoleerd;
 - * bij de bewoners die dat willen, wordt dubbelglas aangebracht;

- * de cv-ketel met een laag rendement wordt vervangen door een HR-ketel en er worden thermostaatkranen en warmtemeters geïnstalleerd;
 - * de kitvoegen tussen de kozijnen en de gevels worden vernieuwd;
 - * de entreportalen worden opgeknapt door aluminium puien te plaatsen, de flatnamen op de toegangsdeuren aan te brengen en door er kunstbloemen achter plexiglas neer te zetten;
 - * de brievenbussen zijn vervangen door een meer degelijk type en hebben een schuin dakje gekregen, zodat er geen oud papier meer op kan worden gelegd;
 - * de huismeesters hebben opdracht gekregen om graffiti en dergelijke direct te verwijderen.
- Door de maatregelen zal de huur van de flatwoningen licht omhoog gaan, met maximaal f. 17,-. Tegenover deze huurstijging staat een daling van de energiekosten. Overigens kost een flatwoning circa f. 535,- en een eengezinshuis circa f. 485,- in deze gemeente.
 - De onderzoeker stelt vast dat de corporatie er tot nu toe (1987) redelijk in is geslaagd om de verhuurbaarheid op peil te houden. In tegenstelling tot flats van het gemeentelijk woningbedrijf. Er zijn echter geen structurele maatregelen getroffen, die kunnen voorkomen dat er leegstand optreedt als de woningmarkt ruimer wordt en men kan kiezen voor een eengezins-huis dat nog goedkoper is ook.

Complex H15:

Bouwjaar: 1969, 250 woningen (50 één- en 200 vierkamerwoningen), in vijf blokken van tien woonlagen op een onderlaag; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een naoorlogse uitbreidingswijk, omgeven door complexen met grotere leegstand en daaraan verwante problemen in een stad van circa 45.000 inwoners.

- Als gevolg van de ontwikkeling van de scheepsbouw en andere bedrijfsvestigingen, verdubbelt het inwonertal van de gemeente in de periode 1950-1970 (van 20 naar 40 duizend inwoners).
- Deze bevolkingsaanwas zet echter niet in dit tempo door. In de periode 1983-1986 daalt het inwonertal zelfs met 1547 personen. In dezelfde periode worden er 990 woningen gebouwd en 400 onttrokken, waardoor er netto 590 woningen bijkomen.
- De flats worden over het algemeen goed gewaardeerd. Vooral de vier bovenste etages en de flat die het dichtst bij zee staat, zijn in trek vanwege het uitzicht.
- In de lager-gelegen woningen wordt veel meer verhuisd en is ook enige leegstand.
- In de jaren 1985, 1986 en 1987 schommelt de leegstand rond de 5%.
- Hiermee steekt het complex gunstig af bij de complexen in de directe omgeving. De leegstandsproblemen zijn daar veel groter. Volgens de betrokkenen gaat de leegstand daar gepaard met andere negatieve aspecten, te weten: drugshandel- en gebruik, veel etnische minderheden, vandalisme, (kleine) criminaliteit, prostitutie en vervuiling.
- Men maakt zich zorgen dat deze problemen uitwaaieren over de hele wijk en ook de leefbaarheid van complex H15 negatief zullen beïnvloeden.
- Daarnaast kampt het complex reeds jaren met vocht- en tochtproblemen. Als de bewoners hiervoor met succes een huurverhoging aanvechten bij de Huurcommissie, is de corporatie wel gedwongen om actie te ondernemen. Inmiddels is er overeenstemming tussen de corporatie en de bewoners over een plan van aanpak. De gemeente is bereid om - in aansluiting op dit groot-onderhoudsplan - de woonomgeving aan te pakken.
- De bouwtechnische problemen ervaart men echter als veel minder ernstig dan de dreigende toename van de structurele leegstand en de verslechtering van het woonklimaat.
- De gemeente geeft eind 1986 in samenspraak met de woningbouwverenigingen, een onderzoeksbureau opdracht om een studie te doen naar de leegstand, naar de woningbehoefte op de korte en lange termijn en naar de toekomstwaarde van de woningvoorraad.

- De wijkcommissie, ondersteund door het opbouwwerk, inventariseert de problemen van de wijk om van daaruit voorstellen te kunnen doen om de leegstand te bestrijden en het woonklimaat te verbeteren.
- De onderzoeker signaleert dat het gaat om een regionaal woningmarktprobleem: zowel deze gemeente als een naburige gemeente bouwen door, ondanks de leegstandsproblemen in beide gemeenten.
- Bovendien is er vanaf de eindjaren zeventig een stadsvernieuwingsoperatie gaande in de gemeente. Hierbij is op grote schaal (vervangende) nieuwbouw gepleegd. Dit heeft verhuistromen op gang gebracht, waarbij bewoners van de buitenwijken naar de binnenstad zijn gegaan, terwijl de oude bewoners naar de buitenwijken zijn vertrokken. De vraag van de onderzoeker of er een verband is tussen de stadsvernieuwing en de concentratie van 'randgroepen' in bepaalde complexen, wordt door de betrokkenen noch bevestigd, noch ontkend.
- De gemeente kan hierop ook geen antwoord geven, omdat men enige jaren geleden uit bezuinigingsoverwegingen is gestopt met het verzamelen en bijhouden van statistisch materiaal.
- Daarom kan de gemeente ook geen - gefundeerd - antwoord geven op de vraag waarom de bevolking de laatste jaren zo is afgenomen. Men vermoedt dat veel mensen die destijds in de gemeente zijn komen wonen omdat hier een woning beschikbaar was, weer terugkeren naar hun oorspronkelijke woonplaats.
- De onderzoeker besluit de rapportage met de volgende aanbevelingen:
 - * in afwachting van de onderzoeksresultaten naar de leegstand en dergelijke, de nieuwbouw afremmen;
 - * de drie woningbouwverenigingen op één lijn zien te krijgen, zodat er eenheid in beleid komt (met name voor wat betreft de toewijzing);
 - * afspraken maken met de naburige gemeente op het terrein van de volkshuisvesting, ter voorkoming van onderlinge concurrentie;
 - * een centrale woningregistratie opzetten voor beide gemeenten en zo mogelijk voor het gehele woningmarktgebied, zodat meer inzicht ontstaat in de totale vraag en het aanbod.

Complex H16:

Bouwjaren: 1970-1971, 204 woningen, in drie blokken van acht woonlagen; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een naoorlogse uitbreidingswijk met veel etagebouw aan de rand van een stad van een kleine 25.000 inwoners.

- Ten tijde van de bouw van het complex in 1970 wordt gedacht dat de bevolking van de gemeente, door de industrialisatie, aanzienlijk zal groeien. Vooruitlopend hierop wordt een groot aantal woningen gebouwd.
- Gelijk met de oplevering van complex H16 wordt nog een aantal woningcomplexen opgeleverd. Hierdoor ontstaat leegstand. In een brief aan de Minister van VRO van 21 oktober 1974 wordt 20% leegstand gemeld. In de brief wordt gepleit voor huurverlaging.
- De huurverlaging wordt bereikt door het complex administratief samen te voegen met een ander complex, waarbij de huur wordt gemiddeld.
- Hoewel de provincie in de planvorming nog uitgaat van een zekere toename van het aantal inwoners in de gemeente, neemt dit in werkelijkheid af: op 1 januari 1980 telt de gemeente circa 25.500 inwoners, op 1 januari 1986 zijn dat er nog slechts circa 24.000.
- In de jaren 1984-1985 ontstaat er in één van de flatblokken een ernstige overlastsituatie. Er is sprake van verschillende vormen van criminaliteit zoals handel in drugs, vernielingen, brandstichting in de berging en andere vormen van hinderlijk woongedrag, zoals huisvuilzakken naar beneden gooien en geluidsoverlast.

- De corporatie voorkomt dat de situatie escaleert, door snel maatregelen te nemen:
 - * de flatblokken worden dagelijks gecontroleerd en schade wordt zo mogelijk meteen hersteld;
 - * door de inhoud van gedumpte vuilniszakken te doorzoeken, worden de daders achterhaald en aangeschreven;
 - * één van de bewoners is - tegen een vergoeding - aangesteld als huismeester;
 - * de politie surveilleert in het weekend extra bij de flatblokken;
 - * eens per twee maanden is er overleg met de politie.
- De maatregelen hebben effect: na enige tijd is de overlast afgenomen.
- Waarschijnlijk speelt mee dat een aantal moeilijke bewoners is verhuisd.
- De mutatiegraad blijft echter hoog (zo'n 25%) en de leegstand bedraagt ruim 5%.
- De onderzoeker signaleert dat door het teruglopende inwonertal en het geringe aantal woningzoekenden de problemen snel kunnen terugkeren. De ruime woningmarkt maakt de selectie van bewoners steeds moeilijker.

Complex H17:

Bouwjaar: 1971, 96 vierkamerwoningen, in twee blokken van zes woonlagen op een onderlaag; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een gevarieerde wijk met verschillende bouwtypen en gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen, het stadscentrum en verbindingswegen in een stad van ruim 25.000 inwoners. Naast de twee flatblokken van complex H17 staan nog drie identieke blokken van een ander complex.

- De gemeente lijkt als woonomgeving niet erg in trek te zijn, getuige het grote aantal personen dat in de gemeente werkt maar er niet woont en gezien het negatieve migratiesaldo in de jaren tachtig.
- De flats zijn gebouwd door het gemeentelijk woningbedrijf. In 1978 heeft die haar totale bezit overgedragen aan de corporatie. Hierbij is ook een hoogbouwcomplex (complex H23) dat reeds jaren zorgt voor zeer grote beheer- en exploitatieproblemen. Dit heeft de financiële positie van de corporatie ondermijnd.
- Met een leegstand die in 1987 ruim 5% bedraagt en een mutatiegraad van 25%, zijn de problemen in complex H17 veel minder ernstig.
- De drie naastgelegen identieke flatblokken behoren niet tot hetzelfde administratieve complex. De huur van de woningen in die blokken is lager, omdat deze flats zo'n twee jaar eerder dan complex H17 zijn gebouwd. In 1987 is het verschil opgelopen tot f. 70,- per maand. Aan kandidaat-huurders is dit huurprijs-verschil moeilijk te verkopen.
- De huren van de flatwoningen zijn ook hoger dan die van nieuwbouwwoningen van de jaren tachtig, die bovendien beter zijn geïsoleerd en dus lagere stookkosten hebben. Hierdoor steken de totale woonlasten van de flatwoningen nog ongunstiger af.
- In 1980 worden de flats geïsoleerd en wordt er dubbele beglazing aangebracht. De bereikte besparing op de energiekosten valt echter wat tegen.
- Een verzoek van de corporatie in 1983 om de huur van de woningen van complex H17 te mogen bevriezen, waardoor het huurverschil zou kunnen worden verkleind, wordt door de staatssecretaris van Volkshuisvesting geweigerd. Later wordt dit verzoek nog eens gedaan. Dan wordt het wel toegestaan, maar het exploitatietekort dat hierdoor zou ontstaan, komt geheel voor rekening van de corporatie. Gelet op de benarde financiële positie besluit de corporatie vervolgens om van de huurbevriezing af te zien.
- In plaats hiervan wil de corporatie de energiekosten verder verlagen door individuele cv-ketels te installeren. Dit is bij één blok gebeurd. Bij het andere blok weigeren echter zes bewoners. Andere bewoners hebben geprobeerd om in een juridische procedure medewerking af te dwingen. De kantonrechter heeft het verzoek afgewezen, maar gaf daarbij de hint dat een verzoek van de verhuurder hiertoe, meer kans zou maken. Deze zaak loopt nu (1987).

- Door de individuele verwarmingsketels is de huur weliswaar verhoogd, maar de totale woonlasten zijn lager geworden. De verhuurbaarheid van de woningen met individuele cv blijkt groter te zijn dan die zonder.
- De corporatie voert een actief beleid om het woonklimaat in complex H17 op peil te houden:
 - * de toegangsdeuren zijn afsluitbaar gemaakt;
 - * er is een vandalisme-bestendig bel- en intercomsysteem geïnstalleerd;
 - * graffiti wordt meteen verwijderd en vernielingen snel hersteld.
- De flats worden zeer selectief toegewezen. Alleen 'aangepasten' worden ingeplaatst, aldus de directeur van de corporatie. Dus geen ex-drugverslaafden en dergelijke.
- Een relatief groot deel van de bewoners is werkzaam in een sociaal beroep (bijvoorbeeld verpleegkundige of arts). Er wonen bovendien veel ouderen. Er is dan ook geen sprake van een meer dan gemiddeld vandalisme of verloedering.
- De corporatie heeft het primaat voor de bouw van sociale huurwoningen in de gemeente. Gelet op de moeilijke verhuurbaarheid van de flatwoningen, stelt zij zich terughoudend op wat de nieuwbouw betreft.

Complex H18:

Bouwjaar: 1974, 470 vierkamerwoningen (maisonnettes), waarvan er momenteel (1987) 30 worden gesplitst tot 45 nieuwe tweekamerwoningen. Vijf blokken van zes, negen en twaalf woonlagen op een onderlaag; ontsluiting door middel van binnenstraten; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een grote wijk met etagebouw en eengezinshuizen, in een stad met een kleine 60.000 inwoners.

- Bij de bouwvoorbereiding blijkt dat de huur van de woningen onacceptabel hoog dreigt te worden. Door de grondkosten te verlagen, wordt de huur aangepast, maar blijft hoger dan werd nagestreefd.
- De hoge huur en de hoge service- en stookkosten zorgen voor een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding. Meer recent gebouwde woningen in de gemeente zijn goedkoper.
- Een aantal blokken ligt rond een winkelcentrum. Hiervan ondervinden de bewoners eerder hinder dan gemak, vanwege de parkeerdruk op hun binnenterrein en vanwege vervuiling. De gemeente is bovendien onvoldoende actief in het onderhouden en het schoonhouden van de woonomgeving.
- In 1983 worden er relatief veel (woningwet)woningen gebouwd in de gemeente.
- In de loop van 1983 signaleert de corporatie dat de verhuurbaarheid van complex H18 aanzienlijk is verslechterd. Uit een intern 'onderzoekje' van de afdeling bewonerszaken blijkt dat de mutatiegraad 24% en de leegstand 20% bedraagt. De situatie verergert snel.
- Bij de gemeente - die de woonruimteverdeling verzorgt - blijkt dat het aantal gegadigden voor deze maisonnette-flats (gezinnen) aanzienlijk is gedaald.
- Toch duurt het nog betrekkelijk lang voordat er meer structurele maatregelen worden genomen. De onderzoeker geeft twee oorzaken hiervan aan:
 - * omdat de corporatie over te weinig - harde - cijfers over de leegstand beschikt, krijgt deze niet meteen gehoor bij de gemeente;
 - * de voorbereiding en uitvoering van maatregelen vergen veel tijd.
- Uiteindelijk worden de volgende maatregelen getroffen:
 - * een aantal woningen wordt gesplitst. De bewoners zijn hier in het algemeen niet voor, vanwege de overlast (graffiti, lawaai, etc.) die zij verwachten van de doelgroep voor de gesplitste tweekamerwoningen;
 - * er worden isolatievoorzieningen aangebracht en warmtemeters geïnstalleerd, om de hoge stookkosten te beperken;
 - * er is een onderhoudsplan ontwikkeld, dat ook comfortverhogende maatregelen bevat, zoals het betegelen van de badruimten;

- * de ontsluitingsdeuren van de flats en de bergingen worden beter afsluitbaar gemaakt en verstevigd. Sommige bewoners vinden dit niks: 't wordt een vesting en 't is onhandig met boodschappentassen, fietsen en kinderwagens, zo zegt men;
 - * helaas kan de gemeente door bezuinigingen (te) weinig aan de woonomgeving doen. Er komen wel parkeerplaatsen bij voor de extra woningen en om het parkeerprobleem bij het winkelcentrum te verlichten;
 - * op aandrang van de gemeente wordt de huur vanaf 1986 bevroren. De corporatie is hier aanvankelijk tegen, omdat zij kan opdraaien voor de kosten;
 - * de toewijzingsregels worden versoepeld, waarbij met name een hoger IHS-gebruik wordt toegestaan;
 - * de verhuurorganisatie probeert zich klantvriendelijker op te stellen. Er wordt snel op klachten gereageerd en de huismeester is meer en meer een vraagbaak voor de bewoners;
 - * de corporatie vertienvoudigt het reclamebudget tot f. 50.000,- om bewoners - ook buiten de gemeente - te werven;
 - * door een deel van de leegstaande woningen als wisselwoning te reserveren is de leegstand 'gereduceerd';
 - * er is frequenter overleg tussen de corporatie en de gemeente, onder andere over de (regels voor) woningtoewijzing;
 - * de gemeente beperkt de nieuwbouw tot de bouw van koopwoningen en beleggerswoningen. Volgens de wethouder is dit gunstig voor de bezetting van complex H18. De corporatie denkt hierover anders;
 - * de gemeente stelt een volkshuisvestingsplan op en zal hierover overleggen met de corporaties.
- De wethouder en de corporatie zijn het erover eens dat het complex ondanks de maatregelen, extra aandacht zal blijven vragen.

Complex H19:

Bouwjaar: 1973, 270 woningen (90 kleine en 180 grote woningen) in hoogbouw (aantal blokken en woonlagen en ontsluitingswijze zijn niet aangegeven); verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een naoorlogse uitbreidingswijk vrij ver van het centrum van een stad van circa 150.000 inwoners. Het complex ligt aan de rand van een buurt die verder alleen eengezinshuizen bevat.

- Bij het complex is als experiment het verwarmingssysteem als éénpijpsconvectorsysteem uitgevoerd. Dit biedt de mogelijkheid om de woning zelf in te delen.
- Dit verwarmingssysteem geeft reeds vanaf de oplevering veel ellende: het lekt en veroorzaakt hoge stookkosten.
- Ook de overige woonlasten zijn hoog.
- De mutatiegraad neemt in 1979 toe.
- De corporatie wijst steeds minder selectief toe. Er komen meer jongeren (waaronder studenten). De meer pluriforme bevolkingssamenstelling leidt tot sociale problemen.
- Zo is er een ontmoetingsruimte in het complex gecreëerd, die een bron van uitpattingen wordt. Dit roept veel ergernis op.
- De corporatie vervangt het éénpijpsconvectorsysteem door een nieuw collectief verwarmingssysteem. Helaas blijkt dan dat de verminderde verhuurbaarheid niet alleen is veroorzaakt door het verwarmingssysteem. De leegstand loopt verder op en bedraagt op een bepaald moment zelfs 22%. Ook de sociale problemen nemen toe: er is prostitutie, radiopiraterij en vandalisme.
- Uit een woningmarktonderzoek van 1985 blijkt dat de woningvraag in de gemeente vooral is gericht op goedkope, kleine tweekamerwoningen en op eengezinshuizen. Naar grote, dure flatwoningen is veel minder vraag.

- Hoewel het onderzoek dus uitwijst dat er in feite een overschot is van woningen zoals die van complex H19, is de verhuurder van plan om een aantal maatregelen te nemen, die de verhuurbaarheid moeten verbeteren:
 - * de flats kleurig schilderen;
 - * de toegangen vernieuwen en afsluitbaar maken;
 - * het nemen van inbraakpreventie-maatregelen, zoals het beveiligen van de kelders;
 - * de isolatie verbeteren;
 - * de dakbedekking vernieuwen;
 - * warmtemeters installeren;
 - * selectiever toewijzen, waarbij de groep 40+, zonder kinderen als doelgroep geldt (alleen toewijzen aan bejaarden vindt de corporatie te eng);
 - * de woonomgeving verbeteren: hierover voert de corporatie overleg met de gemeente (minder parkeerplaatsen, meer groen, verbetering van de toegangsweg naar het complex, het wegnemen van de onveiligheid en een beter onderhoud van de woonomgeving);
 - * een welkomstpemie van één maand huur.
- De corporatie verwacht dat deze maatregelen succes zullen hebben, omdat het complex in een 'goede buurt' ligt. Behalve een verhuurfunctionaris heeft de corporatie vier personen in dienst die zich bezighouden met het 'verkopen' van de woningen.
- De corporatie vindt dat het bestrijden van prostitutie en radiopiraterij eigenlijk een taak van de politie is. Omdat die er niet aan toekomt, neemt de corporatie dit noodgedwongen op zich.
- Inmiddels (1987) zijn de mutatiegraad en de leegstand (12%) al verminderd.
- Zowel de gemeente als de corporatie plaatsen kanttekeningen bij de mogelijkheden om de (verhuurbaarheids)problemen van complex H19 structureel goed aan te pakken:
 - * de gemeente stelt dat meer selectief toewijzen zijn grenzen kent, omdat er steeds meer personen zijn die in sociaal-maatschappelijk opzicht 'uit de boot' vallen. Deze mensen zullen toch gehuisvest moeten worden;
 - * de corporatie stelt dat er eigenlijk één of meer van deze complexen zou moeten worden gesloopt, gezien de verzadigde markt voor hoogbouwcomplexen. Degene die sloopt draait echter alleen voor de kosten op, terwijl de overige verhuurders er in feite van profiteren. Het zou dus redelijk zijn als de kosten en opbrengsten worden gedeeld tussen de betrokken corporaties.

Complex H20:

Bouwjaar: 1971, 210 drie- en vierkamerwoningen, in drie blokken van veertien woonlagen; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: vrij dicht bij het centrum van een stad van circa 30.000 inwoners. Het complex wordt ingesloten door toegangswegen en een spoorlijn. Hierdoor vormen de flats een op zichzelf staande buurt, los van de aangrenzende wijk.

- Reeds vanaf de oplevering heeft de corporatie problemen om de flats vol te krijgen.
- Door een zeer gespannen woningmarkt en een zeer intensieve reclamecampagne lukt dit echter wel in de loop van de jaren zeventig.
- Een verruiming van de woningmarkt zorgt ervoor dat er na 1981 opnieuw - structurele - leegstand ontstaat.
- Bij een onderzoek naar verhuismotieven wordt steeds genoemd dat de flat te duur is en dat voor dezelfde prijs een eengezinshuis kan worden gehuurd.
- De leegstand gaat gepaard met een toename van andere problemen. De bewonerssamenstelling - en daarmee de problematiek - verschilt per flatblok:
 - * in blok A wonen zowel ouderen als jongeren en er wonen relatief veel etnische minderheden, meestal in gezinsverband;
 - * in blok B wonen vooral mensen van middelbare leeftijd en ouder;

* blok C wordt vooral door jongeren bewoond, waaronder veel werklozen en CIOS-studenten.

- Het grote aandeel jongeren in blok C wordt in de hand gewerkt doordat de corporatie de mogelijkheid tot kamerhuur biedt. Algemeen wordt blok C als grootste probleemgeval gezien en blok A als minste.
- Na een artikel over de flats in een regionaal blad en vragen hierover in de gemeenteraad, wordt eind 1985 op initiatief van de gemeente een projectteam gevormd van vertegenwoordigers van de gemeente, de corporatie, het opbouwwerk, de politie en het maatschappelijk werk.
- Het opbouwwerk heeft per blok de problemen geïnventariseerd. In de onderstaande tabel, die als bijlage bij de complexrapportage is opgenomen, wordt aangegeven welke problemen er per blok aan de hand zijn en welke instanties die problemen ervaren.

probleem:	komt voor in/bij: blok A/B/C	probleem voor: corp. (C), gemeente (G), politie (P)
vandalisme	A/ /C	C/ G /P
leegstand	A/ B /C	C/ G /
anonymiteit	A/ /C	/ /P
hard-drugs	A/ /C	C/ G /P
garnalenpellerij	A/ /	C/ /
budgettering	A/ /C	C/ /
woonomgeving	A/ B /C	C/ G /P
vervuiling	A/ /C	C/ G /
criminaliteit	/ /C	/ /P
negatieve beeldvorming	A/ B /C	C/ G /P
sociale problemen	A/ /C	C/ G /

- Het opbouwwerk probeert de bewoners te mobiliseren en organiseren. In blok A en B zijn bewonerscommissies gevormd (niet door bewoners gekozen). In blok C is dit nog niet gelukt, vanwege gebrek aan belangstelling.
- Sinds oktober 1986 hebben bewoners een eigen ruimte in blok A, voor activiteiten als het maken van een bewonerskrant, voor bewoners-bijeenkomsten of voor spreekuren van de flat-beheerder, de politie of het opbouwwerk.
- Het projectteam vergadert één keer per maand en pleegt daarna overleg met de bewonerscommissies.
- Er zijn nog maar enkele maatregelen genomen, zoals het aanbrengen van een coating op de muren om graffiti tegen te gaan. Verder wordt schade van vandalisme nu meteen hersteld.
- Andere, belangrijke maatregelen zoals het afsluitbaar maken van de buitendeuren, zijn nog niet uitgevoerd. Dat kost namelijk veel geld en dan moet de huur omhoog en dat wil de corporatie niet.
- Het opbouwwerk heeft een werkplan opgesteld, waarin wordt voorgesteld om de verschillen in de bewonerssamenstelling per blok te handhaven, maar dan met een aan de doelgroepen aangepaste wijze van beheer en de begeleiding die nodig is om problemen te voorkomen.
- De onderzoeker denkt dat het plan om de flats voor bepaalde groepen te bestemmen positief kan uitwerken: "Een homogene groep zal het mijns inziens langer bij elkaar uithouden dan een sterk heterogene groep bewoners. In het laatstgenoemde geval zal men, met name op een flat, sneller last van elkaar hebben door verschillende normen en waarden".

Complex H21:

Bouwjaar: 1973, 257 woningen, in blokken van vier, zes en elf lagen; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een naoorlogse uitbreidingswijk met andere flats en drive-in woningen (die hobby-kamerwoningen worden genoemd). Ver van het centrum, maar goed bereikbaar, aan de rand van een stad van circa 150.000 inwoners.

- Reeds ten tijde van de bouw van de flats, heeft de gemeente zo zijn bedenkingen tegen gestapelde bouw. Dit vanwege de ervaring die is opgedaan met soortgelijke flats die enige jaren voor complex H21 zijn gebouwd.
- Bij deze, wat oudere flats was het destijds mogelijk om de huur te middelen met omringende laagbouw die in dezelfde bouwstroom werd gerealiseerd. Bij complex H21 doet deze gelegenheid zich niet voor. Daardoor zijn de flats qua huurprijs in een nadelige positie ten opzichte van de omringende flats.
- Bovendien zijn de woningen niet zo goed geïsoleerd, waardoor hoge stookkosten de woonlasten nog verder doen toenemen.
- Reeds vanaf de oplevering blijven er 35 woningen onverhuurd.
- Door de leegstand worden de toewijzingsregels versoepeld, waardoor er ook enige 'sociale gevallen' in de flats komen wonen. Als er dan ook nog enkele incidentele gevallen van criminaliteit in de pers komen, krijgt het complex plaatselijk een slechte naam. De toewijzing in de gemeente wordt overigens reeds vanaf 1970 geheel verzorgd door de zeven corporaties.
- In de jaren na 1973 zal de leegstand verder oplopen tot zo'n 50%.
- De flats zelf en de woonomgeving zien er wel goed uit. In de flats vallen de deels vernielde brievenbussen in de hal op en de kale betonnen trapopgang met een kippegazen scheidingswand.
- Om de enorme leegstand te bestrijden, heeft de verhuurder een aantal maatregelen uitgevoerd (of geprobeerd uit te voeren):
 - * huurverlaging (is in 1987 nog niet toegestaan);
 - * de bergingen zijn verbeterd;
 - * er zijn woningen gesplitst (hoewel de verhuurder ook wel weet dat de vraag naar HAT-woningen in de gemeente vooral is gericht op de binnenstad);
 - * de woningen zijn beter geïsoleerd;
 - * de borstwering is verbeterd;
 - * er zullen nog groot-onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd, namelijk betonreparaties en het vervangen van de dakbedekking;
 - * de hal wordt verfraaid;
 - * er is een huismeester en een schoonmaker voor het complex aangesteld en per flatblok zorgt een bewoner, tegen betaling, voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten;
 - * er is een naamsverandering aangevraagd;
 - * door advertenties en dergelijke wordt geprobeerd mensen te interesseren en te werven voor het complex.
- De leegstand is teruggelopen tot 23% per 1 januari 1987.
- Veel van de maatregelen ziet men als noodverband, maar de corporatie weet niet wat er nog meer kan worden gedaan om de verhuurbaarheid te vergroten.
- Ondertussen worden er twee nieuwe naastgelegen uitbreidingsgebieden volgebouwd. Vanuit de flats kan men de concurrerende laagbouwoningen zien verrijzen.

Complex H22:

Bouwjaren: 1968 en 1971, 482 vierkamerwoningen, in zes blokken van zeven en één blok van vijf woonlagen op een onderlaag; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een naoorlogse uitbreidingswijk ver van het centrum in een stad met ruim 35.000 inwoners.

- Door de industriële ontwikkeling was in circa twintig jaar tijd de bevolking in het desbetreffende stedelijk gebied verdubbeld. Om in de woningbehoefte te voorzien werden er in de jaren zestig grote aantallen, voornamelijk portiek-etagebouwflats gebouwd. In de veronderstelling dat de bevolkingsgroei zou doorzetten, is later ook complex H22 gebouwd.
- Al spoedig bleken deze flats door de bewoners als doorgangshuis naar meer aantrekkelijke eengezinshuizen te worden beschouwd.
- Omdat de bevolkingsgroei achterbleef bij de verwachting, ontstond in 1975 de eerste leegstand.
- Een huurbevrozing in 1974 en een zeer restrictief beleid ten aanzien van de nieuwbouw in de huursector in 1975 vergrootten de verhuurbaarheid slechts tijdelijk.
- Zodra er weer meer ruimte kwam op de lokale woningmarkt, keerde de leegstand terug. Het complex wordt gezien als 'sluitpost' van de plaatselijke markt.
- Door een weinig selectief toewijzingsbeleid, dat leidde tot de instroom van een groot aantal Surinamers en bewoners uit de Randstad, werd de verhuurbaarheid aan andere woningzoekenden steeds moeizamer.
- Twee van de zeven blokken werden in de volksmond geassocieerd met prostitutie, drugs, criminaliteit en vandalisme. De slechte naam van deze flats werd bevestigd door meerdere personen, die de onderzoeker had ondervraagd.
- De verhuurbaarheid nam nog verder af. In 1987 was de leegstand van het complex gemiddeld 25%.
- In 1983 werden tien woningen geschikt gemaakt voor kamergewijze verhuur. Omdat hiervoor geen gegadigden waren, werd het een mislukking.
- In 1987 werd geconcludeerd dat een groep bewoners 'met een eigen leefstijl' inmiddels was verhuisd naar elders en dat de drugsproblemen waren verplaatst, mede door gericht optreden van de politie. Er was nog wel sprake van 'verborgen prostitutie'.
- Negatieve kenmerken van de twee meest problematische complexen (met 34% leegstand) waren:
 - * de centrale verwarmingsketel per blok, waarmee de bovenste etages niet goed konden worden verwarmd;
 - * de collectieve omslag van de verwarmingskosten, waarbij de bewoners opdraaiden voor de kosten voor verwarming van de leegstaande woningen;
 - * vaak defecte en smerige liften;
 - * ouderwets sanitair (lavet);
 - * een verkeerde situering van de woonkamer: uitzicht over de daken van laagbouw, in plaats van over een 'kreek' aan de andere kant van de flats;
 - * veel diefstal uit de slecht-beveiligde bergingen;
 - * een gevandaleerde en door huisvuil vervuilde woonomgeving;
 - * de niet-werkende deuropeningsinstallatie;
 - * de toegangsruimte van de flats, die door de jeugd wordt gebruikt als ontmoetingsruimte: brievenbussen moeten het ontgelden;
 - * de woningcorporatie doet niets aan de lege woningen, maar bewoners die de ramen niet zemen, worden op de vingers getikt;
 - * in het verleden was er een beheerder die over alle vertrouwelijke gegevens van de bewoners beschikte en deze soms doorspeelde naar de sociale dienst;
 - * van de bewoners heeft 90% een uitkering. De kamerbewoners worden getypeerd als jongeren met een eigen cultuurpatroon: punkers.

- In vergelijking met deze twee problematische flatblokken is de situatie bij de overige flats van het complex tot op heden (1987) nog redelijk. Er zijn zelfs voor twee blokken wachtlijsten, maar er is ook een blok waarnaar de vraag minder is en zelfs zorgelijk dreigt te worden.
- De Sociale Dienst raadt cliënten af om in de problematische blokken te gaan wonen en beveelt één van de andere blokken aan.
- Bij de politie worden vier van de zeven blokken als 'zorgenkindjes' onderkend.
- Er is een bewonerscommissie in de buurt, waarin geen bewoners van complex H22 zitting hebben, maar die wel actief hun belangen behartigt.
- De woningcorporatie heeft zelf interne problemen (dis-communicatie tussen directeur en bestuur en tussen de medewerkers en hun directeur). De indruk bestaat dat hierdoor het woningbezit onvoldoende aandacht krijgt.
- De gemeente stemt haar volkshuisvestingsbeleid niet af op de verhuurbaarheidsproblemen van de woningcorporatie. Een ruime woningvoorraad ziet de gemeente als een positieve vestigingsfactor voor bedrijven. Als de woningcorporatie weigert om het contingent te vullen worden door de gemeente andere niet-winstbeogende instellingen binnengehaald.
- Er zijn enkele initiatieven geweest voor verbetermaatregelen:
 - * een plaatselijke aannemer heeft door een adviesbureau laten berekenen dat renovatie van de zeven-hoog-flats (inclusief diverse verbouwingen) en het creëren van aanleunfuncties daar, zoals winkels, ruimten voor een fysiotherapeut of een pedicure f. 5.000.000 kosten. De kosten om de vijf-hoog-flat te slopen bedragen f. 250.000. Het verlies op de boekwaarde zou f. 2.190.000 bedragen;
 - * het (nieuwe) hoofd bewonerszaken van de corporatie heeft drie varianten geschetst:
 1. algehele renovatie en bijkomende maatregelen: kosten f. 3.120.000 (inclusief het realiseren van een open keuken/woonkamer) en f. 55.000 per jaar voor het aanstellen van een huismeester;
 2. sloop van het hele complex en vervangende nieuwbouw levert een verlies op voor de boekwaarde van f. 5.160.000. De sloopkosten bedragen f. 425.000;
 3. het complex gedeeltelijk slopen en deels renoveren levert een verlies van boekwaarde op van f. 2.250.000. De renovatiekosten bedragen dan f. 1.755.000 (waarbij wel weer het maken van open keuken/woonkamers is inbegrepen).
 De voorkeur van het hoofd bewonerszaken gaat uit naar de 'minst slechte' variant met een gedeeltelijke sloop en een eenvoudige renovatie. Ofschoon ook deze oplossing vrijwel onbetaalbaar is en de slechte naam in stand blijft, zal de leegstand gedeeltelijk worden opgelost door de verhuizing van bewoners uit het te slopen blok naar een ander blok in het complex en zal de ruimte op de woningmarkt een stukje worden ingeperkt.
- Tot op heden (1987) is er echter nog geen sprake van gerichte maatregelen, vanwege de interne problemen van de corporatie en vanwege de slechte relatie van de corporatie met de gemeente, die pas wil meedenken als de corporatie een kant-en-klaar voorstel heeft.
- Er is een poging gedaan door de directeur van de corporatie om de impasse te doorbreken door een onderzoeksbureau opdracht te geven om naar nieuwe oplossingsmogelijkheden te zoeken. Het is nog niet duidelijk of het corporatiebestuur deze opdracht steunt.
- De onderzoeker constateert bij de gesprekken met de betrokkenen een zeker doemdenken: alleen sloop zou de oplossing van alle problemen zijn. De huidige huurders wachten lijdzaam af in de hoop dat er een gunstige verhuiskostenregeling in het leven wordt geroepen.
- De onderzoeker stelt in de complexrapportage dat sloop wel de gemakkelijkste maar ook de duurste oplossing is. Gesteld wordt dat door een renovatie, met een isolatiepakket en het aanbrengen van individuele bemetering weer goede en ruime woningen aan het woningbezit kunnen worden toegevoegd tegen aantrekkelijke woonlasten. Volgens de onderzoeker zou de gemeente zich hierbij bewust moeten zijn van haar taak door bijvoorbeeld een financiële bijdrage te leveren voor het opknappen van de woonomgeving, het inrichten van speelvoorzieningen en voor een verhuiskostenregeling van uitplaatsters. "Daarnaast zal zij meer oog

moeten hebben voor de problemen in het beheer van de woningvoorraad en mede moeten zorgdragen dat vraag en aanbod beter op elkaar wordt afgestemd", aldus de onderzoeker.

Complex H23:

Bouwjaar: 1970, 213 woningen (39 twee- en 192 vierkamerwoningen), in vier blokken van zes woonlagen op een onderlaag; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in dezelfde gemeente (ruim 25.000 inwoners) als complex H17, maar in een andere wijk. Deze wijk ligt erg afgelegen en is door doorgaande wegen en een rivier afgescheiden van de rest van de gemeente. De wijk is door één toegangsweg ontsloten. Bewoners klagen over de slechte bereikbaarheid van voorzieningen. De flatblokken van het complex liggen in een uithoek van de wijk, die verder 417 eengezinshuizen en 132 drive-in woningen bevat. De flats geven de wijk een grauw aanzicht door hun gesloten betonnen bouwvormen.

- Zoals reeds bij complex H17 is gesteld (b)lijkt de gemeente als woonomgeving niet erg in trek te zijn.
- De flats zijn gebouwd door het gemeentelijk woningbedrijf. In 1978 heeft die haar totale bezit overgedragen aan de corporatie.
- De totale woonlasten van een vierkamerwoning in het complex zijn beduidend hoger dan de huur van een eengezinshuis in de gemeente.
- De slechte marktpositie zorgt al vanaf 1972 voor leegstand, die verder vrijwel voortdurend op een hoog niveau blijft.
- Een tijdelijke daling van de leegstand in de periode rond 1978-1979 wordt veroorzaakt door de sluiting van pensions voor gastarbeiders. Aan hen kan een groot aantal woningen worden verhuurd.
- Door de moeilijke verhuurbaarheid moeten de woningen worden verhuurd aan woningzoekenden die elders niet terecht kunnen. Zo komen er ook huishoudens te wonen met een afwijkend woongedrag en hebben de bewoners geen binding met de wijk.
- Hierdoor is er in de loop der jaren steeds meer overlast van afwijkend woongedrag, vandalisme en criminaliteit. Er wordt vuilnis verspreid over de galerijen, de liften en de balkons. Er is sprake van burenruzies, bedreigingen, vernielingen, prostitutie en drugshandel.
- Veel woningzoekenden weigeren dan ook een woning in het complex. In de flats wonen veel etnische minderheden, uitkeringsgerechtigden en noodverhuizers, zoals pas gescheidenen.
- Het sociale verval van de flats heeft een zodanige negatieve uitstraling over de hele wijk, dat er ook leegstand in de eengezinshuizen ontstaat.
- De mutatiegraad ligt in de jaren tachtig op 30% à 50% per jaar. Dit hoge percentage komt voor een deel door de verhuurstimulerende maatregelen van de corporatie:
 - * bij de woningtoewijzing worden bij deze flats geen eisen meer gesteld ten aanzien van de economische en sociale binding;
 - * degenen die tenminste twee jaar in de flat wonen, krijgen bij verhuisplannen extra urgentie en komen gemakkelijker aan een woning van hun voorkeur.
- Anno 1987 wordt er vrijwel geen enkele woning meer toegewezen in het complex. Op een enkele noodverhuizer na, is er geen markt meer voor. Dit wordt bevestigd door de uitkomsten van een lokaal woningmarktonderzoek van het NCIV.
- Behalve de verhuurbaarheidsproblemen zijn er ook bouwtechnische gebreken:
 - * door een gebrekkige en onjuiste isolatie en een minimale gevelafdichting zijn er vocht- en tochtproblemen;
 - * de (contact)geluidsisolatie tussen woningen is onvoldoende;
 - * door thermische spanningen zijn er scheuren ontstaan in de gebouwen (de stabiliteit van de constructie is echter niet in het geding);
 - * de centrale ruimte en de entree zijn zwaar beschadigd door vandalisme en asociaal woongedrag;

- * de woningen zelf zijn qua uitrusting erg sober uitgevoerd.
- Sinds 1980 zijn er al enige maatregelen uitgevoerd om de leegstand te bestrijden:
 - * bij drie van de vier blokken zijn de kopgevels en daken geïsoleerd;
 - * voorts zijn de bergingblokken gecompartmenteerd, zijn de brievenbussen verplaatst naar de verdiepingen, is er individuele cv geïnstalleerd en zijn er 18 woningen gesplitst;
 - * de woonomgeving is geherstructureerd;
 - * de straten hebben andere namen gekregen.
- Veel heeft het allemaal niet geholpen. De onderzoeker vraagt zich dan ook af: "of zo'n grootschalige stedenbouwkundige structuur wel recht doet aan een plattelandsgemeente". Daarentegen signaleert hij dat deze flats ook in een andere gemeente staan, waar nauwelijks problemen zijn. In die gemeente zijn de flats qua ligging veel meer geïntegreerd in de gemeente. "Er zal dus veeleer sprake zijn van een combinatie van oorzaken als ligging, toewijzingsbeleid, de situatie van de woningmarkt en de attractiviteit van de gemeente als woon-gemeente".

Complex H24:

Bouwjaar: 1972, 252 woningen (228 vier- en 24 vijfkamerwoningen), in zeven blokken van zes woonlagen op een onderlaag; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in een uitbreidingswijk van de jaren zeventig met veel hoogbouw, en wat minder middelhoogbouw en laagbouw. De wijk ligt geïsoleerd door een natuurgebied en door een rivier en tamelijk ver van het centrum van een gemeente met een kleine 65.000 inwoners. De wijk is aangewezen als probleem-cumulatiegebied. In de wijk staan identieke flats van een andere corporatie waar de problemen een nog dramatischer vorm hebben aangenomen (complex H25).

- De vrij grote wijk is in een relatief korte periode tot stand gekomen. Door de grote bouwstromen komen in korte tijd veel woningen beschikbaar. Hierdoor verhuizen veel bewoners uit de kleine arbeiderswoningen in het centrum naar de nieuwe wijk. Dit wordt nog versterkt door de kaalslag in het centrum voor nieuwe bebouwing.
- In 1980 wordt de gemeente aangewezen als groeistad: in de periode 1980-1989 moeten er 10.000 woningen worden gebouwd.
- Hoe de verhuurbaarheidsproblemen in de tijd zijn ontwikkeld, wordt niet beschreven in de complexrapportage. Wel wordt de situatie rond 1986 beschreven.
- De woningen van het complex zijn duur. Andere flatcomplexen en ook eengezinshuizen die meer recent zijn gebouwd, zijn goedkoper en niet bijzonder schaars.
- Eind november 1986 bedraagt de mutatiegraad 30% en is er 26% leegstand. Vooral de grote, dure vijfkamerwoningen zijn moeilijk verhuurbaar.
- De problemen van het complex zijn niet los te zien van de problemen van de hele wijk. Begin 1986 is de werkloosheid hier ruim anderhalf keer zo hoog als in de hele gemeente. Veel wijkbewoners moeten rondkomen van een minimum-uitkering.
- Vooral bij complex H25 wordt het leefklimaat ernstig verstoord. Er is daar sprake van een toename van de criminaliteit, vervuiling, vandalisme, geweldpleging, inbraak, jeugdbendes, prostitutie, druggebruik en drugshandel. Deze overlast straalt uit over, en stigmatiseert de hele wijk.
- In de wijk hebben niet alleen de flats te maken met leegstand. Ook eengezinswoningen en drive-inwoningen in de koopsector blijven leegstaan.
- Hoewel de verhuurbaarheidsproblemen bij complex H24 fors zijn, is de situatie hier veel minder ernstig uit de hand gelopen als bij complex H25. Bij complex H24 zijn er nog bewoners die zich druk maken over hun complex. Er is een bewonerscommissie die op actieve wijze opkomt voor de belangen van de bewoners.

- Het complex kent een aantal gebreken, die voor een deel zijn verholpen:
 - * in 1982, tien jaar na de oplevering, is de collectieve cv vervangen door individuele ketels. Voorts zijn er toen nieuwe kozijnen geplaatst, is er dubbele beglazing aangebracht en zijn de koppevels geïsoleerd. De stookkosten zijn hierdoor verlaagd, maar er ontstaan wel nieuwe problemen: De vloeren van de onderste woningen blijven steenkoud, evenals de gemeenschappelijke trappenhal. In de woningen zijn veel vocht- en schimmellekken. Daarom wordt in 1985 de onderste vloer geïsoleerd en wordt er een isolerende klamplaag aangebracht in het trappenhuis. De vochtproblemen zijn nog niet verholpen. De huurdersbelangenvereniging onderhandelt met de corporatie over de wijze waarop hiertegen iets zal worden gedaan;
 - * de entrees zijn voor een deel afsluitbaar gemaakt. De vervuiling en het vandalisme zijn weliswaar afgenomen, maar de bewoners klagen nog wel over het lage uitvoeringsniveau van de gemeenschappelijke ruimten. Volgens de huurdersbelangenvereniging verhuizen veel bewoners hierom;
 - * in 1986-1987 worden er betonreparaties uitgevoerd en worden de flatgebouwen opnieuw geschilderd. Alle geschilderde buitenmuren en de wanden in de entrees en de trappenhallen krijgen een anti-graffitilaag;
 - * er wordt overwogen om weer een huismeester aan te stellen. Volgens de bewoners kan een deel van de kosten hiervan worden verhaald op het onderhoudsfonds. Door de huismeester zal het aantal vernielingen immers afnemen;
 - * de corporatie voert een zeer zorgvuldig inplaatsingsbeleid. De corporatie: "Van flatbewoners wordt een grotere sociale vaardigheid gevraagd, omdat veel mensen van dezelfde gemeenschappelijke ruimten moeten gebruik maken. Afwijkend (woon-)gedrag, door welke oorzaak ook, kan snel tot problemen leiden. Ook de aanwezigheid van kinderen vergroot het gevaar voor vernielingen of overlast voor medebewoners. Om die reden zullen in beginsel geen kinderen worden gehuisvest anders dan op zeer uitdrukkelijk verzoek".
- Behalve van complex H24 is de corporatie ook eigenaar van 33 eengezinshuizen in de wijk, waarvan de helft is dichtgespijkerd. De woningen zijn moeilijk verhuurbaar vanwege de hoge woonlasten (hoge huur en hoge stookkosten door slechte isolatie), vochtproblemen en natuurlijk vanwege de slechte naam van de buurt. De corporatie wil de woningen slopen en vervangen door eengezinshuizen van het meer gewenste twee-onder-één-kap type. Verkoop is ook overwogen, maar wordt niet gedaan, omdat de corporatie vreest dat dit tot verder verval van de wijk zal leiden. Eigenaren van eengezinshuizen elders in de wijk worden aangespoord om hun woning op te knappen. Soms wordt zelfs verf ter beschikking gesteld.
- Voor het opknappen van de buurt is een werkgroep opgericht, waarin de gemeente, de huurdersbelangenvereniging en de corporatie zitting hebben en een architectenbureau dat van de corporatie opdracht heeft gekregen om een plan te maken voor de aanpak van woningen en woonomgeving.
- De wijkbewoners doen ook hun best om het imago van de wijk op te poetsen:
 - * er wordt op aangedrongen dat de busroute door de wijk wordt verlegd, omdat die de bezoekers van de wijk nu langs teveel leegstaande en dichtgespijkerde woningen voert;
 - * men probeert te voorkomen dat de wijk steeds negatief in de pers komt;
 - * voorts wordt gewezen op de soms lakse houding van de gemeente of de corporatie, omdat bijvoorbeeld een jaar lang niets aan een uitgebrande woning is gedaan. Zoiets heeft een negatieve invloed op de wijk, zo vrezen de bewoners.
- De onderzoeker verwacht niet dat de maatregelen de leegstand in de flats zal doen verminderen. Vraag naar dit type woning, op deze lokatie, is er niet. De bewoners en de corporatie verwachten veel van de werkgroep. De onderzoeker constateert echter een gebrek aan geld en aan politieke wil bij de gemeente om werkelijk veel te doen aan de stedenbouwkundige knelpunten. Ook de financiële middelen van de corporatie zullen ontoereikend zijn.

- Een mogelijke, maar kostbare oplossing is sloop van enkele slecht-gelegen flats en van andere onverhuurbare woningen en vervangende nieuwbouw van kwalitatief zeer goede een-gezinshuizen. Dan zou ook het sociale klimaat in de buurt kunnen verbeteren. "Daarbij is het noodzakelijk dat de verdeling van huurders naar de verschillende woningbouwverenigingen in de gemeente wordt aangepast, zodat de 'moeilijke gevallen' niet uitsluitend 'ten laste komen' van een of twee verenigingen", zo besluit de onderzoeker de rapportage over complex H24.

Complex H25:

Bouwjaar: 1968, 388 woningen (8 twee- en 380 vierkamerwoningen), in acht blokken van zes woonlagen op een onderlaag; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: in dezelfde wijk en gemeente als complex H24.

- De corporatie die het complex exploiteert is vrijwel failliet.
- Ook de gemeente beschikt niet over veel financiële middelen en verkeert op het randje van de zogenaamde artikel-12-status.
- Een stuurgroep van vertegenwoordigers van drie corporaties, de wethouder volkshuisvesting en een adviseur van het NCIV, adviseert in februari 1986 om het complex te slopen. Dit advies is gebaseerd op de volgende constatering van de stuurgroep:
 - * de leegstand is zeer hoog (45% in juli 1985) en zal niet teruglopen bij ongewijzigd beleid;
 - * het woon- en leefklimaat is ernstig aangetast. Er is een oververtegenwoordiging van buitenlandse nationaliteiten, van echtgescheidenen en één-oudergezinnen. De werkloosheid is hoog. De wijk oefent aantrekkingskracht uit op randgroepen. Er is in toenemende mate sprake van onveiligheid, hinderlijk en storend woongedrag. De criminaliteit neemt fors toe, er is heroïnehandel en -gebruik en prostitutie. De wijk is negatief 'gestigmatiseerd';
 - * er is weinig vraag naar woningen in het complex;
 - * het complex bezorgt de hele wijk een slechte naam;
 - * de flats zouden bouwtechnisch flink moeten worden opgeknapt, wat veel geld kost.
- De stuurgroep stelt dat een meer zorgvuldig toewijzingsbeleid wellicht een aantal problemen had kunnen voorkomen.
- De onderzoeker vraagt zich af wat er gebeurt met de 200 huishoudens die nog wel in het complex wonen. In hoeverre worden de sociale problemen bij herhuisvesting verplaatst?

Complex H26:

Bouwjaar: 1974, 216 woningen (48 twee-, 144 vier- en 24 vijfkamerwoningen), in drie blokken van acht woonlagen; galerij-ontsluiting; verhuurder: woningcorporatie.

Ligging: aan de rand van een stad van circa 45.000 inwoners. Ver van het centrum en van voorzieningen, uitzicht over de weilanden.

- De drie flatgebouwen zijn in een U-vorm neergezet, met een grote parkeerplaats ertussen. Het geheel biedt een uiterst kille aanblik.
- Het complex is deels gebouwd uit prestige-overwegingen en deels het gevolg van een te hoog geschatte bevolkingsgroei.
- De woningen zijn comfortabel, maar duur.
- Reeds vanaf de oplevering zijn er verhuurproblemen. Er blijven twee flats leegstaan.
- Na verloop van tijd lukt het om alle woningen te verhuren. De eerste bewoners kunnen grofweg in twee categorieën worden gesplitst:
 - * gezinnen met kinderen, die betalingsproblemen krijgen, omdat de woningen voor hen te duur zijn;
 - * degenen die tijdelijk huisvesting zoeken, omdat ze elders in de gemeente een woning laten bouwen.

- De flats hebben voortdurend te maken met enige leegstand.
- Behalve de leegstand zijn er geen grote andere problemen. Er is alleen tijdelijk een periode van vandalisme geweest. Hierbij wordt verband gelegd met het aandeel jongeren van 15-21 jaar, dat in die periode erg groot was.
- Vanaf 1982 neemt de leegstand toe.
- De hoge huren, de afgelegen ligging, de stedenbouwkundige opzet en het woningtype zorgen voor een lage waardering van woningzoekenden. Bovendien zijn er genoeg, door hen meer gewenste eengezinshuizen voorhanden.
- Het complex krijgt hierdoor een steeds slechtere naam.
- In 1983 voert de corporatie een aantal maatregelen uit, om de steeds toenemende leegstand tegen te gaan:
 - * er worden HR-ketels geplaatst, dubbele beglazing aangebracht en individuele bemetering geïnstalleerd;
 - * galerijen worden gecompartmenteerd om het vandalisme tegen te gaan.
- De maatregelen hebben wel een stookkosten-verlagend, maar geen leegstand-verlagend effect.
- In 1985 wordt het toewijzingsbeleid aangepast:
 - * aspirant-bewoners moeten een voldoende hoog inkomen hebben;
 - * 'probleem-gevallen' worden uit de flats geweerd;
 - * er worden geen woningen meer tijdelijk beschikbaar gesteld aan degenen die een huis in de gemeente laten bouwen;
 - * er wordt gekozen voor de doelgroepen van werkende jongeren en ouderen.
- In 1985 worden er ook 8 vijfkamerwoningen gesplitst in 16 tweekamerwoningen. Deze maatregel heeft succes, gezien de minimale leegstand in de gesplitste woningen.
- Op 1 december 1986 is de leegstand echter opgelopen tot 45%.
- Naar aanleiding van de uitkomsten van het lokale woningbehoefteonderzoek 1985 - een onderzoek dat de gemeente elke twee jaar uitvoert - wordt een stuurgroep geformeerd om de problemen van de flats te onderzoeken. De stuurgroep bestaat uit vijf vertegenwoordigers van de gemeente en van de beide corporaties elk één vertegenwoordiger.
- De stuurgroep pleit voor:
 - * huurverlaging tot het niveau van de minimaal redelijke huur;
 - * de mogelijkheid tot sloop van één van de flats te onderzoeken, om de stedenbouwkundige opzet te kunnen verbeteren. Gezien de nog hoge boekwaarde lijkt sloop overigens niet zo reëel;
 - * één van de flats speciaal voor ouderen te bestemmen.
- De corporatie oppert nog een andere mogelijkheid, namelijk het verminderen van de nieuwbouw. De gemeente stelt echter dat er nog steeds sprake is van een kwalitatieve vraag naar woningen, waarin het aanbod niet voorziet.
- De onderzoeker vraagt zich af of de voorgestelde huurverlaging voldoende effect zal sorteren. Bovendien is het succes van de aanpassing van één flat voor ouderenhuisvesting niet gegarandeerd. Juist in de periode 1986-1990 zal in de kom van de gemeente, in de nabijheid van voorzieningen, ouderenhuisvesting worden gerealiseerd. Dit betekent dus een geduchte concurrentie voor complex H26.

BIJLAGE 2

VERHUISENQUÊTE

Binnenkort gaat U verhuizen of dat heeft U onlangs gedaan.

Om inzicht te hebben in de redenen waarom men verhuist, verzoeken wij U de vragen te beantwoorden. Het is de bedoeling dat er per verhuizend huishouden één enquête wordt ingevuld (een huishouden kan uit één of meer personen bestaan).

U bent natuurlijk niet verplicht om deze vragenlijst in te vullen. U helpt ons er echter zeer mee en de gemeente garandeert dat Uw gegevens volstrekt anoniem zullen worden verwerkt.

1. Woonde U zelfstandig in Uw oude woning of woonde U in (bijv. bij ouders of op kamers)? en hoe is de situatie in Uw nieuwe woning?

Zowel bij "oude woning" als bij "nieuwe woning" één antwoord aankruisen.

Oude woning: zelfstandig

Nieuwe woning: zelfstandig

inwonend/op kamers

inwonend/op kamers

2. Verhuizen alle bewoners van Uw oude woning?

Eén antwoord aankruisen.

ja, iedereen verhuist

nee, niet iedereen verhuist

3. Waarom verhuist U?

Verhuisreden(en) aankruisen; meer antwoorden zijn mogelijk. De belangrijkste reden onderstrepen.

vanwege privé-omstandigheden zoals samenwonen, huwelijk, scheiding

moet dichterbij werk of opleiding wonen

zocht een meer geschikte woning

zocht een meer geschikte buurt

de huur is opgezegd

Toelichting van de verhuisreden(en):

4. Uit hoeveel personen bestaat Uw huishouden na de verhuizing (incl. Uzelf)?

Kunt U per leeftijdscategorie het aantal personen (incl. Uzelf) opgeven?

totaal (inclusief Uzelf): personen

per leeftijdscategorie:

Per categorie het aantal personen opgeven dat qua leeftijd in die categorie valt; inclusief Uzelf.

tot en met 9 jaar : personen

10 - 19 : 50 tot en met 59 jaar :

20 - 29 : 60 - 69 :

30 - 39 : 70 - 79 :

40 - 49 : 80 jaar en ouder :

Op de andere zijde staan de vragen 5 tot en met 10.

5. Wat is de (ver)koop prijs van Uw oude en nieuwe woning (als het een eigen huis was/is) òf, bij een huurwoning: wat was/is de kale huurprijs per maand?

Het gaat om de netto verkoopprijs, dus zonder overdrachtsbelasting, makelaars- en notariskosten, òf om de kale huurprijs, dus zonder service- en stookkosten, en zonder Individuele HuurSubsidie (IHS). Zowel bij "oude woning" als bij "nieuwe woning" de (ver)koop prijs òf de kale huur invullen.

Oude woning: verkoopprijs: f..... **Nieuwe woning:** aankoop prijs: f.....
 òf kale huur: f..... òf kale huur: f.....

6. Wat is het woningtype?

Zowel bij "oude woning" als bij "nieuwe woning" één antwoord aankruisen.

Oude woning: eengezinshuis **Nieuwe woning:** eengezinshuis
 benedenwoning benedenwoning
 bovenwoning bovenwoning
 flatwoning flatwoning

7. Welke voorzieningen zijn er?

Zowel bij "oude woning" als bij "nieuwe woning" de daar aanwezige voorzieningen aankruisen; meer antwoorden zijn mogelijk.

Oude woning: Centrale Verwarming **Nieuwe woning:** Centrale verwarming
 dubbel glas dubbel glas
 eigen tuin eigen tuin
 lift lift

8. Hoeveel woon- en slaapvertrekken telt de woning?

Het aantal vertrekken invullen; de keuken, toilet, badkamer, hal, gang, kelder en dergelijke niet meetellen.

Oude woning: vertrekken **Nieuwe woning:** vertrekken

9. In welke gemeente staat Uw oude en nieuwe woning en wat zijn de postcodes van Uw oude en nieuwe woonadres?

Oude woning: postcode: **Nieuwe woning:** postcode:
 gemeente: gemeente:

10. Als de gemeente U nog iets wil vragen naar aanleiding van deze verhuis-enquête (telefonisch of schriftelijk), wilt U dan daaraan meewerken?

Zo ja, vult U dan ook Uw naam, adres en telefoonnummer in.

Uiteraard blijft de gemeente garanderen dat Uw gegevens volstrekt anoniem verwerkt zullen worden.

Naam :
 Straat + huisnummer :
 Postcode + Woonplaats :
 Telefoonnummer :

Bedankt voor Uw medewerking!

BIJLAGE 3

BELANGRIJKSTE OTB-PUBLIKATIES EN OTB-PRESENTATIES OVER HET VERVAL VAN NAORLOGSE WONINGEN, LOKAAL WONINGMARKTONDERZOEK EN SIGNALERINGSSYSTEMEN VOOR WONING- EN WIJKBEHEER

Adrianow, J.A., 1988, **Structurele leegstand bij gemeentelijke woningbedrijven**, working paper 3 in de reeks "Leegstand en huurderiving", Delft (DUP).

Adrianow, S., 1990a, De sociale woonomgeving van naoorlogse buurten, in: H. Priemus, en H. van der Heijden (red.), **Randstad: Toplokatie of probleemakkumulatiegebied**, reeks "Technisch-Bestuurskundige verkenningen", nr. 10, Delft (DUP), pp. 131-145.

Adrianow, S., 1990b, **Placement policy as an instrument of social-housing management**, paper presented at the International Research Conference "Housing debates - urban challenges", Parijs, 3-6 juli.

Adrianow, S., 1991a, **Plaatsingsbeleid van sociale verhuurders**, OTB-werkdocument 91-06, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Adrianow, J.A., 1991b, **Plaatsingsbeleid met de franse slag**, **Urgent**, pp. 21-24.

Adrianow, J.A., 1992a, **Social management in Great Britain, France and The Netherlands**, paper presented at the NETHUR Preconference workshop for PhD-students "European Cities, Growth and Decline", Utrecht, 11 april and at the international research conference "European Cities, Growth and Decline", Den Haag, 13-16 april.

Adrianow, J.A., 1992b, **Sociaal woningbeheer door corporaties in naoorlogse wijken: instrumentering en effectiviteit**, studiemiddag SRO-werkgemeenschap Bouwen en Wonen, Delft, 8 mei.

Adrianow, J.A., 1993a, Social management in Great Britain, France and the Netherlands, in: D. Crommentuijn-Ondaatje (ed.), **NETHUR School Proceedings 1992**, Utrecht (NETHUR), pp. 99-110.

Adrianow, S., 1993b, **Sociaal woningbeheer door corporaties in naoorlogse woonbuurten**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 11, Delft (DUP) (dissertatie TU-Delft).

Adrianow, S., M. Elsinga en T. Hoenderdos, 1991, **Evaluatie experiment woonruimteverdeling Delft**, OTB-werkdocument 91-11, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Adrianow, S., en M. Pepers, 1993, **Marktgericht woonruimte verdelen: evaluatie van het Delftse systeem**, OTB-werkdocument 93-14, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Amory, E., 1988a, **Naar beslissingsondersteunende informatiesystemen voor het non-profit woningbeheer**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 19, Delft (DUP).

Amory, E., 1988b, Naar beslissingsondersteunende informatiesystemen voor het non-profit woningbeheer, in: H.F. Kaan en H. Priemus (eds.), **Informatie- en signaleringssystemen woningbeheer, NIROV-studiedagen/konfrontatiekollege Volkshuisvesting**, 8 en 9 juni 1988, Delft (OTB), augustus, pp. 83-97.

Amory, E., H.F. Kaan en G. Vijverberg, 1988, **Vooronderzoek strategie voor de ontwikkeling van beslissingsondersteunende informatiesystemen voor bestuur, managers en huurders van woningcorporaties**, Delft (OTB).

Bentvelsen, T., en F. van der Zon, 1987, **Kleine criminaliteit en naoorlogse etagebouw; verkenning en onderzoeksopzet**, reeks "Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting", nr. 1, Delft (DUP).

Boersma, G.J.M., 1989, **Onderzoek naar de marktpositie van het naoorlogse non-profit woningbezit in Rotterdam; 2. De woonbeeldenenquête**, Delft (OTB) (rapportage Nadocentrale Beroepsopleiding).

Boersma, A., 1990, **De markt voor de naoorlogse etagebouw in beeld: woonbeeldenonderzoek onder bewoners van naoorlogse meergezinshuizen in de non-profit huursector in Rotterdam**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 1, Delft (DUP).

Boersma, A., T. Hoenderdos, M. Spaans en H. Priemus, 1990, **Marktpositie naoorlogse etagebouw in Rotterdam: Woonbeeldenonderzoek onder bewoners van naoorlogse meergezinshuizen in de non-profit huursector**, Delft (OTB) (brochure).

Boersma, G.J.M., A.L.M. Hoenderdos en M. Spaans, 1988, **Ontwikkeling van een signaleringssysteem en onderzoek naar de marktpositie van het naoorlogse non-profit woningbezit in Rotterdam**, verkenning en onderzoeksopzet + bijlage (1e fase 1), Delft (OTB) (rapportage Nadocentrale Beroepsopleiding).

Broeke, R.A. van den, 1992, **Dienstverlening woningcorporaties en huurderswaardering**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 32, Delft (DUP).

Coenen, M.F., 1986a, **Ontwerpaspekten van naoorlogse woningcomplexen met exploitatieproblemen; Ontwikkeling van een methodiek ter bepaling van de bijdrage van het ontwerp aan het ontstaan van vervalproblemen**, Delft (Afdeling der Bouwkunde) (afstudeerrapport).

Coenen, M.F., 1986b, **Potentiële probleemcomplexen in Nederland. Een eerste inventarisatie**, working paper 8 in de reeks "Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen", Delft (DUP), september.

Coenen, M., 1989, **Hoogbouw en sociale veiligheid in Capelle aan den IJssel: een inventariserend onderzoek bij 8 naoorlogse complexen**, reeks "Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting", nr. 6, Delft (DUP) (samenvatting afzonderlijk gepubliceerd).

Coenen, M.F., A.M.E. Vermeeren en F.A.G. Wassenberg, 1989, **Vandalisme en Volkshuisvesting (3); leefbaarheid hoogbouw stelt eisen aan beheer**, *Bouw*, 44, nr. 14/15, 21 juli, pp. 36-38.

Coenen, M., G. Lentz en N. Prak, 1990, **De kop is eraf; evaluatie van de aftopping van een flat in Middelburg**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 5, Delft (DUP), februari.

Coolen, H.C.C.H, 1990, Beleidsondersteunende informatiesystemen voor het woningbeheer: enkele kanttekeningen, in: H. Priemus, en H. van der Heijden (red.), **Randstad: Toplokatie of probleem-akkumulatiegebied**, reeks "Technisch-Bestuurskundige verkenningen", nr. 10, Delft (DUP), pp. 161-171.

Drontmann, I., T. Hoenderdos, H. Priemus en F. van der Zon, 1992, **Woningmarkt in Tilburg: bouwstenen voor strategische nieuwbouw en voorraadbeleid van woningcorporaties**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 10, Delft (DUP).

Drontmann, I., en B. van Rosmalen, 1992, **Woonwaardering en woonbehoefte in Tilburg**, OTB-werkdocument 92-08, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Drontmann, I., en F. van der Zon, 1992, **Verhuizingen en woningzoekenden in Tilburg**, OTB-werkdocument 92-07, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Elsinga, M., 1990a, **Verloedering verleden tijd voor de Gilliswijk; Evaluatie van de aanpak van problemen in een Delftse woonwijk**, reeks "Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting", nr. 7, Delft (DUP).

Elsinga, M., 1990b, De verloedering voorbij, SE"C, nr. 4, pp. 19-21.

Elsinga, M., 1990c, **The role of the caretaker in combatting insecurity and vandalism**, paper presented at the International Research Conference "Housing debates - urban challenges", Parijs, 3-6 juli.

Elsinga, M., 1991a, **Vooruitgang in Schiemond; evaluatie van een viertal maatregelen van sociaal beheer**, OTB-werkdocument 91-09, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Elsinga, M., 1991b, **De Helderse Falgabuur; evaluatie van maatregelen tegen verval**, OTB-werkdocument 91-20, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Elsinga, M., en S. Adrianow, 1991, **Evaluatie experiment inplaatsing Breda**, OTB-werkdocument 91-21, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Elsinga, M., m.m.v. S. Adrianow en M. Pepers, 1993, **Marktgericht woonruimte verdelen: evaluatie van het meerkeuze wonen in Terneuzen**, OTB-werkdocument 93-21, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Elsinga, M., S. de Graaf en A. Metselaar, 1990, **Intensief buurtbeheer**, serie Woonkwaliteit, nr. 10, Den Haag (DELWEL).

Elsinga, M., en J. Holman, 1991, **Bewoners houden toezicht in de Falgabuur**, OTB-werkdocument 91-15, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Elsinga, M., en J. Kullberg, m.m.v. S. Adrianow en M. Pepers, 1993, **Marktgericht woonruimte verdelen: evaluatie van het Winterswijkse verdelingssysteem**, OTB-werkdocument 93-20, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Elsinga, M., en F. Wassenberg, 1990a, **Wie betaalt straks de huismeester?**, SE"C, nr. 2, pp. 6-7.

Elsinga, M., en F. Wassenberg, 1990b, **Buurtbeheer moet, maar wat moet er dan met buurtbeheer**, in: H. Priemus, en H. van der Heijden (red.), **Randstad: Toplokatie of probleemakkumulatiegebied**, reeks "Technisch-Bestuurskundige verkenningen", nr. 10, Delft (DUP), pp. 147-160.

Elsinga, M., en F. Wassenberg, 1991a, **Kleine criminaliteit en naoorlogse etagebouw: eindrapport**, reeks "Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting", nr. 9, Delft (DUP).

Elsinga, M., en F. Wassenberg, 1991b, **Tackling crime and vandalism in post-war estates: the Dutch approach**, *The Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 6, nr. 2, pp. 159-175.

Elsinga, M., en F. Wassenberg, 1991c, **Comment aborder le problème de la délinquance et du vandalisme dans les cités construites après-guerre; L'expérience hollandaise**, *Deviance et Société*, nr. 3, pp. 339-352.

Elsinga, M., en F.A.G. Wassenberg, 1992a, **Criminaliteitspreventie in de woonomgeving**, *Justitiële Verkenningen*, **Integratie en preventie**, 18, nr. 2, pp. 73-87.

Elsinga, M., en F.A.G. Wassenberg, 1992b, **Criminaliteit woonomgeving kan worden aangepakt**, *Bouw*, 47, nr. 1, pp. 29-31.

Esser, G.Y., 1988a, **Naar een beheerplan voor de woonomgeving**, Delft (OTB) (rapportage Nadoctorale Beroepsopleiding).

Esser, G.Y., 1988b, **Management of the Housing Environment in the Hague South-West**, paper presented at the international research conference on Housing, Policy and Urban Innovation, Amsterdam, 28 juni - 1 juli.

Esser, G.Y., 1989, **Het projekt Den Haag-Zuidwest**, studiedag 'Beheer van naoorlogse wijken', Den Haag (VNG, OTB, CIVOB), 7 juni.

Freeze-Huberts, D., T. Hoenderdos, H. Priemus en M. Spaans, 1990, **Signaleringssysteem Rotterdam: naar een optimalisering van het beheer van de naoorlogse woningvoorraad**, Delft (OTB) (brochure), maart.

Graafland, A., 1989a, **Automatisering bij gemeenten; grote verschillen tussen gemeenten**, *Bestuur en Belang*, nr. 8, pp. 4-6.

Graafland, A., 1989b, **Automatisering en informatievoorziening in Nederlandse gemeenten: overeenkomsten en verschillen tussen gemeenten nu en straks**, reeks "Technisch-Bestuurskundige verkenningen", nr. 7, Delft (DUP), juli (samenvatting afzonderlijk gepubliceerd).

Graafland, A., 1993, **Geo-informatievoorziening in Nederlandse gemeenten**, reeks "Technisch-Bestuurskundige verkenningen", nr. 17, Delft (DUP) (dissertatie TU-Delft).

Graafland, A., en J. de Ruijter, 1987a, **Advies inzake te voeren basisregistraties voor vastgoedinformatie in de gemeente Amersfoort**, Delft (OTB).

Graafland, A., en J. de Ruijter, 1987b, **Tussenrapportage informatieplan voor vastgoedinformatie in de gemeente Amersfoort**, Delft (OTB).

Groetelaers, P., 1985a, **Betonschade; Oorzaken, herstel en financiële consequenties, een trendrapport**, working paper 2 in de reeks "Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen", Delft (DUP).

Groetelaers, P. 1985b, **Betonschade aan woongebouwen: het topje van de ijsberg**, *Bouw*, **40**, 13 april, pp. 15-18.

Groetelaers, P., A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar en H. Priemus (eds.), 1984a, **Exploitatieproblemen naoorlogse woningen**, deel 1 - dokumentatie; deel 2 - inleidingen, konfrontatiecollege volkshuisvesting/NIROV-studiedagen, 23 en 24 mei, Delft.

Groetelaers, P., A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 1984b, **Post-war public housing in trouble**, 5 oktober, Delft (excursiegids).

Groetelaers, P., en H. Priemus, 1984, Tweede hoogbouw golf spoelt over ons heen, *Bouw*, **39**, nr. 9, 28 april, pp. 43-45.

Hartman, A.W., H. Westra, M.J.M. Meertens en A.L.M. Hoenderdos (red.), 1992, Voorbeeldplannen naoorlogse wijken, *Stedebouw en Volkshuisvesting*, **73**, extra nr. 1, pp. 1-48.

Heeger, H., 1986a, **Financiële en bouwtechnische maatregelen bij naoorlogse woningcomplexen met leegstandsproblemen**, Delft (Afdeling der Bouwkunde) (afstudeerrapport).

Heeger, H., 1986b, **Na-oorlogse hoogbouw: exploitatiekosten, harmonisatiehuur en bewonerswaardering**, DOK-publikatiereeks, Den Haag (Ministerie VROM/DGVH).

Heeger, H., 1987, Post-war high-rise: difficult to operate, *The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, **2**, nr. 3, pp. 263-272.

Heeger, H., 1988a, **Verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen: huurderiving 1985-1987**, working paper 4 in de reeks "Leegstand en huurderiving", Delft (DUP), juli.

Heeger, H., 1988b, **Leegstand en prijs/kwaliteitsverhouding in naoorlogse non-profit huurcomplexen**, working paper 5 in de reeks "Leegstand en huurderiving", Delft (DUP).

Heeger, H., 1989a, **Leegstand en verhuur; problemen in naoorlogse woningcomplexen**, *Bouw*, **44**, februari, pp. 39-41.

Heeger, H., 1989b, **Maatregelen ter bestrijding van leegstandproblemen bij na-oorlogse woningcomplexen: inventarisatie en categorisering**, DOK-publikatiereeks nr. 104, Den Haag (Ministerie VROM/DGVH), augustus.

Heeger, H., 1989c, **Aanpak flats aan de Berken-, Beuken- en Wilgenstraat (Komplex 49) te Oost-Souburg**, working paper 6 in de reeks "Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen", Delft (DUP), oktober.

Heeger, H., 1989d, **Inventarisatie complexen met verhuurbaarheidsproblemen in 1985 en 1988 in Noord-Brabant**, Delft (OTB) (rapportage Nadoctorale Beroepsopleiding).

Heeger, H., 1990a, **Migratie-onderzoek gemeente Vlaardingen**, OTB-werkdocument 90-03, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Heeger, H., 1990b, **Komplexen met verhuurbaarheidsproblemen in 1985 en 1988 in Noord-Brabant**, working paper 8 in de reeks "Leegstand en huurderiving", Delft (DUP).

Heeger, H., 1990c, **Wrijven helpt niet; grote exploitatieproblemen vergen meestal krachtige maatregelen**, NCFV-Volkshuisvesting, nr. 3, pp. 94-98.

Heeger, H., 1991a, **Overzicht van mogelijke maatregelen en effecten**, studiedag 'Verval en herstel van naoorlogse woningcomplexen', Delft (OTB/Stedelijke Netwerken), 25 oktober.

Heeger, H., 1991b, **Probleemcomplexen in de Randstad**, OTB-werkdocument 91-22, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP), oktober.

Heeger, H., 1992a, **Gedaantewisseling van naoorlogse wijken**, *Stedebouw en Volkshuisvesting*, 73, extra nr. 1, pp. 31-35.

Heeger, H., 1992b, **Probleemcomplexen in Nederland: 1985 en 1989**, OTB-werkdocument 92-01, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP), februari.

Heeger, H., 1992c, **Aanpak van naoorlogse probleemcomplexen en probleebuurtten**, studiemiddag SRO-werkgemeenschap Bouwen en Wonen, Delft, 8 mei.

Heeger, H., 1992d, **De aanpak van naoorlogse wijken**, NIROV-cursus volkshuisvestingsbeleid, Utrecht, 10 december.

Heeger, H., 1992e, **Beheer, hoe en wanneer**, cursus Geoplan, Amsterdam/Utrecht, 14 mei en 9 december.

Heeger, H., 1992f, **Beheer in uitvoering**, cursus Geoplan, Amsterdam/Utrecht, 21 mei en 16 december.

Heeger, H., 1993a, **Aanpak van naoorlogse probleemcomplexen**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 12, Delft (DUP) (dissertatie TU-Delft).

Heeger, H., 1993b, **De invloed van het ontwerp op de problemen van de naoorlogse wijken. Een overzicht van de aanpakmogelijkheden op woon- en bouwtechnisch gebied**, NIROV-cursus Volkshuisvestingsbeleid, Utrecht (NIROV), 15 december.

Heeger, H., 1994, **Planvisie Venlo-Noord**, OTB-werkdocument 94-08, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Heeger, H., en P. Bassie, 1992, **Particuliere woningverbetering na uitponding; ervaringen met het complex Oranjesingel/Margrietsingel in de gemeente Beek**, OTB-werkdocument 92-12, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP), juli.

Heeger, H., H.M.H. van der Heijden en R. Zwartenkot, 1989, **Kwantitatieve analyse van exploitatieproblemen in de non-profit huursektor**, working paper 7 in de reeks "Leegstand en huurderiving", Delft (DUP).

Heeger, H., H.M.H. van der Heijden, A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar, H. Priemus en F. van der Zon, 1985, **Aktuele leegstand in non-profit huurwoningen**, Delft (OTB), 1 november.

Heeger, H., en A.L.M. Hoenderdos, 1990, **Verhuurbaarheidsproblemen**, NCIV-studieconferentie 'Kwaliteit in beweging', 9 maart.

Heeger, H., en H. Leenhouts, 1991, **Naoorlogse wijken in Zuid-Holland; problemen en aanpak**, OTB-werkdocument 91-03, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP), maart.

Heeger, H., m.m.v. B. van Opstal, 1990, **Aanpak van de wijk Alland in Tegelen**, OTB-werkdocument 90-05, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP), augustus.

Heeger, H., en H. Priemus, 1994, **Analyse toekomst hoogbouw Lewenborg Groningen**, OTB-werkdocument 94-08, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Heeger, H., en I. Smid (eds.), 1992, **Verval en herstel van naoorlogse woningcomplexen**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 8, Delft (DUP).

Heeger, H., en F. van der Zon, 1988, **Nieuw Engeland, Hoogvliet; Perspektieven voor een naoorlogs woongebied in Rijnmond**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 17, Delft (DUP).

Heijden, H.M.H., 1986, **Leegstand: Begrippen en statistische gegevens**, working paper 1 in de reeks "Leegstand en huurderiving", Delft (DUP), februari.

Hoenderdos, A.L.M., 1985a, **Welke signalen wijzen op dreigende leegstand**, Post-Academisch Technische Onderwijs (PATO)-cursus, Delft (Afd. Bouwkunde), 24 april.

Hoenderdos, A.L.M., 1985b, De actualiteit van de problemen met de naoorlogse hoogbouw in Nederland. De aard en de omvang van het probleem, in: NIROV, cursus "**Problemen van naoorlogse hoogbouw in Nederland**"; NIROV-cursus "Volkshuisvestingsbeleid III", 9-11 mei, Den Haag (NIROV).

Hoenderdos, A.L.M., 1985c, Aantallen gesloopte naoorlogse woningen volgens gegevens van het CBS, **Bouw**, 40, nr. 11, 25 mei, p. 32.

Hoenderdos, A.L.M., 1985d, Onderhoudsstaat naoorlogse woningen ook internationaal vaak belabberd, **Week/Uit Cobouw**, 29 november.

Hoenderdos, A.L.M., 1985e, Exploitatieproblemen in non-profit huursector, **Cobouw**, 5 december.

Hoenderdos, A.L.M., 1985f, Problemen onderhoudsstaat naoorlogse bouw lijken nog lang niet opgelost, **Week/Uit Cobouw**, 6 december; illustrerende beschrijvingen van probleemcomplexen verspreid opgenomen in **Cobouw**, 20 december.

Hoenderdos, A.L.M., 1986a, Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen, een enquête onder non-profit verhuurders, **NCIV Volkshuisvesting**, 38, nr. 3, pp. 104-113.

Hoenderdos, A.L.M., 1986b, Grosziedlungen in den Niederlanden: Probleme, Ursachen und Massnahmen, in: **Qualitätsveränderungen und langfristige Verbesserungsstrategien; ein Tagungsbericht**, Hamburg (Technische Universität Hamburg-Harburg, Arbeitsbereich Städtebau Objektbezogene Stadtplanung im Forschungsschwerpunkt 6), september, pp. 130-148.

Hoenderdos, A.L.M., 1986c, **Receptuur voor het complexonderzoek van het DOK/DVH-project met betrekking tot probleemcomplexen**, Delft (Onderzoeksinstituut OTB), oktober (niet gepubliceerd).

Hoenderdos, A.L.M., 1987a, **Exploitatieproblemen bij naoorlogse hoogbouw, de oorzaken en mogelijke maatregelen**, Studiedag over naoorlogse hoogbouw, Utrecht (SJHU, e.a.), 6 februari.

Hoenderdos, A.L.M., 1987b, **De actualiteit van de problemen met de na-oorlogse hoogbouw in Nederland. De aard en de omvang van het probleem. Overzicht van recent onderzoek en recente praktijk**, NIROV-cursus volkshuisvestingsbeleid, Boskoop, 19 maart.

Hoenderdos, A.L.M., 1987c, **Early warning system for problems with letting: the situation in the Netherlands**, in: "Deterioration of housing estates: first signs - first measures", report of IFHP Seminar/Study Town Coventry-Birmingham-Nottingham (UK), 10-15 mei.

Hoenderdos, A.L.M., 1987d, **Problemen van woningcomplexen; Een verkennende analyse van een aantal probleemgevoelige woningcomplexen in het kader van het gedeconcentreerd onderzoek van het DGVH**, Den Haag (Ministerie VROM), december.

Hoenderdos, A.L.M., 1988a, **Decline of post-war housing in the Netherlands: the role of tenants, landlord and local government**, paper presented at the international research conference on Housing, Policy and Urban Innovation, Amsterdam, 28 juni - 1 juli.

Hoenderdos, A.L.M., 1988b, **Ontwikkeling van een signaleringssysteem voor naoorlogse woningcomplexen in de non-profit huursector in Rotterdam**, in: H.F. Kaan en H. Priemus (eds.), **Informatie- en signaleringssystemen woningbeheer**, NIROV-studiedagen/konfrontatiecollege Volkshuisvesting, 8 en 9 juni 1988, Delft (OTB), augustus, pp. 35-48.

Hoenderdos, A.L.M., 1989c, **Praktijkvoorbeelden van de aanpak en het beheer van naoorlogse woonwijken**, studiedag 'Beheer van naoorlogse wijken', Den Haag (VNG, OTB, CIVOB), 7 juni.

Hoenderdos, A.L.M., 1989d, **De actualiteit van de problemen met de na-oorlogse hoogbouw in Nederland. De aard en de omvang van het probleem. Overzicht van recent onderzoek en recente praktijk**, NIROV-cursus volkshuisvestingsbeleid, Den Haag, 6 december.

Hoenderdos, A.L.M., 1990a, **De haalbaarheid van een Buurtbeheer Informatiesysteem in Almelo**, Buurtbeheeravond, Almelo (Bureau Samenlevingsopbouw), 22 mei.

Hoenderdos, A.L.M., 1990b, **Een wijkbeheerplan voor Hoogvliet**, studiedag 'Beheer Hoogvliet', Hoogvliet (Projectbureau Hoogvliet), 11 juni.

Hoenderdos, A.L.M., 1991a, **De actualiteit van de problemen in de naoorlogse woonwijken in Nederland**, NIROV-cursus Volkshuisvestingsbeleid, Amersfoort, 30 januari.

Hoenderdos, A.L.M., 1991b, **Management of postwar non-profit housing**, Nethur autumn school, 18 september.

Hoenderdos, A.L.M., 1991c, **Diskussienota Werkconferentie Voorbeeldplannen naoorlogse Woonwijken**, Den Haag (RPD).

Hoenderdos, A.L.M., 1991d, **State of the art**, werkconferentie Naoorlogse Woonwijken, RPD, 8 oktober.

Hoenderdos, A.L.M., 1991e, **Verklaringen voor het verval en de omvang van de problemen**, studiedag 'Verval en herstel van naoorlogse woningcomplexen', Delft (OTB/Stedelijke Netwerken), 25 oktober.

Hoenderdos, A.L.M., 1991f, **De opzet van een volkshuisvestingsinformatiesysteem**, studiemiddag Woonbehoefte-onderzoek in de gemeente Voorburg, 9 december.

Hoenderdos, A.L.M., 1991g, **De actualiteit van de problemen in naoorlogse woonwijken in Nederland**, NIROV-cursus Volkshuisvestingsbeleid, Rotterdam, 10 december.

Hoenderdos, A.L.M., 1992, **De actualiteit van de problemen in de naoorlogse woonwijken in Nederland**, NIROV-cursus volkshuisvestingsbeleid, Utrecht, 10 december.

Hoenderdos, A.L.M., 1993a, **Volkshuisvestingsinformatiesysteem voor de gemeente Vlaardingen: wat ging er mis? en hoe verder?**, juni (intern rapport).

Hoenderdos, A.L.M., 1993b, **Presentatie Buurtbeheer Informatiesysteem Almelo (BISA)**, VSO-dag, Zutphen, 25 november.

Hoenderdos, A.L.M., 1993c, **Doel en opzet van het volkshuisvestingsplan**, Studiedag Vereniging Stadswerk, Rotterdam, 2 december.

Hoenderdos, A.L.M., 1993d, **De actualiteit van de problemen in de naoorlogse woonwijken in Nederland**, NIROV-cursus Volkshuisvestingsbeleid, Utrecht (NIROV), 15 december.

Hoenderdos, A.L.M., 1994, **De evaluatie van Anymo**, Delft (Onderzoeksinstituut OTB), november.

Hoenderdos, A.L.M., G. Esser, H. Heeger, F. Wassenberg, F. van der Zon, R. Zwartenkot en D. Freeze, 1989, **Het beheer van naoorlogse woonwijken: uitdaging voor gemeenten, woningbeheerders en bewoners**, Den Haag (VNG).

Hoenderdos, T., en N. de Hoog, 1994, **Het buurtinformatiesysteem Almelo: opzet en uitwerking**, OTB-werkdocument 94-17, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1985, Leerzame ervaringen in Engeland met beheer op complexniveau, **Bouw**, 40, nr. 19, 14 september, pp. 48-50.

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1986, Problemen na-oorlogse woningen internationaal vergelijkbaar, strategische oplossingen nodig, **Renovatie en onderhoud**, 21 mei, nr. 5, pp. 47-49.

Hoenderdos, T., en A. Metselaar, 1990, **Buurtbeheer-informatiesysteem in de gemeente Almelo**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 3, Delft (DUP), maart.

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1991, **Naoorlogse woongebieden Zuid-Holland**, Den Haag/Delft (Provincie Zuid-Holland/DUP).

Hoenderdos, A., A. Metselaar en H. Priemus, 1985, **Workshop on 'Research into operating problems of post-war housing'**, 38th IFHP-congres 'Improvement of post-war housing estates', Boedapest, 7-11 oktober.

Hoenderdos, A.L.M., N.L. Prak en H. Priemus, 1986, **Verval van naoorlogse woningen: een probleemschets**, working paper 1 in de reeks "Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen", Delft (DUP).

Hoenderdos, A.L.M., en H. Priemus, 1984, Van naoorlogse voorraad slechts duizend woningen gesloopt, **Bouw**, 39, nr. 17, 18 augustus, p. 40. Aanvulling in **Bouw**, 39, nr. 19, 15 september, p. 10.

Hoenderdos, A.L.M., en A.M.E. Vermeeren, 1990, **Informatiesysteem voor migratie in en uit Vlaardingen**, OTB-werkdocument 90-04, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Hoenderdos, A.L.M., en F. van der Zon, 1991, Woningmarktonderzoek en lokaal volkshuisvestingsbeleid, in: NIROV (eds.), **Volkshuisvesting op regionaal niveau - Volkshuisvestingsdiscussiedagen 26 en 27 september**, Den Haag (NIROV), pp. 165-174.

Hoogenhout, H.P.H., en F.A.G. Wassenberg, 1991, Doelgroepenbeleid in regionale context, in: NIROV (eds.), **Volkshuisvesting op regionaal niveau - Volkshuisvestingsdiscussiedagen 26 en 27 september**, Den Haag (NIROV), pp. 65-72.

Hüpscher, H., 1989, **De verhuurbaarheid van HAT-eenheden; analyse van verhuurbaarheidsproblemen en mogelijke maatregelen**, working paper 7 in de reeks "Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen", Delft (DUP).

Kaan, H.F., en H. Priemus (eds.), 1988, **Informatie- en signaleringssystemen woningbeheer**, NIROV-studiedagen/konfrontatiecollege Volkshuisvesting, 8 en 9 juni, Delft (OTB), augustus (bundel gehouden inleidingen).

Kamp, P., G. Vijverberg en R. Walstra, 1990, **Verbeteren van de informatievoorziening: Een brochure voor woningbeheerders in de sociale huursector**, Delft (OTB) (brochure), mei.

Kersloot, J., 1992, **Woonwaardering en woonbehoefte in Gorinchem**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 9, Delft (DUP).

Kersloot, J., en F. van der Zon, m.m.v. I. Drontmann, 1992, **De Tilburgse woningmarkt in beeld**, OTB-werkdocument 92-06, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Kullberg, J., 1992, Woonstijlen en de toewijzing van woningen, **Het Experiment**, 8, nr. 6, p. 11.

Kullberg, J., 1993, **Woonstijlen en de toewijzing van woningen**, Rotterdam (SEV).

Kullberg, J., m.m.v. M. Pepers en S. Adrianow, 1993, **Als er een schaap over de dam is: een studie naar negen navolgers van het Delftse woonruimteverdelingsmodel**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 13, Delft (DUP).

Kuyken, F., M.J.M. Meertens, A.C.M. van der Pas, 1992, Voorbeeld of voorbeeldig?, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, 73, extra nr. 1, pp. 4-9.

Mentzel, M.A., 1989, **Bijlmermeer als grensverleggend ideaal; een studie over Amsterdamse stadsuitbreidingen**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 21, Delft (DUP) (dissertatie).

Metselaar, A., 1990, **Financiële effecten bij celsgewijs renoveren in de naoorlogse voorraad**, OTB-werkdocument 90-02, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde, 1989, **Exploitatieproblemen in de na-oorlogse woningvoorraad: diagnose en therapie; k(n)euzen op de woningmarkt**, DOK-publikatiereeks nr. 92, Den Haag (Ministerie van VROM/DGVH), juni.

Prak, N.L., 1985a, **De Linnaeusstraat e.o.; gebouwd in 1947, gesloopt in 1977**, working paper 3 in de reeks "Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen", Delft (DUP).

Prak, N.L., 1985b, Volksbuurt in Leeuwarden moest voortijdig tegen de vlakke, **Bouw**, 40, nr. 11, 25 mei, pp. 33-35.

Prak, N.L., 1990, Woningen in nood; bij de afsluiting van een onderzoek van probleemcomplexen, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, 71, nr. 2, pp. 20-25.

Prak, N.L., en H. Priemus, 1984, Model om verval van naoorlogse woningen beter te voorspellen, **Bouw**, 39, nr. 17, 18 augustus, pp. 37-39.

Prak, N.L., en H. Priemus (eds.), 1985, **Post-war public housing in trouble: papers presented at the congres 'Post-war public housing in trouble'**, 4 en 5 oktober, Delft (DUP).

Prak, N.L., en H. Priemus, 1986, A model for the analysis of the decline of postwar housing, **International Journal of Urban and Regional Research**, 10, nr. 1, pp. 1-7.

Priemus, H., 1985a, Morgenstond; wel en wee van vier Haagse flats, **Bouw**, 40, nr. 11, 25 mei (aparte bijlage).

Priemus, H., 1985b, Naoorlogse hoogbouw een internationaal probleem, **Bouw**, 40, nr. 23, 9 november, p. 63.

Priemus, H., 1985c, Utopia on trial: eenzijdige aanklacht tegen hoogbouw, **Bouw**, 40, nr. 25, 7 december, pp. 14-16.

Priemus, H., 1985d, Vele misbaksels op de Nederlandse woningmarkt, **Het Financieele Dagblad**, 5 december.

Priemus, H., 1986a, Post-war public high-rise housing estates: what went wrong with housing policy, with the design and with management?, **The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research**, 1, nr. 2, pp. 157-185.

Priemus, H., 1986b, "The Spirit of St. Louis": De neergang van Pruitt-Igoe, working paper 4 in de reeks "Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen", Delft (DUP).

Priemus, H., 1986c, Retards dans la Qualité du parc de logements de l'après-guerre: une nouvelle tache pour la politique du logement social, **Bulletin d'information trimestriel Société Nationale du Logement**, 22, nr. 74, juni, pp. 9-16.

Priemus, H., 1986d, Hoogbouw en het gelijk van De Jonge, in: Hoogdaem, H. van, D.J.M. van der Voordt en H.B.R. van Weegen (eds.), **Tussen pen en potlood**, Delft (DUP).

Priemus, H., 1988, **Buurtbeheer: reddingsboei voor probleemcomplexen?**, studiedag "t draait om de buurt", Leiden (Stichting Welzijn Leiden), 16 november.

Priemus, H., 1989a, **Beheerplannen van nieuwe woonwijken: een nieuwe opgave voor gemeenten, corporaties en bewoners**, studiedag 'Beheer van naoorlogse wijken', Den Haag (VNG, OTB, CIVOB), 7 juni.

Priemus, H., 1989b, **Burenoverlast en problemen met het woonklimaat, Afbakening en stukturering van het thema**, in: SEV/NWR/NCIV, **Burenoverlast; van taboe naar beleid**, Rotterdam (ROSTRA), 21 september.

Priemus, H., 1989c, **Upgrading of large-scale housing estates in The Netherlands**, *The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, 4, nr. 2, pp. 145-160.

Priemus, H., 1989d, **Beheerplannen voor naoorlogse woonwijken; een nieuwe opgave voor gemeenten, corporaties en bewoners**, *Stedebouw en Volkshuisvesting*, 70, december, pp. 4-10.

Priemus, H., 1990a, **Ingrepen in naoorlogse woningcomplexen; naar een betere concurrentiepositie op de woningmarkt**, *Stedebouw en Volkshuisvesting*, 71, nr. 2, pp. 26-29.

Priemus, H., 1990b, **Gebouwde omgeving en criminaliteit**, lezing tijdens congres 'Kleine criminaliteit en overheidsbeleid' van de Nederlandse Vereniging voor Kriminologie, Amsterdam, 29 maart.

Priemus, H., 1990c, **Marktgericht beheren van woningen in de sociale huursektor**, symposium 'Beheer naoorlogse woningen', Winterswijk (Woningbouwvereniging Volkshuisvesting Winterswijk), 3 mei.

Priemus, H., 1990d, **Ingrediënten van buurtbeheer**, Buurtbeheeravond, Almelo (Bureau Samenlevingsopbouw), 22 mei.

Priemus, H., 1990e, **Punten zeggen niet alles over kwaliteit**, *Bouw*, 45, nr. 5, pp. 52-53.

Priemus, H., 1990f, **Gebouwde omgeving en criminaliteit**, in: M.A. Zwanenberg en A.M.G. Smit (red.), **Kleine criminaliteit en overheidsbeleid**, Arnhem (Gouda Quint), pp. 51-63.

Priemus, H., 1990g, **Probleembuurtten: in de put - uit de put**, studiedag 'Na-oorlogse woongebieden', Den Haag (Provincie Zuid-Holland), 7 november.

Priemus, H., 1990h, **Dutch housing and difficult to let estates**, Leicester (Leicester Polytechnic School of the Built Environment), 20 november.

Priemus, H., 1991a, **De woningzoekende en het Delftse model**, in: Crooy, F. (red.), **Woonruimteverdeling; tussen distributie en zelfbediening**, Rotterdam (SEV), pp. 38-43.

Priemus, H., 1991b, **The upgrading of large-scale housing estates in The Netherlands**, in: Alterman, R., en G. Cars, **Neighbourhood regeneration. An international evaluation**, Londen/New York (Mansell), pp. 110-129.

Priemus, H., 1991c, **Difficult to let estates in the Netherlands**, Leicester (Leicester Polytechnic School of the Built Environment), 5 november.

Priemus, H., 1991d, **Kleine criminaliteit in naoorlogse etagebouwwijken: problemen en preventie**, themadag "Criminaliteit en gebouwde omgeving", Rotterdam (Stichting Transpol) en tevens officiële aanbieding van het eindrapport 'Kleine criminaliteit en naoorlogse etagebouw', Rotterdam, 28 november.

Priemus, H., 1992a, **Aanpak van naoorlogse wijken: is de rol van de gemeente na 1991 uitgespeeld?**, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, 73, extra nr. 1, pp. 20-25.

Priemus, H., 1992b, **De consequenties van het rijksbeleid voor de aanpak van naoorlogse wijken**, studiedag "Van Na De Oorlog", Delft, 7 april.

Priemus, H., 1993, **Beheren na Heerma: sociaal en technisch beheer in een nieuwe fase?** in: Priemus, H., en I.S. Smid (red.), **(Be)heer en meester, over de aanpak van het beheer van flats**, OTB-werkdocument 93-07, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP), pp. 3-10.

Priemus, H., en P. Groetelaers, 1992, **Woningveroudering en -verval, aanpasbaarheid van de woningvoorraad en hergebruik**, Delft (TU-Delft, faculteit der Bouwkunde, vakgroep VROM) (onderwijspublicatie).

Priemus, H., m.m.v. H. Heeger en F. van der Zon, 1986, **Structurele leegstand naoorlogse woningvoorraad**, Den Haag (Ministerie VROM/DGVH), april.

Priemus, en H. van der Heijden (red.), 1990, **Randstad: Toplokatie of probleemakkumulatiegebied**, reeks "Technisch-Bestuurskundige verkenningen", nr. 10, Delft (DUP).

Priemus, H., en I.S. Smid (red.), 1993, **(Be)heer en meester, over de aanpak van het beheer van flats**, OTB-werkdocument 93-07, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Schaal-Lehr, C., J.A. Rademaker, E. Kreutzberger en H.W.M. Toneman, 1991, **Signaleringsstelsel voor stedelijk beheer: Een pilotstudie in de stad Groningen**, reeks "Technisch-Bestuurskundige verkenningen", nr. 14, Delft (DUP).

Schaal-Lehr, C., W.J. Stam en H. Priemus, 1988, **Ontwikkeling van de stedelijke gebouwvoorraad**, Delft (OTB) (rapportage Nadoctorale Beroepsopleiding).

Spaans, M., 1990a, **Naar een signaleringssysteem voor de naoorlogse woningvoorraad: ontwikkeling van een signaleringssysteem voor gemeente en sociale verhuurders ten behoeve van het beheer van het naoorlogse non-profit woningbezit in Rotterdam**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 2, Delft (DUP).

Spaans, M., 1990b, **An early warning system as a policy tool in the management of social housing; the Rotterdam case**, paper presented at the International Research Conference "Housing debates - urban challenges", Parijs, 3-6 juli.

Spaans, M., en A.L.M. Hoenderdos, 1989, **Ontwikkeling van een signaleringssysteem voor het naoorlogse non-profit woningbezit in Rotterdam; 2. Aanzet tot een signaleringssysteem**, Delft (OTB) (rapportage Nadoctorale Beroepsopleiding).

Teule, R., H. Heeger, en G. Hilkhuisen, 1991, **Sleutelen aan de stadsvernieuwing**, reeks "Technisch-Bestuurskundige verkenningen", nr. 15, Delft (DUP).

Teule, R., H. Heeger en G. Hilkhuisen, 1992, Sleutelen aan de stadsvernieuwing, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, nr. 1, pp. 4-8.

Thijssen, C.C.F., 1990a, **Technische kwaliteit van etagewoningen; Deel A: Bouwconstructieve analyse van naoorlogse meergezinshuizen in de non-profit huursector 1966-1980**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 28, Delft (DUP) (dissertatie TU-Delft).

Thijssen, C.C.F., 1990b, **Technische kwaliteit van etagewoningen; Deel B: Bouwconstructieve analyse van naoorlogse meergezinshuizen in de non-profit huursector 1946-1980; bijzonderheden en gegevens uit openbare bronnen**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 29, Delft (DUP).

Thijssen, C.C.F. en C.J. Meijer, 1988, **Bouwconstructieve analyse van naoorlogse meergezinshuizen in de non-profit huursector 1946-1965**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 20, Delft (DUP).

Ven, H. van der, 1989, **Opkomst en ondergang van de Tjalk; Analyse van het verval van een woningcomplex in Lelystad**, reeks "Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting", nr. 3, Delft (DUP).

Ven, H. van der, en F. Wassenberg, 1989, Vandalisme en Volkshuisvesting (1); oorzaken en maatregelen in Hoptille en de Tjalk, **Bouw**, 44, nr. 11, pp. 14-16.

Vermeeren, J., 1988, **La réhabilitation des Grands Ensembles aux Pays-Bas: le cas La Haye Sud-Ouest**, intervention au stage sur le thème de la Réhabilitation des Grands Ensembles, Lille, 28 november - 2 december.

Vermeeren, J., 1989a, De aanpak van naoorlogse wijken in Marseille, **NCIV-Volkshuisvesting**, nr. 5, juni, pp. 178-180.

Vermeeren, J., 1989b, Vandalisme en Volkshuisvesting (2); maatregelen in Den Helder en Delft tegen criminaliteit, **Bouw**, 44, nr. 13, pp. 14-16.

Vermeeren, J., m.m.v. S. Adrianow, 1991, **Plaatsingsbeleid door sociale verhuurders in Frankrijk**, OTB-werkdocument 91-08, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Vermeeren, J., en F. Wassenberg, 1989, Het verval van naoorlogse wooncomplexen, **Justitiële verkenningen**, 15, nr. 8, oktober, pp. 72-91.

Vermeeren, A.M.E., m.m.v. H. Heeger, A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 1989, **Sloop in de Falgabuurt? Hoe verloedering en kleine criminaliteit leidden tot het besluit deze buurt in Den Helder te slopen**, reeks "Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting", nr. 5, Delft (DUP).

Vliet, J.M. van, 1993, **Integraal voorraadbeheer; naar een model voor het opstellen van beheerplannen op complexniveau door woningcorporaties**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 31, Delft (DUP).

Vijverberg, G., 1987, **Onderhoudsplanning van non-profit huurwoningen in perspectief; een inventarisatie van zes onderhoudsplanningssystemen**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 16, Delft (DUP).

Vijverberg, G., 1988a, **Trends In Technical Housing Management In The Netherlands; on organization, maintenance and automation**, paper presented at the international seminar of the Netherlands Postgraduate School for Housing and Urban Research (NETHUR), Amsterdam, 27 juni.

Vijverberg, G., 1988b, Automatisering en technisch woningbeheer, in: H.F. Kaan en H. Priemus (eds.), **Informatie- en signaleringssystemen woningbeheer**, NIROV-studiedagen/konfrontatiecollege Volkshuisvesting, 8 en 9 juni 1988, Delft (OTB), augustus, pp. 23-33.

Vijverberg, G., 1989, **Op weg naar systematisch beheer en onderhoud in de sociale huursector**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 24, Delft (DUP).

Vijverberg, G., 1992, Integrale benadering bij woningbeheer steeds belangrijker, **Renovatie en Onderhoud**, 17, nr. 4, pp. 25-27.

Vijverberg, G., en H. Coolen, 1991, Dynamisch mutatieonderhoud: een nieuw beleidsinstrument, **Corporatiemagazine**, 2, nr. 14, pp. 4-6.

Walsum, S. van, 1988, 'Leegstand flats signaal van dreigende verpaupering', 'Bouwvorm flat treft geen blaam' en 'Woningen in kleinere steden sneller uit de markt gelicht', **NRC-Handelsblad**, 17, 19 en 20 februari, reeks van 3 artikelen n.a.v. een interview met A.L.M. Hoenderdos.

Wassenberg, F., 1988a, **Voorraadbeheer in niet-rechtstreekse gemeenten**, studiedag 'Volkshuisvesting, Gemeentelijke Organisatie en Beleid', Apeldoorn (CIVOB), 1 december.

Wassenberg, F., 1988b, **Hoptille: een idealistisch woonconcept op tilt; analyse van het verval van een woningcomplex in de Amsterdamse Bijlmermeer en de effectiviteit van de getroffen maatregelen**, reeks "Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting", nr. 2, Delft (DUP).

Wassenberg, F., 1989a, Leegstand, de prijs/kwaliteit en de woningmarkt, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, 70, nr. 4, augustus, pp. 33-37.

Wassenberg, F., 1989b, Leegstand, de prijs/kwaliteitsverhouding en de ruimte op de woningmarkt, in: **Planologische Diskussiebijdragen 1989, deel II**, Delft (Stichting Planologische Diskussiedagen), pp. 659-667.

Wassenberg, F., 1989c, Hoptille in Amsterdam-Zuidoost: een wooncomplex dat duidelijk niet door de bewoners werd gekozen, **Het kwartaalverslag**, 8, nr. 2, infomarktnummer, Amsterdam (Gemeente Amsterdam, Afdeling Bestuursinformatie), oktober, pp. 29-31.

Wassenberg, F.A.G., 1989d, **Grenzen en perspectieven voor het beheer van naoorlogse woongebieden**, studiecongres 'Beheren of beheersen? Beheer van naoorlogse woongebieden', Veldhoven, 3 oktober.

Wassenberg, F.A.G., 1990a, **Woonruimteverdeling en voorraadbeheer; de rol van gemeenten in probleemwijken**, congres Landelijke Vereniging van Huisvesters, Amersfoort, 8 februari.

Wassenberg, F.A.G., 1990b, **Grenzen en perspectieven voor het beheer van naoorlogse woongebieden**, Discussiedag Stedelijk Beheer, Spijkenisse, 21 februari.

Wassenberg, F., 1990c, De aanpak van de Bijlmermeer, **Urgent**, Landelijke Vereniging van Huisvesters, mei, pp. 8-10.

Wassenberg, F., 1990d, **De bewoners over de toekomst van de Bijlmermeer: een onderzoek naar de mening van de bewoners over hun wijk en over de voorstellen van de werkgroep Toekomst Bijlmermeer**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 4, Delft (DUP), mei.

Wassenberg, F., 1990e, **Tackling crime and vandalism in post-war housing estates: the Dutch approach**, paper presented at the International Research Conference "Housing debates - urban challenges", Parijs, 3-6 juli.

Wassenberg, F., 1991a, **Een signaleringssysteem voor het non-profit woningbeheer**, Groningen, 19 juni.

Wassenberg, F.A.G., 1991b, **Doelgroepenbeleid in regionale context**, Volkshuisvesting op regionaal niveau, Volkshuisvestingsdiscussiedagen 26 en 27 september, Den Haag (NIROV).

Wassenberg, F., 1991c, **Conciërges in de Bijlmermeer: effect op criminaliteit, veiligheid en leefbaarheid**, reeks "Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting", nr. 8, Delft (DUP).

Wassenberg, F., 1991d, **Criminaliteit gelijk ondanks huismeesters; onderzoek in Bijlmermeer**, *Bouw*, 46, nr. 16/17, pp. 40-41.

Wassenberg, F., 1991e, **Volkshuisvestings- en beheerplan gemeente Tegelen: Bouwstenen voor het Beleidsplan**, OTB-werkdocument 91-13, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Wassenberg, F., 1991f, **Bevordering van de leefbaarheid in buurten**, NCIV-bijeenkomst, Den Helder, 14 september.

Wassenberg, F., 1991g, **Buurtbeheer als remedie**, studiedag 'Verval en herstel van naoorlogse woningcomplexen', Delft (OTB/Stedelijke Netwerken), 25 oktober.

Wassenberg, F., 1991h, **Effectiviteit van buurtbeheer: ervaringen in Nederland**, thema-bijeenkomst Buurtbeheer, Lelystad (provincie Flevoland), 27 november.

Wassenberg, F.A.G., 1992a, **Upgrading and downgrading of neighbourhoods**, paper presented at the international research conference "European Cities, Growth and Decline", Den Haag, 13-16 april.

Wassenberg, F.A.G., 1992b, **Bebouwde omgeving en criminaliteit**, werkconferentie Netwerk Bestuurlijke Preventie & Sociale Vernieuwing, Den Bosch, 8 mei.

Wassenberg, F.A.G., 1992c, **Beheer van naoorlogse wijken**, cursus Geoplan, Amsterdam/Utrecht, 14 mei en 9 december.

Wassenberg, F.A.G., 1992d, **Organisatie en financiering van beheer**, cursus Geoplan, Amsterdam/Utrecht, 21 mei en 16 december.

Wassenberg, F., 1993a, **Ideeën voor naoorlogse wijken; evaluatie Voorbeeldplannen Vierde Nota**, Delft/Den Haag (DUP/Rijksplanologische Dienst).

Wassenberg, F.A.G., 1993b, **Woonwensen- en woonbeeldenonderzoek**, NSC-congres 'Woonwensen in beeld', Rotterdam, 17 december.

Wassenberg, F.A.G., en J.A. Adrianow, 1992, Bewoners kunnen zelf best wat doen aan hun buurt, **Urgent**, nr. 1, pp. 27-29.

Wassenberg, F., en M. Elsinga, 1990, De huismeester moet blijven, maar hoe?, **NCIV Vakwerk**, nr. 1, pp. 3-6.

Zoet, M., 1991, prof.dr.ir. H.Priemus:"Alles kan mis zijn, maar gelukkig is niet alles mis", **Woningraad themanummer Naoorlogse Hoogbouw**, nr. 14/15, 17 juli, pp. 10-14.

Zon, F. van der, 1986, **Huurderving in de korporatiesektor en verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen**, working paper 2 in de reeks "Leegstand en huurderving", Delft (DUP), februari.

Zon, F. van der, 1988, **Common Crime In Post-War Housing-Estates**, paper presented at the international seminar of the Netherlands Postgraduate School for Housing and Urban Research (NETHUR), Amsterdam, 27 juni and at the international research conference on Housing, Policy and Urban Innovation, Amsterdam, 28 juni - 1 juli.

Zon, F. van der, 1989, **De rehabilitatie van de Gilliswijk in Delft; een onderzoek naar het verval en herstel van een naoorlogse wijk**, reeks "Vandalisme, Criminaliteit en Volkshuisvesting", nr. 4, Delft (DUP).

Zon, F. van der, 1991a, **Het PLN-complex in Vlaardingen**, OTB-werkdocument 91-01, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Zon, F. van der, 1991b, **Intern migratie-onderzoek gemeente Vlaardingen**, OTB-werkdocument 91-02, sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek, Delft (DUP).

Zon, F. van der, 1991c, **Woonbehoefte-onderzoek in de gemeente Voorburg**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 7, Delft (DUP).

Zon, F. van der, 1991d, **Woningmarktonderzoek en lokaal volkshuisvestingsbeleid**, Volkshuisvesting op regionaal niveau, Volkshuisvestingsdiscussiedagen 26 en 27 september, Den Haag (NIROV).

Zon, F. van der, 1992, **Woningmarktonderzoek in stedelijk en regionaal perspectief**, NETHUR-cursus "Stedelijk Onderzoek Van Housing Indicators tot Volkshuisvestingsplan", Delft, 9 oktober.

Zwartenkot, R., 1989a, **Woningleegstand in de commerciële huursektor**, working paper 6 in de reeks "Leegstand en huurderving", Delft (DUP), januari.

Zwartenkot, R., 1989b, **Minder verhuurproblemen in commerciële huursektor**, **Vastgoed**, 64, nr. 10, oktober, pp. 416-419.

Zwartenkot, R., A. Graafland en H. Priemus, 1991, **Vastgoedinformatie ten behoeve van het lokaal woningvoorraadbeleid; knelpunten en perspectieven**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 6, Delft (DUP).

BIJLAGE 4

OVERIGE LITERATUUR

Achterberg, J.S. et al (onder redactie van H.P.M. Jaegers), 1990, **Het managen van informatie: het spanningsveld tussen strategie, informatietechnologie en organisatie**, Alphen aan den Rijn (Samsom).

Aelbers, O., J. Smeets en H. van der Ven, 1991, **Op hun plaats?: allochtonen en moeilijk verhuurbare woningcomplexen: samenvatting**, onderzoek uitgevoerd door TUE, Faculteit Bouwkunde, Vakgroep BAUB, Sectie Stadsvernieuwing en Beheer, TUD, Research Instituut voor Woningbouw, Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing, in opdracht van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH, Publikatiereeks DGVH/DOK-rapporten jrg. 1991, nr. 45, Den Haag (MVRM).

'Alle gemeenten kampen met lacunes bevolkingsregister', 1992, **Binnenlands Bestuur**, 16 oktober, p. 10.

Alphen, M.C.M.Th. van, 1991, **Buurtinformatiesysteem 's-Hertogenbosch**, 's-Hertogenbosch, juni, (niet gepubliceerd).

Alterman, R., en G. Cars (eds.), 1991, **Neighbourhood regeneration; an international evaluation**, Londen/New York, (Mansell).

Amory, E., en G. Vijverberg, 1987, **Innovaties in het technisch beheer van woningen in de sociale huursector**, working paper nr. 6 in de reeks "Beheer en onderhoud van woningen", Delft (DUP).

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, 1983, **Om de toekomst van de Bijlmermeer**, Amsterdam, 28 april (notitie 78/280 rg/wvs).

Anderiesen, G., 1992, Publikatie: A. Hoogvliet, Wijken in beweging - bevolkingsdynamiek en wooncarrières in vroeg-20ste-eeuwse woongebieden, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, nr. 6, p. 46.

Anderiesen G., en A. Reijndorp, 1990, **Stad naar keuze**, Rotterdam (projectorganisatie Stadsvernieuwing DROS, gemeente Rotterdam).

Anderiesen G., en A. Reijndorp, 1990, **Eigenlijk een geniale wijk; dagelijks leven in de Indische buurt**, Amsterdam (uitgeverij het Spinhuis, Centrum voor Grootstedelijk Onderzoek).

Arkel, J. van, 1984, **Besturen met automatisering**, Groene Reeks nr. 70, Den Haag (Vereniging van Nederlandse Gemeenten).

Arts, G., 1992, Kennismanagement: Kennis in organisaties moet beter worden benut, **Binnenlands Bestuur Management**, nr. 7-8, 27 november, pp. 36-37.

Aussems, T., 1991, Papendrecht-syndroom bestrijden met gestuurd voorraadbeheer: bouwstenen renovatie & onderhoud, **Renovatie & Onderhoud**, 16, nr. 4, april, pp. 26-27.

Automatisering gemeentelijk kaartmateriaal blijft achter, 1993, **Binnenlands Bestuur**, nr. 11, 19 maart, p. 15.

Baart, T., C. Markerink (foto's), E. Portnoy en J. Rutten (tekst), 1986, **Postwar housing in the Netherlands; Wonen in naoorlogse wijken**, in opdracht van het Rijksmuseum, Afdeling Nederlandse Geschiedenis, Amsterdam (Fragment).

Bakker, K., 1992, E'novatie laat zien dat integrale aanpak effectief is, **Woningraad**, nr. 1, pp. 58-63.

Bakker, K. de, J. Holvast en R. Ketelaar, 1990, **Wet persoonsregistraties; een praktische handleiding**, Amsterdam (Stichting Waakzaamheid Persoonsregistratie).

Becker A., et al, 1986, **Informatiesysteem Huur- en koopsector**, (in opdracht van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van MVRM, Woerden, (Heidemij).

Begemann, C.T., 1991, **De klachtenadviescommissie en de behandeling van klachten bij woningcorporaties**, gemeenschappelijke uitgave van NCIV en Nederlandse Woonbond, De Bilt/Amsterdam (NCIV/Nederlandse Woonbond).

Beleidswijzer: evenwichtige verdeling van woonruimte, 1991, publikatie van het DGVH, Den Haag (MVRM).

Bemelmans, T.M.A., 1991, **Bestuurlijke informatiesystemen en automatisering**, Leiden/Antwerpen (Kluwer Bedrijfswetenschappen/Stenfert Kroese B.V.), Leiden (vierde herziene druk).

Benbasat, I., A.S. Dexter, D.H. Drury en R.C. Goldstein, 1984, A critique of the Stage Hypothesis: Theory and Empirical Evidence, **Communications of the ACM**, 27, mei, nr. 5, pp. 476-485.

Bergmann, B., 1988, Kengetallen mooi hulpmiddel, maar systematiek is onontbeerlijk, **NCIV Vakwerk**, jrg. 5, nr. 19, 24 november, pp. 457-459.

Bergsma, R.J., 1992, **De woningtoewijzing in stadsvernieuwingsgebieden**, Rijksuniversiteit Utrecht, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Vakgroep Toegepaste Geografie en Planologie, Verslagen van leeronderzoek G&P, Utrecht (RUU).

Bertholet, P., 1992, **Stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvoorkeuren**, onderzoek van het RIGO in opdracht van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH van MVRM, publikatierreeks DGVH/DOK, jrg. 1992, nr. 26, Zoetermeer (MVRM).

Beusenkomp, J. van (eindred.), 1992, **Buurtbeheer: een kwestie van aanpakken**, Stichting Abakus, Werkdocumenten: 1, Amsterdam (Projectbureau Sociale Vernieuwing).

Beijering, R.M., J.C.M. de Heij, J.W. van der Marel en G. de Rooij, 1992, **Woningbehoefte-onderzoek 1989/1990, deel 1**, Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg, nr. 13, Zoetermeer (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer), mei.

Blokdijk, A., en P. Blokdijk, 1987, **Planning and Design of Information Systems**, Londen (Academic Press Inc.)

Boer, C.J. de, e.a., 1991, **Kiezen of delen: woonruimteverdeling in 8 middelgrote steden**, Groningen (RU).

Boer, C.J. de, 1993, **Het SEIN staat op groen: De ontwikkeling van een kwaliteitssignaleringssysteem voor Hoogezand-Sappemeer**, Groningen (Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Vakgroep Stedelijke en Regionale Planning), maart.

Boer, J.E. de, en R.A.W.M. Maas, 1991, Corporaties steeds meer betrokken bij woonruimteverdeling: dienstverlening gaat bureaucratie vervangen, **Woningraad**, nr. 21, pp. 53-56.

Boersma, G.J.M., A.M. Buys en R.B.J. Teule, 1989, (Ver)vallen en opstaan, in: **Planologische Diskussiebijdragen 1989**, deel II, Delft (Stichting Planologische Diskussiedagen), pp. 639-647.

Boersma, G.J.M., R.B.J. Teule, A.M. Buijs, G. Kuper en J.A. Rademaker, 1988, Beheer in wijken met veel particulier woningbezit; Stedelijk verval in Groningen: een model-analyse, **Agora**, 4, september, pp. 17-19.

Boggelen, O. van, 1990, **Basis voor een beheerbeleid in Hoogvliet: een onderzoek naar de doelgroepen van naoorlogse woonwijken in een satellietstad**, Groningen (Rijksuniversiteit).

Bolte W., en J. Meijer, 1981, **Van Berlage tot Bijlmer; Architectuur en stedelijke politiek**, Nijmegen (SUN/Socialistische Uitgeverij Nijmegen), SUNschrift 167.

Bongers, H., 1992, **De verzelfstandiging nader bekeken: woningcorporaties op weg naar sociaal ondernemerschap**, Rijksuniversiteit Utrecht, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Vakgroep Toegepaste Geografie en Planologie, Verslagen van leeronderzoek G&P, Utrecht (RUU).

Bordewijk, P. 1992, Gemeenten staan buitenspel, stadsvernieuwingsatlas geeft aardig doorkijkje in de sociale opbouw van wijk en buurt, **Binnenlands Bestuur**, nr. 44, 30 oktober, pp. 22-25.

Bordewijk, P., 1993, In case of doubt, don't, GBA is achterhaald, **Binnenlands Bestuur**, nr. 6, 12 februari, p. 31.

Bosch, K.W., en D. Hanemaayer, 1990, **Experiment woonruimteverdeling Delft: communicatie- en acceptatie-onderzoek**, in opdracht van Stuurgroep Woonruimteverdeling Delft, uitgevoerd door NSS Beleidsonderzoek en Beleidsadvies, Den Haag (NSS Beleidsonderzoek & Beleidsadvies).

Bosten, J.E.W.L. en R.B. Jobse m.m.v. M.F.M. Briene, 1989, **Verhuurbaarheidsproblemen van naoorlogse woningcomplexen; een literatuurstudie naar oorzaken, preventie en aanpak**, Rotterdam/Utrecht (IOP-Bouw/Instituut voor Ruimtelijk Onderzoek).

Bouwcentrum: "informatieverzameling faalt"; Gemeenten brengen niet voldoende samenhang aan in eigen volkshuisvestingsbeleid, 1987, **Binnenlands Bestuur**, 28 augustus, p. 5.

Brabers, P.A.J., J.K. Klooster en H.W.M. Toneman, 1985, **Concrete doorstromingsmogelijkheden voor ouderen te Aalten**, Delft (RIW)

Brakenhoff, A., K. Dignum, M. Wagenaar en M. Westzaan, 1991, **Hoge bouw, lage status; Overheidsinvloed en bevolkingsdynamiek in de Bijlmermeer**, Amsterdam (Universiteit van Amsterdam, Vakgroep Sociale Geografie), december.

Brakkee, G., en T. James, 1987, **Het verval is te keren: mogelijkheden voor de aanpak van naoorlogse probleemcomplexen**, Alkmaar (LOS).

Briene, M.F.M., F.M. Dieleman, R.B. Jobse en J. Floor, 1989, **Beheer en verhuurbaarheid; een empirische studie van enkele naoorlogse woningcomplexen**, Rotterdam/Utrecht (IOP-Bouw/Instituut voor Ruimtelijke Onderzoek).

Brink, C. van den, 1992a, Mooi systeem dat staat of valt met discipline van ambtenaar en het signaal 'vertrouweljk', **Binnenlands Bestuur**, nr. 44, pp. 20-21.

Brink, C. van den, 1992b, Faillissement automatiseringsbedrijf HCS brengt gemeenten in moeilijkheden, **Binnenlands Bestuur**, nr. 51/52, 18 december, pp. 16-17.

Brink, C. van den, 1993, Adviezen, raadsverslagen en verordeningen integraal en snel beschikbaar, Amstelveen stilt informatiehonger: alle gemeentelijke gegevens staan op harde schijf, **Binnenlands Bestuur**, nr. 2, 15 januari, pp. 22-23.

Brinkman, P., P. Dautzenberg en R. Melger, 1984, **De Bijlmer in de lift: verbeteringsvoorstellen voor flats en woonomgeving**, Amsterdam (Projektburo Hoogbouw Bijlmermeer, Stichting Wijkopbouw Orgaan Bijlmermeer, Woningbouwvereniging Nieuw Amsterdam), maart.

Broek, C. van den, en M. van den Broek, 1990, De menselijke factor in bestuurlijke informatiesystemen, in: **Handboek Automatisering van de informatieverzorging**, Alphen aan den Rijn (Samson), juni, pp. G1300:20-23.

Broek, P.J. van den, 1992, Leren van verstoringen op koopwoningmarkt. Gemeenten, kies voor marktconform beleid, **Bouw**, 47, nr. 8, 24 april, pp. 35-37.

Broekman, H., L. de la Combé e.a., 1981, **Afbraak van nieuwbouw**, Leeuwarden (Oude Stadswijken Overleg).

Broersma, I., en A. van Duren, 1992, Automatisering: Informatielogistiek brengt structuur in bureaucratie, **Binnenlands Bestuur Management**, nr. 6, 2 oktober, pp. 54-55.

Brouwer J., en J. Willems-Schreuder, 1992, **Regionale profielen van woonruimteverdeling III**, Delft (AB onderzoek).

Bruel, R.A., en S. Musterd (eds.), **Stedelijke Netwerken: Onderzoek 1986-1993; Eindverslag van de Programmacommissie Stedelijke Netwerken**, Utrecht (Stedelijke Netwerken), mei.

Bruggeman, L.A., 1981, **Kwalitatieve woningdocumentatie (KWD) 1948-1977**, 's-Gravenhage.

Brunt, L., en J. Godschalk (red.), 1991, **Armoede en gettovorming in Nederland**, Themanummer **Sociologische Gids**, jan./feb., Meppel/Amsterdam (Boom).

Buijs, C.C.M., en I. van Aalst, 1990, **Twee marktsegmenteringssystemen en het NRO: een beknopte analyse**, Oegstgeest (Instituut FOSS).

Buijs, C.C.M en H. Dijkhuis-Potgieser, 1990, **Ontwikkelingen op de woningmarkt: analyse van ontwikkelingen op de woningmarkt op basis van het national rayon onderzoek**, onderzoek uitgevoerd door Instituut FOSS, in opdracht van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH, Den Haag, (MVRM).

Buitelaar, L.P., 1989, Management van de organisatie in de bestaande situatie, in: **Handboek Automatisering van de informatieverzorging**, Alphen aan den Rijn (Samsom), maart, pp. B0100: 3-41.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, 1962, **Om de toekomst van 100.000 Amsterdammers**, Brief met bijlagen aan de Tweede Kamer der Staten Generaal, juni.

Buro Vijn, 1990, **De dynamiek van de leegstandsbestrijding: Friesland 1990**, Oenkerk (Buro Vijn).

Buijs, A.M., H.A. Rademaker, G.J.M. Boersma, R.B.J. Teule en G. Kuper, 1988, **Stedelijk verval; een modelanalyse in twee Groninger woonwijken**, serie "Onderzoeksverslagen", nr. 21, Groningen (Geografisch Instituut, Rijksuniversiteit Groningen).

Buys, A., en J.P.J. Singelenberg, 1990, Woonbeeldenonderzoek: ontstaan en ontwikkelingen, in: Musterd, S. (red.), **"Methoden voor woning- en woonmilieubehoefte onderzoek"**, SISWO-publikatie 340, Amsterdam (SISWO, Werkgroep Mathematische Geografie en Planologie), december (tweede druk), pp. 10-19.

Buys, A., en K. Leidelmeijer, 1992, **Strategisch bouwen in het gewest Den Haag**, in opdracht van het DGVH van MVRM, uitgevoerd door RIGO Research en Advies, Amsterdam (RIGO).

Bijdendijk, F.Ph., 1992, Vormen van samenwerking: de voor- en nadelen, **Corporatiemagazine**, nr. 10, pp. 28-30.

Cardinaals, C.H.M., en E.H.M. van Wees, 1991, Huurder kan kiezen voor wonen in stijl in naorlogse flats: de jaren negentig verleggen accent naar bewoner, **Woningraad**, nr. 14/15, 17 juli, pp. 57-61.

Cate, F. ten, 1988, Alleen vroegtijdig integraal beheer kan verval voorkomen. Ruimere woningmarkt laat corporaties met probleemcomplexen zitten, **Binnenlands Bestuur**, 18 november, pp. 16-17, 23.

Cate, F. ten, 1992, Gewest Helmond schetst profiel van vrije sector koper. Koopwoningzoekenden willen een gezellig huis in een rustig straatje met veel groen, **Binnenlands Bestuur**, 7 februari, pp. 18-19.

CCN Marketing Systemen BV, z.j., **MOSAIC Systems; Grip op mensen en markten**, Utrecht (CCN Marketing Systemen BV) (brochure).

CCN Marketing Systemen BV, 1993, **MOSAIC Systems; Gegevens beschikbaar in de MOSAIC-database per 1-10-1993**, Utrecht (CCN Marketing Systemen BV).

CCN Marketing Systemen BV, 1994, **Het Centrum voor Consumenten Informatie; Voor effectieve grip op mensen & merken**, Utrecht (CCN Marketing Systemen BV) (brochure).

CEBEON, Centrum voor Beleidsadviserend Onderzoek, 1990, **Inkomenscriteria bij woonruimteverdeling: het woonruimteverdelingsbeleid van gemeenten, geanalyseerd op basis van het instrumentarium woonruimteverdeling (GIWV'87)**, Amsterdam (Cebeon).

CEBEON, Centrum voor Beleidsadviserend Onderzoek, 1991, **Buurtbeheer en sociale vernieuwing: voorwaarden voor een geslaagde aanpak**, in opdracht van MVRM, Publikatiereeks DGVH/DOK rapporten: jrg. 1991, nr. 12, Den Haag (MVRM).

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), 1987, **Woningbehoefteonderzoek 1985/1986: huisvestingssituatie, woonlasten en verhuizingen: landelijke kerncijfers**, Centraal Bureau voor de Statistiek, Hoofdafdeling Statistieken van Inkomen en Consumptie, Den Haag, (Staatsuitgeverij).

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), 1991, **Het jaar 91 in cijfers**, Voorburg.

Coleman, A., 1985, **Utopia on trial: vision and reality in planned housing**, Londen (Hillary Shipman).

Commissie "Hoogbouw-Laagbouw", 1961, **Laag of hoog bouwen en wonen?**, Alphen aan den Rijn (Samsom).

Companen, Adviesgroep voor Beleid, Onderzoek en Planning, 1990a, **Beleidswijzer Gemeentelijk Volkshuisvestingsplan**, in opdracht van het DGVH van MVRM, Den Haag, (MVRM, Centrale Directie Voorlichting en Externe Betrekkingen), juni.

Companen: Adviesgroep voor Beleid, Onderzoek en Planning, 1990b, **Opzet van een woningmarkt-signaleringsstelsel voor DVH's (WOMISS)**, onderzoek in opdracht van DGVH, DVH-Groningen, Arnhem (Companen).

Conijn, J., et al, 1991, **Volkshuisvesting op regionaal niveau: volkshuisvestingsdiscussiedagen 26 en 27 september 1991: papers**, Sectie Volkshuisvesting NIROV, Den Haag (NIROV).

Consumentengids, 1981, **Wonen in 'nieuw Nederland'**, 1981, maart, pp. 136-151.

Consumentengids, 1993, **Gemeentelijke belastingen kunnen oplopen tot boven f 1000**, augustus, pp. 524-529.

Consumentengids, 1994, **Waterschap legt eigenaar-bewoner twee omslagen op. Huurders moeten meebetalen aan dijken en sluizen**, april, pp. 232-235.

Consumentengids, 1994, **Gemeentetarieven blijven onrustbarend stijgen**, augustus, pp. 531-535.

Coolen, H., en G. Vijverberg, 1991, **Het BOSDYMO, een beslissingsondersteunend informatiesysteem**, **Corporatie magazine**, nr. 15, pp. 4-6.

Cuppen, J., en H. Wethen, 1989, **Ontwikkeling van informatiesystemen in organisaties; een praktische benadering**, Alphen aan den Rijn (Samsom), tweede druk.

Cursussen voor corporatiemedewerkers; werken met signaleringssystemen, 1992, **Woningraad**, nr. 2, p. 21.

Custers, J., 1992a, **Voorbeeld Stokhasselt; wijkbeheerplan moet gerealiseerde basiskwaliteit beschermen**, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, extra nr. 1, februari, pp. 26-30.

Cüsters, J., 1992b, De naoorlogse woonwijken: ook zonder subsidie zijn er kansen genoeg, maar wie neemt het initiatief tot 'wederopbouw'?, **Binnenlands Bestuur**, 13, nr. 47, 20 november, pp. 24-27.

Cüsters, J., en J. Kullberg, 1992, **Proefproject Verzelfstandig Woningcorporaties: Woningbouwvereniging Volkshuisvesting Winterswijk**, Rotterdam (SEV), maart.

Dales weigert verder uitstel en verder onderzoek; September '94 uiterste datum voor invoering GBA, 1993, **Binnenlands Bestuur**, nr. 7, 19 februari, p. 11.

Davis, G.B., en M.H. Olson, 1988, **Management Information Systems; Conceptual foundations, structure and development**, (McGraw-Hill Book Company), second edition, 4th printing.

Dekker, A., 1986, **Woonwensen en woonwensenregistratie in Den Helder: een onderzoek onder woningzoekenden geregistreerd bij Bureau Huisvesting van de gemeente Den Helder**, Den Helder, (Woningstichting Den Helder).

Dekker, J., 1989, Strategisch voorraadbeleid: om erger te voorkomen, **Vakwerk**, jrg. 6, nr. 1, 10 januari, pp. 3-5.

Dekker, K.H., e.a., 1986, **Welke strategie voor wijk, buurt en complex?: strategische planning van naoorlogse woonwijken**, Studiecommissie SBR A69, Rotterdam (Stichting Bouwresearch).

Dekker, K.H., en F. Pries, W. van der Toorn Vrijthoff, 1990, **Innovatief vastgoed beheer: aanzetten voor een discussie over instrumenten voor stedelijk beheer**: brochure, in opdracht van Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg, MVROM, Voorbrug (KD/Consultants).

Dekker, K.H., en F. Pries, W. van der Toorn Vrijthoff, 1991, **Innovatief vastgoed beheer: aanzetten voor een discussie over instrumenten voor stedelijk beheer**, in opdracht van Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg, MVROM, Volkshuisvesting nationaal, jrg. 1991, nr. 10, Den Haag (MVROM).

Dekker, S., en C. Cortie, 1992, **Inkomens, woonlasten en levensfase: onderzoek naar levenspaden van huishoudens en discrepanties in vraag en aanbod op de woningmarkt op basis van de Woningbehoefte Onderzoeken 1981, 1985 en 1989**, uitgevoerd door Centrum voor Grootstedelijk Onderzoek/Instituut voor Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam, in opdracht van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH, Amsterdam (CGO).

de **Nieuwe Bijlmer**, 1986, Schaefer: Huren Bijlmer moeten naar beneden, Amsterdam (WeekMedia, editie 9.1), 16 januari, p. 3.

de **Nieuwe Bijlmer**, 1992, Politiek weet weinig over Ghanezen; Rapport gaat uit van veronderstellingen, Amsterdam (Weekmedia, editie 9.1), 19 maart.

De Opdracht zet video in bij bestrijding leegstand, 1992, **Corporatiemagazine**, nr. 2, p. 13.

Denktank, Voorz. G. de Kleijn, 1992, **Denkend over wijkbeheer: 2e druk plus extra: sociale vernieuwing, het nieuwe Rotterdam**, Rotterdam (Projectbureau Sociale Vernieuwing).

Department of the Environment, **Priority Estates Project 1984-87; Tackling hard-to-manage housing estates**, brochure.

Derksen, P., 1991, Nijmeegs informatiesysteem huisvesting goed voor consument, beheerder, overheid: overzicht woonmarkt helpt beleidsmakers, **Binnenlands Bestuur**, nr. 28, 12 juli, p. 23.

Derksen, Th.J.G., en H.W. Crins, 1992, **Automatisering van de informatievoorziening**, 4e geheel herziene druk, Schoonhoven (Academic Service).

De Tijd, 1988, Carel Weeber: "Ik hoef mij niet neer te leggen bij de smaak van de gemiddelde Nederlander", 7 oktober.

Dieleman, F.M., en R.B. Jobse, 1991, Multi-family housing in the social rental sector and the changing Dutch housing market, **Housing studies**, Vol. 6, nr. 3, July, pp. 193-205.

Dieleman, F.M., en J.T.M. Poulus, 1992, **Woonwensen: een programmeerstudie**, publicatie van het Instituut voor Ruimtelijke Organisatie TNO (INRO), TNO-beleidsstudies: 92/NW/001, Delft (Instituut voor Ruimtelijke Organisatie TNO).

Diemer, A.E.F., 1991, Huisvestingswet: voorkeur voor convenanten, **Woningraad**, nr. 13, 26 juni, pp. 44-47.

Dienst Volkshuisvesting Utrecht, 1990, **Naoorlogse wijken Utrecht inventarisatie analyseaanpak woonomgeving; Utrechtse naoorlogse woningvoorraad: inventarisatie, analyse, ontwikkelingen, aanpakvoorstellen woonomgeving, planologische, stedenbouwkundige, sociale, economische, milieukundige aspecten**, Utrecht (Gemeente Utrecht).

Diepen, M. van, en A. de Bruijn-Muller, 1976, **De kraakacties in Gliphoeve**, Amsterdam, juli.

Dieten, J. van, 1986, "Van stadsvernieuwing naar stedelijk beheer? Nee: stadsvernieuwing én stedelijk beheer", **NCIV Volkshuisvesting**, nr. 12, pp. 525-530.

Dieten, J. van, 1991, Plaatsingsbeleid komt steeds meer uit de sfeer van binnenkamer: onderzoekster Sandra Adrianow benadrukt noodzaak flexibiliteit en controle, interview met Sandra Adrianow, **Corporatiemagazine**, 2, nr. 9, 6 mei, pp. 14-17.

Dieten, J. van, 1992a, 'Hier is ons verhaal ten einde, we gaan het operatiemes hanteren', **Corporatiemagazine**, 5, nr. 5, pp. 10-13.

Dieten, J. van, 1992b, Wat beweging doet wijken geen kwaad: vroeg 20e eeuwse wijken niet langer eindstation in wooncarrière, **Corporatiemagazine**, 3, nr. 9, 8 mei, pp. 12-15.

Dieten, J. van, 1992c, De donkere dagen van Lelystad zijn voorbij, **Corporatiemagazine**, nr. 13, blz. 10-13

Dieten, J. van, 1992d, Als overheid zit je er om te sturen: interview met Margriet Meindertsmā, **Corporatiemagazine**, 3, nr. 23, 11 december, pp. 10-13.

Dingemāse, P., en S. Musterd, 1992, **Geaggregeerde puntinformatie in thematische kaarten**, **Planning**, nr. 43, pp. 44-50.

Dignum, K., M. Heemskerk en P. Sandwijk, 1992, **Flats in beweging: woningmarkt, bevolkingsontwikkeling en woningbeheer in de hoogbouw van 'Nieuw Amsterdam' tussen 1987 en 1991**, Amsterdam (Woningcorporatie Nieuw Amsterdam).

- Dissel, H.G. van, en H.P. Borgman, 1992, Informatiesystemen in recessie? Een verslag van ICIS'91, in: **Informatie**, 34, nr. 6, pp. 356-359.
- Donders, S.A., 1989, Klantgericht denken in de jaren negentig, **Woningraad**, nr. 3, pp. 3-7.
- Donninger, R.D., en W.B. Rohde, 1992, **Effecten invoering BWS**, in opdracht van het DGVH, Amsterdam (RIGO).
- Dorth, M.I. van, 1989, Wet Persoonsregistratie afgekondigd, **Woningraad**, nr. 5, p. 23.
- Duivestijn, A., 1980, Liverpool, schrikbeeld voor Nederlandse steden?, **De Architect**, 11, nr. 5, pp. 82-87.
- Dijk, J.J.M. van, 1991, **Criminaliteit als keerzijde; inaugurele rede Rijksuniversiteit Leiden, Arnhem** (Gouda Quint BV).
- Dijk, J.J.M. van, P. Mayhew en M. Killias, 1990, **Experiences of crime across the world; key findings of the 1989 International Crime Survey**, Deventer (Kluwer).
- Dijkstra, G., 1988, Instrumentarium bij voorraadbeheer II. Het beheerplan als flexibele blauwdruk voor de toekomst, **Woningraad**, nr. 19, p. 32.
- Dijkstra, G., 1991, Buurtbeheer: een concrete aanpak, **Woningraad**, nr. 14/15, 17 juli, pp. 67-72.
- Dijkstra, G., en A.P. Groeneweg, 1987, Onderzoek als hulpmiddel bij beheer na oorlogs bezit, **Woningraad**, nr. 9, pp. 33-36.
- Dijkstra, G., en E.H.M. van Wees, 1991, Voorraadbeheer: Een visie op de toekomst, **Woningraad**, nr. 16, pp. 44-46.
- Elbers, A., en M.J.Th. Rongen, 1992, Gemeentelijk woningvoorraadbeleid en KWR, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, nr. 3, pp. 27-31.
- Elhorst, J., 1993, Sociale vernieuwing weet van (geen) wijken, in: Lobo, A., 1993, **VSO-leden presenteren zich: een nieuwe start**, verzameling papers voor de VSO-presentatiedag op 25 november in Zutphen, Den Haag (Vereniging voor Statistiek en Onderzoek), pp. 1-6.
- Ende, E. van, 1992, Regionalisering in opmars: accent verschuift van lokaal naar regionaal niveau, **Corporatiemagazine**, 3, nr. 9, 8 mei, pp. 22-24.
- Enden, P.C.M., 1989, Privacy, (ook) een kwaliteitsaspect van informatiesystemen, in: **Handboek Automatisering van de informatieverzorging**, Alphen aan den Rijn (Samsom), december, pp. H1100:3-34.
- Engelen, G. van, 1991a, Informatiesystemen, ruggegraat van de gemeentelijke bureaucratie, zijn ook bestuurlijke achilleshiel, **Binnenlands Bestuur**, nr. 29, pp. 16-17.
- Engelen, G. van, 1991b, Zoetermeers netwerk moet alle ambtenaren moeiteloos met elkaar laten communiceren, **Binnenlands Bestuur**, nr. 37, p. 21.
- Engelen, G. van, 1992, Dordrecht ontwikkelt computermodel om snel op sociale ontwikkelingen in te kunnen spelen, **Binnenlands Bestuur**, nr. 4, pp. 14-15.

England, J.R., K.I. Hudson, R.J. Matsers, K.S. Powell en J.D. Shortridge, 1985, **Information systems for policy planning in local government**, Harlow, Essex, United Kingdom, (Longman Group Limited).

Erkel, F.R. van, 1992, **Stadsvernieuwingsatlas toegepast; ontwikkeling van wijken in Nederland, Stedebouw en Volkshuisvesting**, 73, nr. 6, pp. 26-31.

Everaers, P.C.J., 1990, **Verhuispatronen en bevolkingsveranderingen in de middelgrote gemeenten 1977-1986; een vergelijkende studie naar veranderingsprocessen in typen buurten**, Spaubeek, Rijksuniversiteit Utrecht.

Filius, F., 1991, **Woningverlating en woningmarkt**, onderzoek uitgevoerd door Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research (NETHUR), in opdracht van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH, MVRM, Volkshuisvesting nationaal, nr. 9, Den Haag (MVRM).

Flier, K. van der, en E.H. Klijn, 1989, **Naar een aanpak van naoorlogse wijken**, Delft (RIW).

Flier, K. van der, en P. Stouten, 1992a, **Onderzoek vergeleken: een vergelijking van de opzet en methodiek van zeven onderzoeken gericht op de aanpak van naoorlogse wijken**, Delft (Vakgroep Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, Sector Stadsvernieuwing & Woningverbetering, Faculteit der Bouwkunde, Technische Universiteit Delft; in samenwerking met RIW, serie integrale stadsvernieuwing)

Flier, K. van der, en P. Stouten, 1992b, **Onderzoek naar naoorlogse wijken: een vergelijking**, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, nr. 4, pp. 22-27.

Franke, J., en R. Schoonbeek, 1991, **Corporaties in een ontspannen woningmarkt: samenvatting, onderzoek** uitgevoerd door Middelkoop & Partners, in opdracht van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH, Publikatiereeks DGVH/DOK-rapporten, jrg. 1991, nr. 44, Den Haag (MVRM).

Gans, H.A. de, 1989, **De gemeentelijke bevolkingsprognose**, Ruimtelijke ordening en beleid: 3, Muiderberg (Coutinho).

GBA-kennis schiet in veel gemeenten tekort, invoering in 1994 lukt niet, 1992, **Binnenlands Bestuur**, nr. 44, 30 oktober, pp. 1-2.

Geelhoed, J.L., 1987, **Methodie vervalsignalering**, Groningen (Woningbouwvereniging Maatschappij tot verbetering van woningtoestanden), februari.

Geffen, F. van, 1988, **Verhuurinformatiesysteem Den Haag**, in: H.F. Kaan en H. Priemus (eds.), **Informatie- en signaleringssystemen woningbeheer**, NIROV-studiedagen/konfrontatiecollege Volkshuisvesting, 8 en 9 juni 1988, Delft (OTB), augustus, pp. 49-58.

Gelder, R. van, 1991, **Het ordeningskader voor regionaal volkshuisvestingsbeleid**, uitgevoerd door NSS Beleidsonderzoek & Beleidsadvies, in opdracht van Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH, reeks volkshuisvesting nationaal, Den Haag (MVRM).

Gemeente Almelo, 1991, **Informatieplan Vastgoed gemeente Almelo**, Almelo (Gemeente Almelo), december (interne publicatie).

Gemeente Deventer, 1986, **Onderzoek Sociale Indicatoren Deventer 1985: de buurten in Deventer op volgorde van sociale achterstand**, Deventer (Gemeente Deventer, Afdeling voor Onderzoek, Statistiek en Beleidsplanning), april.

Gemeente Groningen, 1991a, **De stad VERNIEUWT; Bouw, verbouw en gebruik van woningen in de jaren negentig: deel A, de stad**, Groningen (Gemeente Groningen, Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken), februari.

Gemeente Groningen, 1991b, **De stad VERNIEUWT; Bouw, verbouw en gebruik van woningen in de jaren negentig: deel B, van stad naar wijk**, Groningen (Gemeente Groningen, Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken), februari.

Gemeente Maassluis, 1992, **Signaleringsysteem Maassluis; analyseverslag tweede meting Sluispolder-Oost, Bomendal**, februari.

Gemeente Maassluis, 1994, **Signaleringsysteem Maassluis; Analyseverslag stedelijke meting**, Maassluis (Gemeente Maassluis, Afd. ruimtelijke ordening en volkshuisvesting c.a.), mei.

Gemeente Nijmegen, 1989, **Sociale Atlas 1989; Ontwerp**, Nijmegen (Gemeente Nijmegen), augustus.

Gemeente Nijmegen, 1994, **Sociale Atlas 1994**, Nijmegen (Gemeente Nijmegen, afd. SEO/Onderzoek), juni.

Gemeente Tilburg, 1992, **Stadsbeheerplan Tilburg, basiskwaliteit woonbuurten 1992/1993**, Tilburg (Publieke Werken Tilburg, Sector Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, Afdeling Ruimtelijke Planning), december.

Gemeente Tilburg, 1994, **Basiskwaliteit woonbuurten 1993-1994**, Tilburg (dienst Publieke Werken Tilburg), 1 juli.

Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting, Afdeling Organisatie en Informatie, 1991, **Migranten en woonruimteverdeling 1989: rapportage over de positie van migranten in de woonruimteverdeling 1989**, Amsterdam (gemeente Amsterdam).

Geraedts, R.P., 1992, **De klant als koning: analyse van geautomatiseerde hulpmiddelen bij consumentgericht bouwen**, in opdracht van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH van MVRM, Den Haag (MVRM).

Gibson, C.F., en R.L. Nolan, 1974, Managing the four stages of EDP growth, in: **Harvard Business Review**, jan./febr., pp. 76-88.

Giezeman, W.G.M., 1992, **Publiek/private investeringsstrategie; herordening van de naoorlogse volkshuisvesting, Stedebouw en Volkshuisvesting**, extra nr. 1, februari, pp. 42-44.

Goderie K., en G. van der Meulen, 1993, Indicatorenstelsel als bestuursinformatie, in: Lobo, A., 1993, **VSO-Ieden presenteren zich: een nieuwe start**, verzameling papers voor de VSO-presentatiedag op 25 november in Zutphen, Den Haag (Vereniging voor Statistiek en Onderzoek), pp. 55-60.

Goderie, K., en G. Schattenberg, 1990a, **Onderzoek wijkbeheer Nijmegen**, Nijmegen (Gemeente Nijmegen, SEO/OPBenV), juli.

Goderie, K., en G. Schattenberg, 1990b, **Onderzoek wijkbeheer Nijmegen: bijlage bij rapportage**, Nijmegen (Gemeente Nijmegen, SEO/OPBenV), juli.

Goderie, K., en J. Zonneveld, 1989, **Woningmarktonderzoek Nijmegen 1988: verslag en synthese van onderzoek naar verhuisplannen Nijmeegse bevolking, verhuisplannen pendelaars, leegstand van woningen, extra doorstromingsmogelijkheden, appartementenmarkt, woningbehoefte-ontwikkeling**, Nijmegen, (afd. SEO).

Gouw, P. de, J.A.H. Uri, A. Nauta en J. Smeets, 1990, **Vervalwering in woongebieden in theorie en praktijk**, Heidemij Adviesbureau, Technische Universiteit Eindhoven, Faculteit Bouwkunde, Vakgroep Realisatie en Beheer, Sectie Stadsvernieuwing, in opdracht van Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH van MVROM, Arnhem/Eindhoven (Heidemij Adviesbureau/Technische Universiteit), juli.

Grünhagen, H., 1991a, Gemeenten en corporaties hebben elkaar nodig: gemeente en corporatie, **Woningraad**, nr. 5, 6 maart, pp. 20-21.

Grünhagen, H., 1991b, Delft laat keus aan woningzoekende: experiment met nieuwe woonruimteverdeling geslaagd, **Woningraad**, nr. 8, 17 april, pp. 37-40.

Grünhagen, H., 1991c, Goed beheer is absoluut noodzakelijk, **Woningraad**, nr. 14/15, 17 juli, pp. 62-66.

Grünhagen, H., 1992a, Even Delft kopiëren is er niet bij: discussiebijeenkomst marktgericht woonruimteverdelen, **Woningraad**, nr. 10, 27 mei, pp. 4-8.

Grünhagen, H., 1992b, BBSH stelt ook grenzen aan vrijheid corporaties: NWR-symposium "Corporaties op weg naar 2000", **Woningraad**, nr. 25/26, 16 december, pp. 7-10.

Grünhagen, H., 1992c, Een geschikte methode voor overal en altijd bestaat niet: woningverbetering in de jaren negentig, interview met N. van Velzen en R. van Engelsdorp Gastelaars, **Woningraad**, nr. 25/26, 16 december, pp. 40-48.

Haagsma, I., en H. de Haan, 1983, **Een onderwerp van voortdurende zorg. Het na-oorlogse bouwen in Nederland**, Utrecht (Kluwer algemene informatieve boeken).

Hacquebord, L., 1989, **Beheren en signaleren; de ontwikkeling van een methodiek voor het meten van de kwaliteit van woonwijken**, Groningen (Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit) (afstudeerverslag).

Hacquebord, L., 1990, Nieuw signaleringssysteem. Kwaliteitsbewaking: preventief middel tegen het verval van wijken, **Agora**, september, pp. 12-13.

Haeften, P. van, en J. van der Veen, 1989, **Goed beheren? Tijdig signaleren!**, Gouda (Serviceburo Stadsvernieuwing).

Handboek Automatisering van de informatievoorziening, Alphen aan den Rijn (Samsom).

Handboek Bestuurlijke Informatiekunde, Alphen aan den Rijn (Samsom).

Handboek Stedelijk Beheer, Den Haag (VUGA).

- Harms, E., 1993, Vijf jaar studie leidt tot CPB-woningmarktmodel, **Cobouw**, 137, nr. 13, 20 januari, p. 3.
- Heel, J.A. van, en C.J. Hol, 1988, Strategisch beheer: beheerscenario's en strategieën, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, 69, nr. 5, mei, pp. 171-180.
- Hees, C. van, en M. Zoet, 1991, Bouwen voor de doelgroep niet meer mogelijk, **Woningraad**, nr. 5, 6 maart, pp. 43-48.
- Heida, H.R., 1993, **PRIMOS Huishoudenmodel, dynamische simulatie van de huishoudensontwikkeling**, Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg, reeks Volkshuisvesting Nationaal, nr. 4, Zoetermeer (Ministerie VROM), maart.
- Heidemij Adviesbureau, 1985, **Vervalindicatoren voor woongebieden; een verkennend onderzoek**, Den Haag (Ministerie van VROM/DGVH).
- Heliview Marketing Service, 1988, **Automatisering bij de Nederlandse gemeenten**, Breda.
- Heliview Marketing Service, 1993, **Automatisering binnen de Nederlandse gemeenten**, Breda, december.
- Hennipman, M.A.A., 1989, Woningmarkt Informatie Model: experiment gaat van start, **Woningraad**, nr. 2, p. 41.
- Heuvel, I., van den, P. Hofland en J. Dekker, 1989, **Aanpak verhuurbaarheidsproblemen**, De Bilt (NCIV), maart.
- Heuvelmans, W., 1991, **Studentenhuisvesting in Tilburg**, Tilburg (Katholieke Universiteit Brabant).
- Hoek, P.J.C. van den, 1989, **Doorstroming naar de nieuwbouw: een analyse van verhuisketens op basis van het WBO 1985/1986**, onderzoek in opdracht van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg, Hoofdafdeling Sociaal-Economisch Onderzoek, Den Haag, (Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer).
- Hoekveld, G.A., 1987, **Development of post-war built residential areas and functioning of local housing markets in the Netherlands**, STEPPO-rapport nr. 69a, Utrecht (Rijkuniversiteit Utrecht).
- HOF Haagse Ondersteuningsfunctie, 1994, **Crips & Bloods in Nederland: Tussen Mode en Menens**, Den Haag (HOF), mei.
- Hofland, P., 1988, Woningmarkt en verhuurbaarheid of: de corporatie en de marketingmix, **NCIV Vakwerk**, nr. 17, pp. 415-317.
- Hofland, P., en P. Ravestein, 1992, Hoe de markt in de vingers te krijgen, **Corporatiemagazine**, nr. 15, pp. 6-10.
- Hol, C.J., 1988, Methodieken, rubrieken en technieken voor stedelijk beheer: beheren kan op vele manieren, **Bouw en uitvoering**, 20, nr. 5, mei, pp. 3-8.
- Hol, C., en P. van Haften, 1988, De vijf b's van stedelijk beheer: buurtbeheer en marketing, **Volkshuisvesting**, jrg. 40, nr. 9, 20 september, pp. 324-327.

Hommersen, D., 1991, Sociaal ondernemerspad onbegaanbaar voor koele rekenmeesters, **Woningraad**, nr. 5, 6 maart, pp. 22-23.

Hoogdalem, H. van, D.J.M. van der Voordt en H.B.R. van Weegen (eds.), 1986, **Tussen pen en potlood**, Delft (DUP).

Hoogvliet, A., 1992, **Wijken in beweging; bevolkingsdynamiek en wooncarrières in vroeg-20ste-eeuwse woongebieden, Neighbourhoods in transition: population dynamics and housing careers in early-20th century neighbourhoods**, Utrecht (Bureau Stedelijke Netwerken) (dissertatie RUU).

Hooimeijer, P., 1987, Naarmate de leegstand toeneemt groeit de woningnood, **Iglo**, nr. 5, pp. 10-11.

Hooimeijer, P., 1994, **Ouderen hebben de toekomst**, bijdrage aan het congres "Oudere eigenaar-bewoners", Utrecht (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting), 25 mei.

Hoop, W. de, en J. Smeets, 1986, De toekomst van stedelijk beheer. Afwegen tussen conserveren en innoveren, **Europolis**, nr. 1, pp. 19-23.

Hoorn, F.J.J.H. van, 1990, Signaleringsystemen: waardevol, maar niet zonder beperkingen, **Woningraad**, nr. 11, p. 31.

Hoorn, F.J.J.H. van, 1991, De woningmarkt-scan: een snelle en voordelige woningmarktanalyse, **Woningraad**, nr. 11, p. 30.

Hoorn, F. van, en M. van Leent, 1987, Voorraadbeheer en verhuurbaarheid IV, Registreren en signaleren, **Woningraad**, nr. 1, pp. 35-40.

Hopstaken, B.A.A., en C. Schaddelee, 1990, Automatisering van de bestuurlijke informatieverzorging; Terreinverkenning en probleemstelling, in: **Handboek Automatisering van de informatieverzorging**, Alphen aan den Rijn (Samsom), pp. A0100:14-27.

Horlings, L.G., en K. Bouwer, 1992, Ruimte en milieu; gebiedsgericht beleid als instrument voor kwaliteit, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, extra nr. 2, juni, pp. 24-29.

Hubregtse, S.J.M., 1990, **Woonwensen en verhuizingen: een evaluatie van de woonwensen in de jaren tachtig en een vergelijking van de woonwensen met de feitelijke verhuizingen**, Rotterdam (Dienst Volkshuisvesting).

Hübner, T.K., 1981, **Basisinformatie over inkomen en huur in de jaren 1974 - 1980; De inkomensontwikkeling van AOW-ers, minimumloners en modale werknemers en de huurontwikkeling van zes typen woningen in Amsterdam**, Amsterdam (Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting, Sociaal-economische hoofdafdeling Amsterdam).

Huppes, T. (red.) e.a., 1990, **Informatievoorziening in dienst van effectiviteitsverbetering: een wenkend perspectief**, Leiden (Stenfert Kroese).

Hurenkamp, H., 1993, Pilotstudie Signaleringssysteem Groningen, in: Lobo, A., **VSO-leden presenteren zich: een nieuwe start**, verzameling papers voor de VSO-presentatiedag op 25 november in Zutphen, Den Haag (Vereniging voor Statistiek en Onderzoek), pp. 51-54.

Idenburg-Overmars, J.Th., 1992, Het Haagse woonruimtevergunningensysteem, in: **Kennistechnologie '92; Operationele toepassingen. Strategische Visies**, proceedings van het congres Kennistechnologie '92 'De Praktijk: toepassingen, methoden, technieken' op 20 en 21 oktober 1992 in het congresgebouw in Den Haag, Rijswijk (Stam Tijdschriften), pp. 167-174.

Instituut FOSS, 1989, **Ontwikkelingen op de woningmarkt in drie provincies: het Nationale Rayon Onderzoek 1982-1982 en 1987-1988: Drenthe, Noord-Holland en Zuid-Holland**, onderzoek in opdracht van het DGVH van MVROM, Oegstgeest, (Instituut FOSS).

Integrale aanpak als leidend principe van stedelijke herontwikkeling: een nieuwe levenscyclus voor Den Haag Zuidwest, 1992, **Indruk**, 20, nr. 4, december, pp. 2-8.

Janssen, J., en K. Nagel, 1991, **Woningcorporaties: meer dan een huisbaas? Een onderzoek naar de dienstverlening van woningcorporaties**, Den Haag (Konsumenten Kontakt).

Jobse, R.B., en S. Musterd, 1992, Changes in the residential function of the big cities, in: Dieleman, F.M., en S. Musterd (eds.), **The Randstad: a research and policy laboratory**, The GeoJournal library, vol. 20, Dordrecht (Kluwer Academic Publishers), pp. 39-64.

Jonge, D. de, 1960, **Moderne woonidealen en woonwensen in Nederland**, Arnhem (VUGA) (dissertatie).

Jong, F. de, 1993, Consumentenpanel: middel om behoeften te peilen. Huurdersinvloed op beleidsniveau blijft nodig, **Corporatie Magazine**, nr. 2, pp. 24-25.

Jong, P. de, 1953, Hoogvliet, de groeiende satellietstad van Rotterdam, **Sociologisch Bulletin**, 7, nr. 4.

Joolingen, P.J.M. van, 1988a, Woonruimteverdeling en automatisering, **Woningraad**, nr. 1, pp. 49-52.

Joolingen, P.J.M. van, 1988b, Centrale registratie van woningzoekenden versnelt de toewijzing, woonruimteverdeling en automatisering (deel 2), **Woningraad**, nr. 2, 27 januari, pp. 39-42.

Joolingen, P.J.M. van, 1988c, Automatisering is belangrijk hulpmiddel voor goed verhuurbeleid, **Woningraad**, nr. 3, pp. 38-41.

Jurriëns, Y., J.K. Kikstra en F. W. Suijker, 1992, **Een model voor de woningmarkt**, Onderzoeksmemorandum Centraal Planbureau 102, Den Haag (Centraal Planbureau).

Kamerbeek, A., 1992, **Wie de woning past trekke erin: een case-studie naar woningtoewijzing via plaatsingsbeleid en aanbodsystemen**, Reeks publikaties van de Vakgroep Huishoudstudies nr. 9, Wageningen (Landbouwniversiteit Wageningen Vakgroep Huishoudstudies).

Kempen, B.G.A. (red.), 1994, **Wonen na 2000. Wensen & mogelijkheden**, Almere (NWR), mei.

Kempen, E. van, en S. Musterd, 1991, High-rise housing reconsidered: some research and policy implications, **Housing studies**, Vol. 6, no. 2, april, pp. 83-95.

Kempen, R. van, 1991, Vroeg-naoorlogse wijken: het nieuwe zorgenkind van de volkshuisvesting?, in: Kempen, R. van, S. Musterd en W. Ostendorf, **Maatschappelijke verandering en stedelijke dynamiek**, Delft (DUP).

Kempen, R. van, S. Musterd en W. Ostendorf, 1991, **Maatschappelijke verandering en stedelijke dynamiek**, Delft (DUP).

Kempen, R. van, J. van Weesep en R.B.J. Teule, 1991, Dutch housing policy in the 1990s: the effects on low-income households, in: R. Verhoeff en D. Crommentuijn-Ondaatje (eds.), **NETHUR School Proceedings 1991**, Utrecht (NETHUR), pp. 1-12.

Klarenbeek, F., en J. Smeets, 1990, Model voor integraal beheer in een naoorlogse wijk, netwerkvorming als operationalisatie, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, oktober, pp. 4-10.

Klerk, L. de, 1992, Naoorlogse woonwijken in breed perspectief, **Stedebouw en Volkshuisvesting** extra nr. 1, februari, pp. 10-13.

Klerk, A. de, en L. Thijssen, 1992, Huisvesting in een open woningmarkt: woonruimteverdeling onder nieuwe verhoudingen, **PIN nieuws**, 15, nr. 4, april, pp. 26-35.

Kleijn, J. de, 1989, Nieuwe gemeentetaak: een woningmarktplan, **Bouw**, 44, 3 februari, pp. 12-14.

Kleijwegt, M., 1993, Het jaar van de Ghanezen; my little ghetto, **Vrij Nederland**, 2 januari, pp. 14-17.

Klieverik, H., 1988, Na stadsvernieuwing komt stadsbeheer. Interview met J. van der Beek, **Woningraad**, nr. 19, 28 september, pp. 11-14.

Klieverik, H., 1991, Sinds Bello is opgezet zijn we goede burenen: NWR-symposium "Omgaan met burenoverlast", **Woningraad**, nr. 9, pp. 32-35.

Klieverik, H., 1992, WBL boekt succes met marketingconcepten, Lelystad loopt vol, **Woningraad**, nr. 6, pp. 18-22.

Klijn, E.H., en H.M. Koolma, 1989, **De naoorlogse woningvoorraad onderzocht; een trend- en programmeerstudie**, Delft (DUP).

Klijn, E.H., en H. Westra, 1987, De korporatie in de jaren negentig. De opkomst en de toekomst van een sociale beheerder, **NCIV Volkshuisvesting**, nr. 5, pp. 216-219.

Kok, H.P., en M. Liebrechts, 1991, Gemeenschappelijkheid anders organiseren: naoorlogse wijken, **Bouw**, 46, nr. 9, 10 mei, pp. 43-46.

Kooij, A. van der, A. van der Laan, P. Terwisscha van Scheltinga en N. van Twillert, 1989, **Voorraadbeheer in Hengelo**, Delft (TUD).

Kossen, W. (eindred.), 1991, **Omgaan met burenoverlast**, samengesteld door Sector Beleidsontwikkeling en Voorlichting, Almere (NWR), **Woningraad** extra nr. 55.

Kosten-batenonderzoek stedelijk beheer: Actief beheer van naoorlogse wijken loont altijd de moeite, **Binnenlands Bestuur**, nr. 13.

Kraemer, K.L., J.L. King, D.E. Dunkle en J.P. Lane, 1989, **Managing Information Systems, Change and Control in Organizational Computing**, San Francisco/London (Jossey Bass Publishers)

Kroese-Duijsters, J.A.M., 1992, Hebben naoorlogse woonwijken toekomstwaarde?, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, extra nr. 1, februari, p. 3.

Kruyt, B., 1974, **De prijsontwikkeling op de tweedehands gebouwenmarkt**, Deventer (Kluwer, EIB).

Kuiper Compagnons, 1988, **Landelijk woningmarktprofiel**, onderzoek in opdracht van het DGVH van het Ministerie van VROM, Rotterdam (Kuiper Compagnons).

Kuiper Compagnons, 1990, **Motieven werkforensen Lelystad: eindrapportage**, onderzoek in opdracht van DVH Flevoland, Rotterdam (Kuiper Compagnons).

Kuiper Compagnons, 1991, **Strategische aanpak naoorlogse wijken: fase 1: atlas van woongebieden: voorbeeldplan Vierde Nota R.O.**, Rotterdam/Arnhem (Kuiper Compagnons).

Kuiper Compagnons en Werkgroep 2'Duizend, 1988a, **Van Filippijnen tot Aldanstate; Een inventarisatie van het woon- en leefklimaat in naoorlogse wijken**, Den Haag (Ministerie van VROM/RPD).

Kuiper Compagnons en Werkgroep 2'Duizend, 1988b, **Atlas van naoorlogse woongebieden: ligging en bouwperiode van naoorlogse uitbreidingen in gemeenten boven 50.000 inwoners: gegevens over inwonertal en woningvoorraad**, in opdracht van de Rijksplanologische Dienst, Den Haag, (MVROM).

Kullberg, J., 1991, **Stille strijd tegen de scheefheid. Op zoek naar strategieën voor lage-inkomensgroepen om de woonlasten te verlichten**, reeks "Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt", nr. 14, Delft (DUP) (dissertatie TU-Delft).

Kullberg, J., 1992, **Klaver vier: vijf jaar centraal wijkbeheer in Brunssum-Noord**, Rotterdam (SEV).

Kwaliteitszorg begint bij het alledaagse, 1992, **Corporatiemagazine**, nr. 5, pp. 18-20.

Lambert, R.D., 1992, **De CIAM-wijken; erfgoed van een tijdsverschijnsel**, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, extra nr. 1, februari, pp. 14-19.

Lammertink, M.A., 1988, Instrumenten bij voorraadbeheer; een inventarisatie, **Woningraad**, nr. 17, p. 21.

Lammertink, M.A., 1991, Middelhoogbouw en portiekflats uit de periode '45-'64: Soms bedenkelijk van kwaliteit, maar er kon gewoond worden, **Woningraad**, nr. 14/15, 17 juli, pp. 4-8.

Latten, J.J., en P.F. Cuyvers, (red.), 1994, **Relatie- en gezinsvorming in de jaren negentig**, Voorburg/Heerlen (Centraal Bureau voor de Statistiek), juni.

Leede, J.J. de, 1991, Gemeentelijke gebouwenregistraties, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, augustus, pp. 31-34.

Leent, M. van, 1986, Voorraadbeheer en verhuurbaarheid III, Woningbeheer is meer dan alleen onderhoud, **Woningraad**, nr. 23, pp. 45-48.

Leent, M.J.J., en J.M. van Vliet, 1992, **ANYMO; WOBIS-module voor kwaliteitsmeting en huursombenadering**, Amersfoort (DHV Bouw bv), augustus.

Leeuw-Hartog, A. de, en A.H.M.A. Dorren, 1986, **Marktwarde naoorlogse woningvoorraad**, Rotterdam (Volkshuisvesting).

Leeuwen, P. van, 1992a, Nieuw verhuursysteem: snel en feilloos, **Corporatiemagazine**, nr. 3, pp. 4-5.

Leeuwen, P. van, 1992b, Prestaties en hoe die aantoonbaar te maken, **Corporatiemagazine**, nr. 6, pp. 16-18.

Leeuwen, P. van, 1992c, Verhuurwinkel Den Helder groot succes, **Corporatiemagazine**, nr. 10, pp. 20-22.

Leeuwen, W.D. van, 1987, Anticiperen op verhuurontwikkelingen: registreren, ordenen, signaleren, etc., **Vakwerk**, jrg. 4, nr. 14, 15 september, pp. 327-328.

Leij, G. bij de, 1987, Regionale woningmarkten, **Bouw/werk**, jrg. 12, nr. 4, november, pp. 26-33.

Leij, G. bij de, 1991, Onderzoek EIB: Groot tekort ouderenwoningen, **Bouw**, 46, nr. 5, 15 maart, pp. 18-19.

Lems, J.W.C., en H.J. Wilhelm, 1990, Beleidswijzer gemeentelijk vh-plan, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, nr. 4, pp. 38-39.

Lie, Dh.S., 1992, 'De klant verandert de corporatie', **Corporatiemagazine**, nr. 6, pp. 6-7.

Lie, Dh. S., en E. Fokkema, 1992, **De klant verandert de corporatie: ontwikkelingen van organisatievormen en bedrijfsvoering in kaart gebracht: hoe klanten en woningmarkt invloed hebben op de dienstverlening van woningcorporaties**, De Bilt (NCIV).

Liebrechts, M. 1992, Kwaliteit naoorlogse wijken programmatisch benaderen: marktgericht woningbeheer, **Bouw**, 47, nr. 2, 18 december, pp. 36-39.

Liebrechts, M., en H. Kok, 1992, Inzicht in betekenis klachten; Bewonersoordeel: kwaliteitsmaatstaf, **Bouw**, 47, nr. 10, 22 mei, pp. 50-53.

Lierop, W.F.J. van, 1991, Disaggregate residential choice models: a case study for the Netherlands, **Scandinavian housing and planning research**, Vol 8, nr. 3, august, pp. 133-151.

Linde, M., en P. Hooimeijer, 1988, **Vergrijzing, individualisering en de woningmarkt - het Wodyn-simulatiemodel**, Utrecht (RUU) (dissertatie RU-Utrecht).

Lobo, A., 1993, **VSO-leden presenteren zich: een nieuwe start**, verzameling papers voor de VSO-presentatiedag op 25 november in Zutphen, Den Haag (Vereniging voor Statistiek en Onderzoek).

Maas, R.A.W.M., 1986, **Het bijhouden van ontwikkelingen op de woningmarkt**, Almere (NWR, afd. Onderzoek).

Maas, R.A.W.M., 1988, Scholten: Nieuwbouwcontingenten anders verdelen: Verhuisprocessen op de Nederlandse woningmarkt, **Woningraad**, nr. 5, 11 maart, pp. 95-97.

- Maas, R.A.W.M., 1992, Woonruimteverdeling en de regio, **Woningraad**, nr. 5, pp. 46-48.
- Matteman, L., E. van Thijn, H.J. Nipperus en W.H. Sinnige, 1970, **Nota van het raadslid Matteman c.s., inzake de Bijlmermeer**, Gemeenteblad afd. 1, Amsterdam, 23 december, pp. 2333-2354.
- Melger, R., 1984, **Renovatie onderzoek hoogbouw Bijlmermeer**, rapport en aparte samenvatting, Amsterdam (Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting Sociaal-economische hoofdafdeling; projectburo Bijlmermeer; woningcorporatie Nieuw Amsterdam), december.
- Meinsma, H.C., 1971, **Partikuliere huiseigenaren en hun eigendom in een deel van de Jordaan**, Amsterdam.
- Merkus, P., 1992, In strijd met de WPR, **Corporatiemagazine**, nr. 15, p. 11.
- Metselaar, A.W.C., 1994, **Zelfwerkzaamheid in de sociale huursector**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 15, Delft (DUP) (dissertatie TU-Delft).
- Meijerink, G., 1981, **Sociaal indicatorenonderzoek Deventer; een rangschikking van buurten naar de mate van sociale achterstand**, Deventer (Gemeente Deventer, Bureau voor Onderzoek, Statistiek en Beleidsplanning), december.
- Middelkoop, G.W., en P. Roelofs, m.m.v. E. Koelé, 1990, **Prijs-kwaliteitsverhouding als onderdeel van het strategisch beheer: een aanzet tot prestatie-eisen voor meting van de volkshuisvestelijke prestatie**, onderzoek in opdracht van het DGVH van MVRM, Rijshout (Bureau Middelkoop), februari.
- Middelkoop & Partners, 1991, **Sociale projectontwikkeling: eindverslag eerste fase**, Amsterdam (Middelkoop & Partners).
- Middleton, M., 1991, **Cities in transition; The regeneration of Britain's Inner Cities**, Londen (Penguin Group).
- Milort, G., 1991a, Betere afstemming van vraag en aanbod: nieuw verdelingsmodel in Delft voordelig voor alle partijen, **NG**, 45, nr. 15, 12 april, pp. 8-9.
- Milort, G., 1991b, Verlies van sturingsruimte bij woningtoewijzing: bij invoering nieuw Huisvestingsbesluit, **NG**, 45, nr. 49, 6 december, pp. 14-15.
- Ministerie van Justitie, 1987, **Samenleving en criminaliteit; actieplan voor de aanpak van veel voorkomende criminaliteit**, Tweede Kamer der Staten Generaal, vergaderjaar 1986-1987, 18.995, nrs. 19-20.
- Ministerie van VROM, 1989, **Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig**, vergaderjaar 1988-1989, TK 20 691, nrs. 2.3., 27 april.
- Moerkamp, J., 1993, Tuinsteden Rotterdam: grotere ingrepen nodig, **NG**, 47, nr. 5, 29 januari, pp. 22-23.
- Molen, F. van der, 1992, Automatisering: Voor veel gemeenten komt de GBA te vroeg, **Binnenlands Bestuur Management**, nr. 7-8, 27 november, pp. 44-47.

Montfort, A.J.G.M. van, 1991, **De regels van het huis: ambtelijke regeltoepassing bij de gemeentelijke woonruimteverdeling**, Groningen (Wolters-Noordhoff, Rechtswetenschappelijke reeks) (dissertatie UvA).

Montfort, A.J.G.M., 1992a, Gemeentelijke woonruimteverdeling in de praktijk; de ongeschreven regels van huisvestingsambtenaren, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, nr. 4, pp. 16-21.

Montfort, A.J.G.M. van, 1992b, Woonruimteverdeling door gemeentelijke frontlijnorganisaties, **Bestuurskunde**, nr. 4, pp. 213-222.

Moolen, J. van der, 1988, Woningcorporaties en het voorraadbeleid in de jaren negentig, **Woningraad**, nr. 23, pp. 3-9.

Moors, P.G.G., 1987, **Een model voor een gemeentelijke vervalsignalering voor woongebieden; Een beleidsinstrument ten behoeve van stedelijk beheer, toegepast in de gemeente Breda**, Eindhoven (afstudeerverslag TU-Eindhoven), oktober.

Mos, P. de, 1992, Thema vervangingsmarkt; Verhuurbaarheid domineert de markt, **Bouw**, 47, nr. 5, 13 maart, pp. 6-7.

Mourik, P. van, 1992, Stedelijk beheer: Buurtbeheer werkt het beste met een eigen budget, **Binnenlands Bestuur Management**, 27 maart, nr. 2, pp. 24-25.

Mulder, C. (red.), 1990, **Informatiesystemen voor het woningbeheer**, serie Woonkwaliteit, nr. 7, Den Haag (DELWEL), april.

Mulder, C., 1991, Verhuismotieven in beweging, **Rooilijn**, 24, nr. 9, pp. 268-273.

Mulder, G., 1982, Utopia; De Bijlmer: het duurste misverstand van de naoorlogse woningbouw, **Vrij Nederland**, 21 augustus.

Mulders, G.M., en J.A. van Heel, 1992, Het nieuwe verval, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, nr. 1, januari, pp. 42-44.

Musterd, S., 1985, **Verschillende structuren en ontwikkelingen van woongebieden in Tilburg**, Amsterdam, (NGS).

Musterd, S., 1991, Neighbourhood change in Amsterdam, **Tijdschrift voor economische en sociale geografie-82**, nr. 1, pp. 30-39.

Musterd, S. (red.), Droogleever-Fortuijn, J., W. Ostendorf en H. Schmal, 1990, **Middelmatig middelhoog: een onderzoek naar het functioneren van naoorlogse (middel-)hoogbouw in de gemeente Breda**, Amsterdamse sociaal-geografische studies, nr. 31, Amsterdam, (UVA, Instituut voor Sociale Geografie).

Musterd, S., en H. van der Wusten (red.), 1990, **Datakwaliteit in het stedelijk onderzoek**, Stedelijke Netwerken Werkstukken nr. 24, Amsterdam (Universiteit van Amsterdam, Centrum voor Grootstedelijk Onderzoek), november.

Musterd, S. (red.), 1990, "Methoden voor woning- en woonmilieubehoefte onderzoek", SISWO-publikatie 340, Amsterdam (SISWO, Werkgroep Mathematische Geografie en Planologie), december (tweede druk).

- Nationale Woningraad, 1983, **'Betonrot' in naoorlogse woningcomplexen**, Almere (NWR), 28 juli.
- Nationale Woningraad, 1984, **Bestaande hoogbouw nader bekeken**, Woningraad-Extra no. 27, Almere (NWR), april.
- Nationale Woningraad, 1985, **Naoorlogse woningbouw. Problemen stapelen zich op**, Woningraad-Extra no. 33, Almere (NWR).
- Nationale Woningraad, 1988a, **Mutaties daar is toch meer mee te doen?**, Schiedam (Werkgroep "mutatiebeleid" Gewestelijke afdeling Zuid-Holland van de NWR).
- Nationale Woningraad, 1988b, **Naar een doelmatige verdeling van de woningvoorraad**, **Woningraad**, nr. 18, pp. 55-60.
- Nationale Woningraad, 1988c, **Woningcorporaties en stedelijk beheer = Urban management and public housing**, Woningraad extra nr. 43, Almere (NWR).
- Nationale Woningraad, 1990, **Marktgericht onderhoudsbeleid**, Woningraad extra nr. 54, Almere (NWR).
- Nationale Woningraad, z.j., **Over de opzet van een signaleringssysteem (brochure Voorraadbeheer)**, Almere (NWR, afd. onderzoek).
- Nationale Woningraad, z.j., **Een signaleringssysteem op complexniveau; Een voorstel voor een signaleringssysteem en definiëring van indicatoren**, Almere (NWR, afd. onderzoek).
- Nauta, A., J. Smeets, H. Fassbinder, A. Proveniers en J. van den Moosdijk, 1987, **Informatievoorziening en beheerprocessen: Dilemma's in de jaren negentig**, reeks Bouwstenen, nr. 8, Eindhoven (Faculteit Bouwkunde, TU-Eindhoven), november.
- Nauta, A., en J. Smeets (red.), 1988, **Informatievoorziening en beheerprocessen: dilemma's in de jaren negentig**, Eindhoven ((Faculteit Bouwkunde, TU-Eindhoven), maart.
- Nauta, A.G., 1993, **Het meten en sturen van de verhuurbaarheid van woningen en de kwaliteit van woongebieden**, in: **Handboek Stedelijk Beheer**, december, pp. E5-1/E5-30.
- NCIV en woningmarktonderzoek, 1992, **Corporatiemagazine**, nr. 15, p. 10.
- Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting, 1987, **Registratie verhuurontwikkelingen; documentatie voor de regionale bijeenkomsten**.
- Nederlands Studie centrum, 1988, **Documentatiemap voor het congres Stedelijk beheer**, donderdag 11 februari in De Doelen te Rotterdam, Vlaardingen (NSC).
- Newman, O., 1972, **Defensible space; crime prevention through urban design**, New York (Macmillan).
- Nie, H.C.F. de, 1990, **Een verhuursignaleringsysteem voor het non-profit woningbeheer**, Delft (Faculteit der Bouwkunde) juni (afstudeerrapport).

Nieboer, N.E.T., P. Sijtsma en H. Voogd, 1989, **Naar een beleidsondersteunend systeem voor de volkshuisvesting in Oost-Friesland**, Groningen (Rijksuniversiteit Groningen, Vakgroep Stedelijke en Regionale Planning, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen), maart.

Nielen, G.C., 1991, *Gegevens, informatie en informatiesystemen*, in: **Handboek Bestuurlijke Informatiesystemen**, Alphen aan den Rijn (Samsom), november, pp. E1150/1-E1150/13.

Nieuw Amsterdam, 1986, **De toekomst van de Bijlmermeer; Resultaten tot 1986, en verkenningen tot het jaar 2000**, Amsterdam (Woningcorporatie Nieuw Amsterdam).

Nieuw Amsterdam, 1989, **De Bijlmermeer 1984/1989**, Amsterdam (Nieuw Amsterdam), oktober (notitie).

NIROV, 1987, **Informatisering ruimtelijk beleid: hoe staat het met de basisgegevens?**, verslag studiedag Informatisering ruimtelijk beleid: hoe staat het met de basisgegevens?, Den Haag (NIROV-werkgroep Computergebruik), 25 november.

Nolan, R.L., 1979, *Managing the crisis in dataprocessing*, in: **Harvard Business Review**, maart/april, pp. 115-126.

Nolan, R.L., 1991, *The strategic potential of information technology*, in: **Financial Executive**, juli/augustus, pp. 25-27.

Noordenne, M. van, en R. Schouten, 1991, **Beleidswijzer: regionaal volkshuisvestingsbeleid**, NSS Beleidsonderzoek en Beleidsadvies, in opdracht van DGVH, MVRM, Den Haag (MVRM/NSS Beleidsonderzoek & Beleidsadvies).

Oorschot, J.M. van, 1991, *De geschiedenis van de computer voor administratieve toepassingen*, in: **Handboek Bestuurlijke Informatiekunde**, Alphen aan den Rijn (Samsom), november, pp. B1300/1-B1300/21.

Oosten, J.A.P. van, G. Westerdijk en P.O. Vermeulen (red. commissie: P.P. Kohnstamm en M.C. Oude Veldhuis), 1992, **Stedelijke woningmarkten: de visie van overheid en marktpartijen: inleidingen, uitgesproken tijdens de jaarvergaderingen 1992**, Voorburg (Neprom).

Oostveen, P., 1992, *Indicatorenstelsel Enschede: veelzijdige thermometer op laag schaalniveau*, **Planning: methodiek en toepassing**, nr. 42, pp. 15-24.

Oostveen, W.P., 1993a, **Buurtatlas 1992, Statistische gegevens per wijk en buurt**, Enschede (Gemeente Enschede, Informatie en Onderzoek), juni.

Oostveen, P., 1993b, *Indicatorenstelsel Enschede: veelzijdige thermometer op laag schaalniveau*, in: Lobo, A., **VSO-leden presenteren zich: een nieuwe start**, verzameling papers voor de VSO-presentatiedag op 25 november in Zutphen, Den Haag (Vereniging voor Statistiek en Onderzoek), pp. 35-42.

Os, P. van, 1991, *Diagnostiek Maassluis: oordeel woonconsument speelt belangrijke rol in signaleringssysteem*, **Corporatiemagazine**, 2, nr. 8, 19 april, pp. 4-7.

Os, P. van, en R. de Jong, 1990, **De ontwikkeling van een buurt-signaleringsstelsel**, Maassluis (Gemeente Maassluis), juni.

Otten, J., 1984, De woningkartotheek; investeren in doelmatigheid, **NCIV Vakwerk**, nr. 18, pp. 366-368.

Oude Engberink, G., en B. Post, 1994, **Grenzen van de armoede; Risico's en risicogroepen op het sociaal minimum**, Rotterdam (dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Sociaal-Wetenschappelijke Afdeling), juni.

Patrimonium, z.j., **Woninggids Amsterdam: Een overzicht van de woningen die Patrimonium in Amsterdam verhuurt**, Amsterdam (Beheersstichting Patrimonium).

Peelen, E.J., 1988, Woningvoorraad en -productie en de functie van de makelaardij, **Vastgoed**, nr. 9, september, pp. 366-368.

Poele, H.L.M. te, 1990, **Onderzoek sociale indicatoren 1989; een clustering van buurten naar mate van sociale achterstand**, Deventer (Gemeente Deventer, Afdeling Onderzoek, Statistiek en Beleidsplanning), maart.

Poele, H.L.M. te, 1992a, **Buurtsignaleringsysteem Deventer 1992**, Gemeente Deventer (Bestuursdienst, sector Bestuurszaken & Ontwikkeling, Afdeling Onderzoek & Statistiek), juli.

Poele, H.L.M. te, 1992b, **Woningvoorraad per buurt**, Statistisch Bulletin 1992-2, Gemeente Deventer (Bestuursdienst, sector Bestuurszaken & Ontwikkeling, Afdeling Onderzoek & Statistiek), december.

Poele, H.L.M. te, 1993a, **Woonomgevingskenmerken per buurt**, Statistisch Bulletin 1993-1, Gemeente Deventer (Bestuursdienst, sector Bestuurszaken & Ontwikkeling, Afdeling Onderzoek & Statistiek), januari.

Poele, H.L.M. te, 1993b, **Evaluatieonderzoek Wijkaanpak Deventer, deel 2: Hoe de bewoners de diverse aspecten van hun leef- en woonomgeving beoordelen**, Gemeente Deventer (Bestuursdienst, sector Bestuurszaken & Ontwikkeling, Afdeling Onderzoek & Statistiek), september.

'Politieke vluchteling hoort buiten GBA-registratie te blijven', 1993, **Binnenlands bestuur**, nr. 5, 5 februari.

Pouw, G., 1991, Veranderende woningmarkt in de kou, **Urgent**, april, pp. 5-8.

Pouwels, J.P.A., 1988, **Het beheer van de stad: beschouwingen aan de hand van studies over gevoerd beleid**, Nijmegen, (ITS) (dissertatie).

Praktijkdag verhuurbaarheid: ook buurt- en wijkontwikkelingen zijn belangrijke signalen, 1989, **NCIV Vakwerk**, nr. 20, pp. 494.

Priemus, H. 1968, De Bijlmermeer: hedendaagse woningen tegen toekomstige huren, **Goed Wonen**, 20, nr. 7, pp. 2-5.

Priemus, H., 1978, **Volkshuisvesting; begrippen, problemen, beleid**, Alphen aan den Rijn (Samsom).

Priemus, H., 1985, Spannende tijden. Prof.dr.ir. H. Priemus: De woningmarkt zit op de wip, **Nevanco Platform**, jrg. 6, nr. 2, pp. 8-13.

Priemus, H., 1986, **Gevolgen van de vergrijzing van de bevolking voor de woningmarkt**, Inleiding tijdens het lustrumcongres 'Vergrijzing in Nederland' van de Geografische Studenten Vereniging IBN BATTUTA, Groningen, 23 april.

Raven, J., 1992, Patrimonium Groningen: gevarieerd aanbod, **Corporatiemagazine**, nr. 6, pp. 20-22.

Razoux Schultz, A.F., 1990, **Micro-model sociale huursector: gebruikershandleiding bij het programma, versie 1.01, boekjaar 1988**, Amsterdam (EIB).

Razoux Schultz, A.F., en L. Vedder, 1990, **Het beleidsmodel sociale huursector: gebruikershandleiding bij het programma, versie 1.01, boekjaar 1988**, Amsterdam (EIB).

Reedijk, W.H., 1991, De klant is koning, maar regeert niet, **Woningraad**, nr. 5, 6 maart, pp. 38-39.

Reeken, A.C. van, en J.M.C. Wolters, 1991, Wonen in de markten van Zuid-Holland, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, augustus, pp. 42-44.

Reijndorp, A., 1985, Social-scientists looking for trouble of de vergeten factor van het verval, **Bouw**, 40, nr. 1, pp. 17-20.

Reynolds, F., 1986, **The Problem Housing Estate; An Account of Omega and its People**, Hampshire (Gower).

Riezenbos, H., 1993, Groningen met MOSAIC in kaart gebracht, in: Lobo, A., **VSO-leden presenteren zich: een nieuwe start**, verzameling papers voor de VSO-presentatiedag op 25 november in Zutphen, Den Haag (Vereniging voor Statistiek en Onderzoek), pp. 43-46b.

RIGO Research en Advies BV te Amsterdam, 1993, **Woningbehoefteonderzoek Maassluis**, Amsterdam (RIGO), oktober.

Roosekrans, P., 1985, Hoe had u het gehad willen hebben?, **Nevanco Platform**, jrg. 6, nr. 2, pp. 7-8.

Rouwendal, J., 1990a, **On the equitable distribution of the housing stock**, Research Memoranda, nr. 1990-29, Amsterdam (VU).

Rouwendal, J., 1990b, **Stochastic market equilibria with efficient rationing: with an application to the Dutch housing market**, Research Memoranda, 1990-30, Amsterdam (VU).

Rutten, J., 1992, Onvoldoende locaties in Amsterdam; Aanbod woningen marktsector faseren, **Bouw**, 47, nr. 3, 14 februari, pp. 6-7.

Rijk en provincies eens over regionale samenwerking gemeenten bij decentralisatie volkshuisvesting, 1991, **Persbericht**, dd. 25 februari, Den Haag (MVRM).

Rijksplanologische Dienst (RPD), 1989, **Voorbeeldplannen Vierde nota Ideeënboek 1989**, Den Haag (SDU uitgeverij).

Rijksplanologische Dienst (RPD), 1990, **Voorbeeldplannen Vierde nota Ideeënboek 1990**, Den Haag (SDU uitgeverij).

Rijksplanologische Dienst (RPD), 1991, **Een wijkbeheerplan voor Stokhasselt: een idee van de gemeente Tilburg uitgewerkt tot Voorbeeldplan Vierde Nota**, publikatie van MVRM, Centrale Directie Voorlichting en Externe Betrekkingen, vouwblad, Den Haag (MVRM).

Sabée, R., 1991, Vertrekkers uit groeikernen: case Lelystad, **Rooilijn**, 24, nr. 2, pp. 59-67.

Sabée, R., (eindred.), 1992, **Planologische kengetallen**, Alphen aan den Rijn (Samsom H.D. Tjeenk Willink).

Sanders, L.H.J.M., 1992, Samenwerkende gemeenten krijgen volkshuisvestingstaken, Decentralisatie wordt regionalisatie, **Woningraad**, nr. 2, pp. 42-45.

SAVO, 1991, **Inleidingen van Gerard van Bortel (stafmedewerker automatisering) en Jan Alle Wijma (medewerker bewonerszaken)**, Post-HBO opleiding Marktinformatie en Verhuurbaarheid, Zwolle, 14 november.

Schaal-Lehr, C., W.J. Stam en H. Priemus, 1988, **Ontwikkeling van de stedelijke bouwvoorraad**, Delft (OTB).

Schaaper, M.P.M., 1988, Woonruimteverdelingsbeleid in de jaren negentig, **Woningraad**, nr. 20, pp. 67-71.

Schaar, J. van der, 1987, **Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 7, Delft (DUP) (dissertatie TU-Delft).

Schaar, J. van der, 1991, Woningcorporaties verzelfstandigd, **Corporatiemagazine**, 2, nr. 5, 8 maart, pp. 22-23.

Schaar, J. van der, 1991, **Volkshuisvesting: een zaak van beleid**, Aula-reeks nr. 198, Utrecht (Spectrum).

Scholten, H.J., 1988, **Verhuisprocessen op de Nederlandse woningmarkt: een beleidsondersteunend model voor de woningbouw**, Utrecht (Geografisch Instituut Rijkuniversiteit Utrecht). (dissertatie).

Schotgerrits, A.H.J.B., 1989, Transformatie in organisaties door informatietechnologie, in: **Handboek Automatisering van de informatieverzorging**, Alphen aan den Rijn (Samsom), december, pp. G0100:8.

Schouten, R., 1993, Onderzoek naar basiskwaliteit; de gezond-verstand-methode, in: Lobo, A., **VSO-leden presenteren zich: een nieuwe start**, verzameling papers voor de VSO-presentatiedag op 25 november in Zutphen, Den Haag (Vereniging voor Statistiek en Onderzoek), pp. 65-70.

Singelenberg, J., e.a., (eindred. Frieda Crooy), 1991, **Woonruimteverdeling: tussen distributie en zelfbediening**, Rotterdam (Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting).

Smeets, J., e.a., 1991, **Slutelen aan signalering; onderzoek naar de mogelijke rol van sleutelfiguren in een signaleringssysteem**, Breda, (SOAB/TUE).

Smit, R., 1986, Mrs. Alice Coleman: De strijd tegen het "misdadige ontwerp", **Woningraad**, nr. 13, pp. 31-35.

Smits, I., 1991, *Burenleed*, **HP**, nr. 30, 12 april, pp. 47-49.

Sociaal en Cultureel Planbureau, 1980, *Sociale achterstand in wijken en gemeenten*, cahier nr. 14, Rijswijk (SCP).

Sociaal en Cultureel Planbureau, 1994, *Jeugd 94*, Rijswijk (SCP).

SoFi-nummer wordt aan GBA toegevoegd, 1992, *Binnenlands Bestuur*, nr. 49, 4 december, p. 3.

Stadig, D.B., 1987, Over stedelijk beheer en stedelijke beheerders, *NCIV Volkshuisvesting*, nr. 5, pp. 210-215.

Starmans, I.H.J., en R.P. Hortulanus, 1991, *Woonstijlen in Bouwlust Den Haag Zuid-West: een aanvullend criterium voor woonruimteverdeling*, onderzoek uitgevoerd door Rijksuniversiteit Utrecht, Faculteit Sociale Wetenschappen, Vakgroep Algemene Sociale Wetenschappen, Projectgroep Stad en Omgeving, in opdracht van het Bureau Aanpak Na-oorlogse wijken Den Haag, Utrecht (Rijksuniversiteit).

Stemers, T., 1992, Marktconform en consumentgericht; De woningplattegrond vanaf de jaren zestig tot heden, *Bouw*, 47, nr. 7, 10 april, pp. 10-14.

Steen, W. van der, 1991, *Marokkanen in Naaldwijk: woningbouwverenigingen krijgen nieuwe doelgroep*, *Rooilijn*, 24, nr. 6, pp. 182-186.

Stichting Centrale Woningzorg (SCW) Amersfoort, 1993, *De tevredenheid over de woontevredenheidsenquête*, Amersfoort (SCW), 4 oktober.

Stofberg, R.E., 1987, Marktonderzoek noodzakelijk bij aanpak verhuurproblemen, *Woningraad*, nr. 1, p. 18.

Stol, H.R., 1990, *Informatieplanning in de praktijk, grondbeginselen voor de opzet van bestuurlijke informatiesystemen*, Alphen aan/den Rijn (Samsom Bedrijfsinformatie).

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), z.j., *Informatiesystemen in de Volkshuisvesting*, Rotterdam (SEV). (brochure)

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), 1987, *Symposium Marktinformatie en verhuurbaarheid*, dokumentatie en gehouden inleidingen, Utrecht (SEV), 7 oktober.

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), 1992a, *Buurtbeheerbedrijven: een stand van zaken*, Rotterdam (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting).

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), 1992b, *De Bloemenbuurt bloeit weer op: een geslaagd voorbeeld van criminaliteitsbestrijding door intensief buurtbeheer in Groningen*, Rotterdam (SEV).

Stijger, W., en P. van IJzeren, 1986, Meer accent op economische kwaliteit woningbezit nodig, *Renovatie & Onderhoud*, nr. 9, september, pp. 40-45.

Suydendorp, H., 1987a, Korporatie en marktgerichtheid, *Vakwerk*, jrg. 4, nr. 12, 15 juli, pp. 269-271.

- Suydendorp, H., 1987b, Intake-gesprekken: bruikbaar onderdeel van zorgvuldige toewijzing, **Vakwerk**, jrg. 4, nr. 16, 12 oktober, pp. 387-388.
- Suyker, J., 1989, **De informatievoorziening ten behoeve van leegstandsbestrijding**, Delft (Faculteit Geodesie), augustus. (afstudeerrapport)
- Sweep, M.M., en A.M. van der Vlist, 1993, Kwaliteit als basis voor huurbeleid, **Woningraad**, nr. 2, 27 januari, pp. 21-24.
- Sijmons, R., 1994, Nederland plant zich onvoorspelbaar voort; zinloze prognoses, **Vrij Nederland**, nr. 28, 16 juli, p. 17.
- Thorbrugger, J., 1987, Kwaliteit gaat op woningmarkt steeds belangrijker rol spelen, **NCIV Vakwerk**, nr. 8, pp. 167-171.
- Thijssen, C.C.F., 1992, Technische kwaliteit van etagewoningen 1946-1980; Renovatie onvermijdelijk, **Bouw**, 47, nr. 3, 14 februari, pp. 42-45.
- TNO-studie in opdracht van VNG wijst uit: GBA-invoering kost gemeenten meer dan 300 miljoen gulden, 1993, **Binnenlands Bestuur**, week 4, 29 januari, p. 3.
- Toneman, H.W.M., 1985, Het voorbeeld Aalten. Hoe ouderen kunnen doorstromen naar kleinere woningen, **Leef tijd**, november, pp. 30-32.
- Toorn Vrijthoff, W. van den, en J. van der Zee, 1989, Naoorlogse voorraad dobber waarop corporaties drijven: bij strategisch en toekomstgericht beheer, **Renovatie & Onderhoud**, jrg. 14, nr. 2, februari, pp. 21-23.
- Treep, D., 1987, **Inventarisatie onverhuurde woningen van corporaties en gemeentelijk woningbedrijf in Amsterdam per 1 april 1987**, Amsterdam (Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting).
- Tweel, M. van der, (eindred.), 1991, **Verzelfstandiging woningcorporaties**, samengesteld door Sector Beleidsontwikkeling en Voorlichting van de Nationale Woningraad, Woningraad Extra nr. 56, Almere (NWR).
- Twijnstra Gudde, 1988, City management vereist marktgerichte aanpak van ambtenaren en gemeentelijke organisaties, **Bouwwereld**, nr. 3, maart, pp. 3-7.
- Van der Velde, C.N.M., 1992, Signaleringsysteem om verhuurbaarheidsproblemen tijdig te kunnen onderkennen, in: Heeger, H., en I. Smid (eds.), 1992, **Verval en herstel van naoorlogse woningcomplexen**, reeks "Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek", nr. 8, Delft (DUP), pp. 45-53.
- Velden, M. van der, 1992, De achilleshiel van de volkshuisvesting: corporatiemanagement en ondernemerschap, **Bouw**, 47, nr. 12/13, 19 juni, pp. 30-32.
- Veldhuizen, E., 1988, Management Informatie Systemen, in: **Handboek Automatisering van de informatieverzorging**, Alphen aan den Rijn (Samsom), januari, pp. H0100:9-11.
- 'Verbrokkelde vastgoedregistratie kan beter'; VROM wijst centrale rol vastgoedinformatievoorziening af, 1993, **Binnenlands Bestuur**, nr. 11, 19 maart, p. 15.

Verdeling van kosten GBA wettelijk geregeld, 1993, **Binnenlands Bestuur**, nr. 8, 26 februari, p. 2.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1984a, **Besturen met automatisering**, Groene reeks, nr. 70, Den Haag (uitgeverij van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten), maart.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1984b, **Besturen met informatie**, Groene reeks, nr. 76, Den Haag (uitgeverij van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten), juli.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1986, **Gemeentelijke basisregistraties**, Groene reeks, nr. 86, Den Haag (uitgeverij van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten).

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1987a, **Besturen met onderzoek en statistiek**, Groene reeks, nr. 93, Den Haag (uitgeverij van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten), september.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1987b, **GBA en binnengemeentelijke informatievoorziening**, Groene Reeks nr. 96, Den Haag (Vereniging van Nederlandse Gemeenten).

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1987c, **Automatisering in kleinere gemeenten**, Groene Reeks nr. 97, Den Haag (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), november.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1991, **De organisatie de baas; Gemeenten en vastgoedinformatie**, Groene Reeks nr. 113, Den Haag (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), juni.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1993, **De organisatie de baas; Gemeenten en persoonsregistratie**, Groene Reeks nr. 118, Den Haag (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, tweede - geheel herziene - druk), april.

Verhagen, E., 1987, **Van Bijlmermeerpolder tot Amsterdam Zuidoost**, Den Haag (Sdu uitgeverij).

Vermeulen, L., en M. Zoet, 1992, In Groningen en Den Helder; Creatief omgaan met regels leidt tot successen, **Woningraad**, nr. 3, pp. 8-11.

Vermeulen, W.J.J., 1993, Niet de markt, maar de omgeving centraal: actiegerichtheid van corporaties vooral cultuurbepaald, **Corporatiemagazine**, 4, nr. 1, 8 januari, pp. 6-9.

Visser, C. 1991a, Gemeentehuis als verzamelplaats van alle overheidsinformatie, **Binnenlands Bestuur**, nr. 27, p. 19.

Visser, C., 1991b, Volledige integratie gemeentelijke automatisering blijft idee fix, **Binnenlands Bestuur**, nr. 35, pp. 18-19.

Visser, C. 1992a, Tweede risicofactor is uitblijven formele goedkeuring parlement: Onbeheersbare automatiseringsbranche kan spaak in het wiel van GBA steken, **Binnenlands Bestuur**, nr. 1, 10 januari, pp. 20-21.

Visser, C., 1992b, Stedelijk beheer 'NIDIG fladderde wat, Stadswerk gaat vliegen', **Binnenlands Bestuur**, nr. 7, 14 februari, p. 19.

Visser, C., 1992c, Gemeenten voegen zich in de droeve koorzang van de 'GBA-blues': het kost veel geld zonder dat iemand het ooit terugziet, **Binnenlands Bestuur**, nr. 8, 21 februari, pp. 20-25.

Visser, C., 1992d, Gemeenten staan hoge kosten te wachten bij volledige registratie GBA raadplegingen, **Binnenlands Bestuur**, nr. 11, p. 17.

Visser, C., 1992e, Zelfvertrouwen en skepsis begeleiden officiële start van GBA-project, **Binnenlands Bestuur**, nr. 40, pp. 14-15.

Visser, C., 1993, Ordening vastgoeddata - alle spullen op, in en onder Nederland - bespaart miljoenen; Het geld ligt op straat. Maar wie raapt het straks op?, **Binnenlands Bestuur**, nr. 11, 19 maart, pp. 24-25.

Vliet, J.M. van, en G.J. van den Beuken, 1994, **Doelgroepenbenadering en strategisch voorraadbeheer**, inleiding tijdens het congres van de Landelijke Vereniging van Huisvesters (LVH) 'De woningmarkt nader verkend; nieuwe opgaven voor woonruimteverdelers', Den Bosch (LVH), 17-18 maart.

Voordt, D.J.M. van der, en H.B.R. van Weegen, 1991, **Sociale veiligheid en gebouwde omgeving; theorie, empirie en instrumentontwikkeling**, Delft (OSPA) (dissertatie TU-Delft).

Vos, M.J. van der, en A.A.A. van der Smagt, 1988, Vierde generatie software, in: **Handboek Automatisering van de informatieverzorging**, Alphen aan den Rijn (Samsom), augustus, pp. f0100:6.

Vreeze, N. de, 1987a, Woningcartotheek: bezint eer ge begint, **Woningraad**, nr. 4, 26 februari, p. 26.

Vreeze, N. de, 1987b, Een taak voor corporatiebesturen? Het beheer van de woningvoorraad, **Woningraad**, nr. 4, 26 februari, pp. 3-6.

Vreeze, N. de, 1993, **Woningbouw, inspiratie & ambities; kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland**, Almere (Nationale Woningraad). (dissertatie TU-Delft)

Vries, P.J. de, en F.E. van der Valk, 1991, **Convenanten tussen gemeenten en corporaties**, onderzoek door Vakgroep Politicologie en Bestuurskunde, Sectie Bestuurskunde, Vrije Universiteit Amsterdam, in opdracht van MVROM, Publikatiereeks DGVH/DOK jrg. 1991, nr. 11, Den Haag (MVROM).

Waard, J. de, en P.M. de Savornin Lohman, 1991, **Preventie en buurtbeheer: criminaliteitspreventie op wijk- en buurtniveau**, publicatie van Stafafdeling Informatievoorziening, Directie Criminaliteitspreventie Ministerie van Justitie, Den Haag (Ministerie van Justitie).

Waard, W. de, en E. van Kempen, 1988, **Wonen in hoogbouw; de Slaaghwijk in Leiden en haar bewoners**, Leiden/Amsterdam (Woningbouwvereniging Leiden/Instituut voor Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam).

Wassenberg, F.A.G., en M. de Jong, 1992, Enige exogene trends die van invloed zijn op de volkshuisvesting in Nederland, in: NIROV, Sectie Volkshuisvesting (ed.), **Volkshuisvestingsdiscussiedagen 24 en 25 september 1992: De toekomst van de volkshuisvesting in het licht van een veranderende beleidsomgeving**, Den Haag (NIROV), pp. 31-41.

Water, W.M.R. de, 1988, Signaleren is maatwerk, **Woningraad**, nr. 20, p. 44.

Water, W.M.R. de, 1989, Instrumenten bij voorraadbeheer IV, Het vastleggen van vertrekredenen met de p.c., **Woningraad**, nr. 1, p. 33.

Wegen, H.B.R. van, 1992, CIAM en sociaal veilig ontwerpen, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, extra nr. 1, februari, pp. 36-38.

Westerterp, I., en S. Musterd, 1987, **Het functioneren van een naoorlogse woonwijk gezien tegen ontwikkelingen op de lokale woningmarkt. Een onderzoek in de Sterrenwijk te Berkel en Rodenrijs**, Onderzoek in opdracht van de Woningbouwvereniging "Berkel en Rodenrijs", Amsterdamse Sociaal-Geografische Studies 9, Amsterdam (Instituut voor Sociale Geografie, Universiteit Amsterdam).

Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR), 1989, **Allochtonenbeleid**, Rapporten aan de regering 36.

Wie is er bang voor de ontwikkelingsmaatschappij?: wethouder, corporatie én ontwikkelaar samen aan tafel, 1992, **Indruk**, 20, nr. 4, december, pp. 15-18.

Wilke, H.B.H.G., 1988, **Systematische aanpak informatieverzameling** gewenst. Woningmarktinformatie moet permanent beschikbaar zijn, **Woningraad**, nr. 2, 27 januari, pp. 3-7.

Winkel, I. te, 1988, **Registreren, signaleren, interpreteren: een toetsing van een signaleringssysteem t.a.v. verhuurbaarheid en bewoonbaarheid van het woningbezit van woningcorporaties**, Deventer (Rijksacademie 'Nieuw Rollecate', THW-kleinhuishouding), juni (afstudeerrapport).

Wooninfo-systeem in gebruik bij Basco, 1992, **Corporatiemagazine**, nr. 3, p. 16.

Wouw, B.A.J. van der, 1991, **Ouderen en de woningmarkt: een onderzoek naar woonwensen van ouderen en de discrepanties met het huidige aanbod in de vier Zeeuwse steden**, onderzoek uitgevoerd door Provinciaal Opbouworgaan Stichting Zeeland in opdracht van de Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg van het DGVH, reeks Volkshuisvesting nationaal, jrg. 1991, nr. 2, Den Haag (MVRM).

Wuertz, K., 1991, **De macht van de wooncultuur: botsende perspectieven in een Haagse nieuwbouwwijk**, publicatie van Leids Instituut voor Sociaal Wetenschappelijk Onderzoek (LISWO), Sectie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, Leiden (Rijksuniversiteit).

Ijpelaar, D.P.N.M., 1993, **Beslissingsondersteuning bij het bepalen van een informatiestrategie**, (Moret Ernst & Young) (dissertatie TU-Delft).

Zelfverzekerde Dales: GBA succes voor bevolkingsregistratie en fraudebestrijding, 1993, **Binnenlands Bestuur**, nr. 7, 19 februari, p. 15.

Zon, F. van der, 1992, **Verzelfstandiging van corporaties; verwachtingen bij corporaties**, in: NIROV, Sectie Volkshuisvesting (ed.), **Volkshuisvestingsdiscussiedagen 24 en 25 september 1992: De toekomst van de volkshuisvesting in het licht van een veranderende beleidsomgeving**, Den Haag (NIROV), pp. 245-260.

Zon, F. van der, 1994, **Evaluatie van het SEV-project zelfstandiging woningcorporaties**, reeks "Volkshuisvesting in theorie en praktijk", nr. 33, Delft (DUP).

SUMMARY

In 1984 a research group under the direction of Prof.ir. N.L. Prak and Prof.Dr.ir. H. Priemus, as part of the Free Policy-making Scope of Delft University of Technology, started the long-term investigation "(Threatening) demolition of post-war dwellings: causes, lessons, prevention". This investigation - which consisted of theoretical studies into housing decay, stocktaking of problems and case studies - became the point of departure for a large number of other investigations commissioned by third parties with regard to the theme 'operating problems of post-war dwellings', which were performed in the period 1984-1994 by the Research Institute for Policy Sciences and Technology OTB.

The investigation followed on from the anxiety that had arisen as a result of the excessive decay problems with which a number of post-war housing estates proved to be confronted. On behalf of the investigations Prak and Priemus compiled a model to explain housing decay. The decay was broken down into social, technical and financial dimensions that influence and reinforce each other. The model was tested in the OTB research.

As a continuation of the research into housing decay the Research Institute OTB performed a number of municipal housing market investigations. In addition to the quantitative supply and demand relations the qualitative gearing between supply and demand on the local housing market was investigated above all.

Responsibility for housing has in recent years shifted from the central government to the parties operating at local level. This has been accompanied by a cost-cutting operation.

This dissertation is directed above all to the prevention of problems by good provision of information. The problem has been defined as follows:

What are the characteristics of decay processes of housing estates and residential neighbourhoods and to what extent can signalling systems contribute to these decay processes being recognized in good time, so that preventive actions are possible?

The following research questions have been derived from the definition of the problem:

1. What are signalling systems for housing and district management?
2. What theories have been developed about decay processes of housing estates and residential neighbourhoods. How do the processes proceed in practice and what causes can be adduced for them?
3. What indicators can signal the decay processes?
4. To what extent can knowledge of how housing consumers rate their accommodation and of the hierarchical position of estates and neighbourhoods contribute to the signalling of decay processes?
5. What experience has been gained with signalling systems at estate level?
6. What experience has been gained with signalling systems at neighbourhood and district level?

1. signalling systems for housing and district management

The principal involved parties that have tasks and responsibilities in housing and district management are the occupants, housing associations and local authorities. For this they must have the availability of good information, such as from a signalling system. An administrative information system of this kind "has the task of recording the relevant internal and external data, storing it and processing it into administrative information for the managing body. Output of the administrative information system is therefore administrative information" (Bemelmans, 1991: 30).

Information systems may be divided into registrational information systems (transaction-processing and documentary systems) and management information systems, which may be subdivided into programmed decision-making systems, decision-supporting systems and knowledge systems (Bemelmans, 1991). These information systems can have relations with one another, in which data from registrational information systems are used to feed management information systems. Thus the modern provision of information is increasingly tending towards the original meaning of the Latin concept 'administration', which also means rendering service (Van Oorschot, 1991).

A signalling system for housing and district management is a decision-supporting information system. It supports the policy of those who are involved with information in the management. Unlike programmed decision-making systems, which can be used only with fully structured and formalized procedures, the signalling system makes no proposals for decisions.

The databases of local authorities and housing associations that qualify to supply data for signalling systems prove in most cases to be automated. With the signalling systems handy use can be made of the recent developments of hardware and software in the field of personal computers.

2. decay processes of housing estates and residential neighbourhoods

To be able to develop an information system there has to be a model of what has to be managed: the information model. Such a model is always an *abstraction* of the reality as the model-builder describes it.

The development of a signalling system for the timely recognition of decay processes of housing estates and neighbourhoods thus calls for a model of these decay processes.

In American theories on neighbourhood decay that were discussed by Solomon and Vandell (1982) the emphasis lies on the economic and social relationships in a neighbourhood. These American theories offer an inadequate explanation of housing and neighbourhood decay in The Netherlands, because in the latter country other factors also play a part (Kruyt, 1974; Priemus, 1978).

Empirical verifiability was one of the starting-points of Prak and Priemus (1984) in their model for the decay of post-war housing estates in the non-profit rented sector. They distinguish between technical, social and financial decay, which affect and reinforce one another. The relation between the three decay spirals of the model is emphasized by the pivot points 'mobility', 'declining housing quality' and 'financially unprofitable operation', which each link two spirals.

Decay processes of post-war estates and neighbourhoods can also be influenced negatively and positively by 'external factors', such as the development of employment and demographic trends which cannot always be properly forecast. For instance, the population grew less than was prognosticated, but the number of households increased more than expected, on account of the growing family thinning-out and individualization.

The decay problems in the post-war housing stock are concentrated in blocks of flats, although low-rise does not always get off entirely scot-free. The Linnaeus Street and vicinity estate in Leeuwarden (an estate of upstairs and ground-floor flats) was even the first large post-war estate to be demolished on account of social problems. The cause of the decay process lay here above all in the dwelling allocation, whereby the dwellings - on account of the low rents - were assigned in particular to socially weak and socially maladjusted families (Prak, 1985a).

Case studies of early post-war estates of staircase-access blocks with problems show that the quality of these dwellings cannot sufficiently measure up to dwellings built later. Originally many families lived there, but later they gave way increasingly to one- and two-person households (elderly and first-timers) and ethnic minorities.

Case studies of high-rise estates with problems point to a lack of appreciation, which is concerned with an unfavourable location, characteristics of the estates themselves, technical construction problems and the high price of the dwellings (rent and service charges). (Lettability) problems sometimes occurred here right after completion. As

a result the selection criteria were relaxed and decay processes - partly dependent on the local housing market situation - were able to escalate (Hoenderdos, 1987d).

As the result of an unfavourable price/quality ratio an estate ranks low in the housing hierarchy, which can lead to vacancy problems with an easy housing market. The premature decay of housing estates can often be traced back to the deteriorating residential climate, in which allocation policy plays an important part (OTB, 1989; Dieleman and Jobse, 1991; Van Kempen, 1991). Anderiesen and Reijndorp (1990) warn that an estate with many low-income groups and ethnic minorities is not synonymous with a 'problem estate'.

3. indicators for signalling decay processes

The choice of indicators for decay of housing estates and neighbourhoods is bound up with the model of the decay process used. Thus Solomon and Vandell (1982) opt for indicators reflecting the economic and social relations in a neighbourhood. For the Dutch situation indicators are chosen that seem to be related to the modelling of the decay process by Prak and Priemus. A distinction is often made between (a limited set of) indicators that signal problems directly and a supplementary set of indicators for explanatory information.

According to the Steering Group for Housing Experiments (SEV) the top ten of indicators for landlords is as follows: lettability indicators (vacancy, degree of change of tenant, degree of refusal or degree of offering, popularity among house hunters, tendency to move house), indicators for payment behaviour (rent arrears, number of evictions, number of bailiff cases) and indicators for maintenance efforts (complaint maintenance and number of complaints, costs of repair through vandalism) (Mulder, 1990).

The choice of indicators is based above all on the data available. An empirical foundation is not common. The case study by Heeger and Van der Zon (1988) of early post-war staircase-access estates in the Nieuw-Engeland district in Hoogvliet presented the possibility of portraying indicators that illustrate (statistically) the decay model of Prak and Priemus.

The degree of change of tenant and the vacancy were found to be connected with housing production in the housing market area. Relaxing of the allocation rules led to an influx of single persons and foreigners. The social climate deteriorated, as demonstrated by problems such as filth, vandalism, noise pollution, (neighbours') quarrels and break-ins. The average length of occupancy was short and the tendency to move house was high. The degree of change of tenant and vacancy differed per block and per storey. The operating result for the landlord declined.

The indicators therefore showed that a decay process had started. Partly through actions by the occupants the decay in Hoogvliet has, however, been reversed, by a combined demolition/new construction and renovation project.

The high-rise flats of the Bijlmermeer were confronted with (lettability) problems right after completion. However, the degree of problems differed greatly per housing association. The 'management' factor proved to be of great importance here.

Just as in Hoogvliet, there was in the Bijlmermeer high-rise a strong connection between the lettability problems and the new construction production in the housing market area. New construction policy can therefore not be viewed in detachment from stock management.

4. signals for housing rating and housing and neighbourhood hierarchies

Housing estates at the bottom of the housing hierarchy may become problem estates as the housing market expands. A housing hierarchy of this kind, in which estates are hierarchically arranged by the (appreciation of the) price/quality ratio cannot, however, be made unequivocally: appreciation of the 'quality' is partly subjective, and it is the question which cost items are included in the 'price'. Furthermore, appreciation can be measured in different ways: for instance by the satisfaction of sitting tenants or by the housing wishes of house hunters. Although the price per point in accordance with the dwelling rating system is linked to vacancy problems, in decay processes there are also factors involved that are not reflected in the dwelling rating system.

The nationally representative Housing Demand Survey (WBO) of 1989/1990 shows that owner-occupied dwellings and old people's dwellings/sheltered accommodation are rated higher than rented dwellings. Among the rented dwellings it is striking that above all the cheap, old blocks of flats score highly. But not all types of blocks of flats are at the bottom of the housing hierarchy according to the WBO rating: more expensive rented dwellings in blocks are rated highly, although the aspect 'satisfaction with the residential environment' often has a low score for blocks. Furthermore, it proves that households with high and middle incomes are more satisfied with their housing situation than low-income groups and that older people are more pleased with their homes than young people.

Resident surveys in Hoogvliet show that the resident rating is a good indicator for measuring the qualitative deficiencies of an estate. However, surveys among occupants of (nearly all) the 'honeycomb' flats in the Bijlmermeer show that there is no link between vacancy and the average rating by occupants on aspects that characterize the housing situation.

If respondents are asked hierarchically to arrange housing and neighbourhood pictures according to their preference, it is found that in general people make realistic choices (as regards their income and household situation). The housing picture hierarchy of all respondents therefore need not correspond to the (report mark) rating by the occupants of the dwellings themselves, because different categories of respondents are concerned.

For housing and district management knowledge of the rating of housing situations by housing consumers is indispensable. However, predicting estate and neighbourhood decay on the basis of consumer rating is risky. It should be constantly asked what is being measured and by whom and what consequences may be attached to that.

5. signalling systems at estate level

The purpose of the signalling systems at estate level is to intercept signals about the development of lettability of the estates.

The *Verbetering Zij Ons Streven (VZOS) Housing Association in The Hague* developed a signalling system that was based on the change of tenant procedure, in which a progress check list was used. From this quantitative information was collected on the degree of change of tenant, vacancy, the number of refusals and loss of rent. Qualitative data were derived above all from exit surveys and surveys on grounds for refusal among occupants. The system operated satisfactorily for several years. However, major shortcomings of the system were the limited number of data on housing market developments and the manual processing of the data.

Woningstichting SAVO in Zwolle developed the SAVI, the SAVO lettability index, which is calculated on the basis of primary indicators (degree of change of tenant, waiting time and loss of rent) and secondary indicators (rent arrears, change of tenant maintenance, service maintenance and degree of refusal). The SAVI is used to follow the development of lettability of estates. At present work is being done on further expansion of the information system with data at district and town level. This ought to lead among other things to better communication with the local authority.

The *Stichting Centrale Woningzorg (SCW) in Amersfoort* also compiled a lettability index (VBI) and holds housing satisfaction surveys (WTE) among occupants. The VBI is composed of the indicators degree of change of tenant, vacancy and degree of offering. The VBI has a signalling function; in the case of striking scores supplementary information is collected, among others from the housing satisfaction survey. In addition material is collected during the change of tenant process (reasons for refusal, exit survey). The SCW considers it of great importance that a signalling system operates beyond sectors and beyond enterprises.

For the *Physical Planning and Urban Regeneration Service Structure (DROS) and the Federation of Rotterdam Housing Associations (FRWC) in Rotterdam* the Research Institute OTB developed a signalling system for the post-war housing stock, in which primary and secondary indicators are followed. The system is built up from various modules, but so far has not got started, notably because the landlords assigned higher priority to other activities.

Patrimonium Beheersstichting in Amsterdam and Leiden Housing Association in Leiden are experimenting with Anymo, a program of DHV Bouw bv with which a target group-dependent rating of a housing situation can be calculated. An evaluation by the Research Institute OTB shows among other things that the way in which the landlords apply the weighting possibilities in Anymo does not tally with the importance that housing consumers attach to the individual (weighted) housing aspects.

The interpretation that the landlords give to a signalling system at estate level is shifting from the signalling of problems with indicators such as the degree of change of tenant to the registration of indicators that illustrate the (appreciation of the) quality of housing situations (in which the quality of the residential environment and the neighbourhood is also included). Here the estate is no longer automatically the level of observation and registration.

6. signalling systems at neighbourhood and district level

A number of local authorities use a signalling system at neighbourhood or district level.

In *Deventer* an investigation into social indicators was already performed in 1981 to be able to make a ranking of neighbourhoods by social arrears, which was used for welfare policy. This was repeated in 1985 and in 1989, whereby the choice of the indicators and the research method deviated from one another, but not to such an extent that the results of the studies of the different years could not be compared with one another. In 1992 the set-up was extended to a more comprehensive neighbourhood signalling system, in which in addition to the socio-economic position of neighbourhoods the 'facets' housing stock, residential environment and population composition were taken into account. On the strength of the scores the neighbourhoods were divided into categories requiring tackling, requiring attention, requiring prevention and routine. Furthermore, the results of the neighbourhood signalling system were compared with the results of research into the residents' assessment. In most cases there is agreement between the declining rating by residents and the objectively observed arrears of neighbourhoods.

The indicator system of *Enschede* was developed in 1985 with the aim of charting potential urban regeneration areas. From two main groups of indicators, viz 'housing quality' and 'residents' score', a kind of total figure, the indexed figure, is determined. The basic material is collected at six-figure post code level with on average 17 dwellings per area. This low scale level has been opted for on account of the fragmented spatial structure of Enschede, which is characterized as a 'panther skin'. At a higher scale level extreme values, which can occur in Enschede at a very short distance from each other, would be averaged out against each other. For reasons of privacy the users do not, however, get the data (automatically) at this low scale level.

In 1989 the first Social Atlas of *Nijmegen* saw the light of day, the intention being to give a sharper insight into the urban society, the economic relations and the spatial situation of Nijmegen by carefully selected and presented statistics, graphs and maps. Characteristic of the Social Atlas is the presentation of 'District profiles', with which each neighbourhood is characterized on two pages. In addition the neighbourhoods are arranged in accordance with different dimensions by increasing relative arrears. Further to the Social Atlas the District Management Investigation is being performed, for which cause-and-effect models of decay processes have been compiled. In 1994 a new version of the Social Atlas was published, which differed from that of 1989 as regards the choice and demarcation of dimensions to which the data relate.

Tilburg uses the concept 'basic quality', which means a quality standard against which various aspects regarded as important can be tested. To make the basic quality quantifiable, a large number of questions have been formulated, broken down by the use perspective, the perception perspective and the future perspective. The results of the answers have been coloured in a matrix. This matrix has been submitted to several persons, who independently of each other interpreted the colours shown and arrived at an opinion as to which areas are vulnerable. In the final selection of vulnerable neighbourhoods use has therefore been made not of statistical techniques, but of the 'common sense method', by which the applied intersubjective method is meant in *Tilburg*.

In *Groningen* a pilot study was performed in 1991 by the Research Institute OTB for the development of a signalling system for urban management. Here a new area typology was set up, the aim being the demarcation of areas that have great uniformity of building and population structure: the structurally identical areas (SGG). Although it was argued that in this way more exact analyses could be made, it was also possible to graft a signalling system well on to the usual, existing classification in neighbourhoods and neighbourhood combinations (Schaal Lehr et al., 1991). However, instead of introducing the signalling system, Groningen opted for the commercial database system MOSAIC. This system contains at post code level data on socio-demographic and economic characteristics and consumer behaviour. It is the question whether this system is suitable to serve as a basis for municipal policy.

In 1987 the development started in *Maassluis* of a preventive signalling system with which the quality of neighbourhoods is assessed. A distinction is made between indicators on behalf of weak signals that fulfil the intended preventive function and indicators on behalf of strong signals. Weak signals are indicators that give a picture of the price/quality ratio perceived by residents and thus of the degree of housing satisfaction. The strong signals are vacancy, mobility, financial operation and the quality of the dwelling and its environment. The weak signals are found to be the most important ones. In the spring of 1993 the residents' opinions on a number of factors were gauged with an enquiry. On the strength of this the neighbourhoods have acquired a total points score.

The *Almelo* Neighbourhood Information System (BISA) is the most recent of the practical examples discussed. The BISA project is run by the Research and Statistics Bureau of the municipality of Almelo and serves the purpose of early signalling and informing about developments in all Almelo neighbourhoods. A working group, in which the municipality of Almelo, housing associations, the police and neighbourhood development work are represented, implements the BISA. Its development is supported by the Research Institute OTB (Hoenderdos and De Hoog, 1994). The choice of the indicators for the BISA has been made in a pragmatic way. A tour has been made of the possible suppliers and stock has been taken of the data that can already be mobilized now, so that the BISA can start with a set of basic data. In addition attention has been devoted to the possibilities of expansion in the long term. The BISA is regarded as a 'modular piece of furniture' that can continue to grow depending on the needs and developments.

In conclusion:

The signalling systems for housing and district management are being increasingly expanded into an information system that tells in the broad sense about the quality of estates and neighbourhoods. In this way a variegated picture of these estates and neighbourhoods is obtained. Not only housing is involved, but also other policy sectors, such as welfare, employment and crime prevention. The signalling system can in this way form a basis for a more integrated management of neighbourhoods and districts, whereby the parties involved gear their policies to each other. Although this ideal picture does not seem to have been completely attained anywhere, hopeful developments in this direction may be perceived.

CURRICULUM VITAE

- 1976 eindexamen VWO aan het Triniteitslyceum in Haarlem
- januari 1984 diploma ingenieur Industrieel Ontwerpen, aan de Technische Universiteit Delft;
- 1984 half-time aanstelling als onderzoeksmedewerker binnen de onderzoeksgroep 'Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting' onder leiding van prof.dr.ir. H. Priemus, voor de andere helft onderzoeksmedewerker binnen de onderzoeksgroep 'Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen' onder leiding van prof.dr.ir. H. Priemus en prof.ir. N.L. Prak. Beide onderzoeksgroepen maken sinds 1985 deel uit van het toen opgerichte Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft;
- 1986-1991 coördinator van de sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek van het Onderzoeksinstituut OTB (vanaf 1990 in deeltijd met Ans Metselaar);
- 1991-heden onderzoek op het terrein van signaleringssystemen voor woning- en wijkbeheer en het schrijven van een dissertatie over dit onderwerp;

Ton Hoenderdos is in 1987 getrouwd met Ans Metselaar, samen zorgen zij voor hun twee dochters, Tina en Rosanne. Daarnaast hebben zij in 1991 de onderneming Hoenderdos Music-All opgericht, die zich toelegt op de compositie, productie en distributie van musicals voor het basis-onderwijs en voortgezet onderwijs en andere muziek-producties.