

# **Bijwerkingen van herstructureringsoperaties**

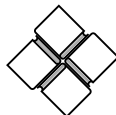


# **Bijwerkingen van herstructureringsoperaties**

**Verhuizingen, waterbedeffecten en veranderingen in de woningvoorraad**

Hanneke Posthumus, Reinout Kleinhans & Gideon Bolt  
m.m.v. Kees Dol & Wenda Doff

Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht  
Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft



Eburon Delft

2012

Deze publicatie kwam tot stand in het kader van het onderzoeksprogramma 'Kennis voor krachtige Steden'. Binnen dit onderzoeksprogramma van Nicis Institute zijn meer dan veertig projecten uitgevoerd. Dit rapport is het resultaat van één van deze onderzoeken, namelijk het onderzoek 'Waterbedeefecten van herstructurering: over verhuizers, ontvangstwijken en het aanbod sociale huurwoningen'.

Ieder onderzoeksproject wordt uitgevoerd door een consortium van één of enkele universitaire onderzoeksgroepen en een aantal stedelijke partijen. Het is een samenwerkingsverband tussen wetenschappers en professionals uit de stedelijke praktijk.

Het consortium voor dit onderzoek bestond uit:

- Universiteit Utrecht, Faculteit Geowetenschappen
- Technische Universiteit Delft, Onderzoeksinstituut OTB
- Platform Corpovenista
- Gemeente Breda
- Gemeente Den Haag
- Gemeente Ede
- Gemeente Groningen
- Gemeente Rotterdam
- Nicis Institute

Projectleiders van het onderzoek waren Ronald van Kempen, Gideon Bolt (Universiteit Utrecht, Faculteit Geowetenschappen) en Reinout Kleinhans (Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft)

ISBN 978-90-5972-652-9 (paperback)

ISBN 978-90-5972-653-6 (ebook)

Uitgeverij Eburon

Postbus 2867

2601 CW Delft

tel.: 015-2131484 / fax: 015-2146888

info@eburon.nl / www.eburon.nl

Grafische vormgeving, cartografie en omslag ontwerp:

Communicatie & Marketing | (Carto)grafische Vormgeving [8232],

Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht

Fotografie: Annelien Meerts, Ronald van Kempen en Hanneke Posthumus

© 2012 Hanneke Posthumus, Reinout Kleinhans en Gideon Bolt

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de rechthebbende

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>9</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>11</b>
1. De stenen onderlegger: de voorraad sociale huurwoningen	11
2. Hoe het herhuisvestingsurgente vergaat	12
3. Het waterbedeffect	15
<b>1 Introductie</b>	<b>19</b>
1.1 Inleiding	19
1.2 Effecten van herstructurering op de verdeling van de woningvoorraad en slaagkansen	22
1.3 Effecten van herstructurering op herhuisvestingsurgente	23
1.4 Effecten van herstructurering op ontvangstwijken	24
<b>2 De stenen onderlegger: ontwikkelingen in de voorraad sociale huurwoningen</b>	<b>27</b>
2.1 Inleiding	27
2.2 Achtergrond: politieke discussie over de kernvoorraad	28
2.2.1 Tegengaan selectieve migratie en concentratie	28
2.2.2 Druk op de huurmarkt	29
2.2.3 De Brusselnorm	30
2.3 Ontwikkeling van de kernvoorraad sinds 2000	31
2.4 Herconcentratie of niet?	34
2.5 De kernvoorraad in de regio	35
2.6 Koopwoningen in de kernvoorraad?	37
2.7 Van aantallen naar slaagkansen	38
2.8 De Brusselnorm, herhuisvesting en slaagkansen	43
2.9 Conclusies	46
<b>3 Het gedwongen keuzeproces</b>	<b>49</b>
3.1 Inleiding	49
3.2 Eerder onderzoek	49
3.3 De rechten van herhuisvestingsurgente	53
3.4 Begeleiding in algemene en specifieke zin	54
3.4.1 Tevredenheid met de begeleiding	54
3.4.2 Directe bemiddeling door woonconsulenten	57
3.4.3 Beïnvloeding woonkeuzes door woonconsulenten?	59
3.4.4 Begeleiding van herhuisvestingsurgente met problemen	62
3.5 Het zoekproces in cijfers	69
3.6 De keuzeruimte die herhuisvestingsurgente ervaren	70
3.7 Wat herhuisvestingsurgente willen	73
<b>5 Bijwerkingen van herstructureringsoperaties</b>	

3.7.1	Het relatieve belang van woning- en buurtwensen	73
3.7.2	De woningwensen van herhuisvestingsurgente	75
3.7.3	De buurtwensen van herhuisvestingsurgente	77
3.7.4	'No-go areas'	82
3.8	Conclusies	83
<b>4</b>	<b>Begeleidingstrajecten</b>	<b>87</b>
4.1	Inleiding	87
4.2	De begeleidingstrajecten in beeld	87
4.2.1	Pendrecht (Rotterdam)	87
4.2.2	Nieuw-Crooswijk (Rotterdam)	90
4.2.3	Driesprong (Breda)	93
4.2.4	Korrewegwijk (Groningen)	96
4.2.5	Taakopvatting van de professionals	97
4.2.6	Typering van de aanpak	98
4.3	Oordeel professionals over het algehele resultaat	100
4.4	Succes- en faalfactoren	102
4.4.1	Samenwerking en rolverdeling partijen	103
4.4.2	Competenties en kwaliteiten van de professionals	105
4.4.3	Monitoring	107
4.5	Conclusies	108
<b>5</b>	<b>De nieuwe woning en buurt: de feiten</b>	<b>111</b>
5.1	Inleiding	111
5.2	Eerder onderzoek	111
5.2.1	De nieuwe woning	111
5.2.2	De nieuwe buurt	112
5.2.3	Samenhang tussen woning- en buurtverbeteringen	114
5.2.4	Achtergrondkenmerken en vooruitgang van de woningsituatie	114
5.3	Kenmerken van de nieuwe buurt	115
5.3.1	Toename van het kameraantal	115
5.3.2	Verhuizing van een meer- naar een eengezinswoning	115
5.3.3	Wie verhuizen naar woningen met gunstiger kenmerken?	116
5.4	Kenmerken van de nieuwe buurt	118
5.4.1	Afstand tussen oude en nieuwe buurt	118
5.4.2	Wat voor buurten ontvangen herhuisvestingsurgente?	121
5.4.3	Wie verhuizen naar betere buurten?	124
5.5	Conclusies	127
<b>6</b>	<b>De nieuwe woning en buurt: de beleving</b>	<b>129</b>
6.1	Inleiding	129
6.2	Ervaren veranderingen van de woning	129
6.2.1	Veranderende tevredenheid met de woning in zijn geheel	129
6.2.2	Veranderende tevredenheid met specifieke woningkenmerken	132
6.2.3	Top-5: pluspunten van de nieuwe woning	134
6.2.4	Top-5: minpunten van de nieuwe woning	134
<b>6</b>	<b>Bijwerkingen van herstructureringsoperaties</b>	

6.2.5	Tussenconclusie	136
6.3	Ervaren veranderingen van de buurt	137
6.3.1	Veranderende tevredenheid met de buurt in zijn geheel	137
6.3.2	Veranderende tevredenheid met specifieke buurtkenmerken	139
6.3.3	Top-5: pluspunten van de nieuwe buurt	140
6.3.4	Top-5: minpunten van de nieuwe buurt	142
6.3.5	Niet naar voorkeursbuurt verhuisd	146
6.3.6	Tussenconclusie	147
6.4	Conclusies	147
<b>7</b>	<b>Als herhuisvestingsurgente zich vestigen</b>	<b>151</b>
7.1	Introductie	151
7.2	Eerder onderzoek	152
7.2.1	Positieve waterbedeffecten	152
7.2.2	Voorwaarden voor negatieve waterbedeffecten	152
7.2.3	Objectieve negatieve waterbedeffecten	153
7.2.4	Ervaren negatieve waterbedeffecten	153
7.3	Breda	154
7.3.1	Buurtselectie	154
7.3.2	Buurtontwikkeling	156
7.3.3	Ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling	160
7.3.4	De buurt op dit moment	167
7.3.5	De sociale omgeving	170
7.3.6	Breda: Waterbedeeffect of niet?	172
7.4	Den Haag	173
7.4.1	Buurtselectie	173
7.4.2	Buurtontwikkeling	175
7.4.3	Ontwikkeling bevolkingssamenstelling	178
7.4.4	De buurt op dit moment	184
7.4.5	De sociale omgeving	188
7.4.6	Den Haag: Waterbedeeffect of niet?	190
7.5	Ede	191
7.5.1	Buurtselectie	191
7.5.2	Buurtontwikkelingen	193
7.5.3	Ontwikkeling bevolkingssamenstelling	197
7.5.4	De buurt op dit moment	202
7.5.5	De sociale omgeving	205
7.5.6	Ede: Waterbedeeffect of niet?	206
7.6	Groningen	207
7.6.1	Buurtselectie	207
7.6.2	Buurtontwikkeling	208
7.6.3	Ontwikkeling bevolkingssamenstelling	213
7.6.4	De buurt op dit moment	217
7.6.5	De sociale omgeving	223
7.6.6	Groningen: Waterbedeeffect of niet?	223

7.7	Rotterdam	225
7.7.1	Buurtselectie	225
7.7.2	Buurtontwikkelingen	227
7.7.3	Ontwikkeling bevolkingssamenstelling	232
7.7.4	De buurt op dit moment	241
7.7.5	De sociale omgeving	244
7.7.6	Rotterdam: Waterbedeffect of niet?	246
<b>8</b>	<b>Buurtoordelen in perspectief</b>	<b>249</b>
8.1	Inleiding	249
8.2	Buurtoordelen in ontvangstbuurten en controlebuurten	249
8.2.1	Ervaren buurtontwikkelingen in ontvangst- versus controlebuurten	249
8.2.2	Waarom ervaringen in ontvangst- en controlebuurten afwijken	252
8.3	Ervaren waterbedeffecten	253
8.3.1	De ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en buurtverval gerelateerd	253
8.3.2	De ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en achteruitgang van de bevolkingssamenstelling gerelateerd	255
8.4	Waterbedeffect of niet?	257
<b>9</b>	<b>Conclusies en beleidsaanbevelingen</b>	<b>259</b>
<b>10</b>	<b>Literatuurlijst</b>	<b>267</b>
	Bijlage 1: respons enquête ervaringen met sloop	275
	Bijlage 2: vervol ginterviews herhuisvestingsurgente	277
	Bijlage 3: respons enquête buurtontwikkelingen	278
	Bijlage 4: vervol ginterviews bewoners ontvangstbuurten	281
	Bijlage 5: expertmeetings ontvangstbuurten	282
	Bijlage 6: analysetechnieken	283



# Voorwoord

De afgelopen vijftien jaar zijn veel studies gewijd aan de effecten van stedelijke herstructurering. Daarbij lag de focus veelal op de ontwikkeling van de herstructureringswijken zelf. De gevolgen van herstructurering reiken echter verder dan de wijken waar de ingrepen in de woningvoorraad worden uitgevoerd. In dit onderzoek richten we ons op drie typen 'bijwerkingen' van herstructureringsoperaties.

In de eerste plaats moeten huishoudens elders hun heil zoeken als gevolg van sloop of ingrijpende renovatie. Voor sommigen is het erg om de vertrouwde omgeving kwijt te raken, voor anderen is het juist een uitgelezen mogelijkheid om te verhuizen naar een betere woning en buurt. In dit onderzoek willen we een vergelijking maken tussen de oude en de nieuwe woonsituatie en daarnaast ook inzicht geven in de vraag wat nu bepaalt of men al dan niet een stap voorwaarts weet te maken in de wooncarrière.

We bekijken de herhuisvesting niet alleen vanuit het perspectief van de herhuisvestingsurgente, maar ook vanuit de bewoners van de wijken waar veel van deze huishoudens terecht komen (ontvangstwijken). Vaak wordt gedacht dat ontvangstwijken nogal eens te lijden hebben onder de instroom van herhuisvestingsurgente. Er is echter nog nauwelijks systematisch onderzoek gedaan naar het optreden van deze zogenaamde waterbedeffecten. Dat hiaat proberen wij te vullen door de ontwikkelingen in ontvangstwijken te vergelijken met ontwikkeling in controlewijken. Dat zijn wijken die qua woningvoorraad en bevolkingssamenstelling wel sterk lijken op de ontvangstwijken, maar tegelijkertijd weinig instroom hebben gehad van herhuisvestingsurgente.

Misschien wel het meest onderbelichte effect van herstructurering zit aan de vastgoedkant. Het slopen van huurwoningen werkt direct door in de aard, omvang en spreiding van het aanbod sociale huurwoningen. Een belangrijke vraag die wij ons in dit onderzoek stellen is of de druk op de markt voor sociale huurwoningen hierdoor (verder) wordt verhoogd. Daarnaast analyseren we de veranderingen in de spreiding van de woningvoorraad, omdat dat implicaties heeft voor de (beleids)discussies rondom segregatie.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in vijf steden: Breda, Den Haag, Ede, Groningen en Rotterdam. In elke stad hebben we bewoners benaderd voor het invullen van enquêtes en voor het afnemen van interviews. Daarnaast hebben we veel gesprekken gehad met professionals. Zonder de inbreng van de bewoners en professionals was dit onderzoek nooit tot stand gekomen en wij zijn hen dan ook veel dank verschuldigd.

Wij willen ook Platform Corpovenista, Nicis Institute en de gemeenten Breda, Den Haag, Ede, Groningen en Rotterdam danken voor zowel de financiële als de inhoudelijke input die zij hebben geleverd. Daarnaast zijn we onze (mede-) projectleider

Ronald van Kempen erkentelijk voor de belangrijke rol die hij heeft gespeeld bij de totstandkoming en de begeleiding van het onderzoek. Tot slot gaat onze speciale dank uit naar Annelien Meerts en Carlinda Adriaanse, die een belangrijk deel van het kwalitatieve veldwerk voor hun rekening hebben genomen.

De auteurs

Utrecht/Delft, maart 2012

# Samenvatting

## *Achtergrond*

Veel onderzoeken hebben zich de afgelopen jaren gericht op de effecten van stedelijke herstructurering in de aangepakte gebieden zelf. Aan de bijwerkingen van herstructureringsingrepen is vooralsnog minder aandacht besteed. In dit onderzoeksrapport staan drie van deze bijwerkingen centraal. Namelijk, de gevolgen van stedelijke herstructurering voor:

1. de verdeling van de voorraad sociale huurwoningen en de slaagkansen van verschillende groepen woningzoekenden op de huurmarkt;
2. bewoners die worden gedwongen te verhuizen (herhuisvestingsurgente<sup>1</sup>);
3. ontvangstbuurten: buurten waar relatief veel herhuisvestingsurgente terecht komen.

De centrale vraag bij het derde punt is in hoeverre de instroom van herhuisvestingsurgente heeft geleid tot verplaatsing van sociale problemen naar de ontvangstwijken of versterking van sociale problemen in deze wijken. Dit effect wordt ook wel aangeduid met de term waterbedeffect: “een effect van een beleidsmaatregel met een bedoelde of onbedoelde invloed op een ander gebied dan waarvoor de beleidsmaatregel bedoeld is” (Slob e.a., 2008). Vooral dit effect speelt een prominente rol in de actuele discussies rondom herstructurering. Te gemakkelijk wordt echter aangenomen dat herstructurering leidt tot verplaatsing van problemen naar gebieden die nog niet geherstructureerd zijn.

## **1. De stenen onderlegger: de voorraad sociale huurwoningen**

### *Dataverzameling*

De impact van herstructurering op de woningvoorraad is in kaart gebracht voor de steden Rotterdam, Den Haag en Breda. Dat is gedaan op basis van een analyse van cijfers over de woningvoorraad naar eigendomsvorm (koop, sociale en particuliere huur) en prijsklasse, en cijfers over sloop en nieuwbouw op verschillende ruimtelijke schaalniveaus over de periode 2000 tot en met 2010. De impact op slaagkansen is in beeld gebracht door analyse van tijdreeksen met aantallen actief woningzoekenden in de sociale huursector en verhuringen, uitgesplitst naar reguliere zoekers, herhuisvestingsurgente en andere voorrangskandidaten.

---

1 In dit rapport gebruiken we de termen ‘herhuisvestingsurgent’ en ‘urgent’ door elkaar. Hiermee wordt zonder uitzondering bedoeld op een en dezelfde groep: bewoners van sociale huurwoningen die (uitsluitend) vanwege uiteenlopende herstructureringsmaatregelen moeten verhuizen. De term ‘urgente’ omvat dus géén mensen met een urgentiestatus om sociale, medische, of andere redenen. Voor zover deze categorieën in de analyses voorkomen (uitsluitend in hoofdstuk 2), hanteren we de term ‘andere voorrangskandidaten’.

### *De ontwikkeling van de kernvoorraad*

In alle steden is de kernvoorraad van goedkope sociale huurwoningen sinds 2000 afgenomen. Vooral in Rotterdam is de daling met 20.600 woningen (-16%) fors. In Den Haag gaat het om ongeveer 8.900 woningen (-13%). In Breda is de daling zeer beperkt. Conform de beleidsdoelen is het aandeel sociale huurwoningen in herstructureringswijken wel gedaald, maar is de sociale huursector nog steeds prominent aanwezig. In niet-herstructureringswijken is er weinig of geen verandering in het aandeel sociale huurwoningen. Stedelijk gezien kruipen de wijken dus iets naar elkaar toe. Breda en Den Haag moesten de balans tussen de omvang van de kernvoorraad, respectievelijk de primaire doelgroep voor de sociale huursector, veel scherper in de gaten houden dan Rotterdam, waar een overmaat in de sociale huursector was. Voor het monitoren van deze balans zijn afspraken gemaakt over woningtoewijzing en 'spiegelbeeldig bouwen' op stedelijk en regionaal niveau.

### *Slaagkansen van verschillende groepen woningzoekenden*

Vanwege hun urgentiestatus hebben herhuisvestingsurgenten per definitie een zeer grote slaagkans. Bij reguliere woningzoekenden is dat veel minder het geval. Hun slaagkansen in Rotterdam en Den Haag veranderen in de tijd relatief weinig. Hoewel er aanzienlijke schommelingen in het aantal herhuisvestingsurgenten en andere urgenten optreden, werkt dit slechts beperkt door in de slaagkansen van reguliere woningzoekenden. De uitzondering is Rotterdam in de jaren 2003-2005. Toen liepen de slaagkansen licht terug, mede door de toename van het aantal herhuisvestingsurgenten. In Breda is de slaagkans van reguliere woningzoekenden sinds 2009 fors gedaald. Dat komt vrijwel geheel door de forse groei van het aantal actieve woningzoekenden en niet door intensivering van de herstructurering.

## **2. Hoe het herhuisvestingsurgenten vergaat**

Waar eerder onderzoek zich vooral heeft gericht op de uitkomsten van herhuisvesting, is in dit onderzoek vooral ook aandacht besteed aan het verhuisproces zelf. Hoe ervaren herhuisvestingsurgenten hun zoekproces? En welke rol speelt hun begeleiding daarin? Deze vragen hebben we beantwoord aan de hand van gegevens in vijf steden: Breda, Den Haag, Ede, Groningen en Rotterdam. Overigens verschilt het aantal herhuisvestingsurgenten aanzienlijk tussen deze steden. Zo zijn er in Breda en Ede<sup>2</sup> in de periode 2003 tot 2009 slechts respectievelijk 358 en 504 herhuisvestingsurgenten verhuisd, tegenover 1367 in Groningen. In de twee grote steden is het aantal herhuisvestingsurgenten veel groter en hebben we een kortere analyseperiode gehanteerd (2007-2009). Het aantal verhuisde herhuisvestingsurgenten in deze periode is met 2818 in Rotterdam fors hoger dan in Den Haag (1867).

### *Dataverzameling*

Om de effecten van herstructurering op herhuisvestingsurgenten in kaart te brengen is gebruik gemaakt van vier typen gegevens: Verhuismatrices waarin wordt aangegeven van en naar welke buurten herhuisvestingsurgenten zijn verhuisd, een schriftelijke enquête (811 respondenten), telefonische vervolginterviews (144 respondenten) en

---

2 In Ede hanteren we een iets kortere analyseperiode: 2003-2008.

diepte-interviews met professionals werkzaam bij woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen.

### *De begeleiding*

#### *Tevredenheid*

Bijna twee derde van de herhuisvestingsurgenten is redelijk tot goed te spreken over de begeleiding tijdens het herhuisvestingsproces. Ongeveer een kwart heeft hier zelfs het predicaat 'goed' voor over. Tegelijkertijd scoort de begeleiding bij ruim een derde een onvoldoende, deels door frustratie over de gedwongen verhuizing. De waardering voor de informatievoorziening scoort iets beter.

#### *Probleemoplossend vermogen van begeleiding bij herhuisvesting*

Woningcorporaties staan met de herhuisvesting van overlastgevers voor een dilemma. De noodzaak om hen te laten verhuizen staat haaks op het gevaar voor overlast in nieuwe woonsituaties. Daarom probeert men invloed uit te oefenen op de woonkeuzes en het gedrag van overlastgevers door laatste-kansbeleid, herhuisvesting onder voorwaarden en uitsluiting van bijvoorbeeld nieuwbouw. In de 'brede herhuisvesting' worden herhuisvestingsurgenten met problemen (schulden, verslaving, psychische stoornissen, etc.) toegeleid naar professionele zorgverleners. Brede herhuisvesting is effectief bij de opsporing van verborgen problematiek, al blijft onduidelijk in hoeverre verplaatsing van problemen hiermee echt voorkomen kan worden. Bewoners worden wel aangespoord om zelf actie te ondernemen (bijvoorbeeld opstarten van schuldhulpverlening), maar de meeste problematische gevallen waren vooraf al bekend bij de instanties. Ook stopt de monitoring van urgenten vaak na verhuizing, waarmee deze meestal weer uit het beeld van de professionals verdwijnen. Sommige (psychosociale) problemen zijn zo structureel dat brede herhuisvesting ze niet kan oplossen. Preventie van probleemcumulatie door de gedwongen verhuizing is dan het maximaal haalbare.

### *Het zoekproces*

#### *Het kader*

Herhuisvestingsurgenten worden gezien hun relatief zwakke sociaaleconomische positie sterker in hun woningkeuze beperkt dan reguliere woningzoekenden. Hun woningmarktpositie wordt daarentegen juist versterkt door hun urgentiestatus. Zij krijgen voorrang op andere woningzoekenden zolang zij op woningen reageren die binnen hun zoekprofiel vallen. Tussen de steden zijn er op dit punt wel grote verschillen.

Op papier is wooncarrière maken lastig. De woonconsulenten hebben echter mogelijkheden om zoekprofielen te 'verruimen'. Directe bemiddeling wordt ingezet voor herhuisvestingsurgenten die in dezelfde wijk willen blijven (ouderen die uit een eengezinswoning naar een appartement willen) en grote gezinnen, voor wie sociale huurwoningen schaars zijn. Hoewel woonconsulenten meestal terughoudend opereren, grijpen zij in als urgenten uit onwetendheid voor een sloopwoning kiezen.

#### *Ervaren beperkingen*

Ondanks het gedwongen karakter van hun verhuizing, blijkt de meerderheid van de herhuisvestingsurgenten zich niet beperkt te voelen in hun woning- en buurtkeuze.

Dit geldt het sterkst voor urgenten die al een verhuiscens hadden. Degenen die zich wel beperkt voelen in hun woningkeuze verwijzen vaak naar de beperkingen die het zoekprofiel hen oplegt voor wat betreft het woningtype en het aantal kamers. Voor slechts een klein aantal van deze urgenten geldt echter dat zij zich dusdanig beperkt voelen dat zij geen keuzevrijheid meer ervaren.

#### *Belang van woning- en buurtvoorkeuren*

Het aandeel herhuisvestingsurgenten dat bij de keuze voor een nieuwe woning buurtkenmerken belangrijker vindt, is ongeveer even groot als het aandeel urgenten voor wie woningkenmerken belangrijker zijn. Dit verschilt opvallend genoeg van de bevindingen uit de buitenlandse (vooral Amerikaanse) literatuur. Daaruit komt meestal naar voren dat aan de woning meer belang wordt gehecht dan aan de buurt. De beschikbaarheid van alternatieve woningen is daar vaak zo beperkt, dat de zorg om het vinden van een geschikte woning eventuele specifieke wensen ten aanzien van de buurt ondergeschikt maakt. Het feit dat buurtkenmerken in onze onderzoekssteden wel zo'n belangrijke rol spelen, weerspiegelt dus de relatief grote keuzevrijheid die veel herhuisvestingsurgenten ervaren.

#### *De nieuwe woning en buurt*

Op wat voor woningen en buurten hebben herhuisvestingsurgenten de keuze laten vallen en in hoeverre betekent dit een verbetering? Dat is in dit onderzoek onderzocht door zowel de objectieve als de ervaren veranderingen van de woning en buurt te belichten.

#### *De woning: vooruitgang?*

Herhuisvestingsurgenten verhuizen naar betere woningen, in de zin dat zij naar woningen met gemiddeld meer kamers verhuizen en gemiddeld vaker in eengezinswoningen wonen dan voor hun verhuizing.

Bewoners geven ook fors hogere rapportcijfers aan hun nieuwe woning: het gemiddelde cijfer stijgt van een 6,1 naar een 7,6. Vooral als urgenten naar woningen met meer kamers en een betere staat van onderhoud verhuizen, neemt hun tevredenheid toe. De sociaaleconomische kenmerken van urgenten hebben hier geen invloed op. Wel zien we dat bepaalde urgenten relatief minder tevreden zijn met hun huidige woning. Het gaat hier dan vooral om urgenten met een lager inkomen en om degenen die minder lang in een sloopwoning hebben gewoond. Zij waren gemiddeld ook al minder tevreden met hun  *vorige* woning dan anderen. De herhuisvesting heeft ook voor hen geleid tot een grotere tevredenheid met de woning, maar de sprong voorwaarts was niet groot genoeg om de achterstand ten opzichte van de anderen goed te maken.

Herhuisvestingsurgenten zijn vooral vaak tevreden met de grootte en het onderhoud van hun nieuwe woning, alsmede met het woningtype. Op- en aanmerkingen hebben veel urgenten wel. Zij zijn regelmatig ontevreden over de grootte en huurprijs van de nieuwe woning. Deze nadelen vallen meestal echter in het niet bij de voordelen van de nieuwe woning. Een kleine groep urgenten loopt niettemin tegen behoorlijke problemen aan. Dit betreft zowel klachten over fysieke kenmerken van de woning (grootte, staat van onderhoud) als gewenningsproblemen.

Al met al is duidelijk dat veel herhuisvestingsurgenten er qua woning aanzienlijk op vooruit zijn gegaan. Dat lijkt een logische uitkomst, omdat dergelijke bewoners vaak in de slechtste woningen van de stad woonachtig waren. Toch is het wel belangrijk om te zien dat de verhuisden ook duidelijk verbetering *ervaren*. Sloop lijkt dus (indirect) wel degelijk te leiden tot een hogere woontevredenheid. Dat kan worden gezien als een belangrijke steun in de rug voor gemeentelijke beleidsmakers en woningcorporaties.

#### *De buurt: vooruitgang?*

Herhuisvestingsurgenten verhuizen opvallend vaak naar buurten die op hun oude buurten lijken: de nieuwe buurten hebben vaak een goedkope woningvoorraad, een relatief lage sociaaleconomische positie (gemeten aan gemiddeld huishoudensinkomen) en veel niet-westerse allochtonen. De nieuwe buurt heeft gemiddeld genomen wel een net iets hogere sociaaleconomische positie dan de oude buurt. Omdat doorgaans de armste wijken worden geherstructureerd, verhuizen herhuisvestingsurgenten vrijwel automatisch naar wijken met een (iets) hogere sociaaleconomische status.

Het gemiddelde rapportcijfer dat herhuisvestingsurgenten aan hun buurt geven stijgt van een 6,2 voor de oude buurt naar een 7,2 voor de nieuwe buurt. Hoewel deze toename kleiner is dan de toename van het gemiddelde rapportcijfer voor de woning, is deze niettemin substantieel. De mate waarin de buurttevredenheid van urgenten verandert, heeft vooral te maken met de kenmerken van de oude en nieuwe buurt en niet met persoonlijke achtergrondkenmerken als leeftijd, inkomen, huishoudensamenstelling en etnische achtergrond. Relevante buurtkenmerken die de buurttevredenheid beïnvloeden zijn de staat van onderhoud, ervaren veiligheid, sfeer en omgang in de nieuwe buurt (in vergelijking tot de oude buurt). Ook wordt de tevredenheid met de nieuwe buurt in belangrijke mate beïnvloed door de tevredenheid met de nieuwe woning. Dat komt ook overeen met de bevindingen in eerder onderzoek.

Als respondenten ontevreden zijn over hun nieuwe buurt, zit hem dit vaak in het gebrek aan sociale contacten, de ligging, de bevolkingssamenstelling en de ervaren criminaliteit en overlast. De ernst van deze ontevredenheid is vaak beduidend groter dan de ernst van de ontevredenheid met de nieuwe woning. Waar herhuisvestingsurgenten meestal van mening zijn dat de pluspunten van de woning de minpunten van de woning ruimschoots compenseren, geldt dit in de meeste gevallen niet voor de buurt. Dat duidt erop dat het vaak ingewikkelder is om de juiste buurtkeuze te maken dan de juiste woningkeuze. Het is namelijk lastig in te schatten wat het sociale klimaat is van een buurt als je de buurt (en de nieuwe burens) nog niet goed kent. Dat wordt pas duidelijk als je er eenmaal een tijdje woont.

### **3. Het waterbedeffect**

De bijwerkingen van herstructurering hoeven zich niet te beperken tot herhuisvestingsurgenten. Ook de buurten waar zij zich vestigen kunnen de effecten van herstructurering voelen. Of deze effecten ook daadwerkelijk optreden hebben we onderzocht op basis van de gegevens van alle vijf onderzoekssteden (Breda, Den Haag, Ede, Groningen en Rotterdam).

### *Dataverzameling*

De effecten van herstructurering op ontvangstbuurten zijn met behulp van vier verschillende databronnen in kaart gebracht. Allereerst zijn de spreidingspatronen van herhuisvestingsurgente met behulp van verhuismatrices geanalyseerd. Verder is er een uitgebreide enquête over buurtontwikkelingen uitgezet onder ruim 2.000 bewoners. In iedere onderzoeksstad zijn deze enquêtes in twee ontvangstbuurten (waar veel herhuisvestingsurgente zijn gevestigd) en één controlebuurt (waar weinig urgente zijn gevestigd) uitgezet. Daarnaast is er in elk van de ontvangstbuurten een aantal bewoners face-to-face geïnterviewd. Tot slot is er in iedere onderzoeksstad een expertmeeting gehouden met professionals die in de ontvangstbuurten werkzaam zijn.

### *Spreidingspatroon*

Het ligt voor de hand dat waterbedeffecten eerder zullen optreden in buurten waar de instroom van herhuisvestingsurgente relatief groot is. Er zijn echter maar een paar buurten waar er inderdaad sprake is van een substantiële instroom. Herhuisvestingsurgente verspreiden zich over een behoorlijk aantal verschillende buurten. Buurten die wel te maken hebben met een beduidende instroom, liggen relatief vaak dichtbij herstructureringslocaties.

### *Zijn bewoners van ontvangstbuurten negatiever?*

In het geval van een waterbedeffect van herstructurering mag worden verwacht dat bewoners van ontvangstbuurten ten opzichte van bewoners van controlebuurten:

- negatievere buurtontwikkelingen ervaren
- een grotere instroom van nieuwkomers en i.h.b. herhuisvestingsurgente ervaren
- negatievere gevolgen van nieuwkomers ervaren
- een lager cijfer aan hun buurt geven

Is dit nu ook echt het geval? Uit het onderzoek blijkt dat alleen in Rotterdam zo te zijn. Bewoners van ontvangstbuurten aldaar zijn vooral negatiever omdat zij een sterkere achteruitgang van de bevolkingssamenstelling ervaren dan bewoners van de controlebuurt. Uiteraard kan de ervaren achteruitgang van de bevolkingssamenstelling niet zonder meer op het conto van de instroom van herhuisvestingsurgente worden geschreven. In verreweg de meeste onderzoekswijken, ook in de andere steden, spelen urgente zelfs een bescheiden rol in de totale verhuisdynamiek. Wel geldt specifiek voor de Rotterdamse situatie dat urgente een relatief groot deel van de instroom uitmaken. In de ontvangstbuurt Vreewijk gaat het zelfs om een kwart van de instroom in de sociale huursector. Daarbij komt dat de woningvoorraad in Vreewijk voor ruim 90 procent uit sociale huurwoningen bestaat. Toch gaat het niet alleen om aantallen, zoals we verderop zullen zien.

In Den Haag, Breda en Ede is het doorgaans niet zo dat bewoners van ontvangstbuurten negatiever zijn dan de bewoners in de controlebuurten. Uitzondering op dit patroon is één van de ontvangstbuurten in Groningen. Dit kan worden verklaard door het feit dat hier relatief veel mensen met een lange woonduur wonen. Dit is een categorie die gemiddeld pessimistischer is over de ontwikkeling van de buurt dan mensen met een kortere woonduur.



De conclusie is dus opvallend: Op basis van de vergelijking tussen ontvangstbuurten en controlebuurten zijn er in vier van de vijf steden geen aanwijzingen voor waterbedeecten. Alleen in Rotterdam ontwikkelen de ontvangstbuurten zich systematisch ongunstiger dan de controlebuurt. Zoals we hieronder zullen laten zien, betekent dat nog niet dat deze negatieve ontwikkeling (volledig) op het conto van herhuisvestingsurgente kan worden geschreven.

### *Hoe ervaart men de instroom van herhuisvestingsurgente?*

Maar weinig bewoners vinden dat er veel herhuisvestingsurgente in hun buurt zijn komen wonen: vijftien procent van de bewoners van ontvangstbuurten vindt dit en zes procent van de bewoners van controlebuurten. Deze lage percentages zijn niet zo verwonderlijk gezien het feit dat de instroom van urgente in de meeste ontvangst-wijken beperkt is gebleven tot enkele tientallen. Alleen in Vreewijk (Rotterdam) en Schilderswijk-West (Den Haag) gaat het om enkele honderden huishoudens. In deze wijken vinden dan ook relatief veel mensen dat er veel instroom is van urgente (respectievelijk 40% en 20%). Daarnaast wordt in de wijken Brabantpark (Breda), Selwerd (Groningen) en Oosterflank (Rotterdam) veel instroom van urgente gepercipieerd (respectievelijk 22%, 33% en 22%).

De ervaren instroom komt dus lang niet altijd overeen met de objectieve cijfers. Dat is ook niet zo verwonderlijk omdat het onderscheid met reguliere instromers lastig valt te maken. Desondanks heeft de mate waarin men een instroom van herhuisvestingsurgente ervaart wel gevolgen voor de tevredenheid met de buurt. Bij bewoners die een grote instroom van herhuisvestingsurgente ervaren, neemt de tevredenheid met de bevolkingssamenstelling namelijk vaker af. Juist de afnemende tevredenheid met de bevolkingssamenstelling is de belangrijkste voorspeller voor een ervaren achteruitgang van de buurt. Naast een grote ervaren instroom van urgente, leiden verschillende andere ervaren veranderingen in de bevolkingssamenstelling, zoals het vertrek van senioren en autochtonen en de instroom van allochtonen en laagopgeleiden, tot een afnemende tevredenheid met de bevolkingssamenstelling. Deze bevolkingsveranderingen zouden ertoe leiden dat er steeds meer huishoudens in de buurt komen wonen met een afwijkende mentaliteit en ongewenste gedragingen. Dit gevoel heerst het sterkst bij de instroom van allochtone bewoners. Een grote ervaren instroom van urgente is dus onderdeel van een meer omvattend proces waarin de tevredenheid met de bevolkingssamenstelling afneemt. En dat vertaalt zich rechtstreeks in een ervaren achteruitgang van de buurt.

### *Resultaten uit kwalitatief onderzoek*

Het kwalitatieve onderzoek – de interviews met bewoners van ontvangstbuurten en de expertmeetings met professionals – heeft tot twee belangrijke aanvullende inzichten geleid. Allereerst nemen verschillende buurtprofessionals waterbedeecten eerder waar op het microniveau van straat, blok en portiek dan op buurtniveau. Professionals gaven ook voorbeelden van bijzondere situaties op de woningmarkt waardoor meerdere herhuisvestingsurgente met als problematisch ervaren gedrag in een straat of complex terecht zijn gekomen, met een toename van allerlei sociale problemen als gevolg.

Daarnaast blijkt dat de tolerantie in de ontvangende buurt medebepalend is voor de overlast die van nieuwkomers en herhuisvestingsurgenten wordt ervaren. Zo zijn er buurten die gekenmerkt worden door een sterk naar binnen gerichte cultuur. De bewoners zijn sterk betrokken bij een kleine groep dierbaren, vooral familieleden, en vinden zekerheid, geborgenheid en fatsoen erg belangrijk. In deze buurten wordt elke nieuwkomer, en dus ook elke herhuisvestingsurgent, met wantrouwen tegemoet getreden. Dit in tegenstelling tot meer anonieme doorstroombuurten, waar bewoners geen zicht op de veranderingen hebben, of buurten met meer stedelijk georiënteerde bewoners die zich niet bedreigd voelen door een divers pluimage aan nieuwkomers.



# 1 Introductie

## 1.1 Inleiding

In de afgelopen jaren zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd naar de effecten van stedelijke herstructurering. Veel onderzoek op dit terrein richtte zich op de effecten van verhuisprocessen voor de aangepakte wijken. De onderzoeken hebben veel opgeleverd, maar er bleven ook nog veel vragen liggen. In de actuele discussies over herstructurering spelen *waterbedeffecten* een prominente rol. Met een waterbedeffect wordt bedoeld “een effect van een beleidsmaatregel met een bedoelde of onbedoelde invloed op een ander gebied dan waarvoor de beleidsmaatregel bedoeld is” (Slob e.a., 2008). In de Nederlandse beleidscontext is de term waterbedeffecten eerder vooral gebezigd in relatie tot verplaatsing van criminaliteit en drugsproblematiek als gevolg van plaatsgebonden preventieve of repressieve maatregelen tegen deze problemen (zie bijvoorbeeld Bernasco e.a., 2006). Wij spitsen de hierboven genoemde, tamelijk algemene definitie toe op de praktijk van stedelijke herstructurering, in het bijzonder op de gevolgen van herhuisvesting van bewoners van sloopwoningen op buurten waar zij terecht komen.

In het kader van stedelijke herstructurering duikt de term voor het eerst op in een evaluatierapport over de vernieuwing van de Bijlmermeer. *“In hoofdlijnen constateren we dat de leefbaarheid in de al aangepakte delen van de Bijlmer wel is toegenomen. ... Maar de verbetering werkt ook als een waterbed: waar je gaat zitten gaat het omlaag om elders weer omhoog te komen. De verbeterde buurten gaan erop vooruit, maar de nog niet aangepakte flats zijn erop achteruit gegaan”* (Ouwehand e.a., 1999, p. 100).

Sinds de publicatie van dit rapport is er veel interesse in de verhuisstromen vanuit herstructureringsbuurten naar andere buurten, *mogelijke* overlast van recent gevestigde herhuisvestingsurgente of andere vestigers en effecten daarvan op de zogenaamde ‘ontvangstwijken’. Over dit soort effecten is echter maar zeer weinig bekend. Weliswaar vinden Slob e.a. (2008) voor Leiden, Den Haag en Utrecht dat de (subjectief gemeten) leefbaarheid in buurten waar relatief veel herhuisvestingsurgente terecht komen zich relatief ongunstig ontwikkelt, maar is het op basis van hun onderzoek niet vast te stellen of er een causale relatie ligt met de kenmerken van de instroom in deze wijken.

Verder constateren Van Bergeijk e.a. (2008) in vijf van hun zes onderzoekswijken dat professionals en vertegenwoordigers van bewonersorganisaties de neergang in bepaalde buurten binnen de wijk direct relateren aan de selectieve instroom vanuit de geherstructureerde delen van de wijk. Het gaat in dit onderzoek echter slechts om *indrukken* die niet nader onderbouwd worden door cijfers of ander bewijsmateriaal. Of bepaalde buurten binnen de herstructureringswijk inderdaad achteruit gaan en of er ook een harde relatie is te leggen met de instroom van herhuisvestingsurgente en/of andere bewonerscategorieën is niet vastgesteld.

Leidemeijer e.a. (2009) vinden in hun rapport *Waterbedeffecten van stedelijk beleid* geen systematische verplaatsing van leefbaarheidsproblemen vanuit aandachtswijken naar andere gebieden, maar in verschillende steden vinden zij wel aanwijzingen voor waterbedeffecten op beperkte schaal. Een beperking van hun methode is dat ze

leefbaarheid niet echt meten, maar slechts de determinanten daarvan<sup>3</sup>. Verreweg de belangrijkste daarvan is de sociaaleconomische samenstelling van de bevolking, aangezien die verreweg het zwaarste meetelt (ongeveer tweederde deel) in de verbetering van de leefbaarheid gedurende de analyseperiode. De analyse richt zich dus eigenlijk vooral op ontwikkelingen in de sociaaleconomische samenstelling van de bevolking. Daarbij zoomen Leidelmeijer e.a. (2009) in op cases in de nabijheid van aandachtswijken die zich bovengemiddeld positief ontwikkelen, omdat ze vermoeden dat het risico op waterbedeefte het grootst is daar waar een aandachtswijk in de lift zit. Zoals ze zelf erkennen (p. 133) kunnen waterbedeefte echter ook optreden in de nabijheid van aandachtswijken die zich niet gunstig ontwikkelen. Vaak zijn de korte termijn-effecten van herstructurering immers niet onverdeeld gunstig (Van Bergeijk e.a., 2008; Wittebrood & Van Dijk, 2007) en is het dus niet ondenkbaar dat er bij herstructurering zowel ongunstige ontwikkelingen zijn in de vertrekwijk als in de aankomstwijk van herhuisvestingsurgente.

Tenslotte is in onderzoek vooral gekeken naar aantallen verhuisden. Maar dat zegt nog niet alles over de eventuele problemen die de verhuisden met zich meebrengen, of zoals Smith e.a. (2002, p. 40-41) dat verwoordden: "Numbers are a helpful indicator that can highlight areas where potential problems may exist but they cannot tell a neighborhood's story. One area may have fifteen relocatees with no change in community standards whereas another can have only five and a surplus of trouble" (zie ook Kleinans & Slob 2008, p. 123).

Hoewel er meer aanwijzingen zijn dan in de Nederlandse literatuur, levert ook de Amerikaanse literatuur geen overtuigend 'bewijs' voor het bestaan van waterbedeefte. Aan de basis van de Amerikaanse discussie over waterbedeefte liggen onderzoeken naar de effecten van 'mobility programs' waarbij 'vouchers' gebruikt worden (Kleinans & Varady, 2011). Deze vouchers worden vooral ingezet om arme bewoners uit zwaar gesegregerde 'public housing units' naar betere buurten te laten verhuizen.

In het meeste onderzoek naar deze 'mobility programs' wordt gekeken naar de kenmerken van de buurten waar de ontvangers van vouchers terecht komen. Dit blijken vaak nog steeds arme, etnisch gesegregerde buurten te zijn (Clampet-Lundquist, 2004; Varady & Walker, 2000), al geldt dit wel in mindere mate dan voor hun herkomstbuurten (Buron e.a., 2002; Curley, 2007; Feins & Shroder, 2005; Orr e.a., 2003; Popkin e.a., 2004; Goetz, 2003).

Het onderzoek dat is gedaan naar het bestaan van waterbedeefte door verhuisbewegingen, al dan niet veroorzaakt door sloop, levert hier geen overtuigend 'bewijs'

---

3 Leidelmeijer e.a. (2009) gebruiken de Leefbaarometer om de leefbaarheid te meten. De Leefbaarometer is een index gebaseerd op omgevingskenmerken waarvan empirisch is vastgesteld dat ze de leefbaarheid (zoals bewoners die ervaren) beïnvloeden. Deze kenmerken zijn gerangschikt onder de volgende zes dimensies: Woningvoorraad, publieke ruimte, voorzieningen, bevolkingssamenstelling (sociaal/economisch), leeftijdsopbouw en veiligheid. Alleen van dat laatste zou gezegd kunnen worden dat dat direct een aspect van leefbaarheid meet (in de zin van schoon, heel en veilig). De Leefbaarometer meet met andere woorden dus niet de leefbaarheid in een buurt, maar de buurtkenmerken die daarop van invloed zijn.

voor. Onderzoek naar marktwaarden laat bijvoorbeeld zien dat een instroom van voucher ontvangers een negatieve invloed heeft in zwakke buurten, maar dat er geen of zelfs positieve effecten zijn in buurten waar de vastgoedwaarde al aan het stijgen is (Galster e.a., 1999). Uit ander onderzoek blijkt dat voucher ontvangers zelf nog al eens van mening zijn dat instroom vanuit ‘public housing’ negatief uitpakt voor de ontvangstbuurt. Anderen denken echter dat zij in bepaalde ontvangstbuurten terecht kwamen omdat deze al in verval waren geraakt (Smith e.a., 2002). Meer recent is de discussie over waterbedeffecten in een stroomversnelling geraakt nadat diverse artikelen het bestaan suggereerden van een causaal verband tussen herhuisvesting van arme gezinnen met vouchers en een toename van het aantal geweldsmisdrijven in ontvangstwijken (Moore, 2008; Rosin, 2008). Een van de artikelen, onder de omineuze naam “American Murder Mystery” (Rosin, 2008), leidde tot een schriftelijke reactie van de “nation’s leading scholars and experts on housing and urban policy” (Briggs & Dreier, 2008). Zij stelden een reeks aan feitelijke onjuistheden en gebrek aan bewijs aan de kaak. Bovenal ageerden zij tegen de suggestie van een causaal verband tussen herhuisvesting en criminaliteit. Dat neemt niet weg dat de discussie in alle hevigheid is losgebarsten.

De discussie over de verhuisc Bewegingen en de effecten daarvan als gevolg van herstructurering heeft ook een stenen onderlegger: de voorraad sociale huurwoningen in een stad of regio. Voortgaande herstructurering heeft mogelijk erwijs niet alleen gevolgen voor de aard en omvang van het aanbod van sociale huurwoningen (ook wel de *kernvoorraad* genoemd), maar wellicht ook op de concentratie en spreiding ervan. De vrees is dat voortschrijdende herstructurering leidt tot een concentratie van het aanbod sociale huurwoningen in een steeds kleiner aantal gebieden (juist omdat in veel andere gebieden dergelijke woningen worden gesloopt). Daarmee ontstaat ook het risico van een grotere ruimtelijke concentratie van kansarme bewoners met een laag inkomen.

Met dit onderzoek willen we inzicht geven in de neveneffecten, ofwel bijwerkingen van stedelijke herstructurering. Dat wil zeggen dat niet de ontwikkelingen in de herstructureringsbuurten zelf centraal staan, maar de gevolgen die buiten de herstructureringsbuurten voelbaar zijn. Die gevolgen splitsen we in drie onderdelen uiteen:

1. Gevolgen voor de verdeling van de voorraad sociale huurwoningen en de slaagkansen van verschillende groepen woningzoekenden
2. Gevolgen voor de herhuisvestingsurgente<sup>4</sup>
3. Gevolgen voor de ontvangstbuurten, dat wil zeggen buurten waar relatief veel herhuisvestingsurgente terecht komen.

---

4 In dit rapport gebruiken we de termen ‘herhuisvestingsurgent’ en ‘urgent’ door elkaar. Hiermee wordt zonder uitzondering bedoeld op een en dezelfde groep: bewoners van sociale huurwoningen die (uitsluitend) vanwege uiteenlopende herstructureringsmaatregelen moeten verhuizen. De term ‘urgente’ omvat dus geen mensen met een urgentiestatus om sociale, medische, of andere redenen. Voor zover deze categorieën in de analyses voorkomen, hanteren we de term ‘andere voorrangskandidaten’.

In de volgende paragrafen worden de onderzoeksvragen bij elk van deze drie onderwerpen verder uitgewerkt.

## 1.2 Effecten van herstructurering op de verdeling van de woningvoorraad en slaagkansen

Historisch gezien is het aanbod sociale huurwoningen<sup>5</sup> binnen de steden onevenwichtig verdeeld: een hoge concentratie in voormalige stadsvernieuwingswijken en naoorlogse wijken (1946-1975), en een lagere concentratie in meer recent gebouwde wijken. In de VINEX-wijken is vaak de norm gehanteerd van 30% sociale huur, maar in de praktijk is dat nogal eens uitgewerkt in 10-20% sociale huur en 10-20% bereikbare huur en goedkope koop.

Er is de nodige politieke discussie over de voorraad sociale huurwoningen. Die discussie staat in het kader van diverse doelstellingen: het tegengaan van selectieve migratie (door het bieden van mogelijkheden voor wooncarrières binnen dezelfde wijk) en het tegengaan van concentraties van kansarme bewoners met een laag inkomen. Deels gebeurt dat door sloop en *upgrading* in wijken met relatief veel sociale huurwoningen. Daardoor richt de woningvraag van herhuisvestingskandidaten en andere woningzoekenden zich meer op andere complexen en buurten. Voortgaande herstructurering kan echter contraproductief werken door sterkere concentraties van sociale huurwoningen op andere locaties en door hogere concentraties van de doelgroep van beleid in de (resterende) sociale huurwoningvoorraad.

Een tweede discussiepunt is de vraag of het gevoerde woon- en nieuwbouwbeleid op stedelijk en/of regionaal niveau de reeds bestaande druk op de markt voor sociale huurwoningen verder zou kunnen verhogen. Vooral forse sloopingrepen in het kader van herstructurering zouden hier debet aan kunnen zijn. Een voldoende groot aanbod sociale huurwoningen is niet alleen een belangrijke randvoorwaarde voor een soepele herstructurering, maar ook voor politiek en maatschappelijk aanvaardbare wachttijden en slaagkansen van 'gewone' woningzoekenden zonder urgentiestatus.

Daarnaast gaan er momenteel steeds meer stemmen op om de verkoop van sociale huurwoningen nieuwe impulsen te geven. Dit gebeurt vooral vanuit het standpunt van het Rijk dat eigenwoningbezit en keuzevrijheid voor bewoners gestimuleerd moeten worden (DG Wonen, Wijken en Integratie, 2011). Een ander belangrijk argument betreft het vrijmaken van financieel vermogen van corporaties, gelet op de teruglopende rijksmiddelen voor stedelijke vernieuwing<sup>6</sup>. Het is dan ook belangrijk om de impact van verkoop op het aanbod in beeld te brengen, zowel over de afgelopen jaren als in de nabije toekomst. Ten slotte voeren corporaties 'gewoon' huurbeleid op hun bezit. In de huidige situatie van een markt die tot stilstand komt, is er erg weinig flexibiliteit op dit punt. Toch (of misschien wel juist daarom) is het belangrijk om de invloed van het huurbeleid op het aanbod nader onder de loep te nemen.

---

5 De definitie van het aanbod is niet statisch; in de praktijk kan de huurprijs van een dure huurwoning zodanig aangepast worden aan een klant uit de doelgroep dat de woning gedurende de contractperiode tot de 'sociale voorraad' behoort.

6 Zie b.v. het persbericht 'Juist nu krachtige impuls verkoop van huurwoningen nodig'. Provincie Zuid-Holland, 05-11-2008.

Op basis van het voorgaande zijn twee onderzoeksvragen geformuleerd:

- 1a. *Wat is het effect van de voortschrijdende aanpak van herstructurering, veranderingen in het aanbod van sociale huurwoningen en de huisvestingsopgave op de aard, spreiding en omvang van de voorraad sociale huurwoningen?*
- 1b. *Wat is de ontwikkeling van de slaagkansen van verschillende groepen woningzoekenden en wat is hierbij het effect van herstructurering?*

Deze twee vragen worden in Hoofdstuk 2 beantwoord op basis van gegevens uit Breda, Den Haag en Rotterdam. Bij de twee laatstgenoemde steden zullen we ons niet alleen op het stedelijke niveau richten, maar ook op de regionale verbanden (respectievelijk stadsgewest Haaglanden en stadsgewest Rotterdam).

### 1.3 Effecten van herstructurering op herhuisvestingsurgente

#### *Bestaande kennis*

Er is in de afgelopen jaren veel onderzoek verricht naar de verhuisc Bewegingen en ervaringen van herhuisvestingsurgente<sup>7</sup>. Daarbij is ook veel aandacht besteed aan de nieuwe woonsituatie, in het bijzonder de kenmerken van de nieuwe buurt. De vraag hierbij is in hoeverre geherhuisveste bewoners nu anders zijn dan andere verhuisden. Slob e.a. (2008) constateren dat geherhuisveste bewoners vooral terecht komen in wijken dichtbij de herstructureringsbuurten, in wijken met veel sociale huurwoningen en in wijken met relatief veel niet-westerse allochtonen en een laag gemiddeld inkomen (zie ook Gemeente Den Haag 2005, 2008; Kleinhans 2005; Van der Schaar & Den Breejen 2004). Maar hetzelfde geldt voor 'gewone' verhuisden uit herstructureringsbuurten. Herhuisvestingsurgente wijken alleen af doordat ze meer geneigd zijn om binnen de wijk te verhuizen. Als ze de wijk wel verlaten, komen ze in de meeste gevallen in een (iets meer) welvarende buurt terecht. Een meerderheid is dan ook van mening dat ze er ten opzichte van hun vorige buurt op vooruit zijn gegaan (zie ook Kleinhans & Kruythoff 2002).

Op basis van een analyse van landelijke surveys (WBO, WOON) kunnen echter minder rooskleurige conclusies getrokken worden (Bolt e.a., 2009). Huishoudens die vanwege sloop of renovatie hun huis hebben moeten verlaten, hebben minder kans om een stap vooruit te maken in de buurtenhiërarchie (gemeten naar gemiddeld inkomen) dan reguliere verhuisden, zelfs als rekening wordt gehouden met achtergrondkenmerken als inkomen, etniciteit en huishoudenssamenstelling. Dat duidt erop dat geherhuisveste bewoners een relatief zwakke woningmarktpositie hebben, ondanks het feit dat ze voordeel hebben van een urgentiestatus (die *alleen* voor de sociale huursector geldt) en een verhuiskostenvergoeding. De tegenstrijdige onderzoeksresultaten

---

7 In chronologische volgorde: Gemeente Den Haag (2001); Heins Advies (2001, 2002, 2004, 2007); Kleinhans & Kruythoff (2002); Steunpunt Wonen (2003); Leveling & Vos (2004); Den Breejen e.a. (2004); Oude Ophuis (2004); Van der Schaar & Den Breejen (2004); Gemeente Den Haag (2005); Kleinhans (2005); Swart (2005); Wolf & Vriens (2006); Gemeente Den Haag (2008); Van der Zwaard & De Wilde (2008); Kleinhans (2011).

onderstrepen de noodzaak om de verhuisbewegingen van herhuisvestingsurgenten diepgaander te onderzoeken.

Met de beantwoording van de onderstaande onderzoeksvragen hopen we meer inzicht te krijgen in zowel het keuzeproces van de herhuisvestingsurgenten als de uitkomst daarvan. Met andere woorden, in hoeverre hebben de herhuisvestingsurgenten een stap vooruit weten te maken in hun wooncarrière?

- 2a. *Welke motieven, voorkeuren, kansen en beperkingen hebben een rol gespeeld in de 'keuze' van de nieuwe woning en wijk? Hoe hebben herhuisvestingsurgenten al deze factoren afgewogen, of was er helemaal geen sprake van een afweging?*
- 2b. *Hoe geven de woningcorporaties vorm aan begeleiding en ondersteuning bij herhuisvesting in brede zin en in hoeverre is daarmee verplaatsing van sociale problemen te voorkomen?*
- 2c. *Wat zijn de kenmerken van de nieuwe woningen en buurten waar urgenten naar toe verhuizen? In hoeverre verschilt de kans op vooruitgang (in objectieve zin) tussen verschillende steden en verschillende typen respondenten?*
- 2d. *In welke mate ervaren herhuisvestingsurgenten zelf een vooruitgang in hun woonsituatie en in hoeverre verschilt dat tussen de steden en verschillende typen respondenten?*

Deze onderzoeksvragen worden beantwoord voor vijf steden: Breda, Den Haag, Ede, Groningen en Rotterdam. Onderzoeksvraag 2a wordt beantwoord op basis van enquêtes en interviews onder herhuisvestingsurgenten (zie ook Bijlage 1 en 2) en komt aan bod in Hoofdstuk 3. Bij onderzoeksvraag 2b (Hoofdstuk 4) zoomen we specifiek in op huishoudens die buiten de reguliere kanalen om een woning toegewezen hebben gekregen vanwege het meespelen van sociale problematiek. Daartoe zijn interviews gehouden met professionals die betrokken zijn bij de zogenaamde 'integrale aanpak'. De onderzoeksvragen 2c en 2d worden op basis van enquêtes en interviews onder herhuisvestingsurgenten beantwoord in de Hoofdstukken 5 en 6. In Hoofdstuk 5 analyseren we de feitelijke verschillen tussen de oude en nieuwe woonsituatie (onderzoeksvraag 2c), terwijl we in Hoofdstuk 6 uiteenzetten hoe de herhuisvestingsurgenten zelf hun nieuwe woonsituatie waarderen (onderzoeksvraag 2d).

#### **1.4 Effecten van herstructurering op ontvangstwijken**

Terwijl er nog veel vragen zijn rond de verhuizingen van herhuisvestingsurgenten, is er nog veel minder bekend over de gevolgen voor de wijken waar zij terecht komen. In paragraaf 1.1 is al naar voren gekomen dat het schaarse onderzoek op dit thema geen uitsluitsel geeft over de causale relatie tussen de instroom van nieuwe bewoners en het ontstaan van problemen en negatieve ontwikkelingen in de wijk. In onze laatste onderzoeksvraag richten we ons dan ook op de bewoners van ontvangstwijken: wijken waar relatief veel herhuisvestingsurgenten naar toe zijn verhuisd.

3. *Wat is de invloed van herhuisvestingsurgenten op wijken waar zij terechtkomen? Hoe waarderen zittende bewoners in ontvangstwijken de ontwikkeling van hun buurt in de afgelopen jaren, in het bijzonder veranderingen in de bevolkingssamenstelling?*



*Hoe verhoudt deze waardering zich tot de feitelijke instroom van diverse groepen bewoners?*

Om deze vragen te beantwoorden zijn er in elk van de vijf onderzoekssteden (Breda, Den Haag, Ede, Groningen en Rotterdam) enquêtes gehouden in drie wijken, aangevuld met interviews met bewoners en expertmeetings (zie ook Bijlage 3, 4 en 5). Twee van die drie wijken zijn zogenaamde ontvangstwijken, ofwel wijken waar relatief veel herhuisvestingsurgente zijn komen wonen. Daarnaast is in elke stad een controlewijk geselecteerd, die vergelijkbaar is met de twee ontvangstwijken voor wat betreft de woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Anders dan in de ontvangstwijken stromen in de controlewijk geen of weinig herhuisvestingsurgente in.

Het gebruik van een controlewijk is cruciaal voor de robuustheid van de onderzoeksresultaten. Door de ervaringen van bewoners in ontvangstwijken te vergelijken met ervaringen van bewoners in de controlewijk, kunnen mogelijke relaties tussen de instroom van herhuisvestingsurgente en waterbedeften scherper worden gelegd dan zonder een controlewijk. In Hoofdstuk 7 wordt de onderzoeksvraag voor elk van de vijf onderzoekssteden afzonderlijk beantwoord, waarna in Hoofdstuk 8 een synthese volgt. In Hoofdstuk 9 zetten we de antwoorden op alle onderzoeksvragen op een rij en verbinden we hieraan ook aanbevelingen voor beleid en strategieën van woningcorporaties en gemeenten.



# 2 De stenen onderlegger: ontwikkelingen in de voorraad sociale huurwoningen

## 2.1 Inleiding

De discussie over waterbedeften als gevolg van stedelijke herstructurering is vooral bekend geworden door veronderstellingen over verplaatsing van overlast en sociale problemen van herstructureringsbuurten naar andere buurten. De discussie heeft echter ook een ‘stenen onderlegger’, namelijk de voorraad sociale huurwoningen. De herstructurering loopt in de meeste grote steden ongeveer vanaf 2000 en heeft, in combinatie met ander woon- en bouwbeleid, niet alleen gevolgen voor de aard en omvang van de voorraad sociale huurwoningen, maar ook voor de ruimtelijke concentratie en spreiding ervan. Voortgaande herstructurering zou contraproductief kunnen werken door sterkere concentraties van sociale huurwoningen op locaties die (nog) niet geherstructureerd worden en door hogere concentraties van de zogenaamde ‘doelgroep van beleid’ in de resterende sociale huursector. Dit zou het risico op verplaatsing en (her)concentratie van bepaalde sociale problemen kunnen verhogen. De vraag in hoeverre dat laatste gebeurt, komt later in dit rapport aan de orde.

In dit hoofdstuk beperken we ons tot de ‘stenen onderlegger’ en kijken we naar de impact van herstructurering op de samenstelling van de woningvoorraad (met name de sociale huursector) in **Breda, Den Haag en Rotterdam** in de afgelopen tien jaar. Bij de laatste twee steden komt de regionale dimensie expliciet aan de orde. We definiëren het begrip kernvoorraad en besteden voorts aandacht aan de verschuivingen in eigendomsvorm en prijsklassen in de afgelopen tien jaar. Vervolgens gaan we in op de slaagkansen van verschillende woningzoekenden in dezelfde periode, waarbij we primair ingaan op het mogelijke effect van herstructurering op de slaagkansen van met name reguliere woningzoekenden zonder urgentiestatus.

Bij de analyses hebben we gebruik gemaakt van verschillende gegevensbronnen:

1. Woningvoorraad naar eigendomssector, op verschillende schaalniveaus
2. Sloop- en nieuwbouwgegevens per eigendomssector (voor viercijferige postcodegebieden)
3. Corporatievoorraad naar prijsklassen
4. Cijfers over aantallen woningzoekenden en geslaagden in de sociale huursector, voor verschillende typen woningzoekenden
5. Gesprekken met sleutelfiguren van gemeenten en woningcorporaties

Hieronder schetsen we eerst de (politieke) achtergrond bij de discussie over de kernvoorraad. In paragraaf 2.3 gaan we in op de getalsmatige ontwikkeling van de kernvoorraad sinds 2000. In paragraaf 2.4 komt de kwestie van concentratie aan de orde. In paragraaf 2.5 richten we de blik op ontwikkelingen op regionaal niveau, gevolgd door een korte beschouwing over de vraag in hoeverre goedkope koopwoningen deel uitmaken van de kernvoorraad (paragraaf 2.6). In paragraaf 2.7 verzetten we de bakens van aantallen woningen naar slaagkansen van verschillende groepen woningzoekenden op de sociale huurmarkt. In paragraaf 2.8 staat de betekenis van de Brusselnorm (de regel dat 90 procent van de sociale huurwoningen aan lagere inkomens moet worden toegewezen) centraal. Paragraaf 2.9 sluit dit hoofdstuk af met conclusies. Waar nodig verwijzen we naar de onderliggende deelrapportages, die op bepaalde facetten meer uitleg en detail bieden.

## 2.2 Achtergrond: politieke discussie over de kernvoorraad

Voortgaande herstructurering heeft, in combinatie met ander woon- en bouwbeleid, mogelijk niet alleen gevolgen voor de aard en omvang van het aanbod betaalbare sociale huurwoningen, maar ook op de concentratie en spreiding. Een belangrijk startpunt is het feit dat het aanbod van sociale huurwoningen in steden historisch gezien onevenwichtig is verdeeld. Er is sprake van een hoge concentratie in de voormalige stadsvernieuwingswijken en naoorlogse wijken (1946-1975), en een lagere concentratie in meer recent gebouwde wijken. In de VINEX-wijken is vaak de norm gehanteerd van 30 procent sociale huur; in de praktijk is dat nog al eens uitgewerkt in 15% goedkoop en 15% bereikbaar. In de discussie door de jaren heen zijn drie belangrijke componenten te onderscheiden:

1. Tegengaan selectieve migratie en concentratie van kansarme bewoners
2. De algehele druk op de huurmarkt
3. De nieuwe inkomensnorm (beter bekend als de 'Brusselnorm').

### 2.2.1 Tegengaan selectieve migratie en concentratie

De eerste component is de doelstelling van het verminderen van concentraties van kansarme bewoners met een laag inkomen in bepaalde buurten en, in samenhang daarmee, het tegengaan van selectieve migratie (hogere inkomens) uit dergelijke buurten. Deels gebeurt dat door sloop en *upgrading* in wijken met relatief veel sociale huurwoningen. Daardoor richt de woningvraag van herhuisvestingskandidaten en andere woningzoekenden zich wellicht meer op andere complexen en buurten. Voortgaande herstructurering zou contraproductief kunnen werken door sterkere concentraties van sociale huurwoningen op locaties die (nog) niet geherstructureerd worden en door hogere concentraties van de doelgroep van beleid in de (resterende) sociale huur. Zulke ontwikkelingen zouden zich vooral kunnen voordoen in situaties met een breder woon- en nieuwbouwbeleid dat zich sterk richt op het aantrekken en vasthouden van midden- en hogere inkomensgroepen in de stad.

In Breda, Den Haag en Rotterdam is er een aantal gebieden waarin een oververtegenwoordiging van betaalbare corporatiewoningen (bijna logischerwijs) samengaat met een concentratie van lagere inkomens. In een aantal van deze gebieden is er ook sprake van sociale en leefbaarheidproblemen. In dit rapport gaan we voorbij aan de

langdurige discussie over de mogelijke voor- of nadelen van concentratie van lagere inkomensgroepen. Feit is dat concentratie van lage inkomensgroepen in de politieke- en beleidsdiscussie vaak negatief wordt beoordeeld, zeker als er in bepaalde lage inkomenswijken ook sociale problemen zijn. Het doorbreken van de ruimtelijke segregatie in de stad is dan op zich een voor de hand liggende *politieke* doelstelling. In de situatie van Rotterdam, maar zeker ook Den Haag (Haaglanden) heeft die doelstelling een regionale dimensie gekregen door middel van regionale prestatieafspraken over nieuwbouw en woonruimteverdeling. De kern daarvan is dat het aandeel sociale huurwoningen in de centrale stad af zou moeten nemen, en in de overige regiogemeenten juist toe zou moeten nemen (zie Begemann e.a., 2005; Kleinhans & Van der Laan Bouma-Doff, 2008). Dit vanuit de gedachte dat de centrumgemeente niet alleen alle grootstedelijke lasten hoort te dragen, terwijl regiogemeenten wel profiteren van uiteenlopende grootstedelijke voorzieningen.

Bovendien is er bewust beleid ingezet om de vanwege vraaguitval te slopen sociale huurwoningen te compenseren door nieuwbouw van sociale huur; niet alleen om de sociale voorraad kwantitatief op peil te houden, maar ook kwalitatief te moderniseren. Hieruit resulteerde onder andere de norm om 30 procent bereikbare sociale huurwoningen op VINEX-locaties te bouwen. Daarbij ging het meer om gedeelde verantwoordelijkheid voor de keuzemogelijkheden van de primaire doelgroep dan om het tegengaan van concentraties.

### 2.2.2 Druk op de huurmarkt

Een tweede discussiepunt is de vraag of het gevoerde woon- en nieuwbouwbeleid op stedelijk of regionaal niveau de bestaande druk op de markt voor sociale huurwoningen verder zou kunnen verhogen. Vooral forse sloopingrepen in het kader van herstructurering zouden hier debet aan kunnen zijn. Een voldoende groot aanbod sociale huurwoningen is niet alleen een belangrijke randvoorwaarde voor een soepele herstructurering, maar ook voor politiek en maatschappelijk aanvaardbare wachttijden en slaagkansen van 'gewone' woningzoekenden zonder urgentiestatus. In de context van een slinkende voorraad sociale huurwoningen zijn evenveel of mogelijk zelfs meer woningzoekenden actief dan voorheen. De voorrangpositie van urgenten zou dan kunnen leiden tot lagere slaagkansen van gewone woningzoekenden, omdat die laatste niet kunnen profiteren van een urgentiestatus (zie ook VROM-Raad, 2002, p. 69; 2006, 86). In dit debat valt dan al snel de term 'verdringing' (Kleinhans, 2008).

Daarnaast gaan er al jaren stemmen op om de verkoop van sociale huurwoningen nieuwe impulsen te geven. Dit onderwerp is, gezien de huidige discussie over het kooprecht en stimulering van het eigenwoningbezit, weer zeer actueel. Deels is het verkoopargument ook ingegeven door de wensen om meer keuzevrijheid voor bewoners te creëren. Een ander belangrijk motief is om financieel vermogen van corporaties vrij te maken, gelet op teruglopende rijksmiddelen voor stedelijke vernieuwing en de afnemende investeringscapaciteit van woningcorporaties. Het is dan ook belangrijk om de impact van verkoop op het aanbod in beeld te brengen, zowel over de afgelopen jaren als in de nabije toekomst. Ten slotte voeren corporaties 'gewoon' huurbeleid op hun bezit. In de huidige situatie van een markt die tot stilstand is gekomen, is er erg weinig flexibiliteit op dit punt.

Toch is het nog niet zo heel lang geleden dat de discussie een heel andere lading had. Al in de tweede helft van de jaren '90 werden de eerste plannen gemaakt voor herstructurering (bijvoorbeeld in de Rotterdamse deelgemeente Hoogvliet en enkele kleinere projecten in de vooroorlogse wijken van Den Haag). In die periode was, mede door de sterke economische groei, de algemene indruk van beleidsmakers en onderzoekers dat er ruim voldoende corporatiehuurwoningen waren en dat op basis van de demografische prognoses geen snelle, door de overheid aangejaagde, verdere uitbreiding van de corporatiesector nodig was. Daarnaast wezen diverse woningbehoefteonderzoeken uit dat de middeninkomens door de algemene welvaartstijging, in toenemende mate kozen voor de koopsector. In bepaalde lokale woningmarkten bleek dat er inderdaad sprake was van zeer lastige verhuurbaarheid (bijvoorbeeld Hoogvliet, Rotterdam) of zelfs overschotten aan huurwoningen. In die context werd het bieden van wooncarrière mogelijkheden voor middeninkomens een van de belangrijkste pijlers van het herstructureringsbeleid. Zoals in paragraaf 2.2.1 is opgemerkt, betekende dat in Haaglanden echter niet dat de gedeelde regionale verantwoordelijkheid voor de keuzemogelijkheden van de primaire doelgroep naar de achtergrond verdween.

### 2.2.3 De Brusselnorm

Een derde, uiterst actuele discussie heeft betrekking op de zogenaamde 'Brusselnorm'. De Europese Commissie en het Ministerie van VROM/WWI discussiëren al jaren over de rechtmatigheid en 'concurrentievervuiling' van de staatssteun aan woningcorporaties. Groot twistpunt zijn de mogelijkheden voor corporaties om goedkoop te lenen bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), en de waarborgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daardoor zijn nieuwe inkomensnormen in werking getreden die bepalen welke inkomensgroepen voor een sociale huurwoning in aanmerking komen en welke niet. Deze discussie is elders uitgebreid verwoord (zie Dol & Kleinhans, 2011a, 2011b). Hieronder gaan we alleen op de relatie met het vraagstuk van kernvoorraad en slaagkansen. Op voorhand stellen we vast dat de analyses van de ontwikkelingen in de kernvoorraad geen relatie hebben met deze discussie, omdat de Brusselnorm is ingegaan na onze analyseperiode (2000 tot en met 2009).

Per 1 januari 2011 bedraagt de landelijke inkomensnorm voor toewijzing van sociale huurwoningen maximaal €33.614 (bruto jaarsalaris). Van alle vrijkomende sociale woningen moet 90 procent worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder deze grens. De overige tien procent wordt de vrije toewijzingsruimte voor corporaties genoemd. Dit impliceert dat woningzoekenden met een inkomen net boven de norm uitsluitend aangewezen is op die tien procent, of op de particuliere huursector, respectievelijk de goedkope koopmarkt. Dit heeft mogelijk een negatief effect op hun slaagkansen. Veel corporaties constateren immers dat in gebieden met een hoge marktdruk een middeninkomen (€33.614 tot circa tot €43.000) te laag is om een huur- of koopwoning op de vrije markt ter bemachtigen. Relevant is dat de inkomensnorm ook van toepassing is op herhuisvestingsurgenten, die vanwege de aanstaande sloop

van hun sociale huurwoning op zoek moeten naar een andere (sociale huur)woning. Immers, de urgenten met een inkomen boven deze norm en die weer een sociale huurwoning willen betrekken, zijn aangewezen op deze vrije toewijzingsruimte. Dat roept de vraag op hoe groot deze categorie urgenten is en wat voor beslag zij leggen op de vrije toewijzingsruimte. Wij hebben daar een schatting van gemaakt voor de drie onderzoeksgemeenten.

## 2.3 Ontwikkeling van de kernvoorraad sinds 2000

De *definitie* van het begrip kernvoorraad is door ons vastgesteld op: corporatie-huurwoningen met een netto maandhuur tot de hoogste aftoppingsgrens (in 2010, het eindjaar van onze analyses, is dat €548,18)<sup>8</sup>. Deze prijsgrens wordt ook gehanteerd in de drie onderzochte gemeenten. Hoewel een gedeelte van de woningen boven de aftoppingsgrens betaalbaar is voor specifieke doelgroepen vanwege de huurtoeslag, houden we vast aan deze ‘standaarddefinitie’. De focus van het onderzoek lag op de woningcorporaties. Dit zijn immers de partijen die het meest actief betrokken zijn bij de herstructurering. In de onderliggende rapportage is ook, zij het in minder detail, aandacht besteed aan de betaalbare particuliere huurwoningvoorraad en de goedkope koopsector als alternatief voor de primaire doelgroep. Er zijn echter geen systematische gegevens over de prijzen in de particuliere huursector beschikbaar. De analyses bevatten daarom beredeneerde schattingen (zie verder Dol & Kleinhans, 2011a).

Het jaar 2000 is gekozen als eerste jaar van het onderzoek, omdat vanaf dat moment de herstructurering landelijk echt op gang kwam, lokale uitzonderingen daargelaten. Alle cijfers en overzichten van de opbouw van huurprijzen in de drie steden betreffen ‘feitelijke’ huren. De werkelijkheid is dynamischer; door een kalenderjaar heen kan een huurwoning door mutatie van huurprijs veranderen.

De analyses leiden tot drie constatering. De eerste belangrijke opmerking is dat de samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom in de drie onderzochte steden sterk verschilt (zie Tabel 2.1). In Rotterdam is de corporatiesector traditioneel groot met een marktaandeel van 57 procent in 2000. In Den Haag en Breda was dit in 2000 aanzienlijk lager met 37, respectievelijk 33 procent. Ten tweede blijkt dat minimaal 90 procent van de corporatiewoningen tot de kernvoorraad behoort, al lijkt Den Haag in 2009 een uitzondering op deze regel. Hoewel een verdere onderverdeling kan worden gemaakt naar de goedkoopste voorraad (tot aan de kwaliteitskortingsgrens), is dit voor veel beleidsmakers irrelevant: BBSH-doelgroepshuishoudens worden in hun woonlasten (deels) gecompenseerd door huurtoeslag. Ten derde is er een ruimtelijk sterk verschillende verdeling van de voorraad. In 2000 zijn er wijken waar het aandeel corporatiewoningen meer dan 70 procent was (bijvoorbeeld Duindorp, Moerwijk en Morgenstond in Den Haag; Feijenoord en Hoogvliet in Rotterdam; Heuvel en Geeren in Breda; zie Dol & Kleinhans, 2011a).

---

8 Voor een uitgebreide toelichting van de systematiek van huurprijsgrenzen en huurtoeslag verwijzen wij naar het deelrapport (Dol & Kleinhans, 2011a).

**Tabel 2.1** Overzicht ontwikkeling corporatiesector en doelgroep in de drie onderzoeksgemeenten en Nederland (2000-2009)

Sector	Breda*	Den Haag	Rotterdam	Nederland
<b>2000</b>				
<b>Totaal zelfstandige woningen/ huishoudens</b>	<b>70.463</b>	<b>225.655</b>	<b>283.667</b>	
Corporatie %	33%	37%	57%	36%
Corporatie, absoluut	23.440	83.106	160.666	2.352.711
Kernvoorraad corporatie %	96%	93%**	93%	
Kernvoorraad corporatie, absoluut	22.500	79.000**	149.400	
Schatting bereikbare voorraad particuliere huur, absoluut	500	33.000	43.600	
<i>Schatting totale kernvoorraad huursector</i>	<i>23.000</i>	<i>112.000</i>	<i>193.000</i>	
Primaire BBSH-Doelgroep %	34%	38%	44%	31%
<i>Primaire BBSH-Doelgroep, absoluut</i>	<i>24.000</i>	<i>85.700</i>	<i>124.800</i>	
<b>2008/2009</b>				
<b>Totaal zelfstandige woningen/ huishoudens</b>	<b>75.826</b>	<b>232.404</b>	<b>288.562</b>	
Corporatie %	31%	34%	50%	32%
Corporatie absoluut	23.479	79.667	141.621	2.251.401
Kernvoorraad corporatie %	94%	88%**	91%	
Kernvoorraad corporatie absoluut	22.100	70.100	128.800	
Schatting bereikbare voorraad particuliere huur absoluut	400	23.000	40.900	
<i>Schatting totale kernvoorraad huursector</i>	<i>22.500</i>	<i>93.100</i>	<i>169.700</i>	
Primaire BBSH-doelgroep %	28%	37%	41%	28%
<i>Primaire BBSH-doelgroep absoluut</i>	<i>21.200</i>	<i>86.000</i>	<i>118.300</i>	
Secundaire 'ZFW'-doelgroep %	49%	61%	63%	50%

**NB:** Er is zoveel mogelijk vastgehouden aan de onderzoeksperiode 2000 t/m 2009. Voor Den Haag is echter gerekend vanaf 2003 omdat dit het jaar is na de laatste gemeentelijke herindeling. Voor Breda geldt 2002 – 2008/2009. De gegevens over de BBSH-doelgroep zijn berekend met behulp van het WBO 2002 en het WOON 2006.

\* Woningen van de drie grote Bredase corporaties. Rond 2000 waren er nog enkele complexen met zelfstandige wooneenheden van andere toegelaten instellingen.

\*\* Schatting op basis van cijfers van de Sociale Verhuurders Haaglanden.

Bronnen woningvoorraad: SYSWOV, Gemeente Breda, Gemeente Den Haag, SVH Haaglanden, COS Rotterdam, Woonstad Rotterdam, Vestia en Woonbron.

Bronvaststelling omvang doelgroepen in Nederland als geheel: WBO 2002 en WoON 2006.

Onze hypothese is dat de kernvoorraad in de periode 2000-2009 afgenomen is door de omvangrijke herstructurering. Vervangende nieuwbouw van betaalbare corporatiewoningen is zonder subsidies lastig vanwege forse onrendabele toppen, nog los van de beleidskeuze dat sociale meergezinswoningen vooral vervangen moeten worden middeldure eengezins(koop)woningen. Onze hypothese van een krimpende kernvoorraad blijkt eenvoudig te bevestigen (zie Tabel 2.1). In Rotterdam is er inderdaad sprake van



een forse afname van de corporatiekernvoorraad met ongeveer 20.600 woningen (-16 procent). In Den Haag is er een afname van ongeveer 8.900 woningen (-13 procent), terwijl in Breda de kernvoorraad licht is afgenomen. Hierbij dient direct te worden opgemerkt dat er een sterke relatie is met de uitgangssituatie in de afzonderlijke steden: ambities ten aanzien van de sloop zijn eenvoudiger te realiseren als er veel meer kernvoorraadwoningen zijn dan (primaire) doelgroephuishoudens.

In Breda was bij aanvang van de herstructurering al duidelijk dat er beperkte speelruimte was. De primaire doelgroep kwam rond de millenniumwisseling uit op ongeveer 34 procent van het totale aantal huishoudens, terwijl de corporatiekernvoorraad zeker niet hoger was dan dit percentage. Verder zijn er volgens experts weinig betaalbare particuliere huurwoningen als 'overlooptie'. Daarom zijn bij aanvang van de herstructureringsoperatie al afspraken gemaakt over het zogenaamde spiegelbeeldig bouwen: idealiter zou hierbij voor elke gesloopte woning vooraf al een nieuwe corporatiewoning op een andere locatie moeten worden gebouwd. In Tabel 2.2 is dit principe goed terug te zien. Er is in Breda vooral sprake van aanvullende nieuwbouw van corporatiewoningen buiten de herstructureringslocaties, terwijl er ook enige terugbouw op de herstructureringslocaties zelf is geweest.

In Den Haag was er bij de confrontatie tussen de corporatiekernvoorraad en de primaire doelgroep in 2000 een vergelijkbare situatie als in Breda: het aandeel doelgroep en corporatiewoningen was vrijwel gelijk. Den Haag zit de huisvesting van de doelgroep in de corporatiesector al bij aanvang wat krap, maar er bestaat naast de corporatiesector ook nog een fors aantal *betaalbare* particuliere huurwoningen, waar een deel van de primaire doelgroep waarschijnlijk woont. Diverse lokale woningmarktstudies (bijvoorbeeld Priemus e.a., 1996) illustreren dat de gemeente Den Haag en de corporaties moesten laveren tussen de herstructurering van grote, eenzijdige stadsdelen enerzijds en het beperken van het verlies aan kernvoorraad anderzijds. Voor een deel kon de gemeente de sloop van kernvoorraadwoningen opvangen op grote nieuwbouwlocaties (Ypenburg, Wateringse Veld en Leidschenveen). Tabel 2.2 illustreert dit: het sloopoverschot in de Haagse herstructureringswijken is fors, maar in de overige wijken is sprake van een (licht) overschot. Per saldo is er sprake van een fors negatief sloopsaldo van corporatiewoningen. Tevens heeft de gemeente Den Haag met succes gepleit voor betere mogelijkheden van doelgroephuishoudens om een corporatiewoning te krijgen in de Haagse regio. Dit komt ook aan de orde in de regionale prestatie-afspraken (zie paragraaf 2.2.1). Een ander uitloeijsel van deze afspraken is dat de corporatievoorraad op *regionaal* niveau in absolute zin niet sterk is afgenomen. Immers, tegenover de afname in Den Haag, Delft en Leidschendam-Voorburg staat in Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp een toename, vooral door de nieuwbouwtaakstelling waarin een aandeel corporatiewoningen is opgenomen. Ook in de gemeenten Wassenaar, Midden-Delfland en Westland is een toename van de corporatievoorraad. In absolute zin is de toename in deze gemeenten klein, maar in relatieve zin is de groei aanzienlijk.

Rotterdam zat rond de millenniumwisseling al 'vrij ruim in haar jasje' voor wat betreft de verhouding tussen doelgroepen kernvoorraad. Zo was het aandeel doelgroep op het

**Tabel 2.2** Overzicht sloop en nieuwbouw van *sociale* huurwoningen in de periode 2000-2009 in de drie onderzoeksgemeenten

Gebiedsindeling en Eigendomsvormen	Breda	Den Haag	Rotterdam
<b>Herstructureringswijken</b>			
Sloop	629	6.660	14.154
Nieuwbouw	380	934	2.971
Saldo	-249	-5.726	-11.183
<b>Overige wijken</b>			
Sloop	85	1.564	5.766
Nieuwbouw	601	2.911	3.166
Saldo	516	1.347	-2.600
<b>Totaal</b>			
Sloop	714	8.224	19.920
Nieuwbouw	981	3.845	6.137
Saldo	267	-4.379	-13.783
Sloop-nieuwbouw ratio	0,73	2,14	3,25

Breda 2002-2009: activiteiten van de drie grootste corporaties; vergelijking met Tabel 2.1 loopt niet geheel synchroon.

Bronnen: Breda: Gemeente Breda OGI; Rotterdam: COS Rotterdam; Den Haag: Vastgoedmonitor ABF.

totale aandeel huishoudens 44 procent, terwijl de totale corporatievoorraad (waarvan 93 procent kernvoorraad) uitkwam op 57 procent. Ook Rotterdam heeft een groot aantal betaalbare particuliere huurwoningen. Dit wordt geschat op ongeveer 66 procent van de totale particuliere huurvoorraad in de stad. De Rotterdamse woningcorporaties hadden dan ook ruime mogelijkheden om te slopen. Dit werd ondersteund door het gemeentelijk beleid, vooral ten tijde van wethouder Pastors (Leefbaar Rotterdam) die uitging van het principe 'geen terugbouw van gesloopte corporatiewoningen'. In de praktijk is er, zeker na de Woningbouw afspraken met het Rijk van 2005 wel degelijk teruggebouwd. Tabel 2.2 laat echter zien dat het sloopsaldo binnen en buiten de Rotterdamse herstructureringswijken negatief is. De corporatievoorraad is in totaal afgenomen met bijna 20.000 woningen. Hoewel in 2008 de kernvoorraad corporatiewoningen dus aanzienlijk kleiner is geworden, is deze op stedelijk niveau gezien nog altijd ruim voldoende om de hele Rotterdamse primaire doelgroep te huisvesten (zie Tabel 2.1). Ook de particuliere huurwoningvoorraad biedt in Rotterdam nog veel ruimte voor huisvesting van de primaire doelgroep.

## 2.4 Herconcentratie of niet?

Een centraal thema is in hoeverre er sprake is van concentratie van een eenzijdige (goedkope) sociale huurvoorraad. Hiervoor keken we vooral naar ontwikkelingen op stedelijk niveau en een onderscheid naar wijktypen (herstructurering versus overige wijken). Het vraagstuk van (her)concentratie speelt echter op lagere schaalniveaus, vooral wijken en buurten. Ook op het niveau van wijken hebben we de ontwikkelingen in de woningvoorraad naar eigendomsvorm in kaart gebracht. Op dit moment loopt

**Tabel 2.3** Verdeling naar eigendomsvorm in herstructurerings- en andere wijken

Stad en wijktype	Koop	Part huur	Sociale huur
<b>Breda</b>			
Herstructureringswijken 2000	29%	9%	62%
Herstructureringswijken 2008	36%	7%	58%
Andere wijken 2008	65%	8%	27%
<b>Den Haag</b>			
Herstructureringswijken 2003	23%	5%	72%
Herstructureringswijken 2009	31%	6%	63%
Andere wijken 2009	49%	23%	28%
<b>Rotterdam</b>			
Herstructureringswijken 2000	16%	18%	66%
Herstructureringswijken 2008	28%	12%	59%
Andere wijken 2008	38%	15%	47%

herstructurering nog in een aantal wijken. Met name in Breda staat nog een behoorlijke operatie op stapel in Geeren, waardoor er niet van een 'eindbeeld' kan worden gesproken. Ook in Den Haag en Rotterdam zijn er nog plannen voor de aanpak van diverse wijken, al is er door de economische crisis sprake van stagnatie of zelfs afblazen van bestaande plannen.

In alle drie de steden is in de herstructureringswijken de verdeling van de woningvoorraad naar eigendomsvorm verschoven in de richting van de koopsector (zie Tabel 2.3). In dit kader valt vooral Rotterdam op met een stijging van het aandeel koop van twaalf procent en een daling in het aandeel particuliere huur met zes procent. Anno 2008 is de verdeling van de woningvoorraad in de herstructureringswijken natuurlijk nog lang niet hetzelfde als in de *overige* wijken. Wel zien we dat de concentratie van sociale huurwoningen in herstructureringswijken enigszins afgenomen is. Dit is uiteraard conform een van de doelstellingen van herstructurering. In de meeste overige wijken is sprake van een bescheiden daling, stijging of geen verandering (voor uitgebreide wijktabellen, zie Kleinhans & Dol, 2011a). Er zijn dan ook geen aanwijzingen dat de sociale huurvoorraad zich door herstructurering of andere maatregelen in bepaalde wijken en buurten concentreert. Het is eerder zo dat op stedelijk niveau de wijken iets naar elkaar groeien. Dat komt primair door de afname van het aandeel sociale huur in herstructureringswijken. Vrijwel nergens is sprake van een substantiële groei van het aandeel sociale huurwoningen, zowel in absolute als relatieve zin. De uitzonderingen op deze regel vormen de grootschalige nieuwbouwlocaties in alle drie de steden, evenals de Haagse Schildersbuurt.

## 2.5 De kernvoorraad in de regio

Tot nu toe hebben we gekeken naar ontwikkelingen binnen de drie steden. Den Haag en Rotterdam maken echter deel uit van een stedelijke regio, d.w.z. Haaglanden en de Stadsregio Rotterdam. In deze regio's zijn afspraken over woonruimteverdeling en de bouw van sociale huurwoningen gemaakt. Concreet betekent dit dat woningzoekenden

**Tabel 2.4** Confrontatie primaire BBSH-doelgroep en corporatiekernvoorraad, regio

<b>Regio</b>	<b>% Corporatiesector op totale woningvoorraad</b>	<b>% Corporatiekernvoorraad op totale woningvoorraad</b>	<b>% primaire doelgroep van beleid</b>
<b>Haaglanden</b>			
2003	36%	33%	28%
2008	34%	30%	29%
<b>Stadsregio Rotterdam</b>			
2002	50%	46%	30%
2008	44%	40%	33%

in principe in de gehele regio kunnen reageren op aangeboden sociale huurwoningen. Voor beide steden is het dus interessant om een overzicht te geven van de ontwikkeling van de kernvoorraad in de regio. In beide gevallen heeft de centrale stad een grote concentratie van goedkope (sociale) huurwoningen en zou de gemeente graag zien dat randgemeenten een grotere taak krijgen bij huisvesting van lage inkomensgroepen door nieuwbouw of door andere toewijzing van huurwoningen. Voor zover hier afspraken in regionaal verband zijn gemaakt, rijst natuurlijk de vraag in hoeverre deze nagekomen worden.

Eerder zagen we al dat de regio zeer relevant is voor de gemeente Den Haag, waar de verhouding tussen primaire doelgroep en kernvoorraad krap wordt en afspraken in regionaal verband gemaakt zijn om te zorgen dat herstructurering niet tot een afname van de slaagkansen van woningzoekenden op de sociale huurmarkt leidt. Al enkele decennia zien Den Haag en Rotterdam selectieve migratiestromen optreden in de vorm van een uitstroom van middeninkomens uit de stad en instroom van lagere inkomens. Voor een deel is selectieve migratie tegengegaan door enkele grote nieuwbouwwijken binnen de gemeentegrenzen te realiseren (Nesselande in Rotterdam en Ypenburg, Wateringse Veld en Leidschenveen in Den Haag), maar tijdens de herstructureringsperiode was er nog steeds een selectief vertrekoverschot vanuit bepaalde wijken naar andere regiogemeenten. De veelgehoorde klacht van grote steden is dat de lasten van het huisvesten van de laagste inkomensgroepen onevenredig worden verdeeld binnen de regio. In Rotterdam en Den Haag hebben de regionale afspraken onder andere de functie om de keuzemogelijkheden van de doelgroep in de regio te stimuleren. Daarbij dient overigens wel opgemerkt te worden dat enkele regiogemeenten bij Rotterdam en Den Haag ook een aanzienlijke voorraad sociale huurwoningen hebben, bijvoorbeeld Schiedam, Vlaardingen, Delft en Zoetermeer. Verder kampen Rotterdamse regiogemeenten als Schiedam, Vlaardingen en Maassluis ook met 'grootstedelijke' problematiek en worden in het regionale beleid dan ook niet aangewezen als gemeenten die extra moeten inzetten op verruiming of stabilisatie van de kernvoorraad.

Tabel 2.4 geeft een overzicht van de primaire BBSH-doelgroep en de corporatievoorraad in de regio Haaglanden en Rotterdam. Voor de Haagse regio geldt in 2003 en 2008 een percentage kernvoorraadwoningen van 93, respectievelijk 87 procent van de

totale corporatievoorraad. Voor de Stadsregio Rotterdam komt het aandeel kernvoorraadwoningen binnen de corporatiesector in 2008-2009 uit op ongeveer 91 procent. Op grond van die gegevens is in de derde kolom het percentage corporatiekernvoorraad berekend (voor de regio als geheel).

Voor de regio Haaglanden blijkt dat de corporatiekernvoorraad in principe voldoende zou moeten zijn om de primaire doelgroep te huisvesten. Hoewel er zeer beperkte data aanwezig zijn over de betaalbaarheid van de particuliere huursector in de andere regiogemeenten is de algemene inschatting dat juist in deze regiogemeenten weinig particuliere huurwoningen tot de kernvoorraad behoren. Zoals in paragraaf 2.3 al genoemd werd, is de kernvoorraad echter ruimer vanwege de aanwezigheid van forse aantallen particuliere huurwoningen in Den Haag, maar ook Rotterdam. Vooral voor Den Haag is dit relevant, omdat de corporatiekernvoorraad nauwelijks meer toereikend lijkt voor de huisvesting van de doelgroep. In de gemeente Den Haag zelf zijn er ongeveer 23.000 betaalbare particuliere huurwoningen die (vooralsnog) enige druk van de ketel halen. Binnen de gemeente Den Haag boden grote nieuwbouwlocaties ruimte voor vervangende nieuwbouw van corporatiewoningen, maar ook de regio heeft op dit punt een belangrijke taak (zie ook paragraaf 2.2.1).

De Stadsregio Rotterdam zit voor wat betreft de corporatiekernvoorraad aanzienlijk ruimer in zijn jas en hoeft zich vooralsnog geen zorgen te maken. Alleen al de corporatiekernvoorraad lijkt momenteel nog ruim voldoende om de primaire doelgroep te huisvesten, dus los van de betaalbare particuliere huurvoorraad.

## 2.6 Koopwoningen in de kernvoorraad?

Anders dan vaak gedacht zijn lage inkomensgroepen (waaronder de primaire doelgroep van beleid) niet uitsluitend aangewezen op de sociale huursector. Naast een deel van de particuliere huursector is een deel van de *koopsector* in Rotterdam en Den Haag mogelijk financieel bereikbaar voor lagere inkomensgroepen. Landelijk, maar zeker in de grote steden is de afgelopen jaren veel werk gemaakt van de verkoop van sociale huurwoningen. Vooral in Rotterdam worden tussenvormen aangeboden door de corporaties Woonstad Rotterdam (MVE) en Woonbron (Te Woon, Koopgarant), waarbij men een korting op de marktprijs krijgt bij aankoop van de woning en de woning bij verhuizing kan worden teruggekocht door de corporatie. Deze woningen blijven zo indirect binnen de invloedssfeer van deze corporaties en kunnen na terugkoop weer als sociale huurwoning of als koopwoning met korting op de markt worden gebracht. Het gaat bij Woonbron en Woonstad gezamenlijk om ongeveer 10.000 woningen sinds 2000. In Den Haag hebben twee corporaties tussenvormen in de aanbieding (Koopgarant en Beter Wonen) maar gaat het om niet meer dan enkele honderden woningen. Ook in Breda bieden corporaties wel tussenvormen aan (Koopgarant, Koopcomfort en Slimmer Kopen), maar het gaat hier om kleine aantallen.

Verdere analyse van de koopwoningmarkt (niet zijnde tussenvormen tussen koop en huur) is nodig om vast te stellen wat eventueel als kernvoorraad mag worden aangemerkt. Huishoudens op de grens van de secundaire ZFW-doelgroep (dus een bruto

jaarinkomen van €33.000) kunnen met de huidige normen circa €120.000 tot €150.000 lenen. De vraag is of de woningomvang en kwaliteit wel passend is bij de huishoudensituatie. De primaire doelgroep van beleid, waarvoor de inkomensgrenzen nog lager liggen, staat op de koopwoningmarkt grotendeels buiten spel, zeker nu de banken bij het verstrekken van hypotheek veel terughoudender zijn dan voor de financiële crisis.

## 2.7 Van aantallen naar slaagkansen

Tot nu toe hebben we vooral gekeken naar de getalsmatige ontwikkelingen in de huurvoorraad. Daarmee werd duidelijk in hoeverre het (op papier) mogelijk is gebleven om de primaire doelgroep van beleid in een sociale huurwoning te huisvesten. Dit beeld moet echter aangevuld worden met informatie over de vraag hoe moeilijk het is om als woningzoekende een sociale huurwoning te bemachtigen. In de gangbare aanbodmodellen<sup>9</sup> kunnen huishoudens nu zelf zoeken naar een woning, waarbij ze kunnen kiezen voor een woning in de oude buurt of ergens anders in de stad. Hoewel de keuzemogelijkheden op papier redelijk omvangrijk kunnen zijn, is de praktijk veel weerbarstiger. Zeker ook bij herstructurering kan de kans op het vinden van een woning die in zekere mate aan de wensen voldoet, lastig zijn. Toch geeft de herhuisvestingsurgentie uiteindelijk een zeer grote slaagkans, omdat men voorrang krijgt op reguliere woningzoekenden en, in sommige gevallen, ook voorrang op andere categorieën urgenten.

Er zijn als direct gevolg van herstructurering twee krachten die de slaagkans van verschillende groepen woningzoekenden in de sociale huursector beïnvloeden. Een slinkende sociale huursector leidt tot lagere slaagkansen als we uitgaan van een stabiel of stijgend aantal woningzoekenden. De tweede kracht is het aantal herhuisvestingsurgenten dat vanwege de aanstaande sloop op zoek moet naar andere huisvesting. Deze urgenten hebben voorrang op andere woningzoekenden en komen vaak in een sociale huurwoning die anders door een reguliere woningzoekende (of sociale of medische urgent) was betrokken. Bovendien bestaat de kans dat deze reguliere zoeker een doorstromer was die een woning vrijmaakte voor een andere woningzoekende. Herhuisvestingsurgenten maken ook een woning vrij, maar die wordt vervolgens aan de voorraad onttrokken en brengt dus geen verhuisketen op gang.

Om uiteenlopende redenen is het begrip 'slaaagkansen' zeer complex en lastig te operationaliseren<sup>10</sup>. Economische ontwikkelingen, woonruimteverdelingsregels, nieuwbouw en vele andere zaken zijn allemaal van invloed op slaagkansen. Deze zaken oefenen ook een sterke invloed uit op het aantal actieve woningzoekenden op de huurmarkt.

---

9 Volgens Kromhout en collega's (2006) wordt het aanbodmodel verreweg het meest gebruikt in Nederland. Het zogenaamde optiemodel is volgens deze studie een moderne versie van het oude distributiemodel. In het optiemodel schrijft men zich in op een aantal complexen/bouwblokken en wacht vervolgens af op een aanbieding. Het optiemodel wordt veel minder gebruikt dan de aanbodmodellen, maar is in de periode 2003-2010 gebruikt in één van onze onderzoekssteden: Breda.

10 Voor een uitgebreide beschouwing van deze kwestie verwijzen wij naar het deelrapport (Dol & Kleinhans, 2011b).

**Tabel 2.5** Actieve zoekers, verhuringen, slaagkansen en nieuwbouwproductie in Breda, Den Haag en Rotterdam (2000-2010)

Categorie	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Actieve zoekers</b>											
Breda	-	-	-	10.044	8.044	7.479	7.226	6.353	5.746	8.508	8.809
Den Haag	43.028	49.270	52.496	53.627	51.329	45.796	42.832	48.075	51.303	56.684	56.288
Rotterdam	-	49.577	52.309	60.669	61.639	66.902	59.424	60.451	53.755	56.133	60.055
<b>Verhuringen totaal</b>											
Breda	2.474	2.364	2.393	2.196	2.643	2.696	2.516	2.277	2.203	2.067	2.152
Den Haag	6.096	6.128	6.823	7.293	6.891	7.058	6.140	6.246	6.151	6.459	6.999
Rotterdam	-	8.756	7.602	7.055	7.660	8.574	*	8.310	8.370	7.137	8.117
<b>Nieuwbouw huurwon.</b>											
Breda	118	87	224	172	378	83	183	127	308	112	244
Den Haag	1.151	717	941	1.389	630	712	891	898	909	1.762	1.280
Rotterdam	735	1.221	1.009	604	472	805	1.313	539	929	200	1.252
<b>Slaagkansen reguliere zoekers</b>											
Breda	-	-	-	20%	30%	34%	33%	33%	33%	19%	21%
Den Haag	11%	10%	11%	11%	11%	13%	12%	11%	10%	10%	11%
Rotterdam	-	15%	12%	9%	10%	11%	*	12%	13%	11%	-

\* Alleen cijfers over drie kwartalen beschikbaar. Op basis van het cijfer uit deze drie kwartalen ( $\pm 7.000$  verhuringen), mag worden aangenomen er in 2006 minimaal 8500 verhuringen zijn geweest.

Met name voor urgenten heeft het begrip zijn beperkingen, omdat zij per definitie uiteindelijk toch wel slagen, al dan niet met stevige ondersteuning. Ook het moment van urgentieverlening speelt een rol voor de slaagkansen van jaar tot jaar. Voorts is het de vraag welk schaalniveau het meest opportuun is. Gezien deze complexiteit en de beperkingen bij de beschikbaarheid van gegevens hebben we gekozen voor een relatief eenvoudige benadering. Hierin presenteren we voor een bepaalde periode overzichten van de aantallen woningzoekenden en verhuringen, naar categorie (regulier, herhuisvestingsurgent en andere urgentie). Vervolgens kijken we of er samenhang is tussen veranderende slaagkansen van reguliere woningzoekenden en het aandeel herhuisvestingsurgenten.

In Tabel 2.5 zijn diverse 'macrogegevens' uit de drie onderzoeksgemeenten weergegeven. Onder 'actieve zoekers' verstaan wij woningzoekenden die daadwerkelijk actief reageren op geadverteerd woningaanbod, en dus niet alleen maar ingeschreven staan om inschrijfduur op te bouwen. Startjaar van de analyses is wederom 2000, met uitzondering van Breda. De reden om Breda vanaf 2003 te analyseren is ingegeven door het feit dat in dat jaar het optiemodel werd ingevoerd, waarmee de interpretatie van 'slagkansen' anders is dan in de jaren daarvoor (voor een verdere uitleg, zie Dol & Kleinbans, 2011b).

Wat meteen opvalt in Tabel 2.5 zijn aanzienlijke verschillen in de aantallen *actieve zoekers* tussen bepaalde jaren. Eerder gaven wij al aan welke factoren hierop van invloed zijn. Voor de volledigheid kan hieraan worden toegevoegd: een andere wijze van registratie. Zo heeft administratieve opschoning een sterk dempende invloed op het aantal actief woningzoekenden, hetgeen van toepassing is op Breda (2008) en Den Haag (2005). Alle inschrijvingen die sterk inactief of overbodig zijn, zijn uit de bestanden gehaald, waarmee de 'ruis' verdwenen is.

Voor alle drie de steden loopt de ontwikkeling van het aantal actieve zoekers in grote lijnen parallel aan het economisch tij. Dat betekent een toename van het aantal zoekers tijdens de 'dip' rond 2002/2003, duidelijk minder zoekers in de voorspoedige periode 2005-2007 en vervolgens een forse toename van het aantal woningzoekenden op het moment dat de crisis echt begint door te werken op de algemene woningmarkt. De algemene verklaring achter een toename van het aantal woningzoekenden wordt gezocht bij huishoudens die in gunstige tijd doorstromen naar de koopsector, maar dat in ongunstige tijden niet aandurven. Het is echter niet zo dat dit per definitie leidt tot meer verhuizingen in de huursector. Doorgaans neemt het aantal verhuuringen namelijk af tijdens een ongunstige economische conjunctuur: mensen stellen de stap naar de koopsector uit, waardoor de doorstroming stagneert. In Breda lijkt dit beeld redelijk te kloppen: na de voorspoedige economische periode in de periode 2004-2006 daalt vanaf 2007 het aantal verhuuringen fors. Dit houdt ook verband met de ontwikkeling in de koopsector, waar het tij al in 2007 licht begon te keren. Opvallend is overigens dat het aantal verhuuringen niet verder daalt in 2008, 2009 en 2010.

Voor Den Haag is de algemene verwachting niet goed te bevestigen. Zo zien we tijdens de 'dip' rond 2002/2003 een hoog aantal verhuuringen terwijl er in 2006-2008 een lager aantal verhuuringen is. In 2009 en 2010 stijgt het aantal verhuuringen. Veranderingen in de nieuwbouwproductie spelen hierbij een rol. Zo is in 2009 de productie van huurwoningen fors toegenomen, omdat werd toegewerkt naar het einde van de Woningbouwafspraken met het Rijk, waardoor het aantal verhuuringen, tegen het tij in, goed op peil bleef. Ook in 2010 werd, tegen de verwachting in, een hoog aantal opleveringen gehaald (zie Tabel 2.5).

Het patroon voor Rotterdam toont ook een grillig verloop dat niet goed aan de algemene economische beweging is te koppelen. Dit heeft voor een deel met administratieve aanpassingen te maken; vanaf 2005 worden ook de direct bemiddelde woningzoekers meegeteld in de verhuuringen. In de jaren 2002-2004 en in 2009 ligt het aantal verhuuringen duidelijk lager dan in de andere jaren. Voor de periode 2002-2004 kan een deel van de verklaring worden gevonden bij de lagere productie van huurwoningen. De afname in 2009 wordt veroorzaakt door een klein aantal opleveringen van nieuwe huurwoningen, terwijl de toename in 2010 is toe te schrijven aan de gunstige nieuwbouwcijfers. Deze toename van het aantal opleveringen heeft waarschijnlijk ook te maken met de 'eindspurt' om de Woningbouwafspraken met het Rijk te halen.

In Breda verandert de *slaagkans* van reguliere zoekers in de periode 2004 -2008 nauwelijks, terwijl deze in 2009 en 2010 'onderuit' gaat. Dit heeft vooral te maken met een forse toename van het aantal woningzoekenden. In Rotterdam en vooral ook Den Haag als Rotterdam zijn de schommelingen in de slaagkans veel beperkter, ondanks de fluctuaties in het aantal actieve zoekers en verhuuringen.



**Tabel 2.6** Verdeling geslaagde woningzoekenden naar voorrangspositie in Breda\*

<b>Breda</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Herhuisvesting	51	115	80	58	90	164	275	209
Andere voorrang	100 <sup>^</sup>	100 <sup>^</sup>	100 <sup>^</sup>	106	120	136	142	109
Regulier	2.045	2.428	2.516	2.352	2.067	1.903	1.650	1.834
<b>Totaal</b>	<b>2.196</b>	<b>2.643</b>	<b>2.696</b>	<b>2.516</b>	<b>2.277</b>	<b>2.203</b>	<b>2.067</b>	<b>2.152</b>
Herhuisvesting	2%	4%	3%	2%	4%	7%	13%	10%
Andere voorrang	5%	4%	4%	4%	5%	6%	7%	5%
Regulier	93%	92%	93%	93%	91%	86%	80%	85%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Vanaf 2003 een nieuw optiemodel dat het oude distributiemodel vervangt.

<sup>^</sup> 2003-2005 schatting OTB voor andere voorrangskandidaten.

Bron: Woonloket Breda jaarrapportages en OTB-bewerkingen herhuisvestersbestand.

Hieronder gaan we per gemeente nader in op de verhoudingen tussen de verschillende groepen geslaagde woningzoekenden, om het hierboven geschetste beeld verder te nuanceren.

Zoals hiervoor werd opgemerkt, is in Breda de slaagkans van de reguliere woningzoekenden vanaf 2009 fors gedaald van 33 procent naar circa 19 procent (zie Tabel 2.6). Dit moet vooral worden toegeschreven aan de aanzienlijke groei van het aantal actieve woningzoekenden van ruim 5.700 in 2008 naar circa 8.800 in 2010. De intensivering van de herstructurering heeft hier nagenoeg geen impact op. Het aantal herhuisvestingsurgenten is zeer beperkt op het totaal aantal woningzoekenden, ook al is de eerstgenoemde groep sinds 2008 sterk gegroeid. Het aandeel herhuisvestingsurgenten komt pas vanaf 2008 boven de vijf procent uit. In 2009 bereikt dit aandeel zelfs 13 procent, wat vervolgens weer daalt omdat de herstructurering als gevolg van de crisis werd getemporeerd. In 2009, tot nu toe het 'topjaar' qua aantal geslaagde herhuisvestingskandidaten, was nog altijd 80 procent van de verhuringen aan reguliere woningzoekenden. In de andere jaren ligt dat aandeel nog veel hoger.

Hoewel in Den Haag het aandeel reguliere verhuringen in de periode 2000-2010 varieert (zie Tabel 2.7), is er geen sprake van een grote veranderingen in de slaagkans van reguliere woningzoekenden. Deze varieert tussen tien en 13 procent. In de regionale praktijk werd afgesproken dat 1.500 actief zoekende herstructureringskandidaten in de regio Haaglanden ongeveer het maximum zou moeten zijn. Hoewel dit getal op de regio betrekking heeft, heeft de gemeente Den Haag hierin natuurlijk de grootste herstructureringsopgave. Uit Tabel 2.7 blijkt dat sinds de millenniumwisseling nooit meer dan 760 herstructureringskandidaten op jaarbasis zijn gehuisvest.

Sinds 2006 daalt het aantal herhuisvestingsurgenten jaarlijks, waardoor deze categorie een steeds kleinere fractie van het totaal aantal woningzoekenden vormt. Vooral in 2009 en 2010 neemt het aantal herhuisvestingsurgenten in rap tempo af. De Haagse woningcorporaties temporeren de herstructurering vanwege de slechte situatie op de woningmarkt. Vanwege stagnatie van de herstructurering stijgt het aandeel reguliere verhuringen tot 89 procent in de jaren 2009-2010.

**Tabel 2.7** Verdeling geslaagden woningzoekenden naar voorrangspositie in Den Haag

Den Haag	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Herhuisvesting	732	552	341	729	758	635	737	562	492	129	140
Medisch / sociaal	305	368	341	365	276	282	184	187	185	258	420
Andere voorrang	244	306	205	219	276	141	184	0	431	323	280
Regulier	4.877	4.902	5.936	5.980	5.582	5.999	5.035	5.434	5.044	5.749	6.229
<b>Totaal</b>	<b>6.096</b>	<b>6.128</b>	<b>6.823</b>	<b>7.293</b>	<b>6.891</b>	<b>7.058</b>	<b>6.140</b>	<b>6.246</b>	<b>6.151</b>	<b>6.459</b>	<b>6.999</b>
Herhuisvesting	12%	9%	5%	10%	11%	9%	12%	9%	8%	2%	2%
Medisch / sociaal	5%	6%	5%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	4%	6%
Andere voorrang	4%	5%	3%	3%	4%	2%	3%	0%	7%	5%	4%
Regulier	80%	80%	87%	82%	81%	85%	82%	87%	82%	89%	89%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: Gemeente Den Haag, DSO

Vermeldenswaardig is dat in 2008 het aantal andere voorrangskandidaten een sprong omhoog vertoont. Dit is een eenmalige huisvestingstaak vanwege de generaal pardonregeling voor statushouders. Het aandeel voorrangskandidaten, inclusief medische en sociale urgenten vertoont verder geen hele grote veranderingen, hoewel er vanaf 2003 sprake is van een geleidelijke daling en in 2009 en 2010 een stijging.

Net als in Den Haag varieert het aandeel reguliere verhuringen in Rotterdam in de jaren 2000-2010 aanzienlijk (zie Tabel 2.8). Maar ook hier is er geen sprake van grote veranderingen in de slaagkans van reguliere woningzoekenden. Wel zijn de fluctuaties wat groter dan in Den Haag; van negen tot 13 procent, met een uitschieter naar 15 procent in 2001.

Toch lijkt er hier wel een (zwak) verband tussen de slaagkans van gewone woningzoekenden en het aantal herhuisvestingsurgenten. Zo toont de periode 2003-2005 een wat lagere slaagkans voor reguliere zoekers (negen tot elf procent) dan in de andere jaren (zie Tabel 2.8). In diezelfde periode nam het aantal herhuisvestingsurgenten toe van 960 tot ruim 1352. Dat wordt mogelijk verklaard door een piek in het aantal gesloopte woningen in 2007. Ook het aantal reguliere woningzoekenden steeg van ruim 60.000 naar bijna 70.000. Bijgevolg nam het aandeel geplaatste herhuisvestingsurgenten in 2003-2005 toe tot minstens 14 procent en zakte het aandeel geslaagde reguliere zoekers tot onder de 80%. Gezien het sterke procentuele verschil in het aandeel herhuisvestingsurgenten met de jaren voor 2003 kan de daling van het aandeel verhuringen aan reguliere zoekers dus niet alleen toegeschreven worden aan de toename van het aantal reguliere zoekers in de periode 2003-2005. Met andere woorden, het groeiende aandeel herhuisvestingsurgenten heeft in die periode een licht dempend effect op de slaagkansen van reguliere woningzoekenden gehad. Na 2008 daalt het aantal herhuisvestingsurgenten aanzienlijk omdat de herstructurering wordt getemporeerd door

**Tabel 2.8** Verdeling geslaagden woningzoekenden naar voorrangpositie in Rotterdam

Rotterdam	2001	2002	2003	2004	2005	2006*	2007	2008	2009	2010
Herhuisvesting	753	794	960	1233	1352	-	857	1085	716	499
Andere voorrang	915	644	547	500 <sup>^</sup>	425	-	569	556	634	602
Regulier	7088	6164	5548	5927	6797	-	6884	6729	5787	7016
<b>Totaal</b>	<b>8756</b>	<b>7602</b>	<b>7055</b>	<b>7660</b>	<b>8574</b>	<b>-</b>	<b>8310</b>	<b>8370</b>	<b>7137</b>	<b>8117</b>
Herhuisvesting	9%	10%	14%	16%	16%	13%	10%	13%	10%	6%
Andere voorrang	10%	8%	8%	7%	5%	6%	7%	7%	9%	7%
Regulier	81%	81%	79%	77%	79%	81%	83%	80%	81%	86%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>^</sup> 2005 andere voorrangskandidaten = schatting

\* Alleen cijfers over drie kwartalen beschikbaar: verdeling op basis van drie kwartalen.

Bron: Monitor aanbodmodel Rotterdam diverse jaren en rapportages woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam, OTB-bewerkingen.

de economische crisis. Het aantal reguliere woningzoekenden stijgt juist weer sinds 2008.

Vermeldenswaardig is de stijging van het aantal reguliere verhuringen in 2005. Hiervoor zijn twee verklaringen, namelijk een administratieve verandering (omdat directe bemiddelingen buiten de Woonkrant om vanaf dan ook worden meegeteld) alsmede een toename van de nieuwbouw (zie Monitor Aanbodmodel Rotterdam 2005).

## 2.8 De Brusselnorm, herhuisvesting en slaagkansen

Tot slot komen we op de relatie tussen de nieuwe inkomensnorm voor woonruimteverdeling, kortweg 'Brusselnorm', en de herstructurering. Per 1 januari 2011 heeft de inkomensnorm een bovengrens van €33.614<sup>11</sup>. Van alle vrijkomende corporatie huurwoningen met een prijs tot de liberalisatiegrens (€ 652,52 in 2012) moet 90 procent worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de Brusselnorm. De tenor van de discussie over deze norm (zie paragraaf 2.2) is dat de lage middeninkomens op de huurwoningmarkt in hun slaagkansen aangetast worden, vooral in gebieden waar de marktdruk hoog is. De vraag is of dat in onze drie onderzoeksgebieden ook het geval is.

Den Haag c.q. regio Haaglanden neemt op dit punt overigens een andere positie in dan de andere twee gemeenten. In het kader van de regionale afspraken omvat het begrip 'doelgroep' niet alleen de primaire BBSH-doelgroep, maar ook de lage middeninkomens (tot de voormalige Ziekenfondsgrens). Jaarlijks wordt minimaal 70 procent van de vrijkomende bestaande voorraad (exclusief nieuwbouw) aan de primaire BBSH-doelgroep verhuurd. De overige 30 procent wordt toegewezen aan lage middeninkomens en daarboven. Voor *nieuwbouw* met een huur onder de aftoppingsgrenzen geldt dat minimaal 90 procent aan de primaire BBSH-doelgroep wordt verhuurd. Met de invoering van de Brusselnorm wordt in zekere zin de feitelijke toewijzing (in Haag-

11 Per 1 januari 2012 is deze inkomensgrens bijgesteld naar €34.085,-

**Tabel 2.9** Huishoudens boven de Brusselnorm, per woningmarktsector

Sector	Breda	Den Haag	Rotterdam	Nederland
Corporatiehuur	26%	24%	25%	26%
Particuliere huur	45%	45%	33%	38%
Koop	69%	65%	70%	70%
Totaal	51%	46%	41%	53%

Werkwijze van WWI gevolgd bij berekening: De huidige Brusselnorm wordt daarbij omgerekend naar het prijsniveau van 2008.

Bron: WoON 2009, OTB-bewerking.

landen) aan lage middeninkomens geformaliseerd, aangezien de huidige praktijk vrijwel tot dezelfde resultaten leidt als wat Brusselnorm beoogt.

In deze paragraaf gaat het niet zozeer om de slaagkansen van (lage) middeninkomens, maar van de lage inkomens; de BBSH-doelgroep van beleid. Hoewel de definitie van 'doelgroep' aan discussie onderhevig is, kunnen de meeste woningzoekenden in de sociale huursector nog altijd tot de primaire BBSH-doelgroep gerekend worden. Toch is de 'Brusselnorm' van direct belang voor het vraagstuk van herhuisvesting. Immers, de herhuisvestingskandidaten met een inkomen boven deze grens die opnieuw een sociale huurwoning willen huren, zijn aangewezen op de vrije toewijzingsruimte (tien procent) die corporaties in de praktijk hebben. Dit roept onmiddellijk de vraag op hoe groot deze categorie herhuisvestingskandidaten is en wat voor beslag zij eventueel zouden leggen op de vrije toewijzingsruimte. Aangezien inkomensgegevens van herhuisvestingskandidaten nu en vroeger niet systematisch zijn bijgehouden, is een directe analyse niet mogelijk. Aan de hand van een rekenoefening op data uit het Woononderzoek Nederland 2009 is het wel mogelijk een globale schatting te maken voor de drie onderzoeksgemeenten.

Op basis van het WoON 2009 is voor Breda<sup>12</sup>, Den Haag en Rotterdam berekend hoe groot het aandeel huishoudens met een inkomen boven de Brusselnorm in de sociale huursector is. Het percentage komt in alle drie de steden uit op ongeveer 25 procent en kan als een ruwe indicatie worden genomen voor het aandeel herhuisvestingsurgente dat aanspraak zou kunnen maken op de vrije toewijzingsruimte<sup>13</sup>. Het is onmogelijk om verder te corrigeren voor huishoudens die de herhuisvesting aangrijpen om naar koopwoning te verhuizen of om in te trekken bij de partner.

12 Analyses in het Woononderzoek Breda (RIGO, 2011) monden uit in een aandeel van 29 procent sociale huurders met een inkomen boven de Brusselnorm. Wij beperken ons hier tot de berekening o.b.v. het WoON 2009, omdat hiermee de grondslag voor de drie onderzoeksgemeenten gelijk is.

13 Vermoedelijk is het aandeel hhv-urgente met een inkomen boven de Brusselnorm lager dan 25 procent, omdat meestal relatief slechte sociale huurwoningen gesloopt worden die verhoudingsgewijs eerder door (lage) middeninkomens verlaten worden omdat ze niet voldoen aan hun eisen (Bolt e.a., 2009).

**Tabel 2.10** Schatting benodigde sociale huurwoningen voor urgenten boven de Brusselnorm (2006 t/m 2008) en het beslag op de vrije toewijzingsruimte

	Breda	Den Haag	Rotterdam*
Totaal aantal verhuringen (corporaties)	6.996	18.537	16.680
Vrije toewijzingsruimte (10% van totaal aantal verhuringen)	700	1.854	1.668
Herhuisvestingsurgenten 2006 t/m 2008	312	1.791	1.942
Herhuisvestingsurgenten boven de Brusselnorm (= 25% van totaal aantal herhuisvestingsurgenten)	78	448	486
Herhuisvestingsurgenten boven Brusselnorm als % van de vrije toewijzingsruimte	11%	24%	29%

\* In Rotterdam zijn gegevens over de jaren 2007 en 2008 gebruikt.

In Tabel 2.9 schatten we dus dat ongeveer een kwart van alle (potentiële) herhuisvestingskandidaten een inkomen boven de Brusselnorm heeft. Uitgaande van het totale aantal verhuringen in de drie steden kan vervolgens een schatting worden gegeven van het mogelijke beslag dat urgenten zouden uitoefenen op de vrije toewijzingsruimte.

Tabel 2.10 geeft allereerst een overzicht van het aantal verhuringen in de periode 2006 tot en met 2008 en tien procent van dit totale aantal. Dit geeft dus de vrije toewijzingsruimte weer. Vervolgens is het aantal herhuisvestingsurgenten in de dezelfde periode 2008 weergegeven, met daarbij 25 procent van dit totaal, oftewel het geschatte aandeel herhuisvestingsurgenten met een inkomen boven de Brusselnorm.

Hoewel er sprake kan zijn van fluctuaties in het aantal herhuisvestingsurgenten in de tijd, geeft Tabel 2.10 aan dat in de onderzoekssteden de urgenten met een inkomen boven de Brusselnorm lang niet alle vrije toewijzingsruimte 'voor hun rekening' zouden nemen. Overigens is het cijfer van Breda veel lager dan in de andere twee steden omdat hier de herhuisvesting nog niet echt op gang was gekomen. In 2009 en 2010 kwam de herhuisvesting daar aanzienlijk hoger uit dan in de voorgaande jaren (zie Tabel 2.10), maar de inkomensgegevens onder onze schatting lopen maar tot en met 2008.

Op basis van deze schatting kunnen we geen antwoord geven op de vraag of herhuisvestingskandidaten met een inkomen boven €33.614 een lagere slaagkans hebben gekregen puur en alleen door de invoering van de Brusselnorm. Ook is het duiden van de percentages 'beslag op de vrije toewijzingsruimte' (elf tot 29 procent) vrij lastig, mede omdat we niet weten hoe groot de druk van andere doelgroepen op de vrije ruimte is. Wel kunnen we concluderen dat er geen sprake is van een onevenredig zwaar beslag van herhuisvesting (door herstructurering) op de vrije toewijzingsruimte van corporaties.

## 2.9 Conclusies

De cijfermatige data, interviews met sleutelfiguren en analyses leiden tot de volgende conclusies<sup>14</sup>:

- In alle steden is de kernvoorraad afgenomen sinds 2000. In Rotterdam was deze afname met ongeveer 20.600 woningen (-16%) fors. In Den Haag bedraagt de afname ongeveer 8.900 woningen (-13%). In Breda is de daling zeer beperkt.
- Er zijn geen indicaties dat de sociale huurvoorraad zich door herstructurering of andere maatregelen in bepaalde wijken en buurten (her)concentreert. In herstructureringswijken is conform de beleidsdoelstelling sprake van een daling van het aandeel sociale huur, maar dit aandeel is anno 2010 nog steeds vrij fors. In de meeste *overige* wijken zien we een bescheiden daling of stijging of geen verandering. Stedelijk gezien kruipen de wijken al met al iets naar elkaar toe.
- Breda en Den Haag moesten de balans tussen de omvang van de kernvoorraad en de omvang van de primaire BBSH-doelgroep van beleid veel scherper in de gaten houden dan Rotterdam, waar een overmaat in de sociale huursector was. Vooral in Breda en Den Haag zijn daartoe expliciete afspraken gemaakt over woningtoewijzing en 'spiegelbeeldig bouwen' op stedelijk, respectievelijk regionaal niveau. In de regio Haaglanden is het aantal sociale huurwoningen sinds 2000 nauwelijks gedaald. In Breda is vrij sterk gestuurd op het spiegelbeeldig bouwen binnen de gemeentegrenzen, waardoor sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen elkaar sterk in evenwicht houden.
- In de kernvoorraad voltrekt zich een herverdeling binnen de huurprijscategorieën. Goedkope huurwoningen rondom de kwaliteitsgrens verdwijnen en het aandeel duurdere huurwoningen onder de aftoppings- en liberalisatiegrens (of zelfs daarboven) neemt toe.
- In alle drie de steden is het aandeel geslaagde herhuisvestingsurgenten op het totale aantal verhuringen in de meeste jaren relatief beperkt. Alleen in Rotterdam is sprake van een bovengemiddeld aandeel geslaagde herhuisvestingsurgenten (14 procent of meer) in de periode 2003-2005. In Breda zien we een piek in 2009.
- De slaagkansen van reguliere woningzoekenden in Rotterdam en Den Haag veranderen in de tijd relatief weinig. Er zijn aanzienlijke schommelingen in het aantal herhuisvestingsurgenten en andere urgenten, maar dit werkt slechts in geringe mate door in de slaagkansen van reguliere woningzoekenden. In Breda is de slaagkans van reguliere woningzoekenden met ingang van 2009 fors gedaald. Hoewel het aantal herhuisvestingsurgenten sindsdien toegenomen is, moet de afgenomen slaagkans van reguliere woningzoekenden vrijwel geheel worden toegeschreven aan de forse groei van het aantal actieve woningzoekenden sinds 2008; niet aan intensivering van de herstructurering. In Rotterdam is de slaagkans van reguliere woningzoekenden in de periode 2003 tot en met 2005 wel licht negatief beïnvloed door de herstructurering.

---

14 Voor meer gedetailleerde conclusies per stad verwijzen wij naar de deelrapporten (Dol & Kleinhans, 2011a en 2011b).







# 3 Het gedwongen keuzeprocés

## 3.1 Inleiding

Vaak is het al langere tijd bekend dat er sloopplannen zijn voor een bepaalde buurt. Bewoners zijn op de hoogte gebracht via informatieavonden en folders. Sommige bewoners zullen in deze aanloopperiode al verhuizen. De meesten wachten echter tot het sloopbericht op de mat is gevallen. Pas daarna hebben zij immers recht op de verhuisvergoeding en krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden. Het zoekproces begint dan voor de meeste herhuisvestingsurgente dus pas echt. Het verloop van dit proces onderzoeken we in dit hoofdstuk aan de hand van de vraag:

*“Hoe komen herhuisvestingsurgente tot hun woning- en buurtkeuze?”*

In dit hoofdstuk bespreken we allereerst de resultaten uit eerder onderzoek en de rechten van herhuisvestingsurgente. Vervolgens bespreken we de rol van begeleiding in het zoekproces van herhuisvestingsurgente. Daarna geven we achtergrondcijfers over het zoekproces. We vervolgen met een uitgebreide bespreking van de beperkingen die urgente in hun zoektocht naar een nieuwe woning ervaren. Tot slot komt de rol van woning- en buurtvoorkeuren in het zoekproces uitgebreid aan bod.

Alleen het zoekproces van urgente wordt in dit hoofdstuk behandeld. De uitkomsten van het keuzeprocés worden in Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 6 besproken.

De resultaten die we hierna bespreken komen uit de 811 enquêtes (zie Bijlage 1 voor de respons hierop) die zijn verzameld onder urgente en – met name – uit de 144 kwalitatieve vervolginterviews (zie Bijlage 2 voor de achtergrondkenmerken van geïnterviewden) die met herhuisvestingsurgente zijn gehouden.

## 3.2 Eerder onderzoek

Verhuizingen worden in de wetenschappelijke literatuur vaak gezien als een uiting van onvrede met de huidige woonsituatie: wanneer de tevredenheid tot onder een bepaald acceptabel niveau daalt, verhuist men om hier verandering in te brengen (Mulder & Hooimeijer, 1999). Deze redenering zal niet altijd opgaan bij herhuisvestingsurgente. Zij verhuizen meestal niet uit ontevredenheid, maar omdat zij vanwege de sloop van hun woning geen andere keuze hebben. Popp (1976) was een van de eersten om ook aandacht aan gedwongen verhuizingen te besteden bij de beschrijving van verhuisprocessen. Hij onderscheidt vijf manieren waarop het verhuiskeuzeprocés kan verlopen:

1. Een huishouden is gedwongen te verhuizen (vanwege bijvoorbeeld ontslag, scheiding, daling van het inkomen, of sloop), krijgt een andere woning aangeboden, accepteert deze woning, en verhuist.
2. Een huishouden is gedwongen te verhuizen, zoekt zelf naar een andere woning, en verhuist naar de gekozen woning.

3. Een huishouden krijgt een woning aangeboden en besluit te verhuizen.
4. Een huishouden heeft een sterke verhuishwens, krijgt een woning aangeboden en besluit te verhuizen.
5. Een huishouden heeft een sterke verhuishwens, zoekt zelf een andere woning, en verhuist naar de gekozen woning.

Al deze opties kunnen van toepassing zijn op herhuisvestingsurgenten. Sommige urgenten kunnen immers al een verhuishwens hebben voordat zij gedwongen worden te verhuizen. Als dit het geval is, kan een gedwongen verhuizing veel positiever aanvoelen. Het onderscheid dat Popp maakt tussen bewoners die zelf een woning zoeken en bewoners die een woning krijgen aangeboden is ook relevant voor de zoektocht van herhuisvestingsurgenten; beide situaties komen immers voor.

Net als reguliere verhuizers, hebben herhuisvestingsurgenten bij de realisatie van hun voorkeuren zowel te maken met hun eigen mogelijkheden en beperkingen, als de mogelijkheden en beperkingen op de woningmarkt (Mulder & Hooimeijer, 1999). Een belangrijke auteur op dit gebied, Murie (1974, 1986), stelt dat de mogelijkheden van woningzoekenden worden 'gefilterd'. Het gaat dan bijvoorbeeld om filters op het gebied van financiën, leefstijl, informatieverzameling, geschiktheidscriteria (voor huurwoningen), en de beschikbaarheid van de gewenste woonsituaties. Al deze filters zijn ook in meer of mindere mate van toepassing op herhuisvestingsurgenten.

Twee belangrijke beperkingen of filters hebben van doen met de kenmerken van herhuisvestingsurgenten zelf. Zij hebben vergeleken met andere verhuizers in de sociale huursector namelijk een relatief laag inkomen en opleidingsniveau (Bolt e.a., 2009). Het lage inkomen van veel urgenten beperkt hen tot een woningkeuze in de sociale huursector; woningen op de particuliere huur- en koopmarkt zijn simpelweg te duur. Het gemiddeld lage opleidingsniveau van herhuisvestingsurgenten kan eveneens een beperking vormen. Uit eerder onderzoek onder reguliere verhuizers blijkt namelijk dat verhuizers met een lager opleidingsniveau er minder goed in slagen naar betere woonsituaties te verhuizen (Feijten, 2005). Dit zou komen doordat verhuizers met een lager opleidingsniveau zich minder bewust zijn van hun mogelijkheden op de woningmarkt (Brown & Moore, 1970). Zij kunnen bijvoorbeeld de regels minder goed doorgronden, zijn minder goed op de hoogte van hun rechten als huurder, en weten de weg naar hulpverlenende instanties minder goed te vinden.

Niet-westerse allochtonen hebben gemiddeld genomen een minder hoog opleidingsniveau dan autochtonen waardoor de beperkingen die hieraan kleven relatief sterk voor hen zullen gelden (CBS, 2010). Daarnaast wordt ook wel gesteld dat allochtonen (met name leden van de eerste generatie) minder goed op de hoogte zijn van de institutionele context in Nederland, waardoor zij meer moeite hebben om de reikwijdte van hun mogelijkheden als urgent woningzoekende goed in te schatten. Uit eerder onderzoek blijkt inderdaad dat urgenten die tot etnische minderheden behoren vaker naar slechtere buurten verhuizen (Bolt & Van Kempen, 2010; Kleinhans & Van der Laan Bouma-Doff, 2008; South & Crowder, 1997).

De mogelijkheden en beperkingen van herhuisvestingsurgenten op de (Nederlandse) woningmarkt hangen niet alleen met hun achtergrondkenmerken samen. Zij zijn ook grotendeels de resultante van het toewijzingssysteem waarmee urgenten te maken

hebben. Dit is dus eveneens een belangrijk filter in hun woningkeuze. Het is overigens, in tegenstelling tot veel andere filters, niet noodzakelijkerwijs een filter dat hun keuzeruimte beperkt. Urgenten krijgen voorrang op reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen, zodat zij hun onafhankelijke woningsituatie kunnen behouden en/of als compensatie voor hun herhuisvesting. Later in dit hoofdstuk besteden we meer aandacht aan het toewijzingsstelsel.

#### *Woning- en buurtkeuze van herhuisvestingsurgenten*

Wat weten we van de concrete afwegingen die herhuisvestingsurgenten bij hun verhuizing maken? Nog niet veel. Tot nu toe hebben veel meer studies zich gericht op de uitkomsten van het verhuisproces van urgenten dan op het verhuisproces zelf (Clampet-Lundquist, 2004). Uit Amerikaanse studies die wel op het verhuisproces ingaan, komt het beeld naar voren dat de beperkingen die urgenten ervaren van doorslaggevend belang zijn in hun verhuiskeuze. Smith e.a. (2002) hebben onderzoek verricht naar de woningkeuzes van urgenten die plaats hebben gevonden in het kader van het Amerikaanse stedelijke vernieuwingsprogramma HOPE VI. Vooral de beschikbaarheid van woningen en de toegestane zoektijd bleken van invloed op de gemaakte keuzes. De woningmarkt was erg ongunstig voor herhuisvestingsurgenten: het woningaanbod was beperkt en de vele urgenten die tegelijkertijd naar een nieuwe woning op zoek moesten, zorgden voor nog meer concurrentie. Urgenten waren zich bewust van deze krapte en daardoor bang dat zij geen geschikte woning zouden kunnen vinden. Hoe langer deze situatie voortduurde, hoe groter de onzekerheid werd. De verhuisovertuiging van deze urgenten werd dus gedomineerd door de angst om zonder woning te komen zitten. Ook uit andere Amerikaanse studies blijkt dat de meeste urgenten meer bezig zijn met het vinden van een acceptabele woning in een buurt die aan hun minimumeisen wat betreft de veiligheid en voorzieningen voldoet, dan het vinden van een woning in een buurt met meer voorzieningen en betere economische kansen (Manzo e.a., 2008; Briggs e.a., 2010).

In Engeland hebben Cole en Flint (2007) een exploratief onderzoek uitgevoerd naar de verhuiservaringen van herhuisvestingsurgenten uit de 'Housing Market Renewal Pathfinder Areas'. Hieruit bleek dat de meeste urgenten de eigendomssituatie en betaalbaarheid belangrijker vonden dan het woningtype en de locatie. Verder overwogen de urgenten vaak alleen woningen in de buurt van hun oude woning. Ook in Nederlands onderzoek komt naar voren dat sommige urgenten niet al te veel eisen stellen aan hun nieuwe woning, omdat ze de hete adem van andere urgenten in hun nek voelen en daarom de eerste mogelijkheid die de revue passeert accepteren (Kleinhans, 2003; Posthumus e.a., 2011; Van der Zwaard & De Wilde, 2008).

Toch is het lang niet altijd het geval dat de beperkingen die herhuisvestingsurgenten ervaren domineren bij hun verhuiskeuzes. Soms hebben zij ook de ruimte om hun voorkeuren te realiseren. Uit internationaal onderzoek blijkt dat woningzoekenden overigens meer belang hechten aan de realisatie van hun woningvoorkeuren dan aan de realisatie van hun buurtvoorkeuren (Clark e.a., 2006; Manzo e.a., 2008; Smith e.a., 2002). Wel hechten zij veel waarde aan de veiligheid van de buurt. Van de woning vinden urgenten de staat van het onderhoud het meest belangrijk. In hun vorige woning hebben zij vaak ervaren hoe vervelend een slechte staat van onderhoud is, en dat willen zij bij hun nieuwe woning voorkomen (Manzo e.a., 2008; Smith e.a., 2002; Cole & Flint, 2007).

Verder blijkt uit een tweetal Amerikaanse studies dat de mate van privacy die de nieuwe woonsituatie kan bieden de verhuiskeuze van herhuisvestingsurgente beïnvloedt. Als onderdeel van een groter onderzoek onder HOPE VI urgente hebben Buron e.a. (2002) diepte interviews gehouden met urgente die een voucher hadden gekregen om naar de particuliere huursector te verhuizen. Ondanks dat veel van hen klachten hadden, waren zij blij dat zij een voucher hadden voor particuliere huurwoningen en niet aangewezen waren op sociale huurwoningen. Dit omdat zij zo uit meer locaties konden kiezen en omdat woningen in de private woningsector meer privacy en anonimiteit bieden dan woningen in de sociale huursector. Daarnaast blijkt uit onderzoek van Curley (2009) dat sommige vrouwelijke urgente van verhuizingen profiteren omdat zij zo kunnen ontsnappen aan 'draining social ties', contacten die veel vragen (bijvoorbeeld eten, geld, steun) zonder een wederdienst te kunnen leveren. Boyd (2008) benadrukt echter dat voor sommige vrouwen de aanwezige sociale netwerken juist een reden zijn om in de buurt te blijven wonen.

Uit zowel internationale als Nederlandse onderzoeken komt naar voren dat herhuisvestingsurgente, net als veel reguliere verhuisden, over een korte afstand verhuizen (Posthumus e.a., 2012; Bolt e.a., 2009; Kleit & Galvez, 2011; Clampet-Lundquist, 2004; Varady e.a., 2001; Hartung & Henig, 1997; Feijten & Visser, 2005). Het aandeel mensen dat binnen dezelfde buurt verhuist is bij urgente overigens wel groter dan bij reguliere verhuisden (Slob e.a., 2008). Uiteraard verschilt het aandeel natuurlijk tussen de herstructureringswijken, maar gemiddeld verhuist in Nederland 1 op de 3 herhuisvestingsurgente binnen hetzelfde postcodegebied tegenover 1 op de 5 reguliere verhuisden uit een huurwoning (Bolt e.a., 2009). De verhuizing over een korte afstand wordt vaak gezien als een uiting van de voorkeuren van urgente. Zo zouden zij dit allereerst willen omdat zij zo gemakkelijker hun sociale netwerken kunnen behouden en onderhouden (Kleinmans & Kruythoff, 2002; Popkin e.a., 2004). Vooral personen met een kwetsbare socio-economische positie hechten hieraan, omdat hun lokale netwerken onderdeel uitmaken van hun overlevingsstrategie (Trudeau, 2006).

Andere herhuisvestingsurgente verhuizen over een korte afstand, zodat zij hun dagelijkse routines kunnen voortzetten. Het onderzoek van Clampet-Lundquist (2004) laat zelfs zien dat urgente hun keuze meer laten beïnvloeden door de mogelijkheid om dagelijkse routines te behouden, dan door de mogelijkheid op toekomstige sociale mobiliteit. Ook de bevinding dat urgente relatief veel belang hechten aan de nabijheid van voorzieningen als scholen, winkels en transport (Smith e.a., 2002; Turner e.a., 2000), wijzen erop dat het behoud van routines van belang is.

Galster (2011) geeft aan dat er in de Verenigde Staten niet altijd sprake is van een positieve keuze voor de oude buurt. Hij stelt dat herhuisvestingsurgente voornamelijk voor de oude buurt kiezen, omdat zij geen toegang hebben tot de woningmarkt in andere buurten. Dit komt doordat urgente vaak sterk op hun lokale netwerken leunen om binnen de beperkte tijd die hen wordt gegeven een nieuwe woning te vinden (DeLuca e.a., 2012; Kleit en Galvez, 2011). Zo krijgen zij informatie over vrijkomende woningen in de directe omgeving van de oude woning, maar blijven zij onbekend met de mogelijkheden in andere, betere, buurten. De keuze voor de oude buurt is dus niet altijd een uiting van een voorkeur, maar kan ook het gevolg zijn van de beperkte tijd en informatie die herhuisvestingsurgente hebben om een nieuwe woning te vinden.

Terwijl uit sommige onderzoeken blijkt dat de beperkingen waar herhuisvestingsurgente tegenaan lopen hun keuze sterk beïnvloeden, tonen andere onderzoeken aan dat ook hun voorkeuren belangrijk zijn voor de keuzes die zij maken. Het gaat dan om de volgende voorkeuren: de veiligheid van de buurt, de onderhoudsstaat van de woning, de privacy die de woonomgeving biedt, en de mogelijkheid om sociale contacten te behouden en dagelijkse routines voort te zetten.

### 3.3 De rechten van herhuisvestingsurgente

In alle steden hebben herhuisvestingsurgente drie rechten:

1. Zij hebben recht op een verhuisvergoeding. Hoewel deze per woningcorporatie iets verschilt, ligt deze vergoeding gemiddeld op ongeveer 5200 euro.
2. Zij hebben recht op begeleiding bij hun verhuizing. Hierbij gaat het niet alleen om schriftelijke informatievoorziening, maar ook om persoonlijke begeleiding.
3. Zij hebben recht op een urgentieverklaring waarmee zij voorrang krijgen op andere woningzoekende. De implementatie hiervan verschilt, soms aanzienlijk, tussen de onderzoekssteden.

In vier van de onderzoekssteden, Den Haag, Ede, Groningen en Rotterdam, wordt een aanbodmodel gebruikt bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit betekent dat woningzoekende, en dus ook personen die moeten verhuizen vanwege de sloop van hun woning, zelf op vrijkomende woningen in de sociale huursector moeten reageren. Normaliter worden woningen toegekend aan de reageerder die het langst staat ingeschreven als woningzoekende. Om bewoners die vanwege sloop moeten verhuizen tegemoet te komen, krijgen zij echter een speciale urgentiestatus waarmee zij voorrang krijgen op langer ingeschreven woningzoekende. Hier zijn overigens wel spelregels aan verbonden die tussen de steden verschillen.

In Groningen geldt dat herhuisvestingsurgente gedurende één jaar op alle sociale huurwoningen in de stad voorrang krijgen. Wanneer meerdere urgente op één woning reageren, krijgt de herhuisvestingsurgent met de langste urgentiestatus de woning. In Den Haag, Ede en Rotterdam krijgen urgente alleen voorrang op woningen die binnen hun zoekprofiel vallen. In Rotterdam en Den Haag bestaat het zoekprofiel uit het woningtype, het maximale aantal kamers en de maximale huurprijs. In deze steden geldt net als in Groningen dat wanneer meerdere urgente op een woning reageren, de herhuisvestingsurgent die het langst als dusdanig te boek staat de woning krijgt toegewezen. In Ede hangt het zoekprofiel dat urgente krijgen samen met de tijd die zij in een sloopwoning hebben gewoond. Herhuisvestingsurgente met een woonduur van tussen de 1 en 6 jaar krijgen alleen voorrang op gelijkwaardige woningen. Het gaat dan om vergelijkbare woningen wat betreft het woningtype en de huurprijscategorie (wel of niet bereikbaar met huurtoeslag). Urgente met een woonduur tussen de 7 en 12 jaar krijgen ook voorrang op laagbouwwooningen, maar alleen in bepaalde wijken in Ede. Degenen met een woonduur van langer dan 12 jaar krijgen voorrang op alle laagbouwwooningen in Ede, Lunteren en Bennekom. De gezinssamenstelling speelt geen rol bij de toekenning van het zoekprofiel. Als meerdere herhuisvestingsurgente op een woning reageren, wordt deze toegekend aan de

herhuisvestingsurgent die het langst in een voor sloop genomineerde woning heeft gewoond.

In Breda wordt geen aanbod-, maar een optiemodel gebruikt<sup>15</sup>. Dit betekent dat bewoners die vanwege sloop moeten verhuizen aan het begin van hun zoekproces bij de woningcorporatie aangeven naar welke sociale huurwoningen in welke straten zij zouden willen verhuizen. Hierbij gelden geen beperkingen. Zodra herhuisvestingsurgenten hun opties kenbaar hebben gemaakt, hoeven zij niet meer op woningen te reageren. Normaal gesproken worden vrijkomende woningen als eerst aangeboden aan degene die het langst in de wachtlijst voor die optie staat ingeschreven. Voor herhuisvestingsurgenten wordt een uitzondering gemaakt; met hun urgentiestatus krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden. Zodra er een woning vrijkomt die binnen hun opties valt, krijgen zij deze dus als eerste aangeboden.

### **3.4 Begeleiding in algemene en specifieke zin**

Herhuisvestingsurgenten krijgen bij hun zoekproces vaak in meer of mindere mate begeleiding. Dit kan van invloed zijn op de beperkingen en mogelijkheden die zij ervaren en de verhuiskeuzes die zij maken. Vandaar dat we eerst aandacht besteden aan de begeleiding van herhuisvestingsurgenten. Dit doen we allereerst door aandacht te besteden aan de tevredenheid van urgenten over hun begeleiding. Daarna kijken we of en hoe professionals hun begeleiding toespitsen op urgenten met bepaalde problemen, zoals sociaaleconomische problemen of overlastgevend gedrag.

#### **3.4.1 Tevredenheid met de begeleiding**

In de enquête onder de verhuisde herhuisvestingsurgenten in de vijf steden zijn twee vragen opgenomen ten aanzien van de tevredenheid over de geboden begeleiding en informatievoorziening. In beide gevallen konden de respondenten een rapportcijfer toekennen. In de onderstaande tabellen (3.1 & 3.2) zijn de resultaten weergegeven.

Uit de bovenstaande tabel kan een aantal conclusies getrokken worden. Ten eerste is gemiddeld een kwart van de respondenten goed te spreken over de begeleiding (rapportcijfer 8 of hoger). Op dit punt zijn de verschillen tussen de steden klein. Bijna 40 procent geeft een voldoende (6 of 7), waarmee de balans doorslaat naar de positieve kant.

De keerzijde is dat een aanzienlijke minderheid (ruim een derde) niet tevreden is en een onvoldoende voor de begeleiding geeft. In negatieve zin valt vooral Breda op met 44 procent onvoldoende. Hoewel een deel van de ontevredenheid over de begeleiding mogelijk voortkomt uit frustratie over het feit dat men moest verhuizen, zijn dit geen scores om als corporatie verheugd over te zijn. Kennelijk valt er aan de begeleiding nog wel het een en ander te verbeteren.

De scores ten aanzien van de geboden informatie over het verhuisproces vallen wat beter uit. Gemiddeld geeft ruim een kwart hiervoor een 8 of hoger. Vooral Groningen

---

15 In Breda is het aanbodmodel inmiddels ook ingevoerd. Dat gebeurde echter pas nadat het veldwerk in Breda was afgerond.

**Tabel 3.1** Rapportcijfer voor de ontvangen begeleiding

Stad	Onvoldoende (<6)	6 of 7	8 of hoger	Totaal
Breda	44%	35%	21%	100%
Den Haag	36%	38%	26%	100%
Ede	31%	45%	23%	100%
Groningen	37%	38%	25%	100%
Rotterdam	38%	39%	23%	100%
<b>Totaal</b>	36%	39%	25%	100%

Bron: Universiteit Utrecht, 2010, Enquête Ervaringen met Sloop

**Tabel 3.2** Rapportcijfer voor ontvangen informatie over het verhuisproces

Stad	Onvoldoende (<6)	6 of 7	8 of hoger	Totaal
Breda	33%	44%	23%	100%
Den Haag	29%	42%	29%	100%
Ede	27%	46%	28%	100%
Groningen	28%	42%	30%	100%
Rotterdam	29%	48%	23%	100%
<b>Totaal</b>	29%	44%	27%	100%

Bron: Universiteit Utrecht, 2010, Enquête Ervaringen met Sloop

valt in positieve zin op. Ongeveer 44 procent geeft een voldoende (6 of 7). Bijna 30 procent geeft een onvoldoende, waarbij Breda wederom als ‘slechtste’ uit de bus komt.

In de enquête onder de verhuisde herhuisvestingsurgente in de vijf steden is niet doorgevraagd naar de onderliggende redenen voor de gegeven rapportcijfers. In het kader van het deelonderzoek naar Brede Herhuisvesting (zie ook Hoofdstuk 4) is hier wel op ingegaan. In een klein aantal interviews met bewoners die te maken hebben gehad met een ‘integrale’ aanpak bij herhuisvesting of ondersteuning vanuit andere trajecten dan herhuisvesting, komen enkele zaken helder naar voren.

Zo blijkt in Pendrecht, één van de Rotterdamse onderzoekswijken, dat het huisbezoek van de woonconsulent zeer op prijs werd gesteld. Men was vooral tevreden over zijn betrokkenheid bij de cliënten, wat duidelijk naar voren komt uit de volgende citaten<sup>16</sup>:

*Respondent 1: “... , die was bij mij gekomen, die man is echt een vriendelijke man, die weet hoe hij met mensen moet praten, met mensen omgaan. Heel goed, hij is een hele goede vent. Een hele goede. Ja, hij is verschillende keren geweest en hij heeft ook zijn nummer achtergelaten, bijvoorbeeld als er een probleem is, dan kan ik hem bellen, of ik ga naar de woning, laat een notitie achter voor hem.”*

16 Alle namen in de citaten zijn uit privacyoverwegingen gefingeerd.

**Respondent 2:** *“Ja, luister Henny, want zo sprak hij me ook aan, het is niet mevrouw Jansen, het was gewoon Henny, weet je wel?” “[...] hij kwam wel langs, om te kijken hoe het was en zo, gewoon heel...Hé!!!*

**Interviewer:** *“Geïnteresseerd?”*

**Respondent 3:** *“Ja, maar ook naar hém, Teus [zoon respondent] weet je wel, vragen hoe het met hém ging en alles”.*

Omdat deze bewoners de woonconsulent waarderen, ervaren zij het huisbezoek en het verdere contact met de woningconsulent niet als een inbreuk op hun privacy. De meeste respondenten herinnerden zich dat de woonconsulent tijdens het gesprek naar veel meer zaken vroeg dan alleen de woonwensen. Zij vonden dat prettig.

*“Ja, hoe het allemaal ging, of ik dat allemaal kan betalen, want dan moet ik de huur gaan betalen. (...) Hij heeft heel veel dingen met mij besproken, over die kinderen en eh, hoe het ging met die kinderen, en eh, ja heel veel dingen. Of ik hulp heb en voor heleboel toestanden en hij had het over de Voedselbank en al die dingen, ja. Dus echt heel veel dingen die ik dacht dat het niet bij de huisvesting hoort in ieder geval. Dus ik had echt heel veel aan hem.”*

*“Weet je wat, ja, andere zaken, ja. Kijk, soms als ik met Wim [de woonconsulent] praat en soms zegt hij, ‘als je meer problemen hebt, dan kunnen wij jou ook helpen’. Dus ja. Hij kan verschillende kanten opgaan om jou te helpen. Hij doet het heel goed.”*

Een belangrijke meerwaarde van de begeleiding is dus dat er meer vormen van ondersteuning geboden worden (al dan niet indirect) dan alleen zaken die direct voortvloeien uit de verhuizing. Die praktijk zagen we niet alleen bij de Brede Herhuisvesting in Pendrecht (Rotterdam), maar ook bij de herstructurering van de wijk Driesprong in Breda. In 2006 is in samenwerking tussen de Gemeente Breda en WonenBredburg besloten tot de inzet van Zorg op Maat (ZOM) bij de herstructurering van de Driesprong. ZOM wordt stadsbreed ingezet bij wijkontwikkelingen, zowel bij sloop als renovatie. De organisatie die ZOM uitvoert is de Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO), gefinancierd door de gemeente en de woningcorporatie (zie paragraaf 4.2.3 voor een toelichting). In het kader van ZOM is een relatief klein aantal huishoudens intensief begeleid. Het gaat hierbij om een groep bewoners bij wie op voorhand problemen ten aanzien van de verhuizing en aanpassing aan de nieuwe situatie voorzien konden worden.

Uit de interviews met enkele herhuisvestingsurgente uit Driesprong blijkt dat ZOM vooral wordt gewaardeerd vanwege de zeer persoonlijke benadering. Een keer in de week komt de woonbegeleider langs die met de bewoner de post doorneemt en eens per maand alle papieren invult. Voor veel bewoners is het de eerste keer dat zij zaken als bijzondere bijstand aanvragen en belastingaangifte doen. Zo krijgen zij vaak voor het eerst te horen dat zij recht hebben op bepaalde voorzieningen/toeslagen en dat zij bepaalde kosten als aftrekpost kunnen opvoeren.

De meerwaarde van de begeleiding zit hem ook in het feit dat de woonconsulent als tussenpersoon kan fungeren en financiële zaken kan regelen. Zo blijkt uit het



onderstaande voorbeeld dat de woonconsulent een zaak van een deurwaarder stop kon zetten door een betalingsregeling te treffen met inzet van de verhuiskostenvergoeding:

*“Ik was eigenlijk in een soort financiële noodsituatie. En ik heb met Wim gepraat, die ook weer met die mensen, want er was een misverstand met de woningbouw en mij over betaling en dingen. En toen hadden zij mij gestuurd naar het incassobureau. En ik heb met Wim gesproken en ik zei, ‘Wim, luister, er is dit en dit gebeurd, ik ben diabetisch, die dingen werken in mijn hoofd slecht [...]’. Ik was bij de rechter geweest en toen heeft de rechter gezegd, ‘mevrouw, ik ga naar uw zaak kijken en daarna neem ik een beslissing’. Toen was Wim bij mij gekomen, hij heeft geholpen en hij heeft gezegd, ‘mevrouw, je bent ziek, dus hij heeft nu bij de rechter de zaak gestopt. ... Hij heeft contact genomen met het incassobureau en hij heeft met die mensen gesproken en die mensen hebben gezegd, ‘oké, het is goed’. Ja, kijk, ik had een zwaar blok op mijn rug. En nu ben ik helemaal schoon, zeggen ze, dus ja, een schone lei.”*

#### **3.4.2 Directe bemiddeling door woonconsulenten**

Voor Pendrecht en Nieuw-Crooswijk (Rotterdam) alsmede de Korrewegwijk (Groningen) gold dat bewoners eerst ‘op eigen kracht’ nieuwe woonruimte moesten proberen te vinden. In Pendrecht ging een jaar voorafgaand aan de feitelijke verhuurstop de zogenoemde ‘passieve huurstop’ in. Bewoners hadden in dat stadium al wel recht op de verhuiskostenvergoeding, maar nog geen urgentiestatus. Volgens de consulent in Pendrecht hebben oudere bewoners daarvan kunnen profiteren, aangezien zij doorgaans een lange woontijd hadden. Bewoners die in Pendrecht zelf wilden blijven zijn vooral direct bemiddeld:

*“De mogelijkheden zijn aanwezig en daar zet je je ook 100 procent voor in. Dus eigenlijk elke woning die op een gegeven moment in die periode vrijkomt in de wijk, die ging altijd eerst voorbij mij om te kijken of ik daar een kandidaat voor had. Had ik daar een stadsvernieuwingskandidaat daarvoor, dan koppelde ik hem gewoon. Willen ze naar een andere wijk, waar wij woningen hebben, dan moeten ze reageren. Het is natuurlijk niet mogelijk voor mij om in mijn eentje 180 klanten constant in de gaten te houden. Dus dat doe ik voor mensen die een hele duidelijke wijkvoorkeur hebben, dus Pendrecht en waar het helder is, dat ze iets willen hebben, dat werd door mijzelf geregistreerd, in een Excel-bestand, en elke week was het weer die lijst doorgaan.”*

In Pendrecht gold verder dat een vrijkomende woning in Pendrecht geschikt voor 55-plussers, rechtstreeks werd aangeboden aan een herhuisvestingsurgent die opgegeven had in de wijk te willen blijven. Deze woningen werden dan ook niet geadverteerd. De woonconsulent zegt hierover:

*“Dan zeggen wij echt van Woonstad: als een oudere de voorkeur heeft voor een buurt, voor een complex, een woning, dan koppelen we dat direct, die komen dan niet in de krant. Dat is vaak de groep die heel duidelijk Pendrecht gekozen heeft om daar te wonen en te blijven wonen. Ze wonen er vaak al zo’n 20 jaar. Daar lopen we dan nog net een stukje harder voor. En dat doen we ook voor de grote gezinnen. Grote woningen zijn*

*nog steeds schaars op de woningmarkt, dus ook bij die groep starten we altijd direct met bemiddeling.”*

Op de vraag of het niet lastig is om onderscheid tussen geïnteresseerden te maken stelt hij:

*“Nee, hoor, heel vaak niet. Je kijkt toch weer naar de passendheid. Is er een tweepersoonshuishouden dat vraagt om een vierkamerwoning en ik heb ook een vierpersoonshuishouden dat geherhuisvest moet worden, dan gaat dat laatste voor. En heb ik meerdere vierpersoonshuishoudens, dan ga je kijken naar de datum waarop mensen ergens zijn gaan wonen. Je kunt dat als objectief criterium eigenlijk uitleggen aan iedereen, waarom je beslist dat iemand als eerste gaat. Iemand die net een jaar in zo’n complex woont, of die daar tien jaar woont, dat is negen jaar verschil. En op die gronden mag ik daar onderscheid in maken.”*

Het aanbieden van woningen in Pendrecht zelf was voor de woonconsulent mogelijk omdat er voldoende bereikbaar woningaanbod overbleef in de wijk. Voor de herhuisvesting in Nieuw-Crooswijk lag dit ingewikkelder. Vrijwel de hele wijk gaat immers op de schop. Bewoners die wilden terugkeren naar de wijk werd een wisselwoning aangeboden, die tevens voorzien was van zeil, behang, gordijnen en vitrage. Huurders konden er tegen de kale huurprijs van de oude woning zolang blijven wonen totdat ze terug kunnen. Directe bemiddeling wordt ook in Nieuw-Crooswijk toegepast. De woonconsulent stelt:

*“Ik vraag altijd: ‘Wilt u al snel verhuizen, of wilt u het op uw gemak doen?’. Als ze heel snel willen verhuizen, dan ga ik ook heel snel aan de gang. Dan probeer ik ze zo snel mogelijk kwijt te raken en dan ga ik ze direct bemiddelen. Dan kan ik dus mijn collega’s van Zuid vragen: ‘Ik heb een kandidaat, die zoekt zo en zo’n woning, hebben jullie iets?’. Als het SV-urgenten zijn, mag dat, want je bent dan in je eigen vijver aan het vissen, zeg maar.”*

Vooraf in het begin van het herhuisvestingsproces is volgens de consulent veel direct bemiddeld om de ‘trein’ van verhuizingen op gang te brengen. Directe bemiddeling fungeerde daarmee in feite als een soort smeeroil van het proces.

*“Toen hebben we heel veel mensen gehad die zeiden: ‘Laat me maar verhuizen naar een eengezinswoning in Ommoord of Zevenkamp’. Die kregen daar bijvoorbeeld normaal met hun urgentie nooit voorrang voor. Want je krijgt een urgentie voor de woning die je verlaat en de mensen verlaten hier geen eengezinswoning, dus die konden nooit wooncarrière maken. Voor die mensen hebben we heel veel gedaan om toch daarheen te kunnen verhuizen. Het betrof vooral mensen die toch uit deze wijk wilden om de problemen die hier zijn te ontlopen, die een wooncarrière wilden maken in een rustigere buurt. In principe mogen de mensen geen wooncarrière maken. Maar in ons eigen bezit en zeker gezinnen, als er een mogelijkheid is om in een andere wijk een gezin lekker in een eengezinswoning te zetten, dan denk ik dat je dat gewoon moet doen. Je haalt iemand zo uit zijn normale doen, je verplicht ze uit huis te gaan.”*

In het begin had de woonconsulent veel woningen beschikbaar, waardoor de keuzemogelijkheden bij bemiddeling ruim waren. Later werd dat veel lastiger, omdat er veel minder woningen vrijkwamen. Opnieuw blijkt dat de positie van grote gezinnen in zulke situaties kwetsbaar is, omdat grote huurwoningen zeer schaars zijn. Bijgevolg spelen specifieke wensen nauwelijks een rol; er valt bijna niet te kiezen.

Verder houdt de consulent zo goed mogelijk rekening met de woonwensen van mantelzorgers en degenen die daar afhankelijk van zijn. Het gaat hierbij niet om gevallen met een medische urgentiestatus, maar wel om situaties waarbij mantelzorg een essentiële behoefte van de zorgontvanger is.

*“Als het mogelijk is, zal ik daar heel hard mijn best voor doen. Want ik begrijp ook wel, zeker als je al een oudere moeder hebt, die verzorging nodig heeft, gewoon de boodschappjes even haalt, en de kinderen kunnen dat doen – dat is toch fantastisch. Ik heb een moeder en een dochter op één galerij, die wonen maar een paar deuren bij elkaar vandaan. Die moeder was bedlegerig en die dochter kon hup zo bij die moeder naar binnen [...]. En daar heb ik eigenlijk nooit problemen mee, zo van: ‘Waarom krijgt zij die woning en ik niet?’ Nee. Dat is duidelijk, die mensen hebben een binding met elkaar en die mevrouw verzorgt haar moeder. In negen van de tien keer krijg ik daar begrip voor van mensen. Soms vind ik ook niet dat ik hoeft te verantwoorden naar een huurder waarom ik wel of niet die beslissing heb genomen.”*

In Groningen kregen bewoners vanaf een jaar voor de sloop een urgentiestatus waarmee zij via Woningnet konden reageren op sociale huurwoningen. Voor slechts een klein deel van de herhuisvestingsurgenten werd een uitzondering gemaakt bij de primaire eigen verantwoordelijkheid zelf te reageren op woningen. In de wandelgangen werd dat ‘maatwerk’ genoemd. Er is niet vastgelegd welk deel van de urgenten op deze wijze geherhuisvest is, maar de woonconsulent denkt dat het om minder dan vijf procent van het totaal aantal urgenten gaat.

In de Driesprong (Breda) is in tegenstelling tot de andere drie situaties uitsluitend direct bemiddeld. Net als in Nieuw-Crooswijk geldt dat er geen huisvesting binnen de wijk zelf kon worden aangeboden. Voor de Bredase wijken Brabantpark en Doornbos is de afspraak gemaakt dat bewoners uit de Driesprong niet te maken zouden krijgen met huurharmonisatie; een instrument dat voor reguliere verhuringen van vrijkomende woningen in die wijken wel ingezet werd. Dat betekent dat voor herhuisvestingsurgenten die kozen voor een woning in een van deze twee wijken, de huurprijs bij mutatie niet verhoogd werd.

### **3.4.3 Beïnvloeding woonkeuzes door woonconsulenten?**

De grote rol van directe bemiddeling van woonconsulenten bij de herhuisvesting roept de vraag op in hoeverre de uiteindelijke keuze van geherhuisveste urgenten beïnvloed is door de wijze en inhoud van de bemiddeling. Uit de interviews blijkt dat de meeste woonconsulenten doorgaans terughoudend zijn in hun ‘bemoeienis’ met woonkeuzes die huishoudens maken. De woonconsulent in Pendrecht geeft desgevraagd aan dat hij wel eens heeft gedacht: ‘waarom ga je daar nou weer wonen?’. Hij probeerde mensen wel af te houden van een keuze voor een woning waarvan hij wist dat die te zijner tijd eveneens gesloopt zou gaan worden:

*“Dan belde ik ze ook op. Dat heb ik meestal wel kunnen voorkomen, dat ze weer in een sloopwoning terecht zouden komen.”*

Bewuste interventies om het fenomeen ‘sloopnomaden’ aan de voorkant van het herhuisvestingsproces zijn wijdverbreid (zie Kleinhans, 2005; Slob e.a., 2008). Duidelijk is dat deze bemoeienis met de woonkeuze tot voordeel strekt van de herhuisvestingsurgente, daar verreweg de meesten niet opnieuw in een situatie willen komen dat ze vanwege sloop moeten verhuizen. Bij bemiddeling kan goed afgetast worden in hoeverre huishoudens zich bewust zijn van de implicaties van hun keuze voor bepaalde (sloop)woningen.

De woonconsulent in Nieuw-Crooswijk legt de verantwoordelijkheid voor het zoekproces en de keuze bewust bij bewoners, ook als die daar in eerste instantie niet adequaat mee om (kunnen) gaan. Zij stelt dat ze wel met de bewoner in gesprek wil gaan over wat er te kiezen is, maar maakt wel eens mee dat bewoners van haar verwachten dat zij op de Woonkrant gaat reageren.

*Dan zeg ik: ‘Nee, je moet tegen mij zeggen: in welke buurten, wat voor soort woning wil je wonen’, want ik hoef daar niet te wonen. Het is niet mijn keuze, nee het is de keuze van de huurder.*

Zij probeert de bewoners wel bewust te maken van hun woonwens. Ze adviseert bijvoorbeeld de mensen om de wijk waar ze willen gaan wonen eerst te bekijken, temeer daar ze ruim de tijd hebben om een andere woning te zoeken:

*Ik zeg altijd: ‘Ga eens kijken, ga ook eens op verschillende tijdstippen kijken, want overdag kan het er heel anders uitzien dan ’s avonds om 21.00 uur. Dus ga gewoon voor jezelf kijken: is dit wel de buurt waar ik wil wonen? Of welke straten wel en welke straten niet’. Dus ik probeer zoveel mogelijk samen te werken met die huurder, maar ook de verantwoordelijkheid bij de huurder neer te leggen.”*

Een vergelijkbare houding zien we bij de woonconsulent in Groningen. Keuzevrijheid is volgens hem erg belangrijk:

*“Mensen hebben ook gewoon de eigen verantwoordelijkheid en zijn ook in staat om zelf te beslissen waar ze willen wonen. Dat hoeven wij niet voor ze te gaan beslissen.”*

Wederom wijkt de situatie in de Driesprong fundamenteel af van de andere drie onderzochte situaties. Hier is uitsluitend direct bemiddeld, waarbij wel degelijk bewust invloed is uitgeoefend op de woonkeuzes die herhuisvestingsurgente gemaakt hebben. Men zag aankomen dat veel urgente wilden verhuizen naar de nabijgelegen buurten Brabantpark en Doornbos. Vanwege de lage mutatiegraad in vooral Brabantpark zou dat moeilijk worden, maar het werd ook onwenselijk gevonden. In het dubbelinterview met de projectmanager wijkontwikkeling en woonconsulent werd duidelijk waarom en hoe er gestuurd werd:

*Respondent 1: Dan verplaats je het gewoon hè?*

*Respondent 2: Dan had je een moeilijke buurt verplaatst naar een andere buurt die nog niet aan het afglijden was. Dus wij hebben daar wel in gestuurd, maar dat betekent sturen in de zin van mensen hun ogen openen voor andere mogelijkheden in de stad. Dus niet verplichten in de zin van: je moet daar naartoe, maar gewoon [...].*

*Respondent 1: Verleid ze ergens anders te gaan wonen.*

*Respondent 2: En dat is gelukt. Maar daar moet je veel op inzetten.*

*Respondent 1: In dit geval ging de [toenmalige] woonconsulent gewoon wekelijks de huuropzeggingen langs en daar trok ze bepaalde woningen uit en die werden dan aangeboden [...]. Bij deze woningen hebben ze inderdaad echt gematcht, handmatig gematcht zoals wij dat noemen, dus echt bewust op zoek gaan naar een andere woning voor deze mensen en dan het verleiden ervan, dus met bezichtigingen en persoonlijk er op inspelen.*

Deze bewuste inmenging om de keuze voor Brabantpark te voorkomen stond op gespannen voet met afspraken die zijn gemaakt over huurharmonisatie in de wijken Brabantpark en Doornbos. Voor de bewoners van de Driesprong gold dat de huurprijs van aldaar vrijkomende woningen bij mutatie niet verhoogd zou worden. Juist voor bewoners van de Driesprong die in de oude situatie vaak hele lagen huren hadden, was het om die reden juist aantrekkelijk om te opteren voor een woning in die wijken, nog los van het nabijheidseffect (zie paragraaf 3.7). De woningcorporatie WonenBreborg rechtvaardigt de sturing vanuit de overtuiging dat de herhuisvestingsurgenten anders weer bij elkaar zouden komen te wonen. De woonconsulent zegt hierover:

*“Ze zoeken elkaar allemaal weer op. Het is echt een hele hechte groep mensen die aan elkaar, ja, klitten is misschien een groot woord, maar die heel erg aan elkaar hingen en die zoveel mogelijk bij elkaar weer ergens anders wilden gaan wonen.”*

Die ruimtelijke concentratie wordt als negatief bestempeld, waarbij de geïnterviewde professionals refereren aan de argumentatie die verwoordt wordt in het zogenaamde buurteffectenonderzoek (zie b.v. Small & Newman, 2001) en de betekenis van normen, waarden, socialisatie en rolmodellen. De projectmanager wijkontwikkeling omschrijft het zo:

*Op het moment dat je verhuist naar een buurt waar andere normen en waarden gelden, positievere, dan hoop ik in ieder geval dat je je daaraan aanpast. Waar ik in geloof is niet zozeer dat volwassenen helemaal veranderen, maar waar ik wel in geloof is dat met name kinderen meer mogelijkheden krijgen. Wat ik wil zeggen, op het moment dat je opgroeit in een situatie, in een buurt waar werkloosheid normaal is, waar criminaliteit normaal is, dan zal er niet veel anders van je terechtkomen. Op het moment dat je in een andere buurt terechtkomt, waar je buurman een dokter kan zijn of advocaat of weet ik veel wat, dan gaan je ogen open voor een andere wereld, denk ik.”*

In hoeverre herhuisvestingsurgenten door de bemiddeling afgezien hebben van een woning in de wijken Brabantpark of Doornbos is onbekend. De geïnterviewde professionals zijn er wel van overtuigd dat zonder de actieve bemoeienis van de woonconsulent op dit punt veel meer mensen in Brabantpark terecht waren gekomen.

#### 3.4.4 Begeleiding van herhuisvestingsurgenten met problemen

Hiervoor zagen we het voorbeeld van bewuste anticipatie op nieuwe concentraties van problemen als gevolg van herhuisvesting uit de Driesprong. In deze subparagraaf gaan we dieper in op de manier waarop sociaaleconomische problemen, overlast en andere problemen onder herhuisvestingsurgenten worden onderkend en meegenomen in de begeleiding door woningcorporaties en andere partijen.

Sinds enkele jaren zien we dat woningcorporaties in toenemende mate betrokken zijn bij of zelfs initiatiefnemer zijn van zogenoemde ‘achter-de-voor-deur-projecten’. Het betreft een manier van *outreaching* werken waarbij een dienstverlenende organisatie langs gaat bij de bewoners. Het huisbezoek wordt gebruikt om in kaart te brengen welke problemen binnen een huishouden bestaan en daar vervolgens oplossingen voor te vinden (Cornelissen & Brandsen, 2007, p.7). Deze werkwijze past in de bredere ontwikkeling waarin corporaties zich naast de kerntaak ten aanzien van wonen zich ook richten op meer sociale aspecten<sup>17</sup>. Binnen de stedelijke vernieuwing zien we dat terug bij de aanpak van de herhuisvesting. Het huisbezoek dat in het kader van de herstructurering plaatsvindt wordt gebruikt om naast woonwensen allerlei andere zaken aan het licht te brengen waarmee het huishouden worstelt en daar passende begeleiding bij te geven of te zoeken. Woningcorporaties zoeken daarbij samenwerking met lokale sociale partners die een eventuele hulpvraag verder oppakken. Deze ‘brede herhuisvesting’ past ook in het klantgericht werken, waarbij het huisbezoek een middel is om de grote afstand te verkleinen die corporaties (en andere instanties) ervaren ten opzichte van hun klanten (Cornelissen & Brandsen, 2007). Sinds de discussie over waterbedeefden van herstructurering in 2008 opnieuw oplaaid wordt brede herhuisvesting ook als middel gezien om negatieve verplaatsingseffecten door herstructurering te voorkomen of te verminderen.

In alle onderzoekssteden hebben we gezocht naar voorbeelden van brede herhuisvesting. De uitgebreide beschrijving en analyse van deze voorbeelden is in een aparte deelrapportage opgenomen (Doff & Kleinhans, 2012). In Hoofdstuk 4 komen de ervaringen van woningcorporaties met brede herhuisvesting uitgebreid aan bod. Hieronder gaan we in op de vraag of sociaaleconomische, psychosociale en overlastproblemen onder herhuisvestingsurgenten tijdig worden onderkend en meegenomen in de begeleiding door woningcorporaties en andere partijen.

In veel steden, waaronder Rotterdam, is bij menigeen het beeld ontstaan dat de vernieuwing van één wijk leidt tot de verpaupering van een andere wijk (het ‘waterbedeefdeffect’), omdat dat huishoudens met problemen simpelweg worden ‘rondgepompt’ naar andere woningen, complexen en wijken (zie ook Cornelissen e.a., 2009: 11). Vanuit preventief oogpunt ligt het voor de hand om mogelijke probleemverplaatsing vroegtijdig te identificeren en vervolgens met een gerichte aanpak proberen te verminderen. Dat vergt een vroegtijdige onderkenning van de aard en omvang van de mogelijke problemen.

In twee van de vier onderzochte situaties is het gevaar voor ‘waterbedeefden’ dan ook een expliciet motief geweest om een brede aanpak in te voeren, namelijk in Pendrecht

---

17 Al staat deze ontwikkeling danig onder druk door de sterk afnemende investeringscapaciteit van woningcorporaties.

(zie ook Cornelissen e.a., 2009) en in de Driesprong (zie ook Hoofdstuk 4). In de Driesprong was het onvermijdelijk dat bewoners zich buiten de wijk zouden vestigen, aangezien alle woningen gesloopt werden. In beide gevallen was het negatieve imago van de wijk en de bewoners een belangrijk aandachtspunt.

In Nieuw-Crooswijk was de schaal van de herstructurering en de weerstand onder bewoners vooral de aanleiding om het proces zorgvuldig in te zetten. Ook hier was het negatieve imago en de verwachting dat men veel problemen zou tegenkomen reden voor een brede aanpak. De mogelijke verplaatsing van problemen is echter niet expliciet genoemd als motief. In de Groningse Curaçaostraat was het motief van sociale stijging de reden om het huisbezoek breder in te steken dan alleen de woonsituatie en samenwerking met een andere partij te zoeken.

### **Aanpak van bekende overlastgevers**

In principe schuilt het grootste gevaar voor waterbedeften in herhuisvestingsurgente die voor aanvang van de uitplaatsing al een reputatie of zelfs overlastdossier hebben. Hun herhuisvesting is onvermijdelijk, maar de vraag is dan: waarheen? Hoe gaan de consultants om met die huishoudens waarvan zij verwachten dat ze mogelijk een negatief waterbedeefte in de ontvangstwijk kunnen veroorzaken, doordat zij overlastgevend gedrag voortzetten?

In Pendrecht antwoordt de herhuisvestingsconsulent als volgt op deze kwestie:

*“Weet je, er waren situaties dat ik met mensen besprak. Een van de dingen is dat je die wijk beter probeert te krijgen, dat houdt ook in dat als mensen overlast veroorzaken, als ze daarbij ook het gedrag hebben van: ‘woningbouwvereniging, bekijk het maar, ik luister niet naar je’. Dan is het... je krijgt urgentie, je krijgt verhuiskostenvergoeding, maar daar ga ik niet hard voor lopen. En ik ga je niet ergens in een nieuw complex zetten. De bedoeling is dat het beter gaat worden en niet dat we op dezelfde voet verdergaan. Dan heb je eigenlijk je eigen glazen ingegooid. Zo heb ik het ook aan tafel verteld aan mensen, want daar kijken we naar, dat zijn dingen die wij heel belangrijk vinden.”*

Hieruit blijkt duidelijk een keuze ten aanzien van het uitsluiten van bepaalde herhuisvestingsmogelijkheden, zoals nieuwbouw. Soortgelijke strategieën komen we ook elders in Nederland tegen, bijvoorbeeld in Amsterdam (zie Van Paassen, 2008). Het achterliggende motief is om juist in nieuwe complexen niet op voorhand de kans op problemen te vergroten.

De Pendrechtse consulent stelt ook dat hij bij ‘echte’ overlastgevers een ander traject ingaat, dat wil zeggen niet een standaardtraject van herhuisvesting, maar een juridisch traject, zeker in het geval dat het desbetreffende huishouden elke medewerking weigert.

In Nieuw-Crooswijk is de consulent zich ervan bewust dat zij gezinnen die eerder overlast veroorzaakten, heeft verhuisd naar andere wijken. Zij zijn volgens haar vooral terecht gekomen in het Oude Noorden, Kralingen of Crooswijk (in het woningbezit van PWS). Zij krijgt dan ook wel eens de reactie ‘Nou, bedankt. Dan heb ik er weer zo’n leuke bij’. Zij stelt hierover:

*“Nou ja, daar kan ik niks aan doen, natuurlijk [...]. Mensen die echt heel veel overlast veroorzaken, probeer ik definitief kwijt te raken. Ik doe daar mijn best voor.”*

**Interviewer:** “hoe doe je dat dan?”

**Consulent:** “Door ze een goede woning aan te bieden, waar ze niet meer weg willen. Dan zeg ik gewoon: Je kan nu in die vijfkamerwoning – als het een groot gezin is – maar ik kan die vijfkamerwoning straks niet meer bieden in Nieuw Crooswijk, want die worden niet gebouwd [in de sociale huur].”

In de Driesprong zijn met een aantal ‘zeer moeilijke gezinnen’ contracten afgesloten over fatsoenlijk huurdersgedrag. Slechts op basis van dat contract is hen een woning toegewezen. Het gaat hierbij dus om ‘herhuisvesting onder voorwaarden’. Dat impliceert dat deze huishoudens direct of na een laatste waarschuwing in een juridisch (uitzettings)traject terecht komen. Deze praktijk wordt ook elders in het land toegepast (zie Kleinhans, 2005). Toch heeft volgens enkele geïnterviewden niet kunnen voorkomen dat er ‘waterbedeffecten’ zijn opgetreden door sloop en herhuisvesting. De wijkmanager gaf aan dat er wat problemen in de wijk Doornbos zijn geweest:

*“In een hofje waar drie huishoudens uit de Driesprong terecht zijn gekomen, was het binnen een paar weken al hommeles”.*

De woonconsulent heeft dat beeld onderschreven en voegde eraan toe:

*“Dat is dat stukje concentratie, van drie gezinnen in zo’n klein hofje, dus dit is eigenlijk heel in het klein, maar je ziet het al gebeuren hoeveel invloed ze dan hebben.”*

Volgens de wijkmanager komen er ook uit de wijk Brabantpark signalen van een mogelijke impact van herhuisvestingsurgenten uit de Driesprong. In ons eigen onderzoek hebben we daarvoor echter geen duidelijke aanwijzingen kunnen vinden (zie paragraaf 7.3).

In Groningen is men terughoudend bij sturing bij de herhuisvesting. Wel meldt de woonconsulent dat in zeer zeldzame gevallen een woning kan worden geweigerd als er indicaties voor overlast of een huurschuld zijn. Wanneer een bewoner via Woningnet heeft gereageerd op een woning, vindt een intake- of kennismakingsgesprek plaats. De woonconsulent stelt:

*“Wat ik mij kan voorstellen en wat nog weleens voorkomt is [...] dat mensen op een woning reageren die qua inkomen gewoon helemaal niet past en dan adviseren wij heel dringend, in sommige gevallen zeggen wij zelfs van: ‘we doen het gewoon niet, je krijgt de woning niet, want wij denken dat dat gaat leiden tot een huurschuld [...] en overlast’.”*

In dit geval is niet duidelijk geworden hoe sterk de indicaties voor een huurschuld of (potentiële) overlast zijn. Doorgaans moet je als consulent hele goede (onderbouwde) redenen hebben voordat een woningzoekende geweigerd kan worden buiten de standaard weigeringsgronden om, zoals passendheidscriteria.



### Nieuwe of bestaande gevallen?

Over het algemeen is het beeld dat herhuisvestingsconsulenten de achter de voordeur aangetroffen problemen een goede plek proberen te geven in het herhuisvestingstraject. Hoe dat precies gebeurt, verschilt per casus (zie ook Hoofdstuk 4). De gemene deler is dat de herhuisvestingsconsulenten primair een signaal- en doorverwijzingsfunctie hebben naar gespecialiseerde zorgaanbieders of welzijnsinstellingen, maar ook de Sociale Dienst en de schuldhulpverlening.

Een vereiste voor het optreden van waterbedeffecten is dat huishoudens die gedwongen zijn een nieuwe woning te vinden, kampen met problemen die zich zodanig in de directe woonomgeving kunnen manifesteren dat anderen daar (over)last van kunnen hebben. In Pendrecht, Nieuw-Crooswijk en Driesprong was de beeldvorming over de problematiek in die buurten negatief. Dit is mede een aanleiding geweest om brede herhuisvesting in te voeren, zo zagen we eerder in dit hoofdstuk. De daadwerkelijk sociaaleconomische problematiek is in de meeste casussen echter minder grootschalig dan de beeldvorming bij professionals, maar zeker ook van de lokale media soms doet vermoeden.

Deze conclusie trok ook de SEV, die het project Brede Herhuisvesting in Pendrecht evalueerde. Uit de evaluatie van de SEV bleek dat het merendeel (80 procent) van de bewoners stelt dat ze voldoende financiële middelen heeft om het huishouden draaiend te houden. Ruim een derde ontvangt een uitkering (Bijstand, WW, WiA, enzovoorts). Tegenover de 80 procent staat een groep bewoners die een gebrek aan middelen niet makkelijk of zelfs helemaal niet op kan lossen. Een aantal bewoners wordt ondersteund door SoZaWe of door schuldsanering. Sommige bewoners betalen rekeningen simpelweg niet meer of gaan geld lenen. Bijna één op de drie van alle bewoners heeft zelfs een schuld. Hieronder vallen dus ook bewoners die aangeven dat zij voldoende financiële middelen hebben. Het gaat voornamelijk om alleenstaande ouders. Zij geven vrijwel allen aan bekend te zijn met alle voorzieningen waar zij recht op hebben (Cornelissen e.a., 2009: 18-19).

Verder bleek bijna de helft van alle bewoners wel eens moeite te hebben met het invullen van formulieren, maar lost dat op met behulp van professionals (38%), gaat zelf aan de slag (18%) of krijgt hulp van familie of vrienden (16%). Slechts twee procent van de bewoners vindt geen oplossing. Een groot deel van de bewoners maakt zich geen zorgen over werk of opleiding (73%), de kinderen (76% van de bewoners met kinderen), hoe schoon of veilig de wijk is (83%) en de gezondheid (85%) (Cornelissen e.a., 2009). Er is ontegenzeggelijk sprake van problemen om rond te komen. De woonconsulent stelt echter:

*“Het beeld dat ze [bewoners] geen hulp zochten, dat ze in de problemen bleven zitten en dat ze niet bekend waren in de hulpverlening, dat beeld is vrij snel, in ieder geval bij mij, al bijgesteld. Ik was natuurlijk degene die de gesprekken deed, ik kwam daar aan tafel en natuurlijk, ik heb huishoudens gezien, waarvan je bij jezelf denkt, ‘poeh’. Maar op die momenten leer je ook wel weer beseffen [...] als je daar dan zit te praten met een moeder, een eenoudergezin met twee of drie kinderen en die vol trots zit te vertellen dat ze het huisje opgeknapt heeft met haar mogelijkheden en haar middelen, die vaak heel*

*erg beperkt zijn... Dan denk ik: fantastisch. Als je dat verhaal daarin ziet, hoe iemand daarin beweegt, kan ik ervan vinden wat ik wil, maar zij heeft het wel gedaan.”*

Ook het beeld dat veel bewoners (met problemen) niet bekend zouden zijn bij instanties, moest worden bijgesteld. Uit de SEV-evaluatie bleek dat bijna de helft van alle bewoners actief bekend is bij één of meer organisaties en dat één op de vijf bewoners passief bekend is. Dit laatste wil zeggen dat men bekend is bij de instantie, maar dat op dat moment de casus niet in behandeling is. Uit de gegevens van de consulent blijkt dat het vooral gaat om organisaties als SoZaWe, Schuldsanering, Charlois Welzijn, RIAGG en de politie. Maar ook vrijwilligerswerk en thuiszorg passen in het rijtje. Er is al met al weinig sprake van situaties waarin de corporatie via de huisbezoeken de eerste probleemvinder is, terwijl dit in de landelijke discussie wel eens is aangeduid als belangrijke meerwaarde van de ‘achter de voordeurbenadering’ (zie bijvoorbeeld Cornelissen e.a., 2007; Kleinhans, 2008). De woonconsulent zegt hierover:

*“Dat was ook het leuke in de gesprekken, dat juist enorm bleek dat iedereen eigenlijk al ergens bekend was, of actief was. Dat was gewoon verbazend, dat had niemand... En na dat onderzoek [de SEV-evaluatie] bleek dat het dus zo was, dus het beeld wat ik schetste, dat gevoel wat ik had naar aanleiding van de gesprekken, dus dat het eigenlijk een heel ander beeld was. Dat wil niet zeggen dat er niks aan de hand was, maar als er iets niet goed ging met de kinderen, maar ze liepen wel bij het schoolmaatschappelijk werk en de moeder had goed contact met de school, dan moet je dat zo laten, dan moet je daarin niet verder... dat is een traject wat loopt, daar blijf je van af. Als iemand al bij de Kredietbank zit of via een andere weg geholpen wordt, om er weer bovenop te komen, of een budgetteringscursus volgt, dan is dat prima, dan moet je daar weer uitstappen en dan pak je alleen nog dat stukje op waar mensen echt mee geholpen moeten worden.”*

In Pendrecht heeft het project Brede Herhuisvesting dan ook niet tot een extra *work load* geleid waarvoor Charlois Welzijn in het begin bang was. De realiteit is dat sommige bewoners ook nog niet toe waren aan ondersteuning in een traject voor zelfontwikkeling. De consulent zegt hierover:

*“Dat [doorverwijzing naar Charlois Welzijn] is gewoon achtergebleven, dat is niet aan de orde gekomen. Dat heeft ook alles te maken met dat mensen die op het moment financieel moeilijk hebben, die moet je niet vragen of ze aan de slag willen met hun eigen zelfontwikkeling, die zijn op dat moment bezig met overleven.”*

Ook in Nieuw-Crooswijk was de beeldvorming op voorhand niet positief. Enerzijds gaat de coördinator van het Lokale Zorgnetwerk (GGD) voor een groot deel mee in deze beeldvorming van een arme wijk met ongezonde mensen en een werkloosheidscultuur. Anderzijds stelt zij dat het merendeel van de bewoners ‘gewoon een baan heeft’. Ter illustratie zegt ze:

*“Neem bijvoorbeeld de XXX-straat, nou, dat is een hele dichtbevolkte straat met drie of vier op één trap, en dan zeg ik: nou, daarvan zijn er 27 bij mij bekend, 27 huisnummers, al die andere 500 niet, hoor”.*

Ook de vertegenwoordiger van de welzijnsorganisatie DOCK stelt:

*“Maar goed, wij weten natuurlijk in de praktijk dat niet al die 500 huishoudens ook allerlei problemen hebben. Het zijn juist die mensen van wie je denkt ‘nou, die kunnen het niet zelf’ of die hebben er eventjes ondersteuning bij nodig. Want de zwaarte van de problematiek was ook heel erg verschillend: de een had alleen maar een richtlijn nodig van ‘je moet daar-en-daar zijn’ en dan was het opgelost. Maar de andere moest je wel vijf, zes keer langs gaan om het voor elkaar te krijgen.”*

Net als in Pendrecht is ook in Nieuw-Crooswijk de ervaring dat de meeste huishoudens met een of ander probleem allang bekend zijn bij de instanties. De woonconsulent merkt hierover op:

*“Mensen met een huurachterstand, die ken je. Dat zijn de mensen waar je heel vaak afspraken mee hebt om in de schuldsanering te komen of wat dan ook. Die zijn al bekend. Of kinderen die problemen hebben. Die komen we dan weer via de GGD tegen. Gezinnen in omstandigheden waar de thuissituatie zodanig verstoord is, door huiselijk geweld of drugs- of drankproblemen. Die gezinnen zijn negen van de tien keer wel bekend.”*

#### **Vrijwillig, drang of dwang?**

De meeste geïnterviewden huldigen de opvatting dat met de huisbezoeken de zogenoemde ‘stille muizen’ goed aan het licht komen. Duidelijk aanwijsbare problematiek (schulden, zware verslaving) is meestal allang bekend bij instanties, maar dat geldt niet voor de meer subtiele, verborgen problemen die huishoudens voor de buitenwereld goed kunnen verbergen, zoals vereenzaming en vervuiling. De volgende anekdote van de woonconsulent in Nieuw-Crooswijk verwoordt dat treffend:

*“Natuurlijk ken je de mensen die het grootste amok maken of probleemgezinnen, die ken je wel. Maar soms kom je ineens bij iemand binnen, dat je denkt: ‘Hé, iets klopt er hier niet’. Vaak is dat niet aan de buitenkant te zien, want die mensen gaan gewoon hun boodschapje doen en komen weer binnen, maar het wordt niet gesignaleerd. Als die mensen geen lekkage hebben of ze veroorzaken verder geen overlast, dan zijn dat gewoon de stille muizen, zeg maar. Maar die kom je nu wel tegen, want je moet daar op huisbezoek. Dan kom je toch rare situaties tegen.*

*Ik heb vorig jaar een man gehad, een keurige man, verdiende een goed salaris. Als je de foto's van zijn woning ziet, ga je over je nek. En die wilde mij dus niet thuis hebben. Maar uiteindelijk heb ik hem wel zover gekregen dat nu de GGD bij hem over de vloer is en dat er daar afspraken mee zijn gemaakt. Hij is naar Kralingen verhuisd en vanuit Kralingen komt het zorgnetwerk met een constante soort begeleiding [...].*

*Die echte stille muizen worden daardoor wel bekend. En op zich is dat dan wel weer het goede. Kijk, ze moeten hun huis wel uit, maar aan de andere kant wordt het wel gelijk rigoureus aangepakt, want er wordt gelijk een schoonmaak gedaan. Die mensen hebben misschien al jaren zo geleefd zonder dat iemand het weet. Als mensen geen huurschuld krijgen of wat dan ook, en de burens hebben geen overlast, dan zijn dat de mensen die je normaal gesproken niet ontmoet. Door deze actie ontmoet je ze wel en kan hun leven uit-*

*eindelijk wel wat beter worden. Want vaak zijn ze zelf niet gelukkig in hun ... Ik denk dat het dan wel fijn is voor jezelf ook als je daar vanaf geholpen wordt."*

De medewerker van de welzijnsorganisatie DOCK springt op zulke situaties in door bepaalde afspraken en begeleiding af te dwingen bij de bewoners. Bij de verhuizing van een oudere man van wie de oude woning helemaal vol stond met fietsonderdelen, vertelt ze:

*"Dat was een van de voorwaarden, dat er geen troep mee ging die gevaarlijk voor hem zou zijn maar ook gevaarlijk voor de burens. En wij hebben hem ook kleiner verhuisd, naar een flat met drie kamers, dus was het al wat overzichtelijker, en alles was leeg. En die poetsdame ging er in, dus die hield dus de woning schoon. Uiteindelijk bleek het toch niet goed te gaan met deze persoon en is besloten tot opname in een verzorgingstehuis."*

In Breda komt het beeld van de professionals over de aanwezigheid en bekendheid van 'probleemhuishoudens' in Driesprong redelijk overeen met datgene wat daadwerkelijk is geconstateerd. Vooraf had de corporatie een inschatting gemaakt dat ongeveer de helft van de uit te plaatsen huishoudens behoefte zou hebben aan Zorg op Maat (ZOM). Uit de inventarisatie bleek dat er van de 143 huishoudens 58 waren die problemen kenden (41 procent). Bij 29 huishoudens was al een vorm van hulp of begeleiding aanwezig, bij de andere helft van de geïndiceerde huishoudens dus niet. De locatiemanager van de Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) ervaart dan ook een toename van het aantal klanten door de herhuisvesting:

*"Tweeënhalf jaar geleden waren er ongeveer tachtig klanten binnen mijn ambulante afdeling, we zitten nu tegen de 240 aan. Dus wij maken een groei door. Dat komt onder andere omdat wij via de woningbouwcorporaties veel nieuwe klanten krijgen... . Kijk, Zorg Op Maat [...] zullen de ernstige overlastgevers en problemen al niet bekend zijn bij andere organisaties, denk ik dan, of al hulp krijgen. Dat denk ik eerder. Als ze zo problematisch zijn, als ze zo crimineel zijn, als ze zoveel overlast veroorzaken, dan zijn ze al bekend en wordt er al begeleiding op gedaan. Het is net die groep daaronder, denk ik, die je heel goed met Zorg Op Maat bereikt. Eigenlijk een soort verborgen ellende of verborgen armoede, dat soort dingen. Die het allemaal wel netjes redden, maar eigenlijk, zo'n verhuizing, dat is het breekpunt. Dat is extra stress of wat dan ook... . Zorg Op Maat is op de eerste plaats een uitstekend middel om bij mensen te komen die we anders nooit zouden bereiken."*

Het aanbieden van ZOM gaat op vrijwillige basis, maar de woningcorporatie kan daar invloed op uit oefenen, als het echt moet. De woonconsulent van WonenBreda stelt hierover:

*"Een keer hebben we het verplicht gemaakt. Er was iemand die het zo bont maakte dat wij hebben gezegd: jij krijgt geen andere woning totdat jij begeleiding accepteert"*.

Ten slotte was ook in Groningen de beeldvorming dat er sprake is van een hoge werkloosheid en lage zelfredzaamheid in de Korrewegwijk. De woonconsulent stelt echter:

*“In de Curaçaostraat heb ik ze alle 84 gedaan [uitplaatsingsgesprekken], ik ga in gesprek met de bewoners en ik denk dat 95 procent van de bewoners zichzelf prima redt, niks extra's nodig heeft...”*

### 3.5 Het zoekproces in cijfers

Het kader waarbinnen herhuisvestingsurgente een woning moeten zoeken is hiervoor uitgebreid besproken. Hierna bekijken we hoe herhuisvestingsurgente dit proces zelf ervaren. We beginnen echter met een overzicht van een aantal achtergrondcijfers over het verloop van het zoekproces van de urgente die aan dit onderzoek hebben deelgenomen.

Aan de hand van Tabel 3.3 zien we dat het aantal reacties dat herhuisvestingsurgente nodig hebben gehad om een nieuwe woning in de sociale huursector te bemachtigen, sterk verschilt tussen de onderzoekssteden. Veel Bredase urgente geven aan dat de woningcorporatie voor hen een woning heeft gezocht. Dit verbaast niet, gezien het optiemodel dat in Breda werd gehanteerd. In dit model zoekt de woningcorporatie in corporatie voor alle urgente een woning. Hier wekt het dus eerder de verbazing dat 44% toch zegt dat zij op woningen hebben gereageerd. Van de andere steden vormt Groningen een opvallende case. Daar heeft 61% van de urgente met minder dan 5 reacties een nieuwe woning gevonden, terwijl in de andere steden dit percentage tussen de 29% en 36% varieert. In Den Haag hebben herhuisvestingsurgente gemiddeld de meeste reacties nodig om een nieuwe woning te vinden. Een kwart van de urgente heeft 10 of meer keer moeten reageren voordat zij een woning vonden. In de andere steden varieert dit aandeel tussen de 4% en 16%. Het patroon dat we hier zien lijkt het gevolg te zijn van lokale verschillen op de woningmarkt: doordat de krapte kleiner is in Groningen en groter in Den Haag heeft men daar respectievelijk minder en meer reacties nodig om een woning te vinden.

Een meerderheid van de herhuisvestingsurgente, 60%, slaagt er in om binnen zes maanden een nieuwe woning te vinden (Tabel 3.4). Een kleine groep urgente, 15%, heeft meer dan een jaar nodig gehad om een nieuwe woning te vinden. Wederom is het beeld in Groningen opvallend. Slechts 2% van de Groningse urgente heeft meer dan een jaar nodig gehad om een nieuwe woning te vinden. Elders loopt dit percentage uiteen van 15% tot 23%. In Groningen heeft zelfs maar 4% meer dan 9 maanden

**Tabel 3.3** Aantal reacties op woningen in de sociale huursector tot succes per stad

	<b>Nooit: part. huur/ koop gezocht</b>	<b>Nooit: woningcorporatie heeft gezocht</b>	<b>1 x</b>	<b>2-4 x</b>	<b>5-9 x</b>	<b>10-19 x</b>	<b>20 x of meer</b>
Breda	18%	40%	14%	22%	0%	6%	0%
Den Haag	13%	17%	7%	22%	17%	10%	14%
Ede	17%	31%	13%	18%	12%	2%	8%
Groningen	3%	22%	27%	34%	10%	3%	2%
Rotterdam	5%	26%	11%	25%	17%	9%	7%
Totaal	10%	24%	14%	24%	13%	7%	8%

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

**Tabel 3.4** Zoekduur per stad

	< 3 mnd	3 - 6 mnd	6 - 9 mnd	9 mnd - 1 jaar	>1 jaar
Breda	24%	34%	11%	13%	18%
Den Haag	29%	26%	12%	15%	19%
Ede	25%	20%	20%	12%	23%
Groningen	36%	41%	19%	2%	2%
Rotterdam	30%	29%	17%	6%	17%
Totaal	30%	30%	15%	10%	15%

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

nodig. Ook dit steekt duidelijk af tegen de andere steden waar dit aandeel tussen de 23% en 35% ligt. Ondanks dat men in Den Haag vaak meer reacties nodig heeft om een woning te vinden, doen urgenten er daar niet veel langer over om een nieuwe woning te vinden dan in Breda, Rotterdam en Ede.

Overigens zegt ruim tweederde van de herhuisvestingsurgenten (69%) dat zij hun woning hebben gekregen op basis van hun urgentiestatus. Een behoorlijk groot aandeel, 12 procent, weet niet of zij hun woning op basis van hun urgentiestatus hebben gekregen of niet. Mogelijkerwijs hebben deze urgenten op woningen buiten hun zoekprofiel gereageerd. Een andere verklaring is dat de informatievoorziening op dit punt tekort is geschoten.

### 3.6 De keuzeruimte die herhuisvestingsurgenten ervaren

#### Meerderheid voelt zich niet beperkt door het zoekprofiel

Omdat herhuisvestingsurgenten vaak alleen voorrang krijgen op woningen binnen hun zoekprofiel, zou het logisch zijn om te verwachten dat zij zich beperkt voelen in hun keuzeruimte. Zij krijgen immers vaak alleen voorrang op woningen van een bepaald woningtype en met een maximaal aantal kamers. Niettemin geeft meer dan de helft van de 144 geïnterviewde herhuisvestingsurgenten aan dat zij niet werden beperkt in hun woningkeuze. Een Haagse urgent zegt bijvoorbeeld het volgende:

*“Ik kon echt in Scheveningen een huis krijgen en in het Statenkwartier. Ja, dat zegt u misschien helemaal niks, maar in echt goede buurten kon ik leuke huizen krijgen. Ik was bang dat je maar in een achterbuurt moest gaan zoeken, dat ik dus daar moest blijven wonen in dat soort buurten, waar ik ook helemaal niet vandaan kom en waar ik me ook niet thuis voel. Maar dat was helemaal niet zo.”<sup>18</sup>*

Sommige herhuisvestingsurgenten zijn zelfs nog positiever en zien hun verhuizing als een unieke kans om hun situatie te verbeteren. Zo ook de volgende geïnterviewde:

18 Vanwege privacyredenen wordt de identiteit van geïnterviewde sloopurgenten niet bekend gemaakt.

*“Ik heb gewoon gefilterd op locatie, omgeving, de grootte van het huis. Ja, ik denk, het maximale eruit halen toch?”*

### **Herhuisvesting kans om bestaande verhuisswens te vervullen**

Een aanzienlijk deel van de herhuisvestingsurgenten had al een verhuisswens voordat zij gedwongen werd te verhuizen. Uit de enquête blijkt dat bijna de helft (47,7%) van de urgenten niet van plan was om meer dan vijf jaar in hun oude woning te blijven wonen. Ruim een kwart van de herhuisvestingsurgenten, 25,3%, was zelfs al actief op zoek naar een andere woning voordat zij moest verhuizen. Voor deze bewoners zal een gedwongen verhuizing minder nadelig zijn. Dit geeft een respondent met een verhuisswens in een interview ook aan:

*“Ons kwam het heel mooi uit. Door onze omstandigheden hadden wij toch weg moeten en nu kregen we een urgentieverklaring, dus hadden we meer kans om ergens een huis te krijgen.”*

Dit resultaat illustreert de bevinding uit eerder onderzoek dat de mate waarin er al een verhuisswens bestond, de ervaring van het verhuisproces en de veranderde woonsituatie sterk beïnvloedt (Kleinhans, 2003; Kleinhans & Van der Laan Bouma-Doff, 2008; Kleit & Manzo, 2006; Leveling & Vos, 2004).

### **Ervaren beperkingen van het zoekprofiel**

Sommige herhuisvestingsurgenten voelen zich echter wel degelijk sterk beperkt in hun keuzes. Zo ook de volgende respondent:

*“Je hebt niet het gevoel van een voorkeur. Ik heb altijd het gevoel dat ik in mijn nekvel gepakt ben en dat ik hier gedropt ben. Ik heb deze woning wel zelf gezocht, maar ik ben gewoon mijn woning uit geschopt, op een nette manier dan hè. Want zelf had ik nooit uit die woning gegaan. Dan had ik er misschien nu nog gezeten.”*

Van de herhuisvestingsurgenten die beperkingen ervaren, verwijzen de meesten - zoals ook wel kon worden verwacht - naar de beperkingen die verbonden zijn aan hun zoekprofiel. Bijvoorbeeld dat zij alleen op bepaalde typen woningen voorrang krijgen:

*“Je kreeg niet voorrang op alle woningen. Wel op flatjes, maar niet op eengezinswoningen of iets dergelijks, dat niet, het was gelijk aan de woning waar je uit ging.”*

*“Het moest een gelijke soort woning zijn. In mijn geval woonde ik op een bovenwoning. Nou een vrij ruime bovenwoning. Als ik naar een benedenwoning wou, dan moest ik zeg maar wel ruimte inleveren. Je kon wel naar beneden zeg maar, een ander woningtype, benedenwoning, maar dan wel minder kamers.”*

Deze laatste herhuisvestingsurgent ervaart niet alleen beperkingen wat betreft het woningtype, maar ook wat betreft het aantal kamers. Het aantal kamers waar urgenten recht op hebben, hangt niet alleen af van het aantal kamers van de vorige woning, maar ook van hun huishoudengrootte: grotere huishoudens hebben recht op woningen met

meer kamers. Omdat eengezinswoningen vaak meer kamers hebben, zullen grotere gezinnen hier relatief vaker voorrang op krijgen. Dit geven sommige geïnterviewden ook aan:

*“Je mocht alleen in een eengezinswoning als je ook een gezin had.”*

*“Nou ja, ik heb een eenpersoonshuishouding. Dus ik moest naar huizen waar één persoon in kon wonen ja. Ja, dat was verder geen probleem ja, dus ik kon niet reageren op huizen waar drie mensen kunnen wonen of vier.”*

Niet iedereen heeft begrip voor de koppeling tussen huishoudengrootte en het aantal kamers van woningen waarop men mag reageren. Zo zegt een alleenstaande man:

*“Ik mocht naar een driekamerwoning of tweekamerwoning. Kijk, ik zeg tegen die mevrouw van de woningbouwvereniging, ik blijf niet verhuizen want ik ben zo vaak verhuisd en nu ik ben nu alleen, maar morgen ontmoet ik een vrouw en die heeft drie kinderen, dan wil ik toch gaan verhuizen. Nee, ik moet ook op vierkamer kunnen reageren want ik ben een man alleen, maar morgen, morgen heb ik een vrouw.”*

Herhuisvestingsurgenten in Ede hebben te maken met andere beperkingen dan in de andere steden. De voorrangstatus die men daar krijgt hangt namelijk af van de woonduur in de te slopen woning. Daardoor hebben urgenten die lang in hun woning hadden gewoond, veel keuzevrijheid. Een urgent uit Ede zegt hier het volgende over:

*“Ik kreeg alleen voorrang voor zeg maar het aantal inschrijffaren, want ik kon niet naar een eengezinswoning, dus ik ben bewoond weer naar een andere flat gegaan. ... Het liefst had ik gewoon helemaal in een andere buurt gewoond, maar ja daar hebben ze geen flats, dus ja, dan is de keuze makkelijk.”*

Een minderheid van de herhuisvestingsurgenten voelde zich door hun zoekprofiel beperkt in hun woningkeuze. Een nog kleiner aandeel voelde zich beperkt in hun buurtkeuze. Degenen die zich wel beperkt voelden kwamen relatief vaak uit Breda. Dit zou kunnen komen doordat in Breda een andere toewijzingsystematiek van woningen in de sociale huursector wordt gebruikt. Dit is eerder in dit hoofdstuk al uitgebreid toegelicht. Kort gezegd, moeten herhuisvestingsurgenten in Breda vooraf aangeven naar wat voor woningen in wat voor buurten zij willen verhuizen. Hier zitten formeel geen beperkingen aan. De woningcorporatie zoekt vervolgens een passend aanbod. In de interviews vertellen Bredase urgenten het volgende over dit systeem:

*“Ze bieden maar een enkele woning aan, dus een paar, en je hebt weinig, je hebt niet veel keuze. ... Je mag je buurt wel kiezen, maar het gaat er om wat ze je daar aanbieden zeg maar...”*

*“Ik had gewoon gezegd van nou in die of die straat, ik had aan twee straten genoeg. Daar wilde ik een woning.”*



### **Kleine groep vindt beperkingen principieel onjuist**

Een kleine groep herhuisvestingsurgenten heeft meer principiële bezwaren tegen de beperkingen die voor herhuisvestingsurgenten gelden. Deze urgenten vinden het onrechtvaardig dat zij beperkt worden in hun woningkeuze. Als zij gedwongen worden te verhuizen, moet daar een passende compensatie tegenover staan. Een vrije woningkeuze maakt hier onderdeel van uit, en beperkingen op het gebied van woningtype, grootte, prijs en locatie juist niet (zie ook Kleinhans & Kruythoff, 2002; Van der Zwaard & De Wilde, 2008). Dit illustreren ook de volgende quotes:

*“Jullie willen slopen, dus zorg maar voor een nieuw huis voor mij en zorg maar dat ik er tevreden mee ben, dat heb ik gezegd. En toen kwamen zij met aanbiedingen. Je mag er geloof ik maar drie weigeren, maar ik heb er wel wat meer gehad. Ja, hun willen toch slopen, niet ik.”*

*“Ik heb gewoon gezegd van nou in die straat daar wil ik een woning en als jullie die niet hebben dan ga ik niet weg, zo simpel werkte het gewoon.”*

Hoewel de wettelijke basis daarvoor ontbreekt, domineert in deze uitspraken het idee dat herhuisvestingsurgenten recht hebben op meer compensatie.

### **Tussenconclusie**

Al met al zien we dat een meerderheid van de herhuisvestingsurgenten zich niet beperkt voelt in zowel hun woning- als buurtkeuze. Een kleine groep ziet de herhuisvesting zelfs als een kans. Wanneer herhuisvestingsurgenten zich wel beperkt voelen in hun keuze, dan komt dit meestal door de beperkingen die verbonden zijn aan het zoekprofiel. Een klein aantal urgenten vindt het verder onrechtvaardig dat er überhaupt beperkingen aan de woningkeuze worden gesteld.

## **3.7 Wat herhuisvestingsurgenten willen**

### **3.7.1 Het relatieve belang van woning- en buurtwensen**

Uit eerder onderzoek bleek dat de woning belangrijker is bij verhuiskeuzes dan de buurt (Clark e.a., 2006; Manzo e.a., 2008; Smith e.a., 2002). Uit onze interviews komt echter naar voren dat er net zoveel respondenten zijn die hun buurt het belangrijkste vinden als respondenten die woning juist belangrijker vinden. Tot slot vinden we een wat kleinere groep die de woning en buurt even belangrijk vindt. Het hoge aandeel respondenten dat de buurt minstens zo belangrijk vindt als de woning heeft wellicht te maken met de relatief goede kwaliteit van sociale huurwoningen in Nederland. Omdat veel mensen er al op gerekend hebben naar een kwalitatief betere woning te kunnen verhuizen worden wensen ten aanzien van de buurt vanzelf belangrijker.

### **Buurtkenmerken belangrijker**

De herhuisvestingsurgenten die hun buurt belangrijker vinden dan hun woning geven hier verschillende redenen voor. Een eerst groep vindt de buurt belangrijker vanwege hun verbondenheid. Een respondent zegt bijvoorbeeld:

*“De buurt is toch wel het belangrijkste. Ik bedoel, ik ben hier grootgebracht in de buurt en m'n hele familie woont hier. En ja, je bent ergens eigenlijk, ja je kan zeggen een stukje inboedel van de wijk, als je het zo bekijkt.”*

Anderen geven meer praktische redenen waarom zij de buurt belangrijker vinden:

*“Voor mij is de buurt het belangrijkste. Ik bedoel, de woning kan je grotendeels aanpassen aan je eigen smaakideeën en stijl en de buurt daar kan je eigenlijk niks aan doen. Dus ik vind de buurt wel belangrijker dan de woning. Kijk, er moest wel genoeg ruimte zijn, maar al was het compleet uitgeleefd om het zo maar te zeggen, ja dan had je d'r al wat behang en verf en andere vloer en weet ik het wat, tegen aan gegooid en dan had je het toch wel wat meer je smaak kunnen maken.”*

Voor weer andere herhuisvestingsurgenten is het vooral belangrijk om bepaalde buurten te vermijden. Een herhuisvestingsurgent heeft het bijvoorbeeld over het vermijden van getto's:

*“De buurt is het belangrijkste. Ik had geen zin om tussen de Turken en Marokkanen te wonen. Ik heb geen hekel aan allochtonen. Mijn vriendin is Surinaamse dus ik kan geen hekel hebben aan allochtonen, maar als ik zie wat er in die wijken allemaal aan criminaliteit gebeurt dan zeg ik 'dat hoeft allemaal van mij niet'. Ik zal niet zeggen dat hier geen allochtonen wonen, want die wonen er wel degelijk, maar ik heb geen problemen met die mensen. Wel als het gebundeld wordt. Dat zie je ook veel in de grote steden en dat gebeurt hier ook, dan wordt het een beetje gettoachtig.”*

### **Woningkenmerken belangrijker**

Wanneer herhuisvestingsurgenten woningkenmerken belangrijker vinden dan buurtkenmerken gaat het ze soms om specifieke kenmerken zoals de huur, de grootte, en een woning op de begane grond. Anderen noemen geen specifieke woningkenmerken, maar benadrukken dat zij gewoon een dak boven hun hoofd wilden. Zij waren bang op straat te komen staan nadat hun herhuisvestingsurgentie afloopt. Deze herhuisvestingsurgenten zijn vaak niet goed op de hoogte van hun rechten. Woningcorporaties kunnen urgenten immers nooit op straat zetten zonder hun verschillende alternatieven aan te bieden en eventueel daarna een rechtszaak aan te gaan (Kleinmans, 2003). Deze herhuisvestingsurgenten, die ook wel worden omschreven als 'panickers' (zie Posthumus e.a., 2011), accepteren elke optie die zij kunnen krijgen. Een 'panicker' zegt het volgende:

*“Ik wilde gewoon een woning hebben, of het nou een oude woning of een sloopwoning was dat interesseerde me niks, maar wel een woning natuurlijk dat ik gewoon op papier degene was die er woonde, en mocht het gesloopt gaan worden dat ik ook in aanmerking kon komen voor een vergoeding.”*

Een andere groep herhuisvestingsurgenten vindt de woning belangrijker, omdat zij helemaal geen belang hechten aan de buurt waar zij terecht komen. Een urgent uit dit als volgt:

*“De buurt maakt me niks uit, niks. Mij maakt het niet uit, want kijk, als ik binnen ben dan heb ik mijn deur dicht en de rest laat ik allemaal achterwege. ... Voor mij part zetten ze mij op het kerkhof neer met een huisje, maakt me niks, nee dat maakt me niks uit, echt niet.”*

### **Buurt- en woningkenmerken even belangrijk**

Een kleiner aandeel herhuisvestingsurgente, ongeveer een vijfde, vindt woning- en buurtkenmerken even belangrijk. Illustratieve uitspraken zijn:

*“Ja, eigenlijk is het een fifty-fifty verhaal. Ik zou ook een huis dat heel mooi is willen hebben, maar in een vreselijke wijk zou ik hem niet willen. En eigenlijk andersom ook niet.”*

*“Eigenlijk zijn woning en buurt even belangrijk. Ja, ik vond het belangrijk om gewoon een mooi groot huis te hebben en aangezien ik huisdieren heb, vond ik een groene omgeving ook van belang en eventueel ook op basis van eventuele gezinsuitbreiding in de toekomst zijn beide factoren ook weer van groot belang. Dus ja, inderdaad, even belangrijk.”*

### **Tussenconclusie**

Samenvattend blijken zowel woning- als buurtkenmerken ertoe te doen bij de verhuiskeuze van herhuisvestingsurgente. De groep urgente die woningkenmerken het meest belangrijk vindt, is verder ongeveer even groot als de groep urgente die juist buurtkenmerken van doorslaggevend belang vindt. De redenen om het meeste belang aan de woning dan wel buurt toe te kennen, blijken tot slot sterk te variëren.

## **3.7.2 De woningwensen van herhuisvestingsurgente**

Welke specifieke woningkenmerken zorgen er voor dat herhuisvestingsurgente al dan niet voor een woning gaan? Zowel in de enquête als in de interviews is op deze vraag ingegaan. In de enquête hebben urgente steeds aangegeven hoe belangrijk ze verschillende woningkenmerken bij hun keuze vonden. De resultaten, zoals weergegeven in Tabel 3,5, laten zien dat aan de verschillende woningkenmerken waar we naar hebben gevraagd een vrijwel even groot belang wordt toegekend.

Ook in de interviews hebben wij gevraagd wat de belangrijkste woningwensen van herhuisvestingsurgente waren. De antwoorden van urgente variëren sterk. Een aantal wensen wordt echter aanzienlijk vaker geuit. De vijf meest genoemde woningwensen betreffen:

1. het woningtype (80x)
2. de grootte en het aantal kamers (79x)
3. de tuin en begane grond (57x)
4. de huurprijs (27x)
5. de isolatie (20x)

Terwijl de resultaten uit de enquête suggereren dat de verschillende woningkenmerken ongeveer even belangrijk zijn voor herhuisvestingsurgente, blijkt uit de interviews dat bepaalde kenmerken toch vaker belangrijk worden geacht. Uit de interviews

**Tabel 3.5** Belang woningkenmerken in zoekproces (1=heel onbelangrijk, 5=heel belangrijk)

Woningkenmerk	Gemiddelde score
Buitenruimte	3,9
Grootte	3,9
Duurzaamheid	3,8
Kwaliteit	3,8
Woonlasten	3,8
Type	3,8
Uiterlijk	3,8

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

komt het belang van de buitenruimte, woonlasten en de kwaliteit bijvoorbeeld minder prominent naar voren dan uit de enquête. Wel blijkt net als uit de enquête dat het woningtype en de grootte erg belangrijk zijn. Deze twee aspecten worden hieronder verder uitgelicht.

### Woningtype

Waar sommige herhuisvestingsurgenten de voorkeur hebben voor een bepaald woningtype, zijn anderen er juist op gebrand een bepaald woningtype te vermijden. De herhuisvestingsurgenten met de voorkeur voor een specifiek woningtype, gaan meestal voor een eengezinswoning. De belangrijkste redenen daarvoor zijn de ruimte die eengezinswoningen bieden en de tuin die vaak aanwezig is. Zoals urgenten met kinderen of een kindervens het zeggen:

*“Wat wel meespeelde was dat we per se een eengezinswoning op de begane grond wilden omdat we van tuinieren houden. Ja, en ook wel met het oog op de toekomst van gezinsuitbreiding.”*

*“In mijn geval was het noodzakelijk dat ik een eengezinswoning zou krijgen waar in elk geval elk kind een aparte slaapkamer zou krijgen. Dus in het verband met dat al mijn kinderen ADHD hebben. Dus ze hadden een beetje ruimte en rust van elkaar nodig.”*

Niet alle herhuisvestingsurgenten geven de voorkeur aan een eengezinswoning. Een aantal urgenten verkiest juist een appartement boven een eengezinswoning. Zij vinden een eengezinswoning vaak te groot en duur, willen geen tuin (meer), prefereren een gelijkvloerse woning en vinden eengezinswoningen te inbraakgevoelig. Illustratieve uitspraken van urgenten die naar een appartement willen verhuizen zijn:

*“Ik had hele specifieke eisen, ik wilde een appartement hebben. Ja, hoe moet ik dat uitleggen, een huis is veel te groot voor mij. Dat moet je schoonhouden en moet je allemaal dingen mee doen en overdag ben ik meestal toch niet thuis. En 's avonds zit ik meestal toch maar in één kamer te zitten, dus dan heb je nog weet ik veel een zolder en een hele verdieping waar je helemaal niks te zoeken hebt. En ik vind het zelf een beetje zonde om geld uit te geven aan iets wat ik niet gebruik. Veel mensen vinden een huis met een tuin heel handig, nou, een tuin vind ik juist onhandig, want die moet je onderhouden en ik ben er bijna nooit.”*

*“Ik zou dus nooit in een eengezinswoning beneden willen wonen. Ten eerste vind ik dat altijd donker. En ten tweede is dat altijd veel meer inbraakgevoelig.”*

Gebruikelijker dan de voorkeur voor een appartement, is de voorkeur juist niet naar een appartementenflat te verhuizen. De meest genoemde redenen hiervoor zijn dat er in een flat relatief veel criminaliteit en overlast is, dat je de lift moet gebruiken, dat het onhandig is met kinderen, en dat het te massaal is en de sfeer onprettig is. Zoals respondenten het zeggen:

*“Een flat trekt mij totaal niet aan, ik vind het een op elkaar gehoopt samenzijn om het maar zo te zeggen. En ja, vaak, in de meeste flats die hier in Ede staan, ja dat brengt toch gewoon wel vaak wat meer criminaliteit met zich meer. En overlast qua privacy natuurlijk, geluids-overlast, de ongemakken van de lift, de onhygiënische toestanden in een lift, ja eigenlijk natuurlijk allemaal dingen, je kan je fiets niet even lekker voor de deur zetten of hij is weg.”*

*“Ik wil niet naar een flat, omdat je boven- en benedenburen hebt. Ik heb eerder in een flat gewoond, en nou als je dan ook overlast hebt, dan heb je het ook goed. Dan lag je 's nachts tot vier uur te stuiten in je bed, omdat de burens besloten om drie uur lang dezelfde basdreun om je oren te slaan.”*

*“Ik heb drie kleine kinderen. Ik wilde graag een beetje vrij zijn. Daarvoor wil ik geen flat. Want dan moet ik zeggen ‘kinderen niet rennen en springen, rustig zijn’. En om acht uur moet het stil zijn omdat je rekening moet houden met de burens eigenlijk.”*

### **Grootte en aantal kamers**

Naast woningen van een bepaald woningtype, stellen veel herhuisvestingsurgenten grote woningen met veel kamers op prijs. Zij vinden de grootte en het aantal kamers van een woning vaak zelfs van doorslaggevend belang in hun woningkeuze. De grootte en het aantal kamers worden vooral als belangrijk gezien, omdat dit leefruimte en aan alle gezinsleden een eigen kamer biedt. Illustratieve uitspraken van herhuisvestingsurgenten zijn:

*“Ik wilde in elk geval twee slaapkamers en een beetje een royale woonkamer. Ik ben heel veel thuis, dus ik had ook zoiets van ja, het moet mij ook niet te klein zijn. En ik had in het vorige huis een mooie woonkamer, dus ik had ook zoiets van, ik wil niet kleiner.”*

*“Nou, het moest minimaal een driekamer woning zijn, dat wel. Ik heb nog een dochtertje van, ja ze is nu zes, dus toentertijd drie, tweeënhalve was ze, dus ja, dan moet je in ieder geval twee slaapkamers en een woonkamer hebben.”*

### **3.7.3 De buurtwensen van herhuisvestingsurgenten**

Met welke buurtkenmerken houden herhuisvestingsurgenten rekening bij hun verhuiskeuze? In de enquête is voor verschillende buurtkenmerken gevraagd hoe belangrijk zij waren bij de verhuiskeuze. Uit Tabel 3.6 blijkt dat urgenten bij hun buurtkeuze vooral hebben gelet op de veiligheid, netheid en sfeer. Dit bevestigt het welbekende adagium dat buurten ‘schoon, heel en veilig’ moeten zijn.

**Tabel 3.6** Belang woningkenmerken in zoekproces (1=heel onbelangrijk, 5=heel belangrijk)

Buurtkenmerk	Gemiddelde score
Veilige omgeving	4,1
Netheid	4,0
Sfeer	4,0
De aanwezigheid van groen	3,7
Afstand tot voorzieningen	3,6
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	3,5
Afstand tot binnenstad	3,4
Afstand tot familie en/of vrienden	3,4
Bereikbaarheid met auto	3,3
Aanwezigheid van buurtgenoten net als ik	3,2
Afstand tot werk of opleiding	3,1
Gemengde wijk wat betreft woningen, bewoners en inkomens	3,1

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

In de interviews hebben we herhuisvestingsurgenten ook naar hun buurtwensen gevraagd. De vijf meest genoemde buurtwensen betreffen:

1. verbondenheid met de buurt (62x)
2. de ligging (58x)
3. de veiligheid/ geen overlast (28x)
4. de rust (27x)
5. het vermijden van bepaalde bewoners (27x)

Uit de antwoorden in de enquêtes en interviews blijkt dat herhuisvestingsurgenten de ligging en veiligheid van hun buurt belangrijk vinden bij hun buurtkeuze. Uit de interviews komen echter ook een aantal belangrijke buurtwensen naar voren die minder duidelijk uit de enquêtes blijken. Deze buurtwensen worden hierna in detail besproken.

### **Verbondenheid met de buurt**

Veel herhuisvestingsurgenten willen naar een buurt verhuizen omdat zij zich daarmee verbonden voelen. Meestal gaat het om een emotionele verbintenis en dan vooral met de oude buurt. Regelmatig wordt deze wens ook als belangrijkste buurtwens aangeduid. Het belang van de emotionele band met de oude buurt blijkt ook uit de volgende quote:

*“Ik was bang om naar een vreemde buurt te verhuizen. Ik ben zelf wel heel sociaal, maar als je dan in een vreemde buurt komt, ja in het begin moet je toch allemaal aan elkaar wennen en ja het zijn allemaal vreemde mensen en daar had ik geen zin in natuurlijk.”*

Herhuisvestingsurgenten hebben vaak een emotionele band met een buurt als daar vrienden en familieleden wonen. Zowel voor jonge als oudere respondenten is hun nabijheid belangrijk. Meestal omdat zij als vangnet kunnen dienen als er problemen zijn. Dit blijkt ook uit de volgende uitspraken:

*“Ik wilde dus zo dicht mogelijk bij mijn dochter. Want als er, omdat ik alleen sta als er iets met mij gebeurt, dan is het natuurlijk makkelijk als ze bij mij in de buurt zit.”*

*“Wat voor mij ook wel een reden was, is dat mijn moeder die nu 75 is, die woont hier drie straten vandaan. Dus ik wilde sowieso bij mijn moeder in de buurt, gewoon voor ja, dan kan ik wat hulp geven.”*

Huishoudens met schoolgaande kinderen willen vaak binnen de buurt verhuizen zodat hun kind daar naar school kan blijven gaan. De voorkeur voor de oude buurt is bij deze herhuisvestingsurgenten niet zozeer het gevolg van hun emotionele binding, maar van hun functionele binding met de buurt. Uit eerder onderzoek bleek ook al dat nabijheid tot scholen en het behoud van routines belangrijk is voor urgenten (Turner e.a., 2000; Clampet-Lundquist, 2004). Een respondent zegt hier het volgende over:

*“Mijn buurt heeft een paar voordelen voor mij en mijn kinderen. Ik heb hier een hele goede basisschool, waar ik erg tevreden mee ben. Mijn kinderen willen niet verplaatsen naar een andere school en hier zijn juffen en meesters en bewoners van daar. En is het een goede school eigenlijk.”*

Niet iedereen wil binnen de oude buurt blijven. Sterker nog, er is een groep herhuisvestingsurgenten die expliciet aangeeft dat zij niet binnen de oude buurt wilden verhuizen. Zo ook de volgende urgenten:

*“Op zich had ik altijd met plezier in de buurt gewoond. Voordat ze dus als het ware actiegebied werd vond ik het gewoon op zich een heel plezierige buurt om te wonen ook al was het dan niet echt op stand, ook al was het geen witte buurt zal ik maar zeggen. Ik vond het prima. Maar toen men ging slopen dan krijg je op een gegeven moment actiegebied toewijzing met als gevolg dat de huren niet meer mogen worden verhoogd en zo. Toen is het heel hard achteruit gegaan. Dat stoorde mij heel erg, het werd gewoon een troep. Mensen gingen natuurlijk verhuizen, dus er kwamen heel veel flats leeg te staan. Steeds minder, het werd steeds kaler, de sociale samenhang die desintegreerde gewoon helemaal in korte tijd.”*

*“Ik wil niet terug naar het oude gedeelte waar ik zat. Ik had nog wel een aanbieding gekregen voor de oude wijk, om daar terug naartoe te gaan, kreeg ik nog een bonus van 500 euro, maar al had ik vijf miljoen gekregen, dan had ik het nog niet gedaan.”*

### **Ligging**

De ligging van de buurt speelt bij veel herhuisvestingsurgenten ook mee bij hun buurtkeuze. Vooral de ligging van de buurt ten opzichte van winkels en voorzieningen is vaak van doorslaggevend belang bij hun verhuiskeuze. De nabijheid van winkels en voorzieningen wordt in het bijzonder door oudere urgenten van belang geacht. Ook eerder onderzoek liet al zien dat de nabijheid van voorzieningen, zoals winkels, vooral van belang is voor ouderen (Clampet-Lundquist, 2004; Turner e.a., 2000). Een oudere urgent zegt hier het volgende over:

*“Voor mij was het ook wel belangrijk dat er winkels in de buurt waren. Want ik rij nu nog auto. Maar ja, ik ben 83 dus hoe lang kan ik nog auto rijden? Je moet natuurlijk wel reëel blijven hè... En kijk als je dan kunt lopen. Ik probeer zoveel mogelijk zelfstandig te blijven en ik doe alles nog zelf, maar er zal een tijd komen dat ik een ander nodig heb, en als ik dan zelf kan lopen en zelf mijn boodschapjes nog kan halen [...]. Dat is ook belangrijk voor je sociale contacten hè, dat je niet achter de geraniums gaat zitten. Dus het was voor mij heel belangrijk dat er winkels waren in de buurt.”*

Andere kenmerken van de ligging die herhuisvestingsurgente regelmatig noemen zijn de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer, het werk, en het centrum. Illustratieve quotes zijn:

*“Wij hebben familie door heel Nederland heen. Sowieso was Ede centraal, maar ook de buurt in Ede is vrij centraal. Dus je zit op de fiets in tien minuten zit je bij het station. En nou, dat is gewoon heel prettig.”*

*“We wilden per se in het centrum wonen, want we moeten met de rollator bij alle voorzieningen kunnen komen.”*

### **Veiligheid, geen overlast**

Een derde veelvoorkomende buurtwens, die vaak ook als noodzakelijke voorwaarde wordt gezien, is een veilige buurt met weinig overlast. Ook uit eerder onderzoek bleek al dat veiligheid belangrijk is bij de buurtkeuze van herhuisvestingsurgente (Klein-hans, 2005). Onze geïnterviewde respondenten bedoelen met een veilige buurt meestal een buurt zonder overlast (van jongeren) en weinig criminele activiteiten. Zoals zij het zelf zeggen:

*“Ik wil niet dat er troep op straat ligt en dat er geen hangjongeren zijn. Dat is allebei even belangrijk. Ik vind het gewoon geen gezicht als er troep op straat ligt, daar houd ik niet van. En van hangjongeren houd ik ook niet. Als ze overlast veroorzaken, voel ik me niet zo op mijn gemak.”*

*“Veiligheid is het belangrijkste, want ik denk dat als je je niet veilig voelt, voel je je niet thuis. Veilig hangt af van of je afgelegen ligt of centraal zit, en ik denk toch ook wel de mensen die er wonen, hangjongeren. Ja, ik denk met name inderdaad toch wel de populatie mensen die om je heen woont. Dat kan wel van grote invloed zijn als je je niet veilig voelt bij allemaal mensen die op straat hangen 's avonds laat. Ja, dan moet je een buurt zoeken waar dat dus niet voorkomt.”*

### **Rust**

Minder vaak als van doorslaggevend belang, maar wel vaak als wens, wordt de rust in de buurt genoemd. Met rust verwijst men vaak naar het type buurtbewoners en de afwezigheid van criminaliteit. Bewoners die herhuisvestingsurgente frequent met onrust associëren zijn ‘hangjongeren’, ‘buitenlanders’, en ‘asociale’. De volgende quotes illustreren dit:



*“Ik wilde naar een beetje rustige buurt, dus qua overlast. Want je hoort toch duidelijk van buurten waar je wel overlast hebt, dus dat hebben we wel een beetje in ons achterhoofd gehouden. Ja, je weet altijd wel van bepaalde wijken waar je liever niet zit, met hangjongeren. Dat hou je dan toch wel een klein beetje in de gaten.”*

*“Ik heb gezegd, ik wil in een rustige wijk komen te wonen. Geen Turken en Marokkanen en dat soort onzin.”*

*“Ik wilde rust. In mijn vorige buurt woonden oudere mensen en die gingen naar een verzorgings- of 55+ woning en wat kreeg je daarvoor terug? Ja, sorry dat ik het zeg, maar het waren buitenlanders, toch gewoon lagere... En niet alleen buitenlanders, we hebben ook Nederlanders gehad en die waren asociaal en omdat het goedkope huren zijn, krijg je toch ja dat wat minder bedeelde mensen denk ik dan. Iedereen trok weg, die mensen met kinderen, zeg maar de standaardmensen die trokken allemaal een beetje weg, omdat ze het allemaal zat waren. En ja, de portieken werden niet meer schoon gemaakt, het verpauperde gewoon heel erg.”*

Hoe rust met veiligheid wordt geassocieerd blijkt uit de volgende quotes:

*“De buurt moet ook rustig zijn. Geen fietsen jatten en zo. Auto’s vernielen, dat soort dingen. Dat er geen criminaliteit is.”*

*“Rustig, ik bedoel dat mensen normaal leven, niet junkies of zoiets. Als je in een buurt woont waar veel junkies en veel inbrekers zijn dan ben ik alleen maar bang voor de kinderen.”*

### **Vermijden van bepaalde bewoners**

Niet alleen vanwege de rust, maar ook om andere redenen willen herhuisvestingsurgente vaak liever niet naar buurten verhuizen met bepaalde bewoners. Dit wordt niet vaak als harde eis, maar meer als voorkeur naar voren gebracht. De bewoners van wie urgente het vaakst zeggen dat zij ze willen vermijden zijn ‘buitenlanders’ en volkse bewoners! Er zijn twee hoofdredenen dat men liever niet naar buurten met ‘buitenlanders’ verhuist: daar verwachten zij meer overlast en criminaliteit en minder aansluiting met de bewoners. Illustratieve uitspraken zijn:

*“In mijn oude buurt liepen van die Marokkaanse, ja, bendes rond. Mannetje of twintig, ze zijn super gevaarlijk. Ja, ik had dus gezocht naar ergens waar minder allochtonen zitten.”*

*“Ik zat daar niet op mijn plaats, tussen allemaal allochtonen en voelde me daar niet thuis. Tuurlijk, ook de allochtonen hebben recht om hier te wonen en te leven, maar ik kan er niets mee.”*

De meest voorkomende redenen om ‘volkse buurten’ te mijden zijn dat men zich daar niet thuis voelt, en dat het daar onveiliger is. Zoals respondenten het zeggen:

*“We hebben een aantal echte volkswijken waar mensen het liefst de hele dag op straat zitten in de zomer met een barbecuetje en een krat bier, dat is absoluut niet iets waar ik me prettig bij voel, dus daar heb ik ook echt naar gezocht, dat ik niet in zo'n type wijk terecht kwam.”*

*“Ik wilde zeker niet naar volksbuurten. Er zijn hier buurten in Breda, daar wil je zelf nog niet wonen. Daar kun je bij wijze van spreken niets tegen uw burens zeggen, want dan heb je een mes tussen uw rib.”*

### **Tussenconclusie**

Samenvattend blijkt zowel uit de interviews als de enquêteresultaten dat herhuisvestingsurgenten de ligging en veiligheid van hun buurt belangrijk vinden. Met een goede ligging doelen urgenten in het specifiek op de nabijheid van winkels en voorzieningen, openbaar vervoer, het werk en het centrum. Een veilige buurt is een buurt zonder overlast, en dan vooral jongerenoverlast en criminaliteit. Vaker dan naar de ligging of de veiligheid van de buurt, verwijst men in de interviews naar de verbondenheid met de buurt. Het gaat hierbij meestal om de wens naar een buurt te verhuizen waar men een emotionele band mee heeft. Soms doelt men echter ook op een meer praktische verbondenheid met de buurt, bijvoorbeeld doordat de kinderen in de buurt op school gaan. Tot slot geven herhuisvestingsurgenten regelmatig aan dat zij naar een rustige buurt willen wonen en sommige bewoners beogen te vermijden. Deze laatste twee aspecten kunnen uiteraard niet los worden gezien van de behoefte aan een woonomgeving waarin men zich veilig voelt.

#### **3.7.4 'No-go areas'**

Naast dat herhuisvestingsurgenten een beeld hebben van hoe hun nieuwe buurt eruit zou moeten zien, geeft een meerderheid van de urgenten aan dat er ook een of meerdere specifieke buurten zijn waar zij absoluut niet terecht willen komen. Het zijn buurten die urgenten, zelfs al is er weinig keuzeruimte, niet meenemen in hun verhuisoverweging. Hoewel het om een grote variëteit aan buurten gaat, valt het wel op dat er in een aantal steden buurten zijn die relatief vaak worden genoemd als 'no-go area'. Het gaat hier dan om Schilderswijk (17x) in Den Haag, Veldhuizen in Ede (10x), en in mindere mate om Beijum in Groningen (6x).

Over de Schilderswijk is men vaak negatief vanwege de aanwezigheid van 'buitenlanders', de criminaliteit en de overlast. Zo zegt een respondent over de Schilderswijk:

*“Je voelt je minder thuis, want een hoop spreekt gewoon de taal niet en de gewoontes zijn toch anders. Bijvoorbeeld met het huisvuil, dat soort dingen. ... Gewoon niet je stoepie vegen of je ramen zemen of zoiets en die kinderen die worden op straat gegooid en die zoeken het maar uit. Terwijl ik zo ben, mijn zoon gaat naar buiten en op tijd naar binnen en niet 's avonds op straat en dat ja, dat gaat toch botsen.”*

Herhuisvestingsurgenten vinden Veldhuizen vooral maar niks omdat zij het zien als een buurt met veel asociale bewoners, criminaliteit en overlast. Een respondent zegt:

*“Er is gewoon één wijk in Ede waar ik absoluut niet wil wonen. Die ligt gewoon heel hoog crimineel. Een soort van gettobuurt is dat. Nou ja, dat is gewoon een wijk waar je liever niet woont met opgroeiende kinderen en een beetje normaal fatsoen.”*

Herhuisvestingsurgenten hebben het bij Veldhuizen vaak ook over de slechte reputatie van de buurt. Bijvoorbeeld op de volgende manier:

*“Ooit gehoord van nine eleven? U weet wat er toen gebeurd is in New York? U weet dat de wijk Veldhuizen toen wereldnieuws was, zelfs in Amerika, kwamen ze op tv, feestvierende Marokkanen... Het is natuurlijk niet gek dat mensen daar liever niet gaan wonen. Wekelijks worden daar nog steeds huizen of auto's in brand gestoken.”*

Herhuisvestingsurgenten uit Groningen vermijden Beijum omdat zij het een criminele buurt vinden met veel overlast. Zo wordt er gezegd:

*“Ik wil niet naar stukken in Beijum. Ik weet dat er bepaalde stukken in Beijum zijn waar gewoon nog steeds heel veel ingebroken wordt. En waar een hoop gedeald wordt. Nou daar hoef ik niet te wonen.”*

### **3.8 Conclusies**

Herhuisvestingsurgenten hebben een beperkte keuzeruimte. Om te beginnen zijn zij door hun inkomenspositie vaak aangewezen op woningen in de sociale huursector. Door de vaak lange wachttijden voor sociale huurwoningen, is er geen sprake van een vrije woningkeuze in deze sector. Vanwege het gedwongen karakter van de verhuizing, krijgen herhuisvestingsurgenten wel een speciale status waarmee zij voorrang krijgen op andere woningzoekenden. De status die zij krijgen geeft vaak echter geen voorrang op alle woningen, maar alleen op woningen binnen het zoekprofiel. Overigens zijn er op dit punt grote verschillen tussen de onderzoekssteden. In Breda en Groningen gelden de minste beperkingen en in Rotterdam en Den Haag de meeste. Overigens wordt door woningcorporaties soms ook afgeweken van de regels met betrekking tot het zoekprofiel. De discretionaire bevoegdheden van woonconsulenten geven namelijk mogelijkheden het criterium van vergelijkbaarheid te verruimen. Directe bemiddeling wordt vooral ingezet voor herhuisvestingsurgenten die in dezelfde wijk willen blijven (bijvoorbeeld ouderen die uit een eengezinswoning naar een appartement willen verhuizen), maar ook grote gezinnen, die door schaarste van grote sociale huurwoningen lastig te plaatsen zijn. In deze gevallen zetten woonconsulenten soms extra stappen ten opzichte van hun normale begeleidingsinzet.

In dit hoofdstuk hebben we de begeleiding van herhuisvestingsurgenten nader onderzocht. Daarnaast hebben we bekeken welke overwegingen urgenten maken bij het verhuisproces: hebben zij überhaupt het gevoel te kiezen, en zo ja waarvoor kiezen zij dan? Gaat het hen om woning- of buurtkenmerken, en om welke kenmerken in het specifiek?

De meeste herhuisvestingsurgenten hebben nauwelijks ondersteuning nodig bij het vinden van een nieuwe woning, maar er zijn ook gevallen dat professionele begeleiding geboden is vanwege sociaaleconomische of psychische problemen, dan wel

overlastgevend gedrag. Het cruciale element van de begeleidingstrajecten zijn de huisbezoeken en gesprekken van woonconsulent(en) met urgenten. De woonconsulent kan met goede communicatieve kwaliteiten een groot verschil maken in de ervaring van bewoners met aangeboden begeleiding. In de gesprekken kunnen diverse vormen van ondersteuning aangeboden worden, die niet altijd direct voortvloeien uit de verhuizing zelf. De mate waarin de consulent als 'doorgeefluik' naar andere instanties kan fungeren, hangt sterk van de wijze waarop de *back office* georganiseerd is (zie ook Cornelissen & Brandsen, 2007). Overigens leidt het begeleidingstraject doorgaans niet tot fundamenteel nieuwe inzichten ten aanzien van cliënten met duidelijk aanwijsbare problematiek, zoals (huur)schulden, zware verslaving en psychische stoornissen. Deze personen zijn vrijwel altijd bekend en in behandeling bij diverse instanties. Dat geldt niet voor de 'subtiële', verborgen problemen die huishoudens voor de buitenwereld redelijk goed kunnen verbergen, zoals vereenzaming en vervuiling. Juist met huisbezoeken komen de zogenaamde 'stille muizen' goed aan het licht.

In een tweetal onderzochte situaties is het gevaar voor 'waterbedeffecten' een expliciet motief geweest om een brede herhuisvestingsaanpak in te voeren, namelijk in Pendrecht (Rotterdam) en in de Driesprong (Breda). In de brede herhuisvestingsaanpak wordt nadrukkelijk geanticipeerd op reeds bekende overlastgevers. Zij komen in een apart (juridisch) traject of worden geherhuisvest onder bepaalde voorwaarden. Daarbij behoort enige beperking van de keuzemogelijkheden, bijvoorbeeld geen plaatsing in nieuwbouw, zonder meer tot de mogelijkheden. In de Driesprong is daarnaast actief geprobeerd om via de bemiddeling bewoners te verleiden om naar andere wijken dan de nabijgelegen wijken Brabantpark en Doornbos te kijken. Het onderliggende motief is dat de corporatie en de gemeente een herconcentratie van bewoners uit Driesprong wilden voorkomen, omdat onder deze groep relatief veel sociale problemen speelden. In de overige gevallen stellen woonconsulenten zich terughoudend op bij de keuzes van huishoudens voor woningen. De verantwoordelijkheid hiervoor wordt primair bij de bewoners gelegd. Alleen als een bewoner neigt naar een woning die binnen afzienbare tijd gesloopt zal worden, wordt actief geprobeerd om te voorkomen dat die een 'sloopnomade' zal worden.

De meeste herhuisvestingsurgenten kunnen de verantwoordelijkheid om een nieuwe woning te kiezen goed aan. Een kleine groep urgenten voelt zich echter door de naderende sloop en de door de woningcorporatie opgelegde beperkingen zo in het nauw gedreven dat zij geen bewuste keuze maken voor een woning en buurt, maar kiezen voor de in hun ogen veilige keuze van een dak boven het hoofd, waar dit dak zich ook mag bevinden en hoe dit dak er ook uit mag zien. Een klein aantal andere urgenten geeft verder aan dat het onrechtvaardig is dat zij met beperkingen worden opgezadeld. Het feit dat zij moeten verhuizen zien zij als een dusdanig groot offer dat beperkingen volgens hen niet op zijn plaats zijn. Veel meer urgenten zijn zich wel bewust van de beperkingen die verbonden zijn aan hun zoekprofiel – zoals een maximaal aantal kamers, of de beperking tot een bepaald woningtype – maar ervaren hier geen ernstige hinder van. Een kleine meerderheid van de urgenten geeft zelfs aan dat zij zich überhaupt niet beperkt voelen in hun woningkeuze. Daarbij zien sommige respondenten hun herhuisvesting op als een grote kans om de woonsituatie te verbeteren.

Veel herhuisvestingsurgenten hebben dus het gevoel dat zij ruimte hebben om hun voorkeuren na te jagen. Hierbij wegen voor sommige herhuisvestingsurgenten hun buurtvoorkeuren en voor anderen hun woningvoorkeuren zwaarder. De verhouding tussen deze twee groepen urgenten ligt ongeveer gelijk. Dat is een groot verschil met Amerikaans onderzoek, waaruit naar voren komt dat wensen ten aanzien van de woning in de regel zwaarder meetellen dan wensen ten aanzien van de buurt. Wellicht komt dat omdat het voor Amerikaanse urgenten moeilijker is om een kwalitatief betere woning te vinden dan voor hun Nederlandse lotgenoten. In een dergelijke context is het vinden van een acceptabele woning de eerste zorg en komen wensen ten aanzien van de buurt op de tweede plaats.

De twee woningkenmerken waar herhuisvestingsurgenten, net als reguliere woningzoekenden overigens, veel waarde aan hechten zijn het woningtype en de grootte van de woning. Vooral eengezinswoningen zijn erg populair vanwege de ruimte die zij bieden en de tuin die er vaak mee gepaard gaat. Aan een grote woning wordt belang gehecht omdat er dan voldoende leefruimte is en de verschillende gezinsleden een eigen kamer kunnen krijgen. Zowel wat betreft het woningtype als de grootte van de woning kan het zoekprofiel beperkend werken. Urgenten ervaren dit meestal niet zo. Vooral wat betreft de grootte van hun woning, ervaren zij weinig beperkingen. Behalve het woningtype en de grootte van de woning, vinden urgenten de aanwezigheid van een tuin, een lage huurprijs, en goede isolatie ook belangrijk.

Net als reguliere woningzoekenden vinden herhuisvestingsurgenten de veiligheid en ligging van hun buurt erg belangrijk. Met een goede ligging verwijzen urgenten naar de geografische nabijheid van winkels, voorzieningen, openbaar vervoer, werk en het centrum. Een buurt waar weinig overlast is, ziet men als een veilige buurt. In de interviews verwijst men het vaakst naar het belang van de verbondenheid met de buurt bij de buurtkeuze. De emotionele binding vindt men vooral erg belangrijk. Hiervan is vaak sprake als er vrienden en familie in de buurt wonen. Soms verwijst men naar een meer praktische verbondenheid. Het gaat er dan bijvoorbeeld om dat de kinderen in de buurt naar school gaan en dat men dit graag zo wil houden. Andere buurtwensen die regelmatig worden geuit zijn de wens naar een rustige buurt te verhuizen en naar een buurt waar bepaalde bewoners niet wonen. Hiermee wordt vaak op allochtone bewoners gedomd.



# 4 Begeleidingstrajecten

## 4.1 Inleiding

Sinds enkele jaren zien we dat woningcorporaties in toenemende mate betrokken zijn bij, of initiatiefnemer zijn van, zogenoemde ‘achter-de-voordeur-projecten’. Het betreft een manier van *outreaching* werken waarbij een dienstverlenende organisatie langs gaat bij de bewoners. Het huisbezoek wordt gebruikt om in kaart te brengen welke problemen binnen een huishouden bestaan en daar vervolgens oplossingen voor te vinden (Cornelissen & Brandsen, 2007: 7). Deze werkwijze past in de bredere ontwikkeling waarin corporaties zich naast de kerntaak ten aanzien van wonen ook richten op meer sociale aspecten<sup>19</sup>. Binnen de stedelijke vernieuwing zien we dat onder meer terug bij herhuisvesting. In paragraaf 3.4.4 hebben we de achtergronden daarvan beschreven.

In de steden Breda, Den Haag, Ede, Groningen en Rotterdam hebben we gezocht naar voorbeelden van begeleidingstrajecten die gekenschetst kunnen worden als ‘brede herhuisvesting’, omdat ze veel meer zaken omvatten dan alleen woning- en verhuiserelateerde zaken. In de steden Breda, Rotterdam en Groningen hebben we voorbeelden van brede herhuisvesting kunnen vinden; in Den Haag en Ede niet. In paragraaf 3.4 zijn we al uitgebreid ingegaan op de aanpak van herhuisvestingsurgente met problemen, in het bijzonder overlastgevers. In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de ervaringen van professionals vanuit woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen die zich met verschillende facetten van brede herhuisvesting bezighouden.

In paragraaf 4.2 introduceren we de begeleidingstrajecten die we onder de loep genomen hebben. Daarbij gaan we direct in op de beschrijving van het project zelf. Voor de beschrijving van de wijken die het startpunt waren van begeleiding verwijzen we naar de uitgebreide deelrapportage (Doff & Kleinhans, 2012). Ook de taakopvatting van de professionals komt expliciet aan de orde, gevolgd door een samenvattende typering van de aanpak. In paragraaf 4.3 komt het oordeel van de professionals zelf over de aanpak aan de orde. Vervolgens gaan we in paragraaf 4.4 dieper in op succes- en faalfactoren in de begeleidingstrajecten. In de slotparagraaf trekken we een aantal conclusies.

## 4.2 De begeleidingstrajecten in beeld

### 4.2.1 Pendrecht (Rotterdam)

Pendrecht is de oudste van de Zuidelijke Tuinsteden van Rotterdam<sup>20</sup>. In 2007 startte de woningcorporatie Woonstad Rotterdam in het kader van herhuisvesting een achter-de-voordeurproject onder een deel van de bewoners in de Ossensisse-buurt. Daartoe

---

19 Al staat deze ontwikkeling danig onder druk door de sterk afnemende investeringscapaciteit van woningcorporaties.

20 De andere Zuidelijke Tuinsteden zijn Zuidwijk, Lombardijen en Groot-IJsselmonde.

werd een convenant afgesloten met de Sociale Dienst en Charlois Welzijn, de twee grootste lokale organisaties op het terrein van zorg en welzijn. Het convenant behelsde de afspraak van partijen dat de herhuisvestingsconsulent een beroep kon doen op medewerkers binnen deze organisaties als er een zorgvraag op tafel zou komen, en dat men elkaar zou ondersteunen in het proces. De woonconsulent van Woonstad stelt:

*“Een convenant is eigenlijk een toezegging van de beide organisaties om medewerking te verlenen aan een project. Dus eigenlijk het conformeren daaraan. Als ik tijdens de bezoeken iemand tegenkom, bij wie hulpvragen direct liggen in de zorgsector of op het financiële vlak, kan ik dus direct een beroep doen op medewerkers binnen deze organisatie. Daar onderhield ik ook contacten mee en ik kon mensen gelijk daarmee in verbinding brengen, zodat ze ook direct geholpen zouden worden en dat het niet maar voort zou duren. Je komt daar binnen, hebt het gesprek, er zijn financiële problemen, die komen boven tafel, mensen vertellen daarover, hebben daar nog geen hulp bij gezocht, of zoeken daar hulp bij. Dat hoeven niet per se schulden te zijn, maar het kan ook zijn dat ze niet voldoende gebruik maakten van de middelen die er zijn. Dan was het eigenlijk gewoon bellen naar het Formulierenteam en op dat moment maakte ik ter plekke een afspraak en diezelfde week kwamen er nog mensen van het Formulierenteam langs die bij deze mensen aan de slag gingen. Dus dat was eigenlijk er bovenop zitten.”*

De aanleiding om het project te starten lag in een aantal factoren. Volgens de woonconsulent was het verwijt van bewoners (“jullie laten al die ellende uit andere wijken toe” of: “je hebt geen goed toewijzingsbeleid”) al geruime tijd bekend bij de woningcorporatie. In Rotterdam was indertijd het beeld ontstaan dat de herstructurering van de ene wijk leidt tot een verpaupering van de andere wijk en dat het ‘rondpompen’ van huishoudens met problemen daar debet aan is (zie Cornelissen e.a., 2009). Volgens de woonconsulent bleek uit de cijfers geen grote stroom van stadsvernieuwingsurgente op bepaalde plekken, maar speelden veel meer zaken mee. Niettemin wilde Woonstad recht doen aan de gevoelens van de bewoners. Bij de start van het project waren er drie doelstellingen:

- Bewoners met problemen niet zomaar doorschuiven naar andere wijken, maar hen voorafgaand aan de verhuizing ondersteuning bieden om problemen op te lossen.
- Opsporen van huishoudens met meervoudige problemen en deze huishoudens actief toeleiden naar de juiste hulpverlenende instanties.
- Het zogenaamde ‘waterbedeffect’ verminderen en inzichtelijk maken.

Specifiek voor Pendrecht was het negatieve imago reden om brede herhuisvesting in te zetten. Meer aandacht voor de persoonlijke situatie van te herhuisvesten huishoudens paste bovendien in de bredere aanpak van de wijkvernieuwing. De woonconsulent zegt hierover:

*“We moeten toch sowieso naar binnen, dat lag altijd in ons beleid om bij herhuisvesten mensen persoonlijk te bezoeken en een persoonlijk gesprek te hebben. Als je dan toch aan die keukentafel zit, dan ben je wel heel erg dom met je tijd bezig als je niet wat verder gaat kijken. De cijfers logen er niet om in Pendrecht, de wijk stond heel negatief te boek. We wisten dat het aandacht zou behoeven. Het idee was ook een beetje dat deze bewoners passief zouden zijn.”*



Met de verwachting dat men veel (verborgen) problematiek zou aantreffen op het gebied van inkomen en zorg, lag samenwerking met de Sociale Dienst en Charlois Welzijn voor de hand, zo stelde de woonconsulent. De samenwerking met en toeleiding naar partijen is dan ook als expliciete doelstelling opgenomen. In tegenstelling tot veel andere achter-de-voordeurprojecten is er niet een heel groot projectbureau opgezet. De woonconsulent benadrukt dat het vooral om *commitment* gaat om dit proces gezamenlijk op te pakken:

*“Eigenlijk zou een convenant in mijn ogen niet nodig moeten zijn. Het gaat er om dat je netwerk goed op orde is en je weet wie je binnen de organisatie kan aanspreken”.*

Buiten de Sociale Dienst en Charlois Welzijn zijn er dan ook tal van andere organisaties waarmee de woonconsulent contacten onderhoudt. Daarnaast maakt de woningcorporatie Woonstad deel uit van het *Lokale Zorgnetwerk*. In Rotterdam kent elke deelgemeente een dergelijk overleg waarin alle organisaties die in het gebied acteren, zoals politie, GGD en woningcorporatie, vertegenwoordigd zijn. Verder is er in de wijk een servicepunt opgericht, waar de bewoner op een laagdrempelige manier in contact kan komen met diverse organisaties, zoals de Sociale Raadsleden, medewerkers van (ambulant) maatschappelijk werk en vertegenwoordigers van bewonersorganisaties.

Wat betreft de rolverdeling is specifiek afgesproken dat de woonconsulent geen case-manager is. Hij is de spreekwoordelijke ‘spin in het web’, maar voor hem stopt de bemoeienis op het moment dat een andere organisatie een traject aangaat met bewoners. Wel heeft de woonconsulent een interne opleiding gehad bij het Formulierenteam, zodat hij goed op de hoogte is van alle regelgeving. De consulent richt zich volledig op de herhuisvesting van huishoudens. Hij legt huisbezoeken af, inventariseert woonwensen en gaat met de bewoners alle andere belangrijke onderwerpen af, houdt bij welke acties zijn ondernomen en start of herstelt het contact tussen bewoner en de desbetreffende organisatie. De herhuisvestingsconsulent is dus de schakel tussen beide, maar bemoeit zich zoals gezegd niet verder met het traject.

Tijdens het huisbezoek bespreekt de woonconsulent met behulp van een vragenlijst tal van zaken op de terreinen van wonen, financiën, werk, zorg en welzijn. De consulent noteert welke vorm van begeleiding de bewoner nodig heeft bij de verhuizing, uitgesplitst naar standaardbegeleiding (informatie over urgentieregeling, verhuiskostenvergoeding en zoeken in de woonkrant) en maatwerk: extra informatie en telefonisch contact, een vervolgspraak over de verhuizing. Daarnaast wordt geïnventariseerd of men op de hoogte is van de voorzieningen waarop men recht zou kunnen hebben, zoals bijzondere bijstand en de Rotterdampas, en of men informatie wil ontvangen van het Formulierenteam van de gemeentelijke dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Vervolgens komen nog onderwerpen aan bod die de bewoner zelf aandraagt. Ter afsluiting wordt afgesproken welke acties de bewoner zelf gaat nemen en welke acties de consulent. De consulent liet zich voorafgaand aan het gesprek niet informeren over het betreffende huishouden. Hij zegt hierover:

*“Dat zou ik ook aanbevelen aan iedereen die dit soort huisbezoeken doet, om er blanco in te gaan. Om een voorbeeld te geven: er was een gezin bekend bij de politie, het waren geen lieverdjes, en daarvan werd gezegd dat ik er niet alleen heen moest gaan. Toen zij dat tegen mij vertelden, baalde ik daar heel erg van, omdat... ik kom vertellen dat ze eruit moeten, ik kom met een open vraag naar deze mensen. Ik wil dan niet heel de tijd denken: o, wat gaat er gebeuren, want dat gaat in je achterhoofd spelen. Hetzelfde is dat als je vooraf een aantal dingen weet van iemand, dan ga je er in zo'n gesprek ook op zitten wachten tot ze erover beginnen. Dan ben je veel meer daarmee bezig dan dat ik zit te luisteren en ik het gesprek aanga. ... En dat is denk ik verkeerd in de gesprekstechniek van achter-de-voordeur-huisbezoeken. Dat is gelijkwaardig, dat is bij hen aan tafel, ik ben daar te gast en ik heb hen te respecteren. Zij mij natuurlijk ook wel, maar ik kom voor hen. Zij mogen hun verhaal doen. Het enige wat ik doe, is die dingen binnenhalen die ik nodig heb om hetgeen wat je wil behalen ook kunt bereiken. Niet meer en niet minder.”*

De woonconsulent houdt een Excelbestand bij van de huisbezoeken en de daarop volgende acties. Voor het betreffende project gaat het om 172 adressen met notities over de huishoudenssamenstelling op het moment van het huisbezoek, welke woonwensen men heeft (woningtype en wijk), wat de sociaaleconomische situatie is, bij welke instanties men bekend is (en of dit een actieve relatie is), welke contacten er zijn geweest en welke afspraken er zijn gemaakt. Het bestand fungeert als klant-volgsysteem en is belangrijk om afspraken te kunnen volgen, maar ook om de inhoud van de gesprekken naar voren te halen bij een volgend contact. De gegevens zijn uiteindelijk opgenomen in een nieuw systeem, dat het mogelijk maakt om afspraken nog strakker te volgen. Het nieuwe systeem geeft bijvoorbeeld een geheugensteuntje als er een actie open staat.

De brede herhuisvestingsaanpak is in 2007-2009 geëvalueerd door de SEV (Cornelissen e.a., 2009). In totaal zijn er 29 vervolgspraken gemaakt op 123 bezochte bewoners. In 12 gevallen zou de corporatie actie ondernemen, wat in acht gevallen ook gebeurd is en waar de bewoners tevreden over zijn. De overige acties zouden worden gedaan door de bewoner zelf. Bij navraag bleken meer bewoners zelf actie te hebben ondernomen en in de meeste gevallen is men daar tevreden over. Uit het volgbestand van de woonconsulent zelf blijkt dat er 31 doorverwijzingen hebben plaatsgevonden, waarvan acht keer naar het Formulierenteam (Sociale Dienst). In een aantal gevallen van schulden kon door inmenging van de consulent een betalingsregeling worden getroffen, zodat het proces van deurwaarder gestopt kon worden.

#### **4.2.2 Nieuw-Crooswijk (Rotterdam)**

Nieuw-Crooswijk is een van de meest bekende en geruchtmakende herstructureringsgebieden in Nederland. Een groot deel van de huidige woningvoorraad wordt gesloopt: 1.800 van de 2.100 woningen. Anno 2011 is men op de helft.

Voor het herhuisvestingsproces in Nieuw-Crooswijk is in 2004 het Sociaal Team opgericht. Daarin zaten naast de woningcorporatie de coördinator van het Lokale Zorgnetwerk, het ouderenwerk (vanuit de welzijnsorganisatie DOCK), het maatschappelijk werk, opbouwwerk en een sociaal raadsman. Inmiddels is het opbouwwerk als

partij niet meer aanwezig in de wijk en ondersteunt de sociaal raadsman het team alleen nog op afstand. Rond het Sociaal Team bestaat een tweede schil van partijen die op een of andere wijze betrokken zijn bij het wel en wee van de wijk en de bewoners. De partijen van het Sociaal Team zijn ook vertegenwoordigd in het Lokale Zorgnetwerk, waarin zij contact onderhouden met de politie, Sociale Dienst, Bauman (instelling voor geestelijke gezondheidszorg) en andere instellingen.

Er is discussie geweest over de vraag of er wel een afzonderlijk overleg noodzakelijk was voor herstructurering. Volgens de geïnterviewde betrokkenen worden in het Lokale Zorgnetwerk vooral de 'echte' probleemgevallen aan de orde gesteld. De vertegenwoordiger van DOCK zegt:

*“Het Lokaal Zorgnetwerk is voor ‘zorgwekkende zorgmijders’. Dat zijn mensen die totaal geen contact willen, totaal niks van de hulpverlening willen. Zij worden op allerlei verschillende manieren aangemeld, meestal door de politie of de buren die denken ‘nou die meneer, die onderbuurman, die spoort niet meer of doet zijn brievenbus nooit meer open of zit iedereen uit te schelden’. Ja, dat is iets heel anders dan wat we hier in het Sociaal Team doen. Wij kijken naar de verborgen problematiek, die voor sommige mensen niet zo verborgen was. Men wist het, maar men had wel eventjes een soort team er omheen nodig, van ‘joh, wie doet wat en wat is het beste voor deze man’ en hoe kan je een soort behandelplan verder uitstippelen. Want dáár zit het verschil in.”*

De aanleiding voor een brede aanpak was de schaal van de herstructurering. Het zou gaan om 1800 huishoudens; 'bijna een dorp', aldus de woonconsulent:

*“We proberen dat zo goed mogelijk aan te pakken, zoveel mogelijk individueel in de wensen van mensen te voorzien. Rustig, met beleid, begrip hebbend. Wij proberen dat echt bij de kern aan te pakken. Iedereen wordt persoonlijk bezocht (...). Dus er is heel veel tijd en aandacht en zorg aan gegeven. Zit dit gezin wel goed, hebben ze nog meer dingen nodig, is er een zorg nodig? Iemand die bijvoorbeeld een gehandicapt kind heeft, die moet een andere woning hebben dan iemand die gewoon een gezond leven heeft. Ondertussen kom je heel veel dingen tegen.”*

Het Sociaal Team is door de voormalige wijkmanager opgezet. Naast de schaal van de aanpak, was het doel ook om vast te leggen dat huishoudens in bijzondere situaties recht hebben om eerder geherhuisvest te worden dan conform de fase-indeling in de herstructurering aan de orde zal zijn. Zeker als er medische of psychische problemen spelen, kan het Sociaal Team een kijkje nemen om te zien of eerder uitverhuizen nodig is. In zulke gevallen doet een medewerker van DOCK een aanvraag bij individuele voorzieningen (Wmo) van de gemeente, zodat zij voor Woonstad kunnen argumenteren dat het noodzakelijk is dat het huishouden eerder toestemming en derhalve de verhuisvergoeding krijgt. Vervolgens kan de woningcorporatie ook aan andere bewoners uitleggen waarom diegene dat wel krijgt en zij (nog) niet. De coördinator van de GGD stelt:

*“Zodat niet alle 1800 zouden zeggen van ‘ik ben een probleemgeval’. ... Dus je moet zorgvuldig zijn.”*

Via het Sociaal Team kunnen individuele oplossingen worden bedacht, die langs reguliere weg 'volgens de regels' niet zouden kunnen. Hierdoor wordt ook voorkomen dat het herhuisvestingsproces vertraging oploopt.

Ook voor Nieuw-Crooswijk geldt dat er geen groot projectbureau is opgezet. Het team komt een keer in de zes weken samen en bespreekt dan de casussen die door de woonconsulent naar aanleiding van de huisbezoeken zijn aangedragen. In het verslag worden geen namen of adressen genoemd, elke casus krijgt een nummer. De namenlijst die het sociaal team daarnaast gebruikt, wordt na elk overleg vernietigd. De casussen zijn heel divers, maar gaan voor een groot deel over hulpvragen op het gebied van zorg en welzijn. Per casus wordt besproken wat het huishouden nodig heeft om te kunnen verhuizen, naar welk type woning (bijvoorbeeld serviceflat), welke indicatie daar voor nodig is en wie dat oppakt. Vaak gaat het om aanvragen van individuele voorzieningen, medische urgentie, dus om relatief eenvoudige interventies, maar soms om complexe meervoudige problemen die bij een huishouden spelen. Steeds staat voorop welke aanpak de verhuizing zo efficiënt en zorgvuldig mogelijk maakt. Bij elk overleg wordt de voortgang van de lopende casussen besproken tot het desbetreffende huishouden is geherhuisvest. Op dat moment sluit het dossier.

De woonconsulent legt de huisbezoeken af. In bijzondere gevallen gebeurt dat in de aanwezigheid van een ander lid van het Sociaal Team, bijvoorbeeld als de woonconsulent "niet binnen komt". In de regel gaat de woonconsulent 'blanco' het gesprek in, maar Woonstad heeft van tevoren wel een onderzoek laten doen in politieregistraties. De woonconsulent geeft aan wel op haar hoede te zijn:

*"Meestal als daar meerdere personen zitten, dan ga ik zo zitten dat ik snel bij de deur kan. Ik had altijd de telefoon bij me. Als wij wisten dat het een adres was dat niet helemaal proper was, dan belde mijn collega altijd tussendoor naar mij toe: 'Over tien minuten bel ik je, je hoeft alleen maar ja of nee te zeggen'. Nou, zo deden we dat. En we controleerden elkaar dan gewoon. Dat ging heen en weer. Dat deed ik bij hem, of hij bij mij (...). Je schat de situatie in."*

Ze legt uit dat de wijk bekend stond om het feit dat er nogal wat criminaliteit bestond. Bovendien was er in de beginfase hevige weerstand tegen de sloop en herhuisvesting. De woonconsulent is in die periode meerdere malen bedreigd.

De woonconsulent inventariseert woonwensen aan de hand van een vragenlijst en beoordeelt de aangetroffen situatie. Als er iets meer aan de hand lijkt, voert hij of zij de casus op in het overleg met het Sociaal Team. Dan wordt besproken wie het beste het vervolgtraject kan inzetten. De rol van de corporatie is duidelijk afgebakend. Indien de consulent iets constateert, maakt hij of zij daar melding van, maar geeft het vervolgens uit handen.

De formele basis van de werkwijze is het Sociaal Statuut. De corporatie kan dit gebruiken om het eerder uitverhuizen van huishoudens (met problemen) te verantwoorden. Het Sociaal Team beslist welke instantie daar het beste bij kan worden ingezet. Over de samenwerking tussen de organisaties is echter niet veel opgenomen. De medewerker van DOCK zegt hierover:

*“Er zijn duidelijke afspraken gemaakt over hoeveel tijd het zou gaan kosten: dat er om de zes weken werd vergaderd, dat er tussendoor mensen aangemeld konden worden, dat je daar van tevoren alle stukken had gelezen. Wij moesten ook een tijdje bijhouden hoeveel meldingen dan binnen kwamen en naar wie. Dat is vastgelegd in de eerste notulen. En op die voorwaarden heb ik toestemming gekregen om mee te doen.”*

De woonconsulent heeft naast het reguliere verhuurdersstelsel een apart programma waarin alle huurders van het gebied zijn opgenomen. Bijgehouden wordt wanneer iemand is verhuisd. Eind 2010 waren er 125 casussen besproken in het Sociaal Team; iets meer dan 15 procent van de 800 huishoudens die inmiddels zijn geherhuisvest.

#### **4.2.3 Driesprong (Breda)**

De Driesprong is een van de drie aandachtsgebieden in Breda, naast de Heuvel en Noordoost. Het gebied ligt aan de oostzijde van Breda en maakt deel uit van de veel grotere wijk Brabantpark. In 2006 is in samenwerking tussen de Gemeente en WonenBredburg besloten tot de inzet van Zorg op Maat (ZOM) bij de herstructurering van de Driesprong. ZOM wordt stadsbreed ingezet bij sloop en renovatie. ZOM wordt uitgevoerd door de Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO), gefinancierd door de gemeente en de betrokken woningcorporatie.

In het voorjaar van 2006 zijn, voorafgaand aan de sloop, alle huishoudens van de buurt gescreend op problemen die zich als gevolg van de herstructurering zouden kunnen aandienen, met speciale aandacht voor ‘desintegratie van het sociaal netwerk’ en ‘beperkt aanpassingsvermogen na verhuizing’. Geïnterviewd is welke problemen zich feitelijk voordeden binnen het huishouden en welke vormen van begeleiding en hulp nodig zouden zijn. Op basis van deze inventarisatie is aan SMO een beschikking afgegeven voor 36 ZOM-trajecten van maximaal 28 uur, om huishoudens te begeleiden bij de verhuizing en andere geconstateerde hulpvragen (o.a. praktische ondersteuning, hulp bij financiën en psychosociale hulp).

Naast de inzet van ZOM zijn bewoners van de Driesprong echter ook begeleid door een medewerker van SurplusWelzijn (voorheen Vertizontaal). Deze persoon was sinds lange tijd aan de wijk verbonden als opbouwwerker en is nauw betrokken geweest bij het proces. Samen met de woonconsulent van WonenBredburg heeft hij voor de reeds genoemde inventarisatie de huishoudens bezocht, de situatie van de huishoudens in kaart gebracht en is ook na de inzet van ZOM door SMO met een groot aantal huishoudens ‘aan de slag gegaan’.

De aanleiding voor ZOM ligt onder meer in de verklaring van de projectmanager van WonenBredburg. De corporatie heeft eerder met waterbedeften te maken gehad na de sloop van de buurt Haagpoort in 1996. Huishoudens met een andere leefstijl kwamen vooral in de Heuvel te wonen wat direct tot problemen leidde. De les voor de corporatie was indertijd dat herhuisvestingsurgenten een bredere begeleiding nodig hadden om zo verplaatsing van problemen te voorkomen. Specifiek voor de Driesprong was de verwachting dat relatief veel bewoners moeite zouden hebben met de verhuizing, als gevolg van verlies van de bekende sociale infrastructuur en de relatief zwakke maatschappelijke positie van veel bewoners. Daarnaast was het slechte imago van de wijk een punt van zorg. WonenBredburg wilde geen problemen doorschuiven. In

het convenant tussen WonenBreborg en gemeente is specifiek de opdracht genoemd om de effecten van de verplaatsingen van mensen uit de Driesprong, te monitoren. In eerste instantie was de insteek van ZOM vooral gericht op het voorkomen van overlast in de nieuwe woonomgeving, aldus de projectmanager:

*“Want in de oude woonsituatie, als je het over de overlast hebt, dan kan het best zijn dat heel veel geaccepteerd wordt, omdat het normen- en waardenpatroon wat anders ligt dan mogelijk in andere delen van de stad, maar op moment dat je dan iemand verhuist, dan zou hij in de nieuwe situatie problemen geven, waardoor andere mensen problemen ervaren. En dan zitten wij weer opgescheept met een probleem. Wij zijn er natuurlijk als woningcorporatie bij gebaat dat iemand geen problemen levert en dat een ander geen problemen ervaart. Dus daar is het eigenlijk uit ontstaan.”*

Tegenwoordig is de insteek breder en gaat het om bijkans alle problemen achter de voordeur, dus ook om persoonlijke problematiek en is de bedoeling vooral dat ‘bewoners er beter van worden’, in de brede zin van het woord.

ZOM is toegevoegd aan huisbezoeken die de woningcorporatie standaard aflegde voorafgaande aan de herhuisvesting. Naast een inventarisatie van woonwensen werd tijdens het bezoek ook naar de persoonlijke situatie van mensen gekeken. Er werd niet met een vragenlijst gewerkt. De woonconsulente zegt hierover:

*“Ik stap binnen en kijk gewoon wat er gebeurt. Dat is je fingerspitzengefühl. Ik heb een psychotherapeutische achtergrond en dus heb ik heel erg geleerd om door te vragen bij mensen om heel snel achter de kern te komen. En dat is misschien ook een beetje mijn voordeel. Als er een opzichter is geweest en die zegt: oh, daar is zoveel troep, dan heb ik natuurlijk al een beeld van wat ik ongeveer kan aantreffen, maar dan probeer zo min mogelijk mensen van tevoren in hokjes te plaatsen, want ik wil gewoon mijn eigen beeld daarover vormen”.*

Indien de woonconsulent denkt dat de bewoner extra begeleiding of hulp kan gebruiken, wordt ZOM aangeboden. De woonconsulent heeft daarmee primair een signaleringsfunctie. Wanneer een huishouden eenmaal is aangemeld bij ZOM, stopt de bemoeienis voor de woonconsulent.

*“Ik ga gewoon een gesprek met die mensen aan en dan leg ik ze alles nog een keer uit, wat de bedoeling is. Dan komt vanzelf naar voren welke problemen ze hebben. In zo’n gesprek komt naar voren of ze financiële problemen hebben. Vervolgens zie je in de woning snel genoeg hoe het eruit ziet. Je hebt gauw genoeg door hoe het gezin in elkaar zit en op die manier probeer je de juiste hulpverlening daarin weg te zetten. En dan komt voor mij de ZOM om te hoek kijken.”*

Binnen SMO is ZOM een van de producten binnen de ambulante woonbegeleiding (fase 4 van de woonladder waarmee SMO werkt; van een situatie van dak- en thuisloosheid, fase 0, tot zelfstandig wonen, fase 5). Bij de Driesprong is het vooral gegaan om kortdurende trajecten van ongeveer 28 uur, die breed van karakter zijn. Dat kan

heel pragmatisch of heel praktisch zijn, zoals iemand die al veertig jaar in datzelfde huis woont, nu opeens verhuizen moet en überhaupt niet weet hoe dat gaat.

Maandelijks vindt er tussen de partijen (SMO als opdrachtnemer en de gemeente en corporatie als opdrachtgevers) overleg plaats over aangemelde klanten en de voortgang van lopende trajecten. De woonbegeleider van SMO ontvangt van de woonconsulent een formulier waarop naast de gegevens van het huishouden een korte beschrijving staat van de aangetroffen situatie. Hij of zij maakt vervolgens een nieuwe afspraak met de bewoner en doet op basis van een checklist de *intake*, waarbij onderwerpen zoals huisvesting, psychiatrische achtergrond, sociale contacten en opvoedingsproblematiek aan bod komen. De woonbegeleider heeft de zogenoemde ABC-index bij de hand waarin allerlei formulieren zitten, bijvoorbeeld een Bijzondere Bijstandsaanvraag, zodat de klant daarvoor niet zelf naar de gemeente hoeft te gaan.

SMO probeert het probleem of de kwestie waar de bewoner mee zit te verhelpen binnen een ondersteuningstraject van 28 uur. Het gaat daarbij volgens de woonbegeleider met name om de financiën op de rit zetten, zorgen dat mensen weten hoe ze hun papieren moeten ordenen en hoe ze hun rekeningen moeten betalen. Soms wordt verlenging door de gemeente toegestaan als de geconstateerde problematiek meer tijd behoeft, maar uitzicht is op een spoedige afronding. Anders probeert SMO zelf vervolgfianciering te organiseren, zodat de betreffende persoon begeleid kan blijven. SMO behandelt zelf geen cliënten, maar heeft een psycholoog en een psychiater of afroepbasis in dienst om te zorgen dat de juiste indicaties gesteld kunnen worden. De behandeling zelf is voorbehouden aan medische instanties zoals de GGZ en de verslavingszorg. De woonbegeleider van SMO stelt hierover:

*“Meestal als er één ding aan de hand is, zijn meer dingen aan de hand. En je begint bij het een, bijvoorbeeld iemand zegt: ik heb financiële problemen, dan ga je op een gegeven moment naar -niet meteen, maar na een tijdje- doorvragen van: zijn er meer dingen waar je hulp bij zou willen? Dan kan er bijvoorbeeld sprake zijn van verslaving of ziekte of een handicap of dat je een aanvraag moet doen voor bijzondere middelen, zoals een scootmobiel of trapliftje of dat soort dingen. Het werk dat ik doe is heel breed. Alleen, ik ben geen psychiater, dus dan moet ik toch de mensen echt doorsturen.”*

Vanuit de woningcorporatie worden de bewoners gevolgd door Empiresysteem, het klant-volgsysteem. De verdere begeleiding vanuit ZOM wordt door SMO geregistreerd. De inzet van Zorg op Maat in de Driesprong is voor de periode 2006-2008 geëvalueerd door Surplus. Uit de initiële inventarisatie van WonenBreborg en Surplus bleek dat 58 huishoudens met een zodanige mate van problematiek te kampen hadden dat een aanbod van ZOM passend leek. Van de 47 aangevraagde trajecten (elf meer dan de oorspronkelijk 36 trajecten waartoe opdracht werd verleend) zijn 21 van de geïndiceerde 58 huishoudens bereikt. Dat betekent dat bij 37 huishoudens waarbij problemen zijn geconstateerd, geen traject is gestart. Bij de 47 huishoudens waarvoor een traject is aangevraagd, hebben 39 intakes plaats gevonden. Uiteindelijk hebben 26 huishoudens een hulptraject geaccepteerd. Volgens betrokkenen bleek het voor SMO moeilijk om contact te krijgen met de aangemelde huishoudens, mede omdat SMO niet fysiek aanwezig was in de wijk. Gemiddeld is er 15,5 uur per huishouden begeleiding gegeven, waarbij drie huishoudens 30 procent van de totale besteding hebben

ontvangen. De hulpvraag richtte zich vooral op financiën, materiële ondersteuning en psychosociale problemen.

Naast SMO-ZOM heeft het opbouwwerk met 73 huishoudens begeleidingscontact gehad. Twintig huishoudens zijn intensief ondersteund, 26 kortdurend en 27 zijn via een eenmalige interventie geholpen. De aangeboden begeleiding behelste hulp bij het op orde krijgen van de financiën, praktische hulp bij verhuizen en psychosociale hulp en steun bij aanpassing in de nieuwe omgeving. De betrokkenheid van twee organisaties en de verwevenheid van hun inzet bij de begeleiding maakt het lastig om de bijdragen van ZOM respectievelijk het opbouwwerk op waarde te schatten.

#### 4.2.4 Korrewegwijk (Groningen)

De Korrewegwijk ligt ten noordoosten van het Groningse stadscentrum en bestaat uit verschillende deelbuurten: de West-Indische Buurt, de Oud-Indische Buurt, de Nieuw-Indische Buurt en de Kop Indische Buurt. In Groningen zijn de afspraken over wijkvernieuwing vastgelegd in het Sociaal Plan. Een zinsnede uit dit document luidt: “Wanneer de omstandigheden dat vragen, krijgt u sociale en maatschappelijke begeleiding aangeboden” (p.21). In de praktijk gaat het daarbij vooral om maatwerk ten aanzien van bijzondere woonwensen en ondersteuning bij het verhuisproces. Uitzondering is een kleinschalig project in de Korrewegwijk, dat specifiek gericht is op sociale stijging. Met behulp van Groningse krachtwijkgeld is in de Curaçaostraat in de Indische Buurt gestart met zogenaamde “woon-wens-werk-gesprekken” die een aanvulling zijn op het traditionele huisbezoek naar aanleiding van de sloop of renovatie van de woning. De aanleiding voor de woon-wens-werk-gesprekken is de hoge werkloosheid in de wijk. In het Wijkactieplan Korrewegwijk 2007 (p. 3-4) staat:

*“De analyse laat zien dat achter de voordeur in te veel gevallen het nodige aan de hand is. De werkloosheid is te hoog, te weinig mensen zijn actief [...]. Om echt tot een krachtwijk te komen gaan we ook deze individuele problematiek aanpakken [...]. We constateren dat we onze klanten nog niet echt kennen. Dat maakt resultaten boeken lastig. We gaan er op af, en laten niet meer los. We gaan de klanten meer individueel benaderen. We kijken als het ware door de klant heen en bepalen waar zijn kracht zit en wat hij nog nodig heeft, maatwerk. We gaan ook veel meer gebruik maken van andere partijen die bij werkzoekenden over de vloer komen. Zij kunnen signaleren. SoZaWe pakt het vervolgens op en begeleidt naar werk. De nadruk van de maatregelen ligt dus op een intensievere, meer individuele aanpak.” (p.4)*

In eerste instantie waren ook de werkgeversorganisatie VNO-NCW, het Alfa-college en het Noorderpoort-college betrokken bij het project. Het uitgangspunt was om werkgevers te vinden waar iemand direct bij aan de slag zou kunnen gaan. Dit bleek in de praktijk lastig, aangezien de mensen die het betrof eerst nog een paar extra stappen moesten zetten om weer naar de arbeidsmarkt toe te kunnen. Daarom liet men het idee van het direct plaatsen bij een werkgever varen en werd extra ingezet op het organiseren van benodigde stappen om naar werk toegeleid te kunnen worden. Ook werd losgelaten dat iemand per se naar werk moest worden toegeleid. Zinnige dagbesteding, in welke vorm dan ook, werd de nieuwe doelstelling.



Tijdens de huisbezoeken die in het kader van de herhuisvesting werden afgelegd vroeg de woonconsulent naar de dagbesteding van mensen. Indien bleek dat iemand geen werk had, werd gevraagd of men behoefte had aan een gesprek met de Sociale Dienst. In de gevallen waarin daar behoefte aan was, werd er direct bemiddeld om de afspraak tot stand te laten komen.

#### 4.2.5 Taakopvatting van de professionals

Hiervoor gingen we al in op de aanleiding voor en organisatie van de achter-de-voordeurprojecten, alsmede de monitoring en output. Er is nog een ander aspect dat we eruit willen lichten: de taakopvatting van de betrokken professionals. Juist dat aspect maakt de achter-de-voordeurprojecten vaak bijzonder, aangezien professionals hun 'normale' taakopvatting dan vaak overschrijden.

Voor de in de dit onderzoek ondervraagde woonconsulenten die tevens de huisbezoeken afleggen geldt inderdaad dat hun taakopvatting verder gaat dan strikt het uitverhuizen en het begeleiden bij de woonkeuze. Dat was gezien de bijzondere aanpak van de projecten ook te verwachten. De meeste consulenten hebben een sociaal-maatschappelijke of psychotherapeutische beroepsopleiding. De consulent in Pendrecht lijkt het verst te gaan in zijn taakopvatting jegens en betrokkenheid met de bewoners, in het bijzonder met degenen die in de wijk Pendrecht blijven. Bewoners kunnen hem bijvoorbeeld 'dag en nacht bellen'. Uit de evaluatie van de SEV (Cornelissen e.a., 2009) bleek dat bewoners de instelling van de consulent expliciet noemden bij de punten waarover zij tevreden waren. "Het is een echt 'mensenmens'", werd er gezegd. Zoals in paragraaf 3.4.2 bleek, werd het inlevingsvermogen en de aandacht die de consulent had voor de problematiek van het huishouden, zeer op prijs gesteld door bewoners. De woonconsulent in Nieuw-Crooswijk heeft een andere taakopvatting:

*"Ik ben voor hun verhuistraject en ik ben geen maatschappelijk werker. Soms ben ik het wel eens voor mijn gevoel, voor de helft ben je het zowat, maar ik ben natuurlijk niet iemand die iemand uit de financiële zorgen kan helpen. Daar zijn andere instellingen voor. Of psychische problemen, daar zijn andere instellingen voor. Ik kan ze wel verwijzen, maar dan houdt het voor mij op. Ik ben voor Woonstad aan het werk."*

Het doorverwijzen is een wezenlijk kenmerk van het werk van de consulent, maar daar houdt het voor de woonconsulent in Nieuw-Crooswijk ook mee op:

*"Aan werk helpen kan ik niet. Je hebt natuurlijk ook het Jongerenloket van de Sociale Dienst voor werk, en dan vraag ik of ze daar al geweest zijn en of ze er contact mee hebben. Heel vaak zitten ze daar dan wel al. Daar houdt het ook op bij mij, want dat is niet mijn taak."*

Overigens hebben alle woonconsulenten die overtuiging, alleen gaat de een wat verder dan de ander in het zelf 'dingen regelen' voor de bewoner.

De taakopvatting van de woonconsulent is een afgeleide van de visie die de corporatie uitdraagt. Degenen die de projecten hebben opgezet zijn vaak de 'sociale mensen' van de organisatie. Zo stelt de manager bij WonenBreburch, die betrokken is bij de begeleiding in de Driesprong:

*“Ik kom ook uit een sociale partij, dat heeft er waarschijnlijk ook mee te maken. Het heeft heel veel met mensen te maken. Als er een techneut op mijn plek zou hebben gezeten, dan was het allemaal niet zo geregeld geweest, dat weet ik zeker. Maar goed, het bestuur moet er wel mee akkoord gaan. Wat dat betreft staat in het meerjarenbeleidsplan ook heel nadrukkelijk dat wijkontwikkeling voor ons ook de sociale wijkontwikkeling is. Dus mensen vooruit helpen. Daar doe ik aan mee.”*

Soms wordt de sociale taak ook wel als (te) vergaand ervaren. De desbetreffende manager geeft aan dat de gemeente Breda de corporatie WonenBreda ook aanspreekt op de sociale taak, vooral ook omdat de gemeente zelf een stevige bezuinigingsopgave heeft. In de discussie wil dat wel eens leiden tot het idee dat dat aanspreken wat minder kan.

In Groningen (Curaçoastraat) lijkt eigen verantwoordelijkheid en inzet van de bewoner zelf wat meer voorop te staan in de aanpak. Bij de corporatie Lefier staat sociale stijging hoog in het vaandel. Naast het beheren van de woningen acht de corporatie zich primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de wijken. Desgevraagd stelt men dat niet alleen de stenen bijdragen aan de leefbaarheid, maar ook sociaal-maatschappelijke maatregelen. De woon-wens-werk-gesprekken zijn daar een uitvloeisel van. De woonconsulent ziet de verantwoordelijkheid van de corporatie daarbij echter vooral als signalerend. Bovendien wordt verwacht dat door de bezuinigingen, zowel bij de gemeente als de corporatie, de ambitie om bij te dragen aan sociale stijging zal worden bijgesteld en dat er minder geld zal komen voor sociale projecten.

#### **4.2.6 Typering van de aanpak**

In deze paragraaf vatten we de aanpak in de beschreven praktijksituaties samen, om de overeenkomsten en verschillen globaal te kunnen duiden. Daarbij kijken we naar de aanleiding van de keuze voor een brede aanpak, de omvang van de doelgroep, de samenwerking tussen partijen, de voorbereiding van huisbezoeken, de gespreks-onderwerpen tijdens de huisbezoeken en de rol van de woonconsulent in de keten signaleren-doorverwijzen-uitvoeren-volgen.

In twee situaties is het gevaar voor ‘waterbedeffecten’ een expliciet motief geweest om een brede aanpak in te voeren, namelijk in Pendrecht en in de Driesprong. In de Driesprong was het bovendien onvermijdelijk dat bewoners zich buiten de wijk zouden vestigen, aangezien alle woningen gesloopt werden. In beide gevallen was het negatieve imago van de wijk en de bewoners leidend. In Nieuw-Crooswijk was de schaal van de herstructurering en de weerstand onder bewoners vooral aanleiding om het proces zorgvuldig in te steken. Ook hier was het negatieve imago en de verwachting dat men veel problemen zou tegenkomen reden voor een brede aanpak. De verplaatsing van problemen is echter niet genoemd als motief. In Groningen (Curaçoastraat) was sociale stijging de reden om het huisbezoek breder in te steken dan alleen de woonsituatie en samenwerking met een andere partij te zoeken.

De cases laten ieder een andere organisatorische benadering zien door de partijen die de aangetroffen problematiek van een huishouden (zouden) moeten oppakken (zie Tabel 4.1). In Pendrecht is een convenant opgesteld met de twee grootste welzijnsorganisaties. Dit convenant maakt het mogelijk om een beroep te doen op de betreffende

**Tabel 4.1** Typering van de brede herhuisvesting in de onderzochte casussen

<b>Aandachtspunt</b>	<b>Pendrecht (Rotterdam)</b>	<b>Nieuw-Crooswijk (Rotterdam)</b>	<b>Driesprong (Breda)</b>	<b>Curaçaostraat (Groningen)</b>
Omvang	123 huishoudens (in groter gebied van 800 hh)	1.800 huishoudens, reeds 900 geherhuisvest	143 huishoudens	85 huishoudens
Waterbedeffecten als expliciet motief voor brede herhuisvesting	Ja	Nee	Ja	Nee
Formele status van de samenwerking corporatie en andere partijen	Convenant, corporatie is leidend, 'spin in het web'	Sociaal Statuut, samenwerking in Sociaal Team	Opdracht aan SMO (Stichting Maatschappelijke Opvang)	Geen
Vorbereiding consulent	Blanco	Check bij politie	Blanco	Blanco
Onderwerpen huisbezoek	Wonen, financieel, zorg/welzijn e.a.	Wonen, financieel, zorg/welzijn e.a.	Wonen, financieel, zorg/welzijn e.a.	Wonen, werk
Rol woonconsulent	Signalering, doorverwijzing, van nabij volgen	Signalering, doorverwijzing, op afstand volgen	Signalering, doorverwijzing	Signalering, doorverwijzing

Bron: Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft - interviews met sleutelfiguren.

medewerkers. De welzijnsorganisaties zijn echter niet direct betrokken bij het proces, dat in feite wordt uitgevoerd door één persoon. In Nieuw-Crooswijk maken de welzijnsorganisaties samen met de woningcorporatie deel uit van een team dat periodiek overlegt over de voortgang van de aanpak en begeleiding van huishoudens. Ondanks het feit dat brede begeleiding en samenwerking met partijen expliciet de doelstelling was in Nieuw-Crooswijk is de samenwerking minder sterk geïnstitutionaliseerd dan in Pendrecht.

In de Driesprong is de begeleiding door de woningcorporatie en gemeente uitbesteed aan een derde partij. Er is periodiek overleg over de aangemelde casussen, maar dit gaat vooral over de vraag of voor een bepaald huishouden al dan niet een ondersteuningstraject moet worden gestart. Minder gaat het dan over de aanpak en de voortgang van de begeleiding. In Groningen is contact gezocht met een andere partij (Sociale Dienst) die verder verantwoordelijk is voor de vervolgstappen. Er vindt nauwelijks overleg plaats over de voortgang van de begeleiding.

De woonconsulenten hebben een globaal vergelijkbare werkwijze bij het afleggen van huisbezoeken. Ze hebben een sociaal-maatschappelijke of psychotherapeutische achtergrond. Zij gaan met een bepaalde houding het gesprek in, namelijk hoe zij de mensen het beste kunnen helpen. Het liefst doen zij dat blanco, maar in Nieuw-Crooswijk is wel van te voren een onderzoek op Politiebesteden uitgevoerd. Wanneer dit onderzoek daarvoor aanleiding gaf, werd het bezoek met twee consulenten afgelegd of hield men elkaar tijdens het gesprek in de gaten. De consulenten in Pendrecht en de Driesprong laten zich welbewust niet vooraf informeren, om zo bepaalde beeldvorming te voorkomen.

De opzet van het gesprek is het meest gestructureerd in Pendrecht, waar gewerkt wordt met een systematische vragenlijst en waar gegevens nauwgezet worden bijgehouden in een volgsysteem. Ook in Nieuw-Crooswijk werkt men met een vragenlijst, maar de uitkomsten van het gesprek komen niet geheel terug in het registratiesysteem. Wel kunnen er aantekeningen staan op het zogenoemde notitieblok, maar die gegevens kunnen niet integraal opgeroepen worden. In de Driesprong is van te voren een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd door de woonconsulent en de opbouwwerker. De uitkomsten van die gesprekken zijn vastgelegd door de opbouwwerker. Tijdens het huisbezoek zegt de woonconsulent niet te werken met een vragenlijst. Zij kijkt wat er gebeurt en is van mening dat de situatie op basis van het gesprek en hoe de woning er uit ziet snel kan worden ingeschat.

Wat betreft de contacten met en terugkoppeling naar bewoners na afloop van het huisbezoek, is de woonconsulent in Pendrecht nog het meest betrokken bij de verdere begeleiding. Hij onderhoudt de contacten en gaat voor bewoners na welke acties er zijn ondernomen. De woonconsulent in Nieuw-Crooswijk geeft het stokje eerder door aan de andere partijen en hoort via het overleg wat de voortgang is. In Breda heeft de woonconsulent na overdracht aan SMO geen contact meer met het huishouden. De voortgang (*output*) wordt gerapporteerd naar de opdrachtgevers. Zoals gezegd is ook het opbouwwerk betrokken bij de begeleiding. Na de initiële inventarisatie is het contact met veel bewoners gebleven. Recent is er zelfs een follow-up gedaan in het kader van een onderzoek naar de actualiteit van eerder opgegeven terugkeerwensen (als onderdeel van de programmering van de herstructurering). In Groningen geeft de consulent in het kader van de woon-wens-werk-gesprekken het adres en telefoonnummer van het huishouden dat een gesprek wil met de Sociale Dienst en stopt de bemoeienis. Al met al ontstaat een beeld waarin de werkwijze in Pendrecht de meest omvangrijke en intensieve is voor de woonconsulent van de corporatie; vooral ook vanwege zijn rol in monitoring na het huisbezoek. De praktijk in Nieuw-Crooswijk volgt op de voet, en dan de aanpak in Breda, die vooral gekenmerkt wordt door volledige uitbesteding van de begeleiding op sociale problematiek. Aan het andere eind van het spectrum staat de situatie in Groningen, die in feite draait om doorverwijzing vanuit de corporatie naar de Sociale Dienst.

### 4.3 Oordeel professionals over het algehele resultaat

De woonconsulent in Pendrecht is over het algemeen erg tevreden over het resultaat van de begeleiding, vooral omdat in bepaalde gevallen een verdere cumulatie van bestaande problemen kon worden voorkomen:

*”Er is gewoon een aantal mensen waarmee je hebt kunnen voorkomen dat er straks een uithuisplaatsing zal plaatsvinden op schuld, omdat je dingen hebt kunnen regelen. Dat het traject binnen de schuldhulpverlening sneller ging verlopen of dat het beter verliep, of dat mensen wederom dan toch weer die Bijzondere Bijstand gingen aanvragen. Dat heb je ze uit kunnen leggen en mensen zijn daardoor weer bij het Formulierenteam terecht gekomen en die mensen zijn geholpen.[...] Ik mag aannemen als je verhuist zonder schulden, dat er geen deurwaarder achter je aan zit en dat je ook niet begint met een schuld in je nieuwe woning, dat je centjes hebt om daar je vloerbedekking neer te leggen*

*en te kunnen behangen, schilderen, verven en vitrage te kopen, dat je een behoorlijke hobbelt hebt weggenomen.”*

Hij heeft naar eigen zeggen veel feedback van bewoners gehad, die vooral positief waren over zijn wijze van begeleiding van de gehele herhuisvesting en zijn bereikbaarheid. Over zijn eigen rol daarin is hij glashelder:

*“Je zorgt wel dat mensen bekapt met informatie dingen ondernemen. Dus misschien is het nog veel meer de bewustwording bij die bewoners bewerkstelligen, dat je niet moet vluchten, maar dat er keuzes zijn en ze daarin begeleiden en ondersteunen en als er dan nog wat hobbeltjes zijn, zorgen dat ze daarmee ook aan de slag gaan, als ze dat nog niet gedaan hebben.”*

De woonconsulent in Nieuw-Crooswijk heeft naar eigen zeggen geen zicht op de mate waarin mensen echt geholpen zijn. Voor een deel heeft dat te maken met de omvang van de operatie in Nieuw-Crooswijk, maar ook het gegeven dat mensen op een zeker moment uit beeld verdwijnen als de urgentie eraf is of als een bepaalde instelling een casus volledig heeft ‘ingelijfd’. Tegelijkertijd stelt ze de betrekkelijkheid van de begeleiding aan de kaak:

*“In het Lokaal Zorgnetwerk zie ik heel weinig mensen terug die hier problemen hadden. Want dan hoor ik die naam natuurlijk, en dan denk ik: ‘O ja, zo, nou die hadden bij ons ook zoveel problemen’. En eigenlijk, moet ik zeggen, zie ik daar heel weinig van terug. Maar het is een beetje gissen... . Mensen die psychiatrisch patiënt zijn, die zijn nu niet ineens genezen. Mensen met ernstige geldproblemen, dat is ook niet in één keer weg. Eigenlijk is het zo dat een gezin wat overlast veroorzaakt hier, die maakt ook overlast in een andere wijk. Dat los je niet op door verhuizen. Ik denk wel dat het zin heeft om mensen die bijvoorbeeld financiële problemen hebben, of dat je een Bauman Kliniek of zo inschakelt, dat soort dingen heeft wel effect, denk ik. Maar gezinnen die overlast veroorzaken, nee. Uiteindelijk ben ik bang dat zeker die groep overlast blijft geven.”*

De medewerker van DOCK is (wel) positief over het effect van de begeleiding, maar vanuit een wat andere invalshoek op de verholpen problematiek dan de woonconsulent van Woonstad.

*“Ja, een nieuwe start is toch heel erg belangrijk voor mensen, dat ze van een oude, tochtige woning met allemaal trapjes of aparte figuren als burens hebben, dat ze nu in een soort veiligere woonomgeving zitten waar ze het warmer hebben, dat het niet tocht voor ze. Dat is al heel veel. En dat ze toch nog meer nieuwe contacten kunnen krijgen met de burens en dat de woning heel erg toegankelijk voor ze is geworden, met rollator in en uit. Voor sommige mensen hebben we dan ook weer een scootmobiel aangevraagd. Er gaat een wereld voor ze open, dat ze zelf boodschappen kunnen doen. Voor een normaal mens is dat allemaal heel normaal: ‘je doet toch boodschappen?’ maar voor die mensen is het dan ineens zo’n extraatje: ‘ik ben niet afhankelijk van iemand anders, ik kan mijn dingen zelf doen’. Dat is het belang voor de mensen. En je ziet dan sommige mensen echt opbloeien.”*

In Breda verschillen de meningen over de effectiviteit van de begeleiding van bewoners uit de Driesprong. Volgens de evaluatie van de welzijnsorganisatie Surplus (zie paragraaf 4.2.3) heeft ZOM niet veel kunnen betekenen voor de bewoners. De woonbegeleider van SMO is echter positief over wat ZOM kan betekenen voor mensen. Maar ook hier heeft men twijfels of de aanpak kan voorkomen dat bewoners zich anders gedragen. De locatiemanager van SMO:

*“Hopelijk is het zo dat we voldoende grip krijgen op dat proces om te zorgen dat die persoon daar niet meer overlastgevend is, maar ik ben ervan overtuigd dat dat niet in één keer... Het zit toch wel in bepaalde mate ... in de mens zelf, in de structuur, hoe hij leeft, zijn omstandigheden. De illusie dat hij het in een andere wijk opeens niet meer doet...”*

Wat het daadwerkelijke effect van de begeleiding is, durft hij niet te zeggen. Dat zou immers onderzoek vereisen onder cliënten met wie SMO nog steeds contact heeft of die nog in een begeleidingstraject zitten. Een vervolgmeting zou dan moeten uitwijzen of de nulsituatie, die werd aangetroffen bij de eerste inventarisatie, nu wezenlijk anders zou zijn.

Naast de inzet van Zorg Op Maat (ZOM) zijn bewoners van de Driesprong ook begeleid door een medewerker van Surplus Welzijn. Deze persoon was sinds lange tijd aan de wijk verbonden als opbouwwerker en is nauw betrokken geweest bij het proces. In zijn evaluatie van ZOM is hij kritisch over het effect van ZOM. Over het effect van de begeleiding die hij zelf (los van ZOM) aan de bewoners gegeven heeft, is hij echter zeer positief. Hij is er van overtuigd dat ten aanzien van de sociale situatie en mate van zelfstandigheid veel verbeteringen gerealiseerd zijn. Juist het loskomen van de sterke sociale structuur en sociale controle in de buurt Driesprong ziet hij als oorzaak van deze verandering. Hij merkt echter ook op dat er bewoners zijn die het nu minder goed redden, omdat ze een deel van hun sociale netwerk kwijtgeraakt zijn.

De woon-wens-werk-gesprekken in Groningen (Curaçoastraat) hebben er volgens de consultant toe geleid dat twee personen een werkgever hebben gevonden en dat andere mensen in een project voor zinvolle dagbesteding terechtgekomen zijn. Het moment van de verhuizing was volgens de consultant voor veel mensen een motivatie om weer de draad van het leven op te pakken. Ze plaatst echter wel een duidelijke kanttekening bij de omvang van het effect:

*“Je moet niet denken aan grote aantallen mensen die sociale stijging gaan meemaken, maar meer dat je een kwalitatieve groeistijging gaat realiseren bij een paar mensen.”*

#### **4.4 Succes- en faalfactoren**

In deze paragraaf belichten we een drietal succes- en faalfactoren:

1. Samenwerking en rolverdeling van partijen
2. Competenties en kwaliteiten van (individuele) professionals
3. Monitoring

#### 4.4.1 Samenwerking en rolverdeling partijen

Alle betrokkenen zien een duidelijke meerwaarde in de intensieve samenwerking met andere partijen. Van belang is ook dat alle betrokken organisaties eenzelfde integrale kijk hebben op de klant.

De woonconsulent in Pendrecht stelt dat in de samenwerking met partijen het belangrijk is dat je gebruik maakt van bestaande middelen. Een convenant, hoewel dat direct tot een bepaalde verbondenheid tussen de organisaties leidt, is wat hem betreft geen *sine qua non*. Instellingen als de Sociale Dienst en de Kredietbank opereren Rotterdam-breed. En elke wijk heeft een Lokaal Zorgnetwerk, waarbinnen er al contacten zijn tussen diverse instanties.

*“Ik denk juist door allerlei verschillende dingetjes te organiseren, dat het vaak eerder onduidelijker wordt dan duidelijker. Als je van de juiste dingen gebruik kunt maken die er altijd zijn, wat een constante factor is, personen kunnen daarin veranderen, maar de diensten die staan vast, dan heb je de helft in je zak om met mensen verder te kunnen gaan. Je moet dan als organisatie wel toegankelijk en open naar elkaar zijn. Daar zit eigenlijk de grote verandering in. Dat komt alles wel ten goede denk ik. Maar daar wordt politiek ook natuurlijk enorm op gehamerd dat je dat moet doen. Dus meer samenwerken, meer met elkaar en niet alles zelf opnieuw uitvinden.”*

Vanuit de sociale partners wordt de directe lijn met de woningcorporatie ook zeer gewaardeerd. Volgens de medewerker van DOCK in Nieuw-Crooswijk kan men daardoor de eigen cliënten beter helpen; men beschikt over de juiste informatie en dat betekent minder frustratie bij de hulpverleners zelf. Maar ook voor de corporatiemedewerker is het op zijn minst handig om over de benodigde informatie te beschikken om het gesprek met een huishouden te voeren:

*“Want als mensen over een uitkering gaan praten of over kortingen gaan praten of over een aanvraag van Bijzondere Bijstand, dat je weet waar ze het over hebben en dat je weet hoe het berekend wordt, dat je weet waarom het kan zijn dan mensen een afwijzing gaan krijgen. Je kan op dat moment echt het gesprek aangaan met deze mensen.”*

De coördinator van het Lokaal Zorgnetwerk spreekt haar bewondering uit voor de medewerkers van de corporatie. Zij stipt aan dat de consulenten van de corporatie uit hoofde van hun functie geen zorgverleners zijn, maar zich dat wel eigen hebben gemaakt door zich te wapenen met kennis die tot de *core business* van andere instanties gerekend kan worden. Dat roept veel respect op bij andere partijen. Maar volgens haar kan de woningcorporatie evenwel niet zonder het Sociaal Team (zie paragraaf 4.2.2).

*“Nee, ik denk het niet. (...) want het zijn toch zeg maar technische mensen, die zijn van is de huur betaald en lopen de leidingen goed. Wij zijn voor de inhoud van het huis. Een duidelijke scheiding van rollen is belangrijk”.*

De sociale partners in Rotterdam vinden dan ook dat de woningcorporatie vooral een signaalfunctie heeft. In Breda is men dezelfde mening toegedaan. De locatiemanager van SMO zegt hierover:

*“Ik denk dat ze vooral heel erg goed moeten signaleren, dat is mijn mening, en de professionals inschakelen. Niet zelf op hulpverlening gaan zitten, daar schieten ze niets mee op.”*

Bij de start van een project is het belangrijk om gebruik te maken van de kennis die aanwezig is bij andere partijen. Volgens de opbouwwerker van SurplusWelzijn is er door SMO te weinig gebruik gemaakt van de gegevens die in de inventarisatiefase zijn verzameld over de huishoudens in de Driesprong.

Naast overeenstemming over het nut van samenwerking is er in Breda regelmatig discussie over rollen en verantwoordelijkheden geweest, mede omdat er meer partijen direct betrokken zijn (geweest) bij het traject. In hun terugblik hierop staan de opbouwwerker van SurplusWelzijn en de gebiedsmanager van de gemeente tegenover elkaar. De opbouwwerker verwoordt dit als volgt.

*“Wat ik heel sterk heb gevonden is dat WonenBreda en de gemeente geld hebben vrijgemaakt voor begeleiding. Wat niet is gebeurd, is dat de gemeente regie heeft genomen in de rolverdeling tussen partijen die hulp konden bieden. Daar had eigenlijk een wijkteam voor opgezet moeten worden met keuzes over wie op welke gebieden hulp zou kunnen bieden en wie de casemanager is van welk gezin ... Met elkaar zou je kunnen afspreken wie de lijntjes uitzet. Dat kan maatschappelijk werk zijn, SMO, Surplus, Ouderenwerk... dat kan een ieder zijn. Alleen spreek je met elkaar af wie waar het voortouw heeft, wie dat het beste kan.”*

De gebiedsmanager van de gemeente bestrijdt deze visie en heeft aangegeven dat er wel duidelijke rollen en verantwoordelijkheden waren afgesproken. In het kader van ZOM was SMO verantwoordelijk voor welke hulpbegeleidingstraject dan ook. Volgens hem had de opbouwwerker als taak om de bewonersbetrokkenheid te stimuleren; niet om zich op het terrein van de hulpverlening zelf te begeven. De gebiedsmanager heeft geïntervenieerd in deze ‘taakoverschrijding’, waarna in het overleg tussen alle betrokken partijen is afgesproken dat de opbouwwerker niet meer aanwezig zou zijn bij de bespreking van de Zorg op Maat cliënten van SMO. Naar eigen zeggen heeft de gebiedsmanager (als vertegenwoordiger van de gemeente) dus wel degelijk de regie genomen in de rolverdeling tussen partijen. Ook op andere punten hebben de gemeente en woningcorporatie de regierol wel vervuld, namelijk bij het besluit om ZOM in te zetten, de inventarisatie zelf en het operationeel overleg over de inzet van ZOM per geval.

Een ander discussiepunt in Breda is de koppeling van budgetten en uitvoerende capaciteit aan de voortgang en planning van de herhuisvesting in de verdere ‘uitrol’ van ZOM in andere wijken. De locatiemanager van SMO stelt:

*“Wat voor mij als opdrachtaannemer het moeilijkst is, is dat ik afhankelijk ben van hun trajecten, van herstructurering en sloop. Dat maakt mijn instroom. Dus ik krijg als het*



*ware een bepaald budget toegewezen. Dan ligt de verantwoordelijkheid bij de aannemer om daar mensen voor te hebben. Maar op de aanvoer heb ik geen invloed. Ik moet maar afwachten wat er komt (...). Nou, in het begin ging dat dus goed en toen kwam de crisis. Dan zie je dat herstructurering en sloop vertragen; dan wordt het als aannemende partij heel erg moeilijk, want ik heb wel die mensen in dienst en ze staan wel klaar, maar ik heb geen klanten. Ik heb verzocht in de Stuurgroep, waar ik in zit, om met een planning te komen [...]. Die hebben ze wegens omstandigheden gedurende twee, tweeënhalf jaar niet kunnen leveren. Dan wordt het moeilijk [...]. Ik snap hun frustratie ook. Zij hebben van alles en nog wat gepland en dan komt er opeens zo'n crisis, wordt er niet meer gebouwd. Dan stukt het aan alle kanten”.*

Wat verder belangrijk is in de samenwerking tussen partijen is de zogenoemde ‘warme overdracht’ van bewoners. Dit houdt in dat de aanmelding en het dossier van een bewoner die onder behandeling is bij een instantie, automatisch meeverhuist als die bewoner uit de wijk vertrekt. De zorgverlener in de ontvangstwijk wordt ingelicht en zoekt de persoon direct op. De woonconsulent in Nieuw-Crooswijk heeft een duidelijke visie op de warme overdracht:

*“Wij hebben afspraken met het Lokaal Zorgnetwerk over de begeleiding, daar is een maandelijks overleg over, elke wijk heeft zijn Zorgnetwerk. Dus verhuis jij van het ene gebied naar het andere gebied, dan wordt jouw dossier overgedragen naar het volgende Zorgnetwerk. En richting de collega-corporatie zorg je dat je ze inseeint. Als er specifiek iets is met zo'n bewoner, vind ik het wel zo netjes dat je even contact opneemt met elkaar van: luister eens...”*

In de Rotterdamse situatie is er onder andere met het Lokale Zorgnetwerk sprake van een geïnstitutionaliseerd netwerk naast de informele contacten tussen medewerkers van verschillende organisaties. In Groningen is daar vooralsnog geen sprake van, maar de woon-wens-werk-gesprekken hebben hier volgens de medewerker van Lefier wel een basis voor gelegd.

*“En wat een heel groot bijkomend voordeel is, is dat zij [de medewerker van de Sociale Dienst] zich met dit project heel erg heeft ingenesteld bij de andere maatschappelijke organisaties die werkzaam zijn in de wijk. Ook binnen de gemeente heb je heel veel organisaties die van elkaar niet weten wat ze doen en waar je terecht kunt. Zij heeft georganiseerd dat dat netwerk wel is gaan ontstaan. Dat netwerk is breder gegaan dan het vinden van werk; verschillende partijen weten beter van elkaar wat ze doen en wie waarvoor bereikbaar is, zodat je altijd de juiste hulpverlening kunt inschakelen. Dat als ik een oudere heb in mijn project, ik het ouderenwerk kan opzoeken en dat heel snel bekend is wie ik dan moet hebben.”*

#### **4.4.2 Competenties en kwaliteiten van de professionals**

Het succes van brede herhuisvesting wordt voor een groot deel bepaald door de inzet van individuele professionals. Specifiek voor de begeleiding van huishoudens is het belangrijk dat hij of zij goed ‘met mensen kan omgaan’. Sommige geïnterviewde professionals gaan ver in hun betrokkenheid bij bewoners. Zo is de woonconsulent in

Pendrecht telefonisch altijd bereikbaar voor bewoners en onderhoudt de opbouw- werker in Breda ruim na de verhuizing uit de Driesprong nog contact met tal van huishoudens over uiteenlopende zaken. Opvallend is dat de meeste professionals als ‘echte mensenmensen’ worden getypeerd, die ten alle tijde met mensen in gesprek blij- ven. De opbouwwerker in Breda stelt zelf:

*“Achteraf ben ik misschien veel te ver gegaan. Maar goed, ik heb niemand laten vallen”.*

Naast bevolegenheid is het vooral van belang het (soms moeizaam opgebouwde) vertrouwen van bewoners niet te beschamen, aldus de woonconsulent in Nieuw- Crooswijk. Zij probeert naar eigen zeggen zo open en eerlijk mogelijk naar de mensen te zijn en niets te beloven wat ze niet waar kan maken. Zij heeft voor het afleggen van de huisbezoeken ook training gehad, bijvoorbeeld over hoe je met agressie omgaat.

*“Daar leer je wel gewoon om gesprekken een beetje een andere draai te geven. En, ik moet eerlijk zeggen, door schade en schande word je ook wijzer. Ik ben van mezelf nogal direct en niet iedereen houdt daar van. Bij sommige culturen kun je dat ook niet doen. Soms moet je ‘nee’ zeggen, maar dan moet je dat verpakken. Dat moet je rustig aan brengen, ‘Ik zal kijken wat ik voor u kan doen, maar ga er maar vanuit dat dat niet gaat lukken, maar ik ga het wel proberen’. Nou, en dan uiteindelijk lukt het natuurlijk niet, maar dan is boodschap wel wat zachter dan dat ik zeg: ‘Nee, dat kan niet’.*

Dit maakt duidelijk dat consulenten over een behoorlijk incasseringsvermogen moe- ten beschikken. Vooral in de situatie in Nieuw-Crooswijk is de woonconsulent nogal eens bedreigd.

*“In het begin heeft iemand me wel eens op staan wachten met een honkbalknuppel. En natuurlijk, er is wel eens een keertje de deur achter me dichtgedaan, op slot, dat ik er niet uit kon. Dat is wel eens gebeurd. Ja, ik ben ook wel eens met de dood bedreigd, natuurlijk, dat is allemaal wel gebeurd.”*

Ten slotte is de woningcorporatie ook afhankelijk van de kwaliteit van de professionals waarmee zij samenwerken. De woonconsulent van WonenBreda:

*“Het is gewoon belangrijk dat ook daar goed personeel zit, niet alleen hier bij WonenBre- burg, de woonconsulent, maar ook bij het SMO. Niet alleen hier, maar ook van die kant, moet er iemand zijn die het gevoel heeft, die het ziet en die weet hoe hij het goed kan aanpakken. Want daar zijn wij dan... daar verlaten wij ons een beetje op.”*

De projectleider van de gemeente beaamt dat de kwaliteit van het ‘product’ staat of valt met de kwaliteit van mensen die het doen. Aangezien SMO opdrachtnemer is, kan men in Breda direct de organisatie aanspreken wanneer de kwaliteit van de profes- sional onvoldoende blijkt te zijn. Dat is minder goed mogelijk als de samenwerking georganiseerd is in netwerkverband. Dan is belangrijk dat je weet wie je moet aan- spreken in de betreffende organisatie. Netwerken is derhalve een belangrijke vereiste

om een brede herhuisvestingsaanpak te kunnen uitvoeren. De woonconsulent in Pendrecht stelt hierover:

*“Ja, maar netwerken is natuurlijk iets wat constant in beweging is. Ik zit zelf 26 jaar in dit werk en daarin heb ik zelf geconstateerd dat het zo ontiegelijk moeilijk is om dat in stand te houden. Tegenwoordig zijn mensen heel anders met hun werk, vliegen van hot naar her, maar zijn bezig met carrière maken. Ik ben maar een van de weinigen die een soort constante factor daarin is. Dus dat is iets waar je constant in moet investeren. Dat geldt voor iedereen die met dit soort materie bezig is.*”

#### 4.4.3 Monitoring

Een belangrijk punt is in hoeverre bewoners worden gevolgd nadat ze zijn verhuisd. Om een beeld te krijgen van de toegevoegde waarde van de brede herhuisvesting is het immers noodzakelijk na te gaan hoe het de bewoners vergaat in de nieuwe woonomgeving, ook nadat de herhuisvestingsprocedure zelf is afgerond. Dat impliceert namelijk niet dat eventuele andere ondersteuningstrajecten stopgezet worden. De praktijk laat echter zien dat de registratie en het volgen van individuele huishoudens stopt wanneer ze verhuisd zijn. “Dan zeg ik op mijn beurt, dan ben ik klaar.”, aldus de woonconsulent in Pendrecht, en zo ook de woonconsulent in Nieuw-Crooswijk:

*”Als iemand verhuist, dan houdt het voor mij in principe op, tenzij ze terug moeten keren ... . Ik zie wel of ze huur betalen of dat soort dingen, maar of er dan buiten de huur om ook andere schulden zijn of zo, die zie ik dan niet.”*

Ook voor de woonconsulent in Breda houdt het op een gegeven moment op en worden de huishoudens naar eigen zeggen ‘losgelaten’.

Niet alleen de eigen monitoring van de woonconsulent stopt na de verhuizing, ook het contact met de andere partijen over de voortgang van de begeleiding van het huishouden stopt. Alleen in situaties waar men heel nauw bij betrokken is, krijgt men wel eens wat terug te horen. De woonconsulent is dus meestal niet op de hoogte van de voortgang van de begeleiding door andere instanties. Zij kunnen in hun administratie wel zien dat er contact is geweest met bijvoorbeeld de GGD, maar wat de verdere status is, is onbekend. Dat geldt ook bij de ‘warme overdracht’ voor organisaties zoals DOCK, die wijkgericht werken. Dan wordt het dossier ook overgedragen aan organisaties die in de ‘ontvangst-wijk’ actief zijn, wat het ook minder logisch maakt dat de organisaties in de ‘vertrek-wijk’ de voortgang blijven volgen.

In Breda is specifiek voor de bewoners uit de Driesprong de Werkgroep Sociaal Beheer en Ontwikkeling opgericht, waarin de corporatie, gemeente en SMO vertegenwoordigd zijn. Overleg vindt één keer in de maand plaats en gaat met name over bewoners waarvan verwacht dat er problemen kunnen ontstaan. Aangezien de corporatie en gemeente opdrachtgever zijn, lijkt hier meer behoefte te zijn om (na de verhuizing) te weten wat er met de klant gebeurd is. SMO moet dan ook verantwoording afleggen over de ingezette trajecten. De projectleider van de gemeente Breda zegt hierover:

*“Wij willen wel graag weten wat er met die klant is gedaan. Helemaal in het begin hebben we op basis van de offerte zoveel trajecten ingekocht en gevraagd om smart-meetbare informatie. Dat hebben we later bijgesteld. We willen ook graag weten wat er met een klant is gebeurd, aan welke organisatie, welk hulpverlenerstraject die is verwezen. Om dat te kunnen volgen. Als ze naar –ik verzin maar wat- naar de GGZ is overgedragen, dat de collega’s ook vanuit de gemeente die daar over gaan dat kunnen volgen. Die krijgen ook subsidie.”*

Toch gaat het bij de informatie die SMO ten behoeve van dit overleg levert vooral om *output* en niet om *outcome*. Volgens de locatiemanager van SMO is het niet mogelijk om op basis van *outcome* afspraken te maken, aangezien er daarbij vele andere factoren dan alleen de inzet van ZOM spelen.

Behalve de woningcorporatie en SMO heeft ook de opbouwwerker nog contact met de huishoudens die uit de Driesprong zijn verhuisd (maar die niet door SMO worden begeleid), ook al is dat vanuit zijn functie niet vanzelfsprekend. Een deel van deze ‘onvanzelfsprekendheid’ is echter weggevallen doordat de opbouwwerker (van Surplus Welzijn) in opdracht van de gemeente een deel van de huishoudens nog een keer bezocht om na te gaan hoe het gesteld is met de terugkeerwens. Hierover is afzonderlijk gerapporteerd naar de opdrachtgever.

In Groningen wordt niet gemonitord of de woon-wens-werk-gesprekken de gewenste resultaten opleveren. De woonconsulent: “Het is puur dat ik tegen de mensen heb gezegd: oké, dan geef ik je naam en telefoonnummer door aan [de medewerker van de Sociale Dienst] en zij gaat contact met je zoeken en gaat het verder in gang zetten”. Er wordt dus niets genoteerd en de woonconsulent is verder niet inhoudelijk betrokken bij het project.

## 4.5 Conclusies

- In twee van de vier onderzochte situaties is het gevaar voor ‘waterbedeffecten’ een expliciet motief geweest om een brede herhuisvestingsaanpak in te voeren, namelijk in Pendrecht (Rotterdam) en vooral in de Driesprong (Breda), op basis van eerdere ervaringen. De preventieve insteek is vooral gericht op bekende overlastgevers; bij sociaaleconomische problemen is de inzet vooral gericht op het voorkomen van verdere cumulatie door de gedwongen herhuisvesting, respectievelijk het minimaliseren van de mogelijke impact van deze problemen op de nieuwe woonomgeving.
- Er zijn duidelijke verschillen tussen de onderzochte situaties voor wat betreft de aanpak, organisatie, formele status van de samenwerking en de monitoring van zowel de inzet (*output*) als de resultaten (*outcome*). Daarnaast zijn er overeenkomsten, o.a. in de werkwijze van de woonconsulenten, de spinnen in het web van de onderzochte projecten. Over het algemeen gaan zij bewust zonder uitgebreide voorbereiding het gesprek in, omdat ze niet op voorhand beïnvloed willen worden door bepaalde informatie over bezochte huishoudens. Voorts hebben zij een centrale taak voor wat betreft een goed verloop van de herhuisvesting. Bij alle kwesties die buiten het domein van woningcorporaties vallen (oftewel sociaaleconomische en psychosociale problematiek), is hun primaire rol signaleren en doorverwijzen.

- Tegelijkertijd signaleren andere partijen dat de woonconsulenten uit hoofde van hun functie geen zorgverleners zijn, maar zich dat wel eigen hebben gemaakt door zich te wapenen met kennis die tot de *core business* van andere instanties gerekend wordt. Dat maakt de woonconsulenten tot gerespecteerde samenwerkingspartners.
- Belangrijke of zelfs noodzakelijke competenties van woonconsulenten zijn: uitstekende communicatieve vaardigheden, incasservermogen, goed kunnen netwerken en empathie. Juist door deze vaardigheden kunnen zij bewoners 'raken' en op weg helpen. Niet voor niets hebben de geïnterviewde consulenten een sociaal-maatschappelijke of psychotherapeutische achtergrond en/of opleiding.
- Er is nauwelijks zicht op de mate waarin een brede herhuisvestingsaanpak 'waterbedeffecten' van herhuisvesting kan voorkomen. De geïnterviewden zijn het erover eens dat hun inzet heeft bijgedragen aan de bewustwording bij cliënten en hen heeft aangespoord om zelf actie te ondernemen (bijvoorbeeld schuldhulpverlening). Voor zover daarmee (relatief bescheiden) problemen opgelost zijn, verhuizen die niet mee naar een nieuwe buurt. De registratie en het volgen van individuele huishoudens stoppen echter wanneer ze verhuisd zijn. Vanuit het oogpunt van de woonconsulenten is dat ook logisch; voor de woningcorporatie houdt de bemoeienis na herhuisvesting op. Ook in de situaties met een 'warme overdracht' waarin het dossier van cliënten meeverhuist naar een nieuwe wijk en in behandeling wordt genomen door de zorgverleners aldaar, verliest de corporatie in de 'vertrekwijk' meestal het zicht op de bewoners.
- Hoewel de achter-de-voordeurbenadering gezien wordt als een probaat instrument om verborgen problemen op te sporen, wijst men ook op de betrekkelijkheid van begeleidingsinspanningen bij ernstige problemen. Sommige (psychosociale) problemen hebben een dermate structureel karakter dat extra begeleiding gekoppeld aan de herhuisvesting geen oplossing kan bieden. In die gevallen dient de inzet vooral gericht te worden op het tegengaan van verdere probleemcumulatie door de gedwongen verhuizing.



# 5 De nieuwe woning en buurt: de feiten

## 5.1 Inleiding

Het keuzeproces dat herhuisvestingsurgenten doorlopen eindigt met de definitieve keuze voor een woning en buurt. In dit hoofdstuk beschrijven we op wat voor woningen en buurten de keuze is gevallen. Naar wat voor woningen verhuizen herhuisvestingsurgenten en zijn deze woningen beter? Blijven zij in hun oude buurt, of verspreiden zij zich over de stad? Als zij uitwaaiëren, hoe ziet hun spreidingspatroon er dan uit: verhuizen zij naar nabijgelegen buurten of naar buurten verder weg? Verdelen zij zich evenredig over de stad, of clusteren zij in bepaalde buurten? En zijn de buurten waar zij vooral terecht komen beter dan hun vorige buurten?

Deze vragen beantwoorden we in dit hoofdstuk door de objectieve kenmerken van de oude en nieuwe woning en buurt van herhuisvestingsurgenten onder de loep te nemen. Omdat bepaalde woning- en buurtkenmerken als beter worden gezien dan anderen, geeft deze analyse ons een eerste kans om te onderzoeken of urgenten er na hun verhuizing op vooruitgaan. De mening van urgenten kan echter afwijken. Aan de ervaringen van urgenten wordt daarom ook uitgebreid aandacht besteed. Dit doen we echter niet in dit hoofdstuk, maar in Hoofdstuk 6.

In dit hoofdstuk maken we zowel gebruik van de resultaten uit de 811 enquêtes als de 144 kwalitatieve vervolginerviews die we met herhuisvestingsurgenten hebben gehouden. Meer informatie over de respons is te vinden in Bijlagen 1 en 2. Daarnaast gebruiken we het door woningcorporaties geleverde overzicht van verhuisstromen van herhuisvestingsurgenten en bestaande data aangaande buurtkenmerken.

## 5.2 Eerder onderzoek

Voordat we onze resultaten bespreken, geven we eerst een overzicht van het eerdere onderzoek dat is verricht naar de objectieve kenmerken van de nieuwe woning en buurt van herhuisvestingsurgenten. In deze onderzoeken wordt regelmatig aangegeven dat objectieve verbeteringen en ervaren verbeteringen samenhangen. Daarom komen de veranderingen die herhuisvestingsurgenten ervaren ook op deze plaats aan bod. Onze onderzoeksresultaten aangaande ervaren veranderingen worden echter pas in het volgende hoofdstuk besproken.

### 5.2.1 De nieuwe woning

Het type woning waar herhuisvestingsurgenten naar toe verhuizen, zal afhangen van de beperkingen die de woningcorporatie hen oplegt. Zoals in Hoofdstuk 3 al uitgebreid is besproken, krijgen behoorlijk wat urgenten alleen voorrang op soortgelijke woningen wat betreft het type en de grootte. Op deze gebieden zou je daarom relatief weinig verandering verwachten. Op andere vlakken kunnen echter aanzienlijke veranderingen worden verwacht. Een van de hoofdredenen voor de sloop van woningen is

dat deze niet meer aan de moderne woonstandaarden voldoen: het onderhoud laat te wensen over, de kamers zijn te klein, en de isolatie is slecht. De kans is dan ook groot dat de kwaliteit van de nieuwe woning beter is. Verschillende Nederlandse en internationale studies bevestigen dit (Varady & Walker, 2000; Bolt & Van Kempen, 2010; Kleinhans, 2003; Kleinhans & Van der Laan Bouma-Doff, 2008).

Door de betere kwaliteit van hun woning kan worden verwacht dat herhuisvestingsurgenten meer tevreden zullen worden met hun woning. Eerder onderzoek toont ook aan dat herhuisvestingsurgenten meer tevreden zijn met hun nieuwe woning (Varady & Walker, 2000; Bolt & Van Kempen, 2010). Hoewel het logisch lijkt dat de gunstigere fysieke kenmerken van de nieuwe woning van urgenten hier de oorzaak van zijn, is de relatie tussen woningkenmerken en de tevredenheid van urgenten verrassend genoeg zelden onderzocht. Uit een Amerikaanse studie waarin dit wel is onderzocht, bleek dat urgenten meer tevreden zijn met hun nieuwe woning en dat dit voornamelijk het resultaat is van de toegenomen ruimte en de verandering van woningtype (veel urgenten verhuisden van een appartement naar een eengezinswoning) (Varady & Walker, 2000). In Nederland is ook gevonden dat urgenten meer tevreden zijn met de kwaliteit van hun nieuwe woning en dat komt door de toegenomen grootte, gevolgd door betere isolatie, onderhoud, technische kwaliteit en een gunstiger woningtype (Bolt & Van Kempen, 2010; Kleinhans, 2003; Kleinhans & Van der Laan Bouma-Doff, 2008). Ook uit onderzoek onder reguliere verhuizers blijkt dat de tevredenheid met de nieuwe woning samenhangt met de grootte en het onderhoud van de woning (Diaz-Serrano & Stoyanova, 2010; Lu, 1999; Varady & Carrozza, 2000)

### 5.2.2 De nieuwe buurt

Uit eerdere studies blijkt dat hoewel herhuisvestingsurgenten naar een grote variëteit aan buurten verhuizen, er een aantal buurten is waar zij aanzienlijk vaker terechtkomen (Bolt & Van Kempen, 2010). Deze buurten worden allereerst gekenmerkt door hun ligging nabij sloopbuurten (b.v. Varady e.a., 2001). Herhuisvestingsurgenten zouden voor nabijgelegen buurten kiezen door een gebrekkige kennis van buurten die verder weg liggen. Daarnaast is het makkelijker om bestaande sociale netwerken te onderhouden wanneer je over een kortere afstand verhuist. Ten opzichte van reguliere verhuizers blijven urgenten relatief vaak in hun oude buurt wonen. Ook verhuizen zij relatief minder vaak uit hun stad (Bolt & Van Kempen, 2010). Dit is ook logisch omdat voor reguliere verhuizers andere verhuisredenen gelden. Zij kiezen er soms bewust voor om naar een andere stad te verhuizen vanwege de locatie van hun studie of baan (Feijten, 2005).

Ten tweede blijken herhuisvestingsurgenten naar buurten te verhuizen met specifieke woningvoorraadkenmerken. Zij verhuizen vooral naar buurten met veel appartementen en weinig eengezinswoningen omdat zij alleen voorrang krijgen op reguliere woningzoekenden bij de toekenning van soortgelijke woningen. Aangezien urgenten vaak in appartementen woonden, zullen zij vaak wederom naar een appartement verhuizen. Omdat urgenten vaak een relatief laag inkomen hebben, worden zij daarnaast gedwongen te kiezen voor goedkope woningen, die vooral in bepaalde buurten voorhanden zijn (Pendall, 2000; Hartung & Henig, 1997). Tenslotte verhuizen urgenten naar buurten met een groot aandeel sociale huurwoningen (Slob e.a., 2008). Ook



na hun verhuizing blijven de meeste urgenten immers afhankelijk van gesubsidieerde huisvesting.

Ten derde laat eerder onderzoek zien dat herhuisvestingsurgenten vaak naar buurten verhuizen met een hoog aandeel allochtonen, een laag gemiddeld inkomen, veel armoede, werkloosheid en uitkeringsontvangers en een laag gemiddeld opleidingsniveau (Hartung & Henig, 1997; Pendall, 2000; Kingsley e.a., 2003). Dit komt omdat urgenten vaak een zwakke sociaaleconomische positie hebben en daardoor veelal aangewezen zijn op buurten met een goedkope woningvoorraad. Daarnaast zou dit type buurten vaak hun voorkeur hebben, omdat het er gemakkelijker is om een sociaal vangnet op te bouwen (Trudeau, 2006).

In eerder onderzoek wordt de kwaliteit van de buurten waar herhuisvestingsurgenten in woonden en wonen in de regel afgeleid van de kenmerken van deze buurten (Woldoff, 2007). Buurten met bepaalde kenmerken zouden minder goed zijn omdat zij hun bewoners minder kansen bieden. Vooral wanneer buurten in sociaaleconomisch opzicht zwak zijn (South & Crowder, 1997; Alba e.a., 2000a/b; Woldoff, 2007) en/of te maken hebben met sterke concentraties niet-westerse allochtonen (South & Crowder, 1997; Alba e.a., 2000a/b; Bolt & Van Kempen, 2003; South e.a., 2005; Woldoff, 2007; Freeman, 2000), wordt een dergelijk negatief effect verwacht. Als er vanuit gegaan wordt dat bewoners altijd proberen om naar een zo kansrijk mogelijke buurt te verhuizen, moet de neiging van herhuisvestingsurgenten om naar arme, etnisch geconcentreerde buurten te verhuizen gezien worden als de resultante van een gebrek aan alternatieven; de beperkingen die zij ondervinden dwingen hen voor zulke buurten te kiezen.

De vraag is echter hoe herhuisvestingsurgenten dat zelf ervaren. Of ze daadwerkelijk ontevreden zijn met hun buurt omdat deze bepaalde sociaaleconomische kenmerken heeft, is nog zelden onderzocht. Naar de oorzaken van de (on)tevredenheid met de nieuwe buurt van urgenten is überhaupt nog zelden onderzoek verricht.

De relatie tussen buurttevredenheid en buurtkenmerken van reguliere bewoners is wel regelmatig onderzocht. Uit dat onderzoek blijkt allereerst dat de tevredenheid afhangt van de fysieke uitstraling van de buurt (Parkes e.a., 2002). Daarnaast blijkt de aanwezigheid van voorzieningen, zoals goede scholen en publieke diensten samen te hangen met tevredenheid (Basolo & Strong, 2002; Parkes e.a., 2002). Ook de aanwezigheid van overlast, zoals troep op straat, drugsgerelateerde problemen, vandalisme, criminaliteit en verkeersproblemen, zorgt voor minder tevredenheid met de buurt (Harris, 1999; Lu, 1999). Verder heeft de veiligheid van de buurt ook een sterke invloed; onveiligheidsgevoelens kunnen leiden tot sterke ontevredenheidsgevoelens en verhogen de kans op een verhuiswens (Atkinson & Kintrea, 2002; Mohan & Twigg, 2007).

In eerder onderzoek is echter vooral veel aandacht besteed aan de relatie tussen buurttevredenheid en de bevolkingssamenstelling. Zo blijkt een hoger gemiddeld inkomen van buurtbewoners een positief effect te hebben (Harris, 2001; Mohan & Twigg, 2007; Parkes e.a., 2002). Het aandeel etnische minderheden blijkt negatief samen te hangen met de tevredenheid met de buurttevredenheid (Bobo & Zubrinsky, 1996; Clark, 1991; 1992; Feijten & Van Ham, 2009). Dit geldt zowel voor autochtone als allochtone huishoudens, al is de relatie in Nederland wel het sterkste voor autochtone huishoudens (Bolt e.a., 2008; Van Ham & Feijten, 2008).

### 5.2.3 Samenhang tussen woning- en buurtverbeteringen

Uit eerder onderzoek onder reguliere verhuizers blijkt dat ervaren woningverbeteringen en buurtverbeteringen niet op zich staan: wanneer verhuizers meer tevreden zijn met hun nieuwe woning, geldt dat doorgaans ook voor hun nieuwe buurt (Galster & Hesser, 1981). Dit duidt erop dat men verhuizingen in zijn geheel als positief of negatief ervaart. Ondanks dat verhuizers vooral streven naar woningverbeteringen, gaan verbeteringen van de woning en buurt vaak hand in hand (Clark e.a., 2006). Ook komt er uit eerdere studies naar voren dat buurttevredenheid een belangrijke determinant is voor tevredenheid met de woning (Lu, 1999) en dat woningtevredenheid en veiligheidsgevoelens in de buurt samenhangen (Varady & Carrozza, 2000).

Onder herhuisvestingsurgente is de relatie tussen woning- en buurttevredenheid amper onderzocht. Een uitzondering vormt de Nederlandse studie van Kleinhans en Van der Laan Bouma-Doff (2008) waaruit blijkt dat ervaren vooruitgang van de buurt sterk samenhangt met ervaren vooruitgang van de woning: de manier waarop urgente hun buurt ervaren is onderdeel van hun algehele evaluatie van hun nieuwe woningsituatie. We kunnen dus ook bij urgente verwachten dat een toenemende woningtevredenheid samenhangt met toenemende buurttevredenheid.

### 5.2.4 Achtergrondkenmerken en vooruitgang van de woningsituatie

De vooruitgang van herhuisvestingsurgente kan afhangen van hun achtergrondkenmerken. In onderzoek naar reguliere verhuizers wordt bijvoorbeeld vaak de verwachting geuit dat verhuizers met een lager inkomen minder verbeteringen ervaren doordat zij sterker worden beperkt in hun woning- en buurtkeuze. Daarnaast zouden personen met een lager inkomen minder vaardigheden hebben om een goede woonsituatie te vinden (Varady & Walker, 2000). Verhuizers met een lager inkomen blijken inderdaad minder tevreden te zijn met hun woonsituatie (Galster & Hesser, 1981; Lu, 1999; Vera-Toscano & Ateca-Amestoy, 2008). Naast huishoudens met hogere inkomens, blijken ook oudere verhuizers en huishoudens met kinderen meer tevreden na hun verhuizing (Diaz-Serrano & Stoyanova, 2010; Galster & Hesser, 1981; Lu, 1999). De gevonden effecten van etniciteit op de tevredenheid met de woonsituatie zijn in de onderzoeksliteratuur overigens niet eenduidig (Permentier e.a., 2011).

Aan de invloed van achtergrondkenmerken op de verbeteringen die herhuisvestingsurgente ervaren is in eerder onderzoek veel minder aandacht besteed. De aanwezige aandacht gaat vooral uit naar twee kenmerken: inkomen en etniciteit. Net als voor reguliere verhuizers, wordt verwacht dat herhuisvestingsurgente met een lager inkomen minder succesvol zijn in het verbeteren van hun woonsituatie. De resultaten zijn echter gemengd (Varady & Walker, 2000; Kleinhans & Van der Laan Bouma-Doff, 2008). Kleinhans en Van der Laan Bouma-Doff (2008) vonden dat urgente in Nederland met hogere inkomens juist minder vooruitgang ervaren. Dit wijten zij aan het toewijzingssysteem: huishoudens met hogere inkomens hebben geen toegang tot de goedkoopste woningvoorraad en krijgen geen huurtoeslag.

Wanneer er toch inkomensbeperkingen zijn, zullen niet-westerse allochtonen hier vanwege hun relatief zwakkere inkomenspositie vaker mee worden geconfronteerd. Daar bovenop wordt gesteld dat zij meer moeite hebben om hun positie op de woningmarkt te verbeteren, doordat Nederlands niet hun moedertaal is en zij minder bekend zijn met de lokale sociale instituties. Sociale instituties zoals gemeentes

en woningcorporaties verstrekken mogelijkwerwijs informatie die niet begrijpelijk is voor mensen met Nederlands als tweede taal. Om deze redenen zouden niet-westerse allochtonen vaker horizontale verhuizingen maken en niet klimmen op de woningladder (Kleinhans & Van der Laan Bouma-Doff, 2008; Bolt & Van Kempen, 2010). Discriminatie vanuit instituties kan een andere reden zijn dat niet-westerse allochtonen naar slechtere woonsituaties verhuizen (Galster, 1991; Krysan & Farly, 2002).

### 5.3 Kenmerken van de nieuwe buurt

Naar wat voor woningen verhuizen herhuisvestingsurgenten? En betekent dit een verbetering? Herhuisvestingsurgenten zouden hun positie op de woonladder verbeteren als zij naar eengezinswoningen, beter onderhouden, geïsoleerde en grotere woningen verhuizen. Omdat het kameraantal en woningtype de enige woningkenmerken zijn waarvan we weten hoe zij in objectieve zin zijn veranderd, richten we ons hier op<sup>21</sup>. Verhuizen herhuisvestingsurgenten naar woningen met meer kamers en eengezinswoningen? En doen zij dit allemaal in dezelfde mate? Of hangt dit bijvoorbeeld van hun inkomen of leeftijd af?

#### 5.3.1 Toename van het kameraantal

Als we naar het kameraantal kijken, blijkt uit onze enquêteresultaten dat herhuisvestingsurgenten er na hun verhuizing gemiddeld genomen inderdaad op vooruitgaan. Zij verhuizen namelijk naar woningen met gemiddeld 3,41 kamers ten opzichte van 3,30 kamers voor de verhuizing. Met een zogenoemde 'paired t-test' testen we of dit verschil significant is. Dit blijkt het geval te zijn ( $t=-2.97$ ,  $df=732$ ,  $p<.01$ ). Als we per stad bekijken of bewoners naar een woning met meer kamers verhuizen, blijkt dit in Groningen het sterkst het geval te zijn. Ook in Rotterdam en Den Haag zien we een kleine toename van het gemiddelde aantal kamers. In Ede blijft het kameraantal echter gelijk en in Breda neemt het zelfs iets af.

**Tabel 5.1** Gemiddeld aantal kamers voor- en na de verhuizing

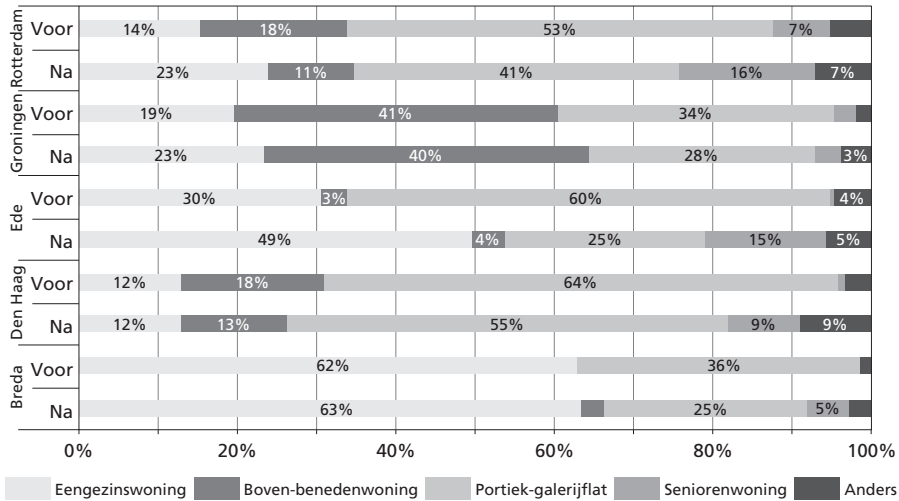
	Gemiddeld aantal kamers vorige woning	Gemiddeld aantal kamers huidige woning
Breda	3,9	3,8
Den Haag	3,1	3,2
Ede	3,7	3,7
Groningen	3,1	3,4
Rotterdam	3,3	3,4

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

#### 5.3.2 Verhuizing van een meer- naar een eengezinswoning

Ook wat betreft het woningtype, blijken herhuisvestingsurgenten er gemiddeld genomen iets op vooruit te gaan: na de verhuizing woont een wat groter aandeel van hen in

21 Bij de bespreking van de ervaren veranderingen van de woonsituatie in Hoofdstuk 6 komen ook de ervaren veranderingen aangaande het onderhoud en de isolatie van de woning aan bod.



**Figuur 5.1:** Woningtype voor en na de verhuizing

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

een eengezinswoning (Zie Figuur 5.1). Terwijl 27% van de herhuisvestingsurgenten na hun verhuizing in een eengezinswoning woont, lag dit percentage voor de verhuizing op 21%. Wederom testen we of deze toename significant is en wederom blijkt dit het geval te zijn ( $t=2.87$ ,  $df=810$ ,  $p<.01$ ). Vooral in Ede zien we dat veel urgenten van een flat naar een eengezinswoning verhuizen. Dit kan komen doordat het aandeel eengezinswoningen in Ede ook aanzienlijk hoger is dan in de andere steden: terwijl in Ede het aandeel eengezinswoningen op 75,8% ligt, is dit percentage in de andere steden maximaal 39,1%.

### 5.3.3 Wie verhuizen naar woningen met gunstiger kenmerken?

Heeft iedereen een even grote kans om naar een betere woning te verhuizen? Om deze vraag te beantwoorden hebben we twee logistische regressie-analyses uitgevoerd: één waarin de kans om naar een woning met meer kamers te verhuizen wordt voorspeld, en één waarin de kans om van een meer- naar een eengezinswoning te verhuizen wordt voorspeld (zie Tabel 5.2). In Bijlage 6 lichten we deze techniek toe.

#### Wie verhuizen er naar woningen met meer kamers?

Als we de kans om naar een woning met meer kamers te verhuizen bekijken, valt allereerst de invloed van het huishoudensinkomen op. In lijn met eerdere studies onder reguliere verhuisden (o.a. Feijten, 2005) blijkt ook uit onze resultaten dat herhuisvestingsurgenten met een hoger inkomen er vaker in slagen naar woningen met meer kamers te verhuizen. In tegenstelling tot wat eerder is gevonden (Myers & Lee, 1996), laten onze resultaten ook zien dat niet-westerse allochtonen vaker naar woningen met meer kamers verhuizen. De verklaring hiervoor ligt waarschijnlijk in de gezinsgrootte: doordat niet-westerse allochtonen in de regel grotere gezinnen hebben (de allochtone respondenten met kinderen hadden gemiddeld 1,96 kinderen, terwijl de autochtone

**Tabel 5.2** Logistische regressies: Wie ervaren de meeste objectieve verbeteringen van de woning (verhuizing naar een eengezinswoning en woning met meer kamers?)

	<b>Verhuizing naar eengezinswoning B (Nagelkerke R<sup>2</sup>=0.34)</b>	<b>Toename van het aantal kamers B (Nagelkerke R<sup>2</sup>=0.17)</b>
Den Haag (t.o.v. Ede)	-1,29**	0,24
Groningen (t.o.v. Ede)	-1,00*	0,85**
Rotterdam (t.o.v. Ede)	-1,15*	0,57
Breda (t.o.v. Ede)	0,47	0,38
Vrouw	0,07	-0,05
Leeftijd	-0,04**	-0,02**
Aanwezigheid kind	0,70*	0,35
Alleenstaand	-0,94**	0,48
Woonduur gesloopte woning	0,04	-0,04*
Laag opgeleid	0,09	-0,11
Bijstandsuitkeringontvanger	0,28	0,25
Niet-westerse allochtoon	-0,22	0,73**
Netto huishoudensinkomen* €1000	0,11	0,50**

\*\* p<.01; \* p<.05

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

respondenten met kinderen gemiddeld 1,60 kinderen hadden), bestaat er een grotere behoefte aan woningen met meer kamers. Verder valt op dat de kans om naar een grotere woning te verhuizen toeneemt naarmate bewoners jonger zijn. Zij zouden wel eens een sterkere voorkeur voor woningen met meer kamers kunnen hebben omdat zij relatief vaak gezinsuitbreiding wensen. Huishoudens die langer in hun inmiddels gesloopte woning hebben gewoond verhuizen verder minder vaak naar een eengezinswoning. Dit zal niet aan de door de woningcorporatie opgelegde beperkingen liggen. Door hun langere wachttijd hebben zij ten opzichte van andere herhuisvestingsurgente juist een grotere kans om woningen te bemachtigen. Waarschijnlijk hebben urgente met een langere woonduur dus minder behoefte om van een appartement naar een eengezinswoning te verhuizen. Tenslotte zien we dat urgente uit Groningen vaker naar woningen met meer kamers verhuizen dan urgente uit Ede.

### Wie verhuizen er naar eengezinswoningen?

De kans om de stap van een meer- naar een eengezinswoning te zetten, verschilt eveneens tussen herhuisvestingsurgente (Zie wederom Tabel 5.2). Zo slagen herhuisvestingsurgente uit Ede hier vaker in dan urgente uit Den Haag, Groningen en Rotterdam. Dit bevestigt het beeld dat naar voren kwam uit Figuur 5.1. We vinden eveneens dat ouderen en alleenstaanden minder vaak naar eengezinswoningen verhuizen. Een logische verklaring lijken de beperkingen waar kleinere huishoudens mee geconfronteerd worden: omdat kleinere huishoudens in sommige steden niet mogen reageren op woningen met meer dan een bepaald aantal kamers en eengezinswoningen gemiddeld genomen veel kamers hebben wordt hun toegang tot eengezinswoningen beperkt. Dit argument wordt echter ontkracht door onze vorige

analyse waaruit bleek dat alleenstaanden geen kleinere kans hebben om naar woningen met meer kamers te verhuizen. Dat kleine huishoudens minder vaak naar eengezinswoningen verhuizen komt waarschijnlijk dus niet zozeer door hun beperkingen, maar door hun voorkeuren.

## 5.4 Kenmerken van de nieuwe buurt

### 5.4.1 Afstand tussen oude en nieuwe buurt

#### Verhuizingen binnen de oude buurt

Aan de hand van data over de verhuisstromen van herhuisvestingsurgenten kunnen we bekijken of herhuisvestingsurgenten er al dan niet voor kiezen binnen hun buurt te verhuizen. Hiertoe hebben de deelnemende gemeenten en corporaties een verhuismatrix van herhuisvestingsurgenten aangeleverd. In Figuur 5.2 wordt het aandeel urgenten dat binnen de buurt is verhuisd weergegeven voor zowel de verschillende onderzoekssteden in totaal als de drie grootste herstructureringsbuurten per stad. Het aandeel urgenten dat binnen de buurt verhuist, blijkt sterk te verschillen tussen de steden en herstructureringsbuurten. Rotterdam is de stad waar de meeste urgenten binnen de buurt zijn verhuisd. Ook in andere steden zien we echter buurten waar meer dan veertig procent van de urgenten binnen de buurt verhuizen, te weten in Paddepoel-Zuid (Groningen) en Heuvel (Breda).

Een mogelijke verklaring voor de vele verhuizingen binnen buurten in Rotterdam is dat de woningvoorraad in de verschillende Rotterdamse buurten aanzienlijk groter is dan in de andere steden. Dat ook in Breda, een stad waar de gemiddelde woningvoorraad per buurt aanzienlijk kleiner is<sup>22</sup>, relatief veel verhuizingen binnen de buurt plaatsvinden, kan het gevolg zijn van het optiesysteem dat daar wordt gebruikt om woningen toe te wijzen. Als men aangeeft graag in dezelfde buurt te willen blijven wonen, zullen alleen de beschikbare woningen in die buurt worden aangeboden. Wanneer herhuisvestingsurgenten zelf moeten reageren op woningen, zoals in de andere steden het geval is, zou het zo kunnen zijn dat zij niet vasthouden aan hun voorkeur om binnen de buurt te verhuizen, omdat ze bijvoorbeeld tijdens het zoeken ook woningen buiten hun buurt zullen tegenkomen die voor hen aantrekkelijk kunnen zijn.

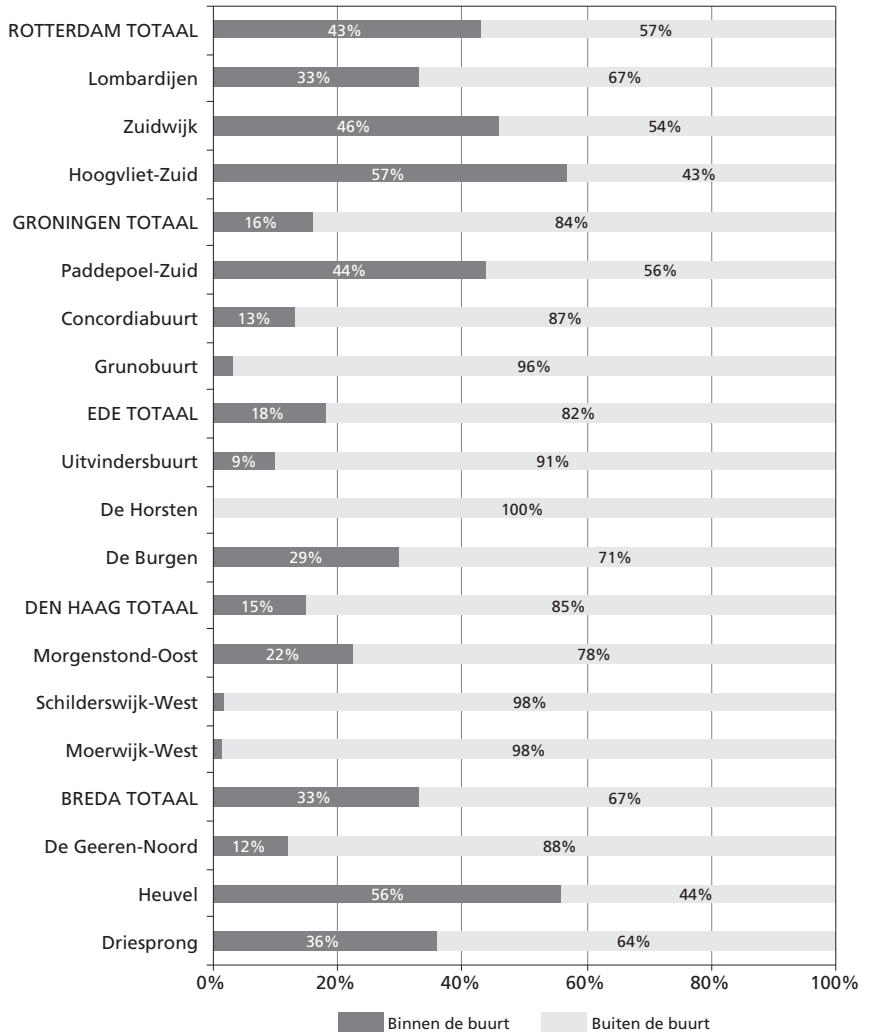
#### Spreidingspatronen herhuisvestingsurgenten

Ondanks dat de vertrekbuurt zelf vaak een aanzienlijk deel van de herhuisvestingsurgenten opvangt, verhuist in de regel het grootste deel van de urgenten naar andere buurten in de stad. Voor de drie grootste slooprojecten in de steden is in Figuur 5.3 weergegeven naar welke buurten zij dan vooral verhuizen. De dikte van de lijnen in de kaartjes geeft een indicatie van de grootte van de verhuisstromen uit de verschillende sloopbuurten.<sup>23</sup>

---

22 Gemiddeld tellen buurten in Breda 1405, in Den Haag 2056, in Ede 617, in Groningen 1203 en in Rotterdam 3251 woningen.

23 In Ede, Breda en Groningen zijn in de kaartjes alleen de verhuisstromen weergegeven die minimaal 2% van de verhuizers vertegenwoordigen. Omdat er in Rotterdam en Den Haag meer buurten zijn, zijn daar de verhuisstromen die minimaal 1,5% van de verhuizers vertegenwoordigen weergegeven in de



**Figuur 5.2:** Verhuizingen binnen en buiten de buurt

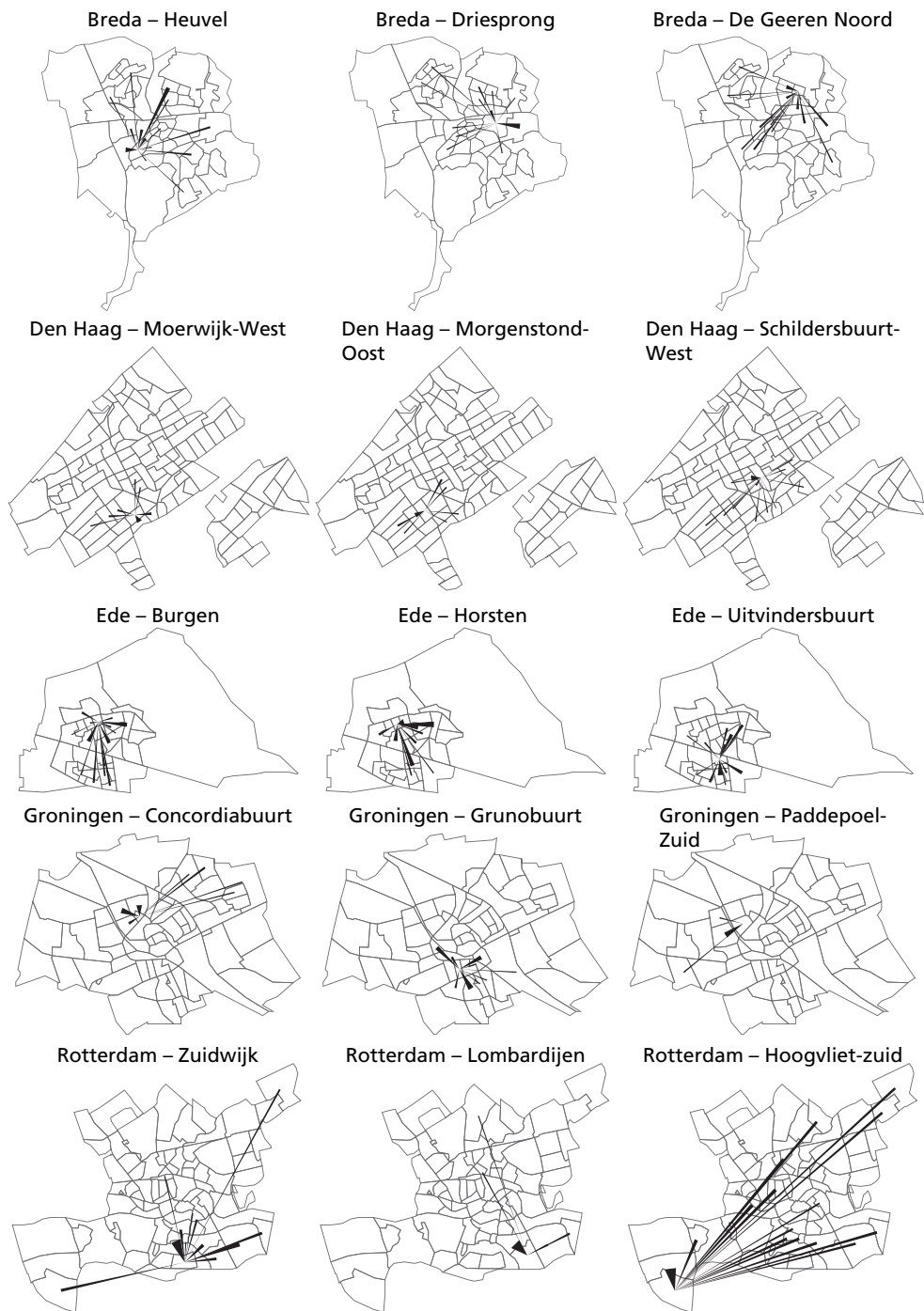
Bron: Universiteit Utrecht, 2010, dataset verhuisstromen

De kaartjes tonen aan dat herhuisvestingsurgenten naar een behoorlijk aantal verschillende buurten verhuizen, maar dat de grootte van de verhuisstromen wel verschilt. In iedere stad is de buurt die de meeste urgenten opvangt verantwoordelijk voor ongeveer 10 procent van alle urgenten die buiten hun buurt zijn verhuisd.

Daarnaast laten de kaartjes interessante verschillen tussen de onderzoekssteden zien. In elk van de steden verhuizen herhuisvestingsurgenten vooral naar nabijgelegen

---

kaartjes. In Ede zijn (voor de overzichtelijkheid) niet alle buurten in de gemeente getoond, maar alleen de buurten in de plaats zelf en die in de buitengebieden die bij Ede horen. In Rotterdam zijn de buurten van Hoek van Holland, de Maasvlakte, Botlek en Europoort niet in de figuren opgenomen.



**Figuur 5.3** Spreidingspatronen

Bron: WonenBreburch, Maaskoepel, Woonstede, Gemeente Groningen, Gemeente Den Haag



buurten. In Rotterdam en Den Haag verhuist men echter vaak naar *één specifieke* nabijgelegen buurt<sup>24</sup> en niet naar *verschillende* nabijgelegen buurten zoals in Ede, Breda en Groningen. Verder valt het op dat urgenten uit een aantal sloopbuurten zich over een beperkt aantal buurten verspreiden. Dit geldt het sterkst voor de Groningse buurten Paddepoel-Zuid en Concordiabuurt, Lombardijen in Rotterdam, en de Haagse buurten Morgenstond-Oost en Moerwijk-West. Urgenten uit de Bredase sloopbuurten en de Rotterdamse buurt Hoogvliet-Zuid verspreiden zich juist sterk. Bij Heuvel (Breda) en Hoogvliet-Zuid moet wel de kanttekening worden gemaakt dat de meeste mensen binnen de buurt zijn verhuist. Het gaat hier dus om een relatief kleine groep urgenten die over de stad uitwaaiert.

Al met al ontstaat het beeld dat herhuisvestingsurgenten vaak naar nabijgelegen buurten verhuizen. Regelmatig verhuist men zelfs binnen dezelfde buurt. Er zijn echter grote verschillen waarneembaar tussen de verschillende steden en buurten. Dat urgenten naar nabijgelegen buurten verhuizen is dus zeker geen wetmatigheid.

#### 5.4.2 Wat voor buurten ontvangen herhuisvestingsurgenten?

Behalve hun beperkte afstand tot de vertrekbuurt, hebben ontvangstbuurten wellicht ook andere onderscheidende kenmerken. Om deze kenmerken vast te kunnen stellen, maken wij een onderscheid tussen vertrekbuurten, ontvangstbuurten en overige buurten op basis van een ratiosystematiek. Volgens deze systematiek worden ontvangstbuurten gedefinieerd op basis van de ontvangstratio's van buurten. Met ontvangstratio bedoelen we de verhouding tussen het aantal daadwerkelijk ontvangen herhuisvestingsurgenten en het verwachte aantal te ontvangen herhuisvestingsurgenten op basis van het aantal woningen in buurten. Een rekenvoorbeeld: in Breda is er met 358 geherhuisveste huishoudens en 75.886 woningen sprake van 1 geherhuisvest huishouden op de 211,97 woningen ( $75.886/358$ ). In Fellenoord, een buurt met 895 woningen, verwachten we dan dat er ( $895/211,97$ ) 4,22 geherhuisveste huishoudens zijn neergestrekken. In werkelijkheid zijn er drie huishoudens naar Fellenoord verhuisd. De ontvangstratio is daar dan ook  $3/4,22$ , ofwel 0,71. Een ontvangstratio onder de 1 betekent dus dat in die buurt minder huishoudens terecht zijn gekomen dan op grond van het aantal woningen mag worden verwacht. Buurten met een ontvangstratio boven de 1 zijn ontvangstbuurten, mits zij geen vertrekbuurt zijn én een minimaal aantal van 20 herhuisvestingsurgenten hebben ontvangen.

Vertrekbuurten worden bepaald aan de hand van de vertrekratio. Deze wordt op een soortgelijke manier berekend als de eerder besproken ontvangstratio. In plaats van het aantal ontvangen herhuisvestingsurgenten in een buurt te vergelijken met het verwachte aantal ontvangen urgenten, kijken we hier alleen naar het aantal vertrokken urgenten ten opzichte van het verwachte aantal vertrokken urgenten. Buurten met een vertrekratio groter dan 1 én meer dan 60 vertrokken urgenten worden gezien als vertrekbuurt.

---

24 Rotterdam: in Zuidwijk is de verhuisstroom sterk gericht op Carnisse, in Lombardijen op Vreewijk en in Hoogvliet-Zuid op Hoogvliet-Noord. Den Haag: in Moerwijk-West is de verhuisstroom sterk gericht op Moerwijk-Zuid, in Morgenstond-Oost op Morgenstond-West, en in Schildersbuurt-West op Transvaalkwartier-Midden.

**Tabel 5.3** Kenmerken vertrekbuurten, ontvangstuurten en overige buurten

	<b>Vertrek- buurten</b>	<b>Ontvangst- buurten</b>	<b>Overige buurten</b>
<b>BREDA</b>	n=3	n=2	n=46
% sociale huur	60,4	48,2	22,9
Gemiddelde woningwaarde x 1000	149,7	174,0	283,3
% eengezinswoningen	46,3	66,9	70,5
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger x 1000	15,3	17,5	20,0
Aantal bijstandsuitkeringen per 1000 huishoudens	98,7	66,0	37,6
% niet-westers allochtoon	22,3	18,5	7,9
Gem. afstand tot Brabant Park (km)		2,2	3,7
Gem. afstand tot De Geeren-Noord (km)		2,0	4,2
Gem. afstand tot Heuvel (km)		5,1	3,6
<b>DEN HAAG</b>	n=8	n=9	n=89
% sociale huur	75,4	56,1	23,5
Gemiddelde woningwaarde x 1000	99,9	103,3	215,7
% eengezinswoningen			
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger x 1000	15,0	15,0	22,5
Aantal bijstandsuitkeringen per 1000 huishoudens	161,6	151,3	52
% niet-westers allochtoon	53,1	52,6	21,2
Gem. afstand tot Moerwijk-West (km)		2,6	4,3
Gem. afstand tot Schilderswijk-West (km)		1,9	3,5
Gem. afstand tot Morgenstond-Oost (km)		2,7	4,3
<b>EDE</b>	n=3	n=8	n=46
% sociale huur	45,0	41,9	14,5
Gemiddelde woningwaarde x 1000	175,3	203,6	337,1
% eengezinswoningen	60,5	59,8	85,0
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger x 1000	15,7	16,8	19,6
Aantal bijstandsuitkeringen per 1000 huishoudens	106,0	60,5	13,9
% niet-westers allochtoon	31,7	12,1	2,6
Gem. afstand tot De Burgen (km)		1,9	4,8
Gem. afstand tot De Horsten (km)		2,0	4,8
Gem. afstand tot Uitvindersbuurt (km)		1,3	5,1

De buurten die geen vertrek- én geen ontvangstuurt zijn, rekenen we tot de overige buurten.

### Vergelijking van ontvangst- vertrek en overige buurten

De kenmerken van ontvangstuurten, vertrekbuurten en overige buurten worden in Tabel 5.3 met elkaar vergeleken. Een in het oog springende uitkomst is dat ontvangstuurten en vertrekbuurten beduidend meer op elkaar lijken dan de ontvangstuurten en overige buurten. Behalve in Rotterdam zien we dat de vertrekbuurten gekenmerkt worden door de hoogste percentages sociale huurwoningen, niet-westerse allochtonen, het grootste aantal bijstandsuitkeringen, en de laagste gemiddelde woningwaardes en gemiddelde inkomens. In Rotterdam zijn het in de regel juist de ontvangstuurten met de meest extreme buurtkenmerken. Dat de nieuwe buurt, behalve in Rotterdam,

Tabel 5.3 vervolg

	Vertrek- buurten	Ontvangst- buurten	Overige buurten
<b>GRONINGEN</b>	n=7	N=12	n=43
% sociale huur	73,6	57,3	22,9
Gemiddelde woningwaarde x 1000	112,3	137,8	188,7
% eengezinswoningen	13,7	33,9	56,5
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger x 1000	13,9	15,6	18
Aantal bijstandsuitkeringen per 1000 huishouders	151	111,7	57,7
% niet-westers allochtoon	16,3	10,7	6,7
Gem. afstand tot Grunobuurt (km)		2,3	3,1
Gem. afstand tot Concordiabuurten (km)		2,3	3,2
Gem. afstand tot Paddepoel-Zuid (km)		2,4	3,3
<b>ROTTERDAM</b>	n=12	n=6	n=53
% sociale huur	66,0	76,7	40,0
Gemiddelde woningwaarde x 1000	130,9	128,6	172,7
% eengezinswoningen	26,5	12,8	31,5
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger x 1000	16,3	15,7	18,8
Aantal bijstandsuitkeringen per 1000 huishouders	155,8	193,7	97,6
% niet-westers allochtoon	41,4	49,7	19,6
Gem. afstand tot Hoogvliet-Zuid (km)		11,1	11,3
Gem. afstand tot Zuidwijk (km)		4,8	6,1
Gem. afstand tot Lombardijen (km)		4,9	6,5

Bron: CBS Statline, Buurtmonitor Breda, Buurtmonitor Den Haag, Buurtmonitor Ede, Buurtmonitor Groningen, Buurtmonitor Rotterdam, WonenBredburg, Gemeente Den Haag, Woonstede, Gemeente Groningen, Maaskoepel

gemiddeld genomen een iets hogere sociaaleconomische status heeft dan de oude buurt is niet verwonderlijk, omdat doorgaans de armste wijken geherstructureerd worden. Een verhuizing uit een herstructureringswijk betekent dan ook vrijwel automatisch een verhuizing naar een (iets) rijkere wijk. Rotterdam vormt hier een uitzondering op, omdat de herstructureringsbuurten hier meestal niet tot de armste buurten van Rotterdam gerekend kunnen worden. De armste buurten (zoals Afrikaanderwijk, Feijenoord en Bloemhof) zijn ten tijde van de stadsvernieuwing veelal aangepakt, zonder op de sociale ladder te stijgen. De drie buurten met de grootste herstructureringsoperaties in de laatste jaren (Hoogvliet-Zuid, Lombardijen en Zuidwijk) scoren juist heel gemiddeld op de sociale ladder van Rotterdamse buurten. Het gevolg is dat herhuisvestingsurgenten in Rotterdam gemiddeld naar iets armere buurten verhuizen (zie ook Posthumus e.a., 2010).

Voor alle steden geldt wel dat de overige buurten duidelijk andere buurtkenmerken hebben dan de vertrek- en ontvangstbuurten. Deze buurten hebben kenmerken als een relatief hoog gemiddeld inkomen, weinig bijstandsuitkeringen, weinig sociale huur, een hoge gemiddelde woningwaarde en een groot aandeel eengezinswoningen.

### **Kenmerken van buurten waar veel herhuisvestingsurgenten naar toe verhuizen**

Ontvangstbuurten hebben dus bepaalde onderscheidende kenmerken, maar welke buurtkenmerken hangen nu het sterkst samen met een hoge ontvangstratio? Als we

kijken naar de correlaties<sup>25</sup> tussen ontvangstratio's en afstanden tot vertrekbuurten komt allereerst naar voren dat de correlaties tussen afstand en ontvangstratio's negatief zijn (Tabel 5.4). Dat betekent dat buurten relatief minder herhuisvestingsurgenten ontvangen naarmate ze verder van herstructureringsbuurten liggen. Vooral in Edese buurten is er sprake van een stevige negatieve correlatie.

De correlaties in Tabel 5.4 laten verder zien dat herhuisvestingsurgenten vaak naar buurten met weinig eengezinswoningen verhuizen. Wel is deze relatie aanzienlijk sterker in Ede dan elders. Verder is de relatie tussen de gemiddelde woningwaarde en ontvangstratio in alle steden negatief. In Rotterdam en Den Haag is deze relatie overigens zwakker dan in de kleinere steden. De relatie tussen het aandeel sociale huurwoningen en de ontvangstratio is met uitzondering van Den Haag in alle steden sterk positief. Al met al verhuizen urgenten dus vaak naar buurten met een relatief goedkope woningvoorraad. De mate waarin zij dit doen verschilt echter aanzienlijk tussen de steden.

Verder geldt voor alle steden dat buurten meer urgenten ontvangen naarmate het gemiddeld inkomen lager is. Dit verband is het sterkst in Breda en het zwakst in Den Haag. Urgenten verhuizen ook relatief vaak naar buurten met een hoog aantal bijstandsontvangers en een hoog percentage niet-westerse allochtonen. Dat geldt voor Breda en Ede nog sterker dan voor de andere steden.

#### 5.4.3 Wie verhuizen naar betere buurten?

Het beeld van de buurten waar herhuisvestingsurgenten naar toe verhuizen is op papier iets positiever dan van de buurten waaruit zij zijn vertrokken. Geldt deze vooruitgang voor alle herhuisvestingsurgenten in dezelfde mate? Deze vraag beantwoorden we door ons te richten op de twee buurtveranderingen die in eerder onderzoek het vaakst met vooruitgang worden geassocieerd (Harris, 2001; Mohan & Twigg, 2007; Feijten & Van Ham, 2009): verhuizingen naar buurten met een hoger gemiddeld inkomen en minder niet-westerse allochtonen. Het argument daarvoor is dat de buurten met een laag gemiddeld inkomen en/of een hoog aandeel etnische minderheden in een lager aanzien staan dan rijkere en 'witte buurten' (Bolt & Van Kempen, 2010). Dit betekent niet dat buurten met deze kenmerken door iedereen negatief ervaren worden. Wonen in een relatief arme of etnisch geconcentreerde buurt kan ook voordelen hebben. Zo is het mogelijk dat de sociale vangnetten er sterker zijn, bewoners zich er meer thuis voelen dan in andere buurten, en er beter aan de behoeftes van bewoners kan worden voldaan door de aanwezigheid van etnisch specifieke diensten en producten (Dunn, 1998; Bolt e.a., 1998; Boal, 1976). Desalniettemin zijn het gemiddelde inkomen en aandeel etnische minderheden geschikte indicatoren van buurtkwaliteit. Uit onderzoek blijkt namelijk dat deze twee indicatoren de belangrijkste voorspellers zijn voor zowel de tevredenheid met de buurt als de (gepercipieerde) reputatie van de buurt (Permentier e.a., 2011).

Wat betreft het gemiddelde huishoudensinkomen van de buurt zien we een stijging. Ligt het gemiddelde huishoudensinkomen van de vertrekbuurten nog op €15.329, na de verhuizing ligt dit op €16.524. Dit verschil blijkt significant ( $t=11.23$ ,  $df=677$ ,  $p<.01$ ). Het gemiddelde aandeel niet-westerse allochtonen is lager in de nieuwe buurt,

---

25 Correlaties kunnen variëren tussen -1 (perfect negatief verband) en +1 (perfect positief verband). Een correlatie van 0 betekent dat er geen statistisch verband is.

**Tabel 5.4** Correlaties tussen buurtkenmerken en ontvangstratio's in buurten

	Breda 51 buurten	Ede 57 buurten	R'dam 71 buurten	Den Haag 106 buurten	Groningen 62 buurten
Afstand De Burgen	x	-0,47	x	x	x
Afstand De Horsten	x	-0,46	x	x	x
Afstand Uitvindersbuurt	x	-0,51	x	x	x
Afstand Heuvel	0,03	x	x	x	x
Afstand De Geeren-Noord	-0,49	x	x	x	x
Afstand Brabant Park	-0,36	x	x	x	x
Afstand Hoogvliet-Zuid	x	x	-0,11	x	x
Afstand Zuidwijk	x	x	-0,27	x	x
Afstand Lombardijen	x	x	-0,30	x	x
Afstand Moerwijk-West	x	x	x	-0,30	x
Afstand Schilderswijk-West	x	x	x	-0,26	x
Afstand Morgenstond-Oost	x	x	x	-0,26	x
Afstand Grunobuurt	x	x	x	x	-0,20
Afstand Concordiabuur	x	x	x	x	-0,35
Afstand Paddepoel-Zuid	x	x	x	x	-0,29
% sociale huurwoningen	0,72	0,82	0,64	0,35	0,70
Gem. woningwaarde x 1000	-0,52	-0,60	-0,25	-0,26	-0,45
% eengezinswoningen	-0,21	-0,62	-0,04		-0,39
% niet westerse allochtonen	0,75	0,84	0,40	0,40	0,24
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger x 1000	-0,54	-0,39	-0,37	-0,24	-0,39
Aantal bijstandontvangers per 1000 inwoners	0,64	0,77	0,55	0,42	0,31

\* Buurten met minder dan 100 bewoners zijn niet meegenomen in de analyses.

\* De vertrekbuurten, buurten met een vertrektratio boven de 1 en meer dan 60 vertrokken huishoudens, zijn niet meegenomen in de analyses.

Bron: WonenBredburg, Woonstede, Maaskoepel, Gemeente Den Haag, Gemeente Groningen, CBS Statline, Buurtmonitor Ede, Buurtmonitor Breda, Buurtmonitor Rotterdam, Buurtmonitor Den Haag, Buurtmonitor Groningen.

namelijk 26,29%, dan in de oude buurt waar dit percentage op 33,92% ligt. Ook deze verandering is getest en blijkt wederom significant ( $t=-10,55$ ,  $df=749$ ,  $p<.01$ ).

Aan de hand van twee logistische regressie analyses onderzoeken we of alle herhuisvestingsurgente dezelfde kans hebben om naar een buurt met een hoger inkomen of lager aandeel niet-westerse allochtonen te verhuizen. De twee afhankelijke variabelen, die het verschil in inkomen en het aandeel etnische minderheden meten, bevatten twee categorieën: herhuisvestingsurgente die naar betere buurten verhuizen (1) en herhuisvestingsurgente die niet naar betere buurten verhuizen (0). Om te voorkomen dat huishoudens die naar een buurt verhuizen met een marginaal hoger gemiddeld inkomen of lager aandeel niet-westerse allochtonen worden gezien als huishoudens die hun buurtpositie verbeteren, stellen we een kritische grens waarboven de toename in het gemiddelde inkomen en afname van het aandeel niet-westerse zich moet bevinden<sup>26</sup>.

26 Deze kritische grens is één standaarddeviatie boven de gemiddelde toename van het gemiddelde inkomen, respectievelijk de afname van het gemiddelde aandeel niet-westerse allochtonen. De standaarddeviatie is een spreidingsmaat die de gemiddelde afwijking van het gemiddelde weergeeft.

**Tabel 5.5** Logistische regressies: Wie ervaren de meeste objectieve verbeteringen van de buurt (verhuizing naar een buurt met een hoger gemiddeld inkomen en kleiner aandeel niet-westerse allochtonen?)

	hoger gemiddeld inkomen <sup>a</sup> B (Nagelkerke R <sup>2</sup> =0.07)	lager aandeel niet- westerse allochtonen B (Nagelkerke R <sup>2</sup> =0.34)
Den Haag (t.o.v. Ede)	0,70*	-2,57**
Groningen (t.o.v. Ede)	0,23	-2,54**
Rotterdam (t.o.v. Ede)	0,21	-4,90**
Breda (t.o.v. Ede)	0,24	-1,93
Vrouw	-0,03	-0,28
Leeftijd	-0,00	0,00
Aanwezigheid kind	-0,32	-0,12
Alleenstaand	-0,54*	-0,21
Woonduur gesloopte woning	0,03	0,02
Laag opgeleid	-0,16	-0,20
Bijstandsuitkeringontvanger	0,02	-0,83*
Niet-westerse allochtoon	-0,49	0,17
Netto huishoudensinkomen* €1000	0,34*	0,23

\*\* p<.01; \* p<.05

a Voor alle steden behalve Breda wordt hierbij uitgegaan van het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger in buurten. In Breda waren deze data niet beschikbaar. Daar wordt gebruik gemaakt van het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen.

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

Uit de resultaten van onze analyse blijkt allereerst dat de kans om naar een buurt met een hoger gemiddeld inkomen te verhuizen groter is wanneer het eigen inkomen hoger is (Zie Tabel 5.5). Doordat woonlasten in sommige buurten hoger zijn, is het logisch dat daar huishoudens met hogere inkomens wonen. Dit verklaart ook waarom vooral herhuisvestingsurgente met hogere inkomens naar buurten met een hoger gemiddeld inkomen verhuizen. Daarnaast verhuizen alleenstaande urgente minder vaak naar buurten met een hoger gemiddeld inkomen, net als urgente uit Den Haag. In Den Haag kan dit komen door de sterk gesegregerde woningmarkt: er is een strikte scheiding tussen behoorlijk rijke buurten (het zand) en behoorlijk arme buurten (het veen). De stap naar een betere buurt zal voor urgente daardoor relatief groot en moeilijk zijn.

Achtergrondkenmerken hangen bijna niet samen met de kans om naar een buurt met minder niet-westerse allochtonen te verhuizen. We zien wel dat herhuisvestingsurgente uit Ede hier een grotere kans op hebben dan urgente uit de andere steden. Dit is niet verwonderlijk gezien het grote verschil in het aandeel niet-westerse allochtonen in beide steden. Verder blijken bijstanduitkeringsontvangers minder vaak naar buurten met minder niet-westerse allochtonen te verhuizen.

## 5.5 Conclusies

In dit hoofdstuk stonden de kenmerken van de nieuwe woning en buurt centraal. Er is gekeken of en wanneer herhuisvestingsurgente naar woningen en buurten met gunstigere kenmerken zijn verhuisd. Wat betreft de woning hebben we ons op twee kenmerken van woningkwaliteit gericht. Te weten, het woningtype (een eengezinswoning is beter dan een meergezinswoning) en het aantal kamers (hoe meer kamers hoe beter). Op beide vlakken blijken herhuisvestingsurgente er gemiddeld genomen inderdaad iets op vooruit te gaan. De kansen hierop verschillen wel. Zo verhuizen urgente in Den Haag, Groningen en Rotterdam wat minder vaak van meergezinsnaar eengezinswoningen dan in Ede. Dit zal komen doordat Ede relatief het grootste aanbod eengezinswoningen kent. Ook verhuizen ouderen en alleenstaanden minder vaak naar eengezinswoningen. Zij hebben waarschijnlijk ook het minste behoefte aan de ruimte die een eengezinswoning biedt. Wat betreft het aantal kamers zien we dat men in Groningen vaker naar woningen met meer kamers verhuist dan in Ede. Verder blijkt de kans om naar een woning met meer kamers te verhuizen juist kleiner als men ouder is of wanneer men langer in de sloopwoning heeft gewoond.

Als we naar de buurtkeuze van herhuisvestingsurgente kijken, zien we allereerst dat de keuze om binnen de buurt te verhuizen sterk verschilt tussen steden (tussen de 15% en 43% verhuist binnen de buurt) en onderzoeksbuurten (tussen de 0% en 57% verhuist binnen de buurt). Als men buiten de buurt verhuist, betreft dit vaak, maar lang niet altijd, een nabijgelegen buurt. Verder blijken de buurtkenmerken van de nieuwe buurten vaak sterk te lijken op die van de vertrekbuurten. Herhuisvestingsurgente komen wederom vaak terecht in buurten met een goedkope woningvoorraad, een gemiddeld lage sociaaleconomische positie en veel niet-westerse allochtonen. Behalve in Rotterdam, heeft de nieuwe buurt gemiddeld genomen wel een net iets hogere sociaaleconomische status dan de oude buurt.

Tot slot hebben we gekeken welke herhuisvestingsurgente er al dan niet in slagen naar een buurt met gunstigere buurtkenmerken te verhuizen. De buurtkenmerken waar we naar gekeken hebben, en die ook in eerder onderzoek vaak worden gebruikt als indicatoren voor buurtkwaliteit, zijn het gemiddelde inkomen en het aandeel niet-westerse allochtonen. Gemiddeld genomen blijken herhuisvestingsurgente zowel naar rijkere buurten als naar buurten met minder allochtonen te verhuizen. Wel zijn er verschillen tussen herhuisvestingsurgente. Zo verhuizen herhuisvestingsurgente die alleenstaand zijn minder vaak naar buurten met een hoger inkomen. Daarentegen verhuizen urgente die zelf een wat hoger inkomen hebben juist vaker naar buurten met een hoger inkomen. Wat betreft de kans om naar een buurt met een lager aandeel niet-westerse allochtonen te verhuizen, zien we dat urgente uit Ede hier een grotere kans op hebben dan urgente uit andere steden.





# 6 De nieuwe woning en buurt: de beleving

## 6.1 Inleiding

De objectieve kenmerken van de nieuwe woningen en buurten van herhuisvestingsurgente(n) duiden erop dat hoewel zij (beperkte) vooruitgang boeken, zij zich nog steeds aan de onderkant van de woningmarkt bevinden. Maar ervaren herhuisvestingsurgente(n) dit zelf ook zo? Bewoners hoeven buurten immers niet altijd zo te ervaren als je zou verwachten op basis van de objectieve buurtkenmerken. Eerder onderzoek laat ook zien dat de relatie tussen objectieve en subjectieve indicatoren van de kwaliteit van leven zwak kan zijn (McCrea e.a., 2006). Verder komt er uit onderzoek naar voren dat herhuisvestingsurgente(n) aanzienlijk meer tevreden zijn met hun nieuwe buurt, zelfs als het wederom om een zogenoemde mindere buurt gaat (Varady & Walker, 2000; Brooks e.a., 2005; Posthumus e.a., 2010). Ook als urgente(n) naar objectief gezien relatief mindere buurten verhuizen, kunnen zij dus sommige van hun voorkeuren realiseren en meer tevreden worden met hun buurt. Om de beleving van urgente(n) in kaart te brengen, beantwoorden we in dit hoofdstuk de volgende vraag:

*“Hoe vinden herhuisvestingsurgente(n) dat hun woonsituatie verandert en waardoor komt dit?”*

Bij de beantwoording van deze vraag kijken we naar de ervaren veranderingen wat betreft de woning en buurt. Hiervoor maken we gebruik van de data uit de enquête onder herhuisvestingsurgente(n) (n=811) en de kwalitatieve vervolgininterviews (n=144) die zijn gehouden. In Bijlage 1 en 2 wordt verder ingegaan op de respons.

Omdat eerder onderzoek naar de ervaren vooruitgang van de woonsituatie van herhuisvestingsurgente(n) al in paragraaf 5.2 is besproken, samen met de literatuur over objectieve veranderingen in de wooncarrière, begint dit hoofdstuk met de bespreking van de ervaren veranderingen van de woning in de onderzoekssteden, gevolgd door de ervaren veranderingen van de buurt.

## 6.2 Ervaren veranderingen van de woning

### 6.2.1 Veranderende tevredenheid met de woning in zijn geheel

Zien herhuisvestingsurgente(n) zelf hun woning als een verbetering of niet? De fors hogere rapportcijfers die urgente(n) in de enquête aan hun nieuwe woning geven suggereren van wel. Terwijl zij hun oude woning gemiddeld een rapportcijfer van een 6,12 geven, ligt het gemiddelde cijfer voor hun nieuwe woning op een 7,56. Dit verschil is significant ( $t=-18.00$ ,  $df=778$ ,  $p<.01$ ). Ook in de vervolgininterviews laat een meer-

derheid van de urgenten zich positief uit over hun nieuwe woning. Exemplarische uitspraken zijn:

*“Die woningen waar ik zat, die waren natuurlijk ontzettend slecht en stonden dus op de nominatie voor sloop. Dus het was er altijd koud in huis, ik zat op een hoekwoning, dus ja dat is gewoon koud, je moet stoken als ik weet niet wat. En ik zit nou in een tussenwoning en het is hier veel warmer, je hebt geen tochtkieren meer, je hebt een ruimer balkon, meer ruimte.”*

*“Ik ben heel tevreden met mijn nieuwe woning. Het gevoel toen ik hier voor het eerst kwam kijken. Ik dacht, oh, dit wordt mijn huis. Ik had gelijk het gevoel dat ik thuiskwam”.*

*“Ik heb hier geen spijker hoeven veranderen bijna. Helemaal niks. Niet hoeven behangen, ik heb niet hoeven schilderen, ik heb niet hoeven schoonmaken, helemaal niks hoeven doen, ik kon er zó in. Dat is de reden geweest dat ik uiteindelijk heb gezegd, nu, en nu heel snel.”*

### Wanneer neemt de algehele tevredenheid met de woning toe?

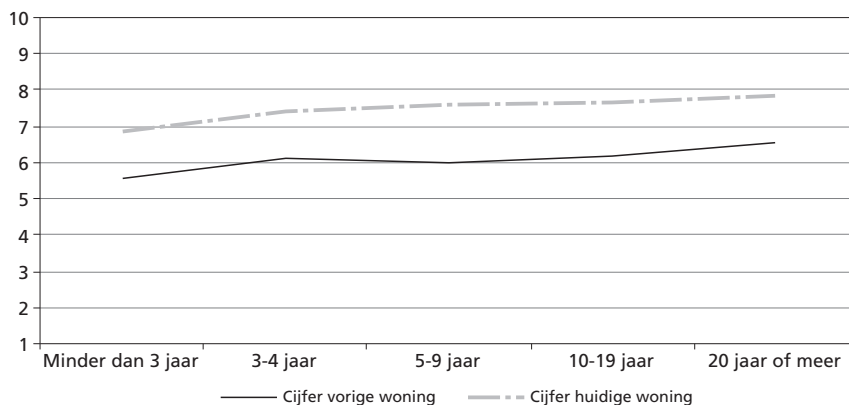
De ervaren vooruitgang hoeft niet voor alle herhuisvestingsurgenten even groot te zijn. Daarom hebben we aan de hand van een multiple regressie bekeken voor wie de rapportcijfers voor de woning het hardst stijgen (Zie Tabel 6.1). Meer informatie over deze techniek wordt in Bijlage 6 gegeven. Uit de analyse blijkt allereerst dat

**Tabel 6.1** Multiple regressie-analyses: Wie ervaren de sterkste toename van de tevredenheid met de woning en zijn het meest tevreden met de huidige woning?

	Veranderende tevredenheid B (Adj. R <sup>2</sup> = 0.29)	Huidige tevredenheid B (Adj. R <sup>2</sup> = 0.23)
Den Haag	0,52*	-0,06
Groningen	0,34	0,13
Rotterdam	0,45	0,00
Breda	0,21	-0,34
Vrouw	0,01	0,47**
Leeftijd	-0,00	0,00
Aanwezigheid kind	0,11	0,06
Alleenstaand	-0,04	0,06
Woonduur gesloopte woning	0,02	0,04**
Laag opgeleid	0,09	0,07
Bijstandsuitkeringontvanger	-0,06	0,16
Niet-westerse allochtoon	0,26	-0,17
Netto huishoudensinkomen	-0,05	0,35*
Veranderd aantal kamers	0,31**	0,09
Verhuizing naar eengezinswoning	-0,27	-0,25
Verbeterd onderhoud	1,37**	0,90**
Veranderde tevredenheid met de buurt	0,29**	0,13**

\*\* p<.01; \* p<.05

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010



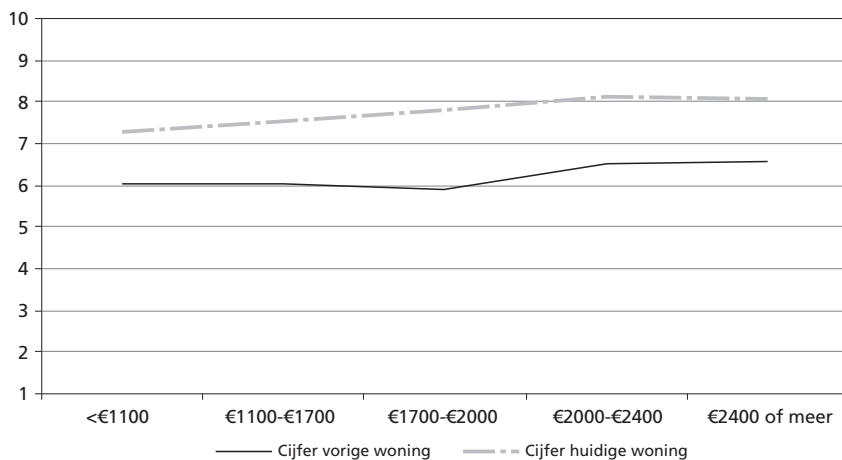
**Figuur 6.1:** Gemiddelde cijfers voor de vorige en huidige woning van urgenten met verschillende woonduren in hun vorige woning

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

achtergrondkenmerken zoals inkomen, etniciteit en leeftijd geen invloed hebben op de mate waarin de woningtevredenheid toeneemt. Verder zien we dat de mate waarin de tevredenheid toeneemt wel afhankelijk is van de kenmerken van de oude en nieuwe woning. Als urgenten naar woningen met meer kamers en beter onderhouden woningen verhuizen, neemt hun tevredenheid sterker toe. In lijn met eerder onderzoek zien we ook dat urgenten meer tevreden zijn met hun woning als zij eveneens meer tevreden zijn met hun buurt (Kleinhans & Van der Laan Bouma-Doff, 2008; Clark e.a., 2006). Dit duidt erop dat de verhuizing vaak in zijn totaliteit, dus zowel met betrekking tot de buurt als met de woning, als positief of negatief wordt ervaren.

Het opvallendste resultaat uit de analyse is dat de toename van de tevredenheid niet afhankelijk is van de achtergrondkenmerken van de herhuisvestingsurgenten. In eerdere studies wordt namelijk juist benadrukt dat de achtergrondkenmerken van woningzoekenden doorslaggevend zijn voor hun succes op de woningmarkt (Varady & Walker, 2000; Kleinhans & Van der Laan Bouma-Doff, 2008). Hangen de achtergrondkenmerken van urgenten in dit onderzoek dan echt niet samen met de tevredenheid met hun woning? Dat is nog maar de vraag. Het is namelijk mogelijk dat achtergrondkenmerken niet zozeer de vooruitgang die men ervaart, maar meer de uiteindelijke tevredenheid beïnvloedt. Hierom hebben we ook geanalyseerd of achtergrondkenmerken van invloed zijn op de huidige tevredenheid met de woning. Dit blijkt inderdaad het geval te zijn. Urgenten die vrouw zijn, langer in hun vorige woning hebben gewoond, of een hoger inkomen hebben, zijn meer tevreden met hun huidige woning (zie Tabel 6.1).

Bepaalde herhuisvestingsurgenten zijn dus meer tevreden met hun huidige woning zonder dat zij een grotere toename van hun tevredenheid hebben ervaren. Dit lijkt wellicht tegenstrijdig, maar Figuur 6.1 en 6.2 laten zien dat dit niet het geval is. Figuur 6.1 toont dat hoe langer herhuisvestingsurgenten in hun gesloopte woning hebben gewoond, hoe meer tevreden zij waren met hun *vorige* woning en hoe meer zij tevreden zijn met hun *huidige* woning. Eenzelfde patroon zien we in Figuur 6.2 voor



**Figuur 6.2:** Gemiddelde cijfers voor de vorige en huidige woning van urgenten met verschillende netto huishoudensinkomens per maand

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

urgenten met een hoger huishoudensinkomen: urgenten met hogere inkomens waren en zijn meer tevreden met hun woning.

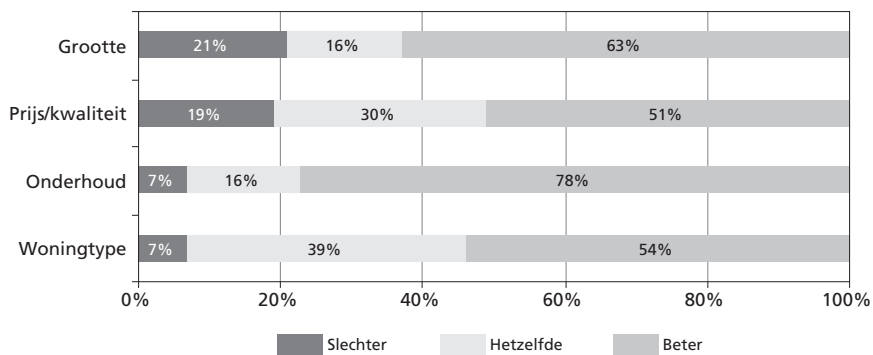
De figuren illustreren dus dat de tevredenheid met de woning onder alle categorieën herhuisvestingsurgenten weliswaar evenveel toeneemt, maar dat bepaalde urgenten lager scoren op tevredenheid met betrekking tot zowel de vorige als de huidige woning. Herhuisvesting leidt met andere woorden over de hele linie tot een grotere tevredenheid met de woning, maar niet tot een afname van de ongelijkheid in de tevredenheid tussen verschillende groepen urgenten.

### 6.2.2 Veranderende tevredenheid met specifieke woningkenmerken

Behalve naar de ontwikkeling van de tevredenheid met de woning in zijn geheel, hebben we ook gekeken naar de ontwikkeling van de tevredenheid met specifieke aspecten van de woning. Uit de enquêtes blijkt dat de tevredenheid van herhuisvestingsurgenten met de grootte van de woning, de prijs/kwaliteitsverhouding, het onderhoud en het woningtype toeneemt (Zie Figuur 6.3). Als het gaat om het onderhoud spreekt zelfs het overgrote deel (78%) van de respondenten van een verbetering. Gezien het feit dat de slechte kwaliteit van woningen vaak een van de hoofdredenen is om tot sloop over te gaan, is het niet verwonderlijk dat zo veel herhuisvestingsurgenten op dit vlak een vooruitgang ervaren.

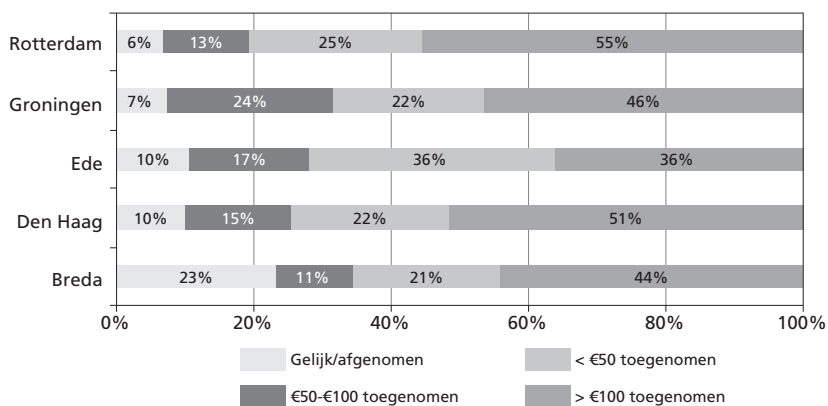
#### Ontwikkeling prijs/kwaliteitsverhouding

Over één van de kenmerken die herhuisvestingsurgenten relatief vaak verslechterd vinden, de prijs/kwaliteitsverhouding, zijn er in de enquête aanvullende vragen gesteld. Hierdoor weten we dat de netto huur voor een grote meerderheid van de herhuisvestingsurgenten na hun verhuizing is gestegen (zie Figuur 6.4). In alle steden rapporteert meer dan een derde, en in Den Haag en Rotterdam zelfs iets meer dan de helft van de urgenten een netto huurstijging van meer dan €100 per maand. In dit licht valt het nog



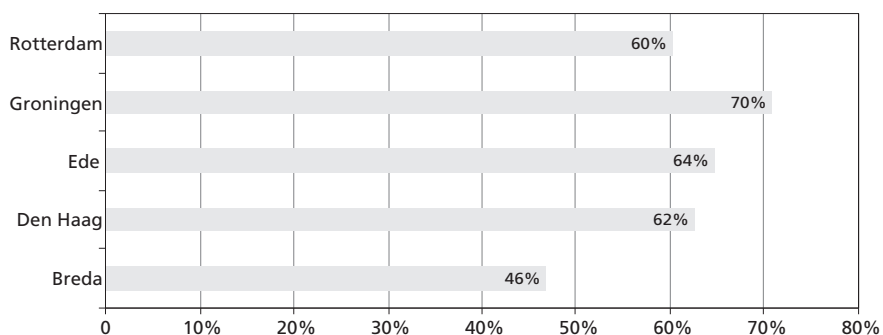
**Figuur 6.3:** Nieuwe woning slechter/hetzelfde/beter dan gesloopte woning

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010



**Figuur 6.4:** Huurstijging na verhuizing

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010



**Figuur 6.5:** De verbeterde woonsituatie is de huurstijging waard

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

mee dat 19% van de urgenten de prijs/kwaliteitsverhouding van hun woning vindt verslechterd (Zie Figuur 6.5). Ook op de vraag of de huurstijging de kwaliteitsverbetering waard is, reageert de meerderheid van de urgenten in alle steden (met uitzondering van Breda) positief. Waarschijnlijk hebben veel urgenten geen probleem met de huurstijging omdat zij *de facto* niet veel meer aan woonlasten kwijt zijn: de toegenomen huur zal in veel gevallen gecompenseerd worden door een hogere huurtoeslag.

### 6.2.3 Top-5: pluspunten van de nieuwe woning

In de vervol ginterviews is herhuisvestingsurgenten ook gevraagd met welke aspecten van hun nieuwe woning zij al dan niet tevreden zijn. De vijf aspecten waar herhuisvestingsurgenten het vaakst tevreden mee zijn met exemplarische citaten geïllustreerd.

1. De grootte van de ruimte (34x):

*“Mijn huis is mooi groot, ik kan goed door mijn kamer heen lopen, ik hoef nergens niet tegenaan te lopen. Kijk, en daar ging het mij juist om. En in dat andere huis zat maar weinig vierkantige meter, dat is niks. Daar kun je geen tafel kwijt. En dan liep ik ongelukkig en ging ik door mijn rug heen. Nee, dat was niks.”*

2. De tuin (23x):

*“Het is zo mooi om een stukje tuin te hebben voor onze kleinkinderen, waaronder een gehandicapt kind. En dan ook nog een stukje tuin voor mezelf over te houden.”*

3. Het aantal kamers (18x):

*“Ik ben er gigantisch op vooruit gegaan. Mijn oude huis had een woonkamer en een slaapkamer en mijn nieuwe huis heeft een grotere woonkamer, een veel grotere keuken, en ook nog drie slaapkamers”*

4. Het woningtype (17x):

*“Het is fijn dat ik een kleine eengezinswoning heb, want je hoort het, dat is lekker rustig. Nou vind ik het niet erg om spelende kinderen of zo te horen. Maar je bent zo lekker vrij hier, want in een flat heb je altijd gezeur en geroddel en dat hoeft van mij niet”*

5. De staat van het onderhoud (door renovatie) (16x):

*“Ons nieuwe huis zag er echt pico bello uit, want de vorige bewoner had het net anderhalf jaar daarvoor helemaal weer opnieuw behangen, nieuw laminaat d'r in. We konden er zo in, hebben het geeneens hoeven schoon te maken.”*

### 6.2.4 Top-5: minpunten van de nieuwe woning

Herhuisvestingsurgenten zijn niet louter positief over hun woning. Bijna de helft van de urgenten geeft aan ontevreden te zijn met sommige aspecten van de nieuwe woning. De vijf meest voorkomende klachten zijn:

1. Te weinig ruimte (21x):

*“Achteraf had ik wel een andere woning gekozen. Dan had ik liever nog een kamer meer gehad. Voor m'n hobby. Dan had ik al die troep hier niet op tafel gehad en dan had ik daar een hobbykamer van gemaakt.”*

2. Te duur (10x):

*“Waar ik wel een beetje boos over ben is dat de huur flink omhoog is gegaan. Voor mij geen huursubsidie, dat heb ik nooit gehad en daar ben ik blij om. Maar ik woonde daar voor €350 en hier is het nu intussen €525. Ik hoef er geen boterham minder om te eten hoor, maar het is toch iets, het wordt je toch opgelegd.”*

3. Niet het gewenste woningtype (9x):

*“Het is niet helemaal naar wens. Ik wou het liefst gewoon een huisje hebben, een beneden-huisje of zo, maar dat heb ik dus niet gekregen. Ik woon dus weer in een flat en heb twee mensen boven me wonen.”*

4. Ontevreden over de buitenruimte (9x):

*“Ik mis een tuin, althans een tuin waar je kunt zitten, want hier zit je eigenlijk zo op straat. Hier kan je je tuinstoelen zelfs niet laten staan, want ze halen ze weg.”*

5. Slechte isolatie (8x):

*“Maar één kant van het huis is met dubbelglas en de andere kant niet. Dat vind ik heel erg jammer. Dat zou ik erg fijn vinden in een perfect huis dat alles gewoon heel goed geïsoleerd is. Ja, gewoon dat er geen energie wordt verspild zeg maar.”*

### **Ernst van minputen**

Hoewel veel herhuisvestingsurgenten verbeterpunten kunnen aanwijzen, zien zij hun nieuwe woning meestal wel als een verbetering. Dit blijkt bijvoorbeeld uit uitspraken als:

*“Het huis is heel goed geïsoleerd, heeft dubbelglas, je hebt geen geluidsoverlast. Ik vind het ook heel prettig dat de slaapkamer aan de woonkamer zit, zodat wanneer de een van de twee ziek is je toch met elkaar kunt praten en de deur open kan laten staan. Er zitten in dit huis wel te weinig stopcontacten en ze zitten te laag. Dat is voor oude mensen niet echt handig.”*

*“Het is een oudere woning ... en hij is in het verleden een keer gerenoveerd, dus dan zie je wat fouten. Dat is eigenlijk het enigste, maar dat stoort niet.”*

*“Alleen de huiskamer is wat klein, wat zal het zijn, 18 vierkante meter of zo, maar ja daar leer je ook wel mee omgaan, want in het begin denk je zoiets van oei, maar op een gegeven moment heb je daar ook wel je draai in gevonden en dan maakt het ook niet zoveel meer uit.”*

Een kleinere groep herhuisvestingsurgenten ervaart grotere tekortkomingen aan de woning. Vaak betreft dit fysieke problemen. Soms zagen urgenten deze problemen al aankomen, maar bleken ze uiteindelijk ernstiger dan verwacht:

*“De woning die wij hebben genomen was gewoon 14 keer afgewezen omdat er heel veel werk in zat. Achteraf heb ik daar ook wel spijt van, maar goed ik werd gewoon verliefd op die tuin hè, dat kwam door die tuin.”*

De meeste bewoners kwamen echter pas achter de serieuze fysieke gebreken van hun nieuwe woning nadat zij daar waren ingetrokken. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de volgende citaten:

*“De woning is extreem gehorig... ik hoor bij de burens de telefoon rinkelen en als mijn buurvrouw lacht hoor ik haar. Dat vind ik behoorlijk erg. En er is een vochtprobleem. Delen in huis zijn zo koud, dat is gewoon niet warm te stoken. De keuken bijvoorbeeld. Dan moet je het hier in de woonkamer eigenlijk wel dertig graden stoken wil je het in de keuken een beetje warm hebben.”*

*“De woning zelf heeft met name één heel groot nadeel wat ik verschrikkelijk vind. In de woonkamer is geen enkel raam dat open kan. Het enige wat open kan van je woonkamer is één deur, en die gaat naar de keuken, een schuifdeur. Met name in de zomer is dat erg vervelend, je kunt nooit doorluchten. En als eenmaal de warmte in de woning is getrokken, nou berg je dan maar, dan krijg je het er niet meer uit.”*

Een andere groep herhuisvestingsurgenten is erg ontevreden met de nieuwe woning omdat zij emotionele problemen hebben gehad met het afscheid van de vorige woning en het wennen aan de huidige woning. Dat blijkt ook uit de volgende quotes:

*“We zijn ontworteld... De emotionele waarde aan ons vorige huis zijn we kwijt. We woonden er bijna 30 jaar en het was gewoon ons paleisje. We hebben zo verschrikkelijk veel in onze nieuwe woning moeten stoppen. Als we dat van te voren hadden geweten, dan vraag ik me af of we het hadden gedaan.”*

*“Mijn vorige woning voelde als thuis. We hebben daar precies in de periode gewoond toen we midden in het leven stonden, toen we krachtig en gezond waren, we stonden met onze benen midden in de maatschappij, onze zoon op een goede school... En dat zijn allemaal dingen die een brok emotie met zich meebrengen. Onze gezonde roots liggen daar, we leefden daar, we floreerden daar. Mijn man heeft daar promotie gemaakt, we hebben onze zoon zien uitvliegen daar. Het zijn zoveel bijzondere herinneringen voor ons die daar liggen. Als ze ons huis niet hadden gesloopt en ze hadden er een lift voor gezet, dan waren wij daar nooit weggegaan.”*

### **6.2.5 Tussenconclusie**

Al met al zien we dat herhuisvestingsurgenten overwegend positief zijn over hun nieuwe woning. Verreweg de meeste urgenten zien hun nieuwe woning als een verbetering. Zowel uit de interviews als uit de enquêtes blijkt dat urgenten vooral vaak tevreden zijn met de grootte, het woningtype en het onderhoud van hun nieuwe woning. Op- en aanmerkingen hebben veel herhuisvestingsurgenten wel. Uit de interviews en enquêtes blijkt dat er vooral klachten zijn over de grootte en prijs van de nieuwe woning. De minpunten van de nieuwe woning verbleken echter meestal ten opzichte van de pluspunten. Een kleine groep herhuisvestingsurgenten loopt niettemin tegen behoorlijke problemen aan. Dit betreft zowel grote fysieke nadelen als gewenningsproblemen. Ondanks dat het totale beeld positief is, zijn dit serieuze problemen die niet moeten worden onderschat of gebagatelliseerd.



## 6.3 Ervaren veranderingen van de buurt

### 6.3.1 Veranderende tevredenheid met de buurt in zijn geheel

Hoe tevreden zijn herhuisvestingsurgente met hun nieuwe buurt? De stijging van het rapportcijfer voor de buurt van een 6,18 naar een 7,23 is een eerste indicator dat urgente meer tevreden zijn met hun nieuwe buurt. Dit verschil is significant ( $t=-11.07$ ,  $df=777$ ,  $p<.01$ ). In de vervolginterviews op de enquêtes is ook uitgebreid stilgestaan bij de tevredenheid met de nieuwe buurt. Ook hieruit kwam naar voren dat een ruime meerderheid verbeteringen ervaart. Illustratieve uitspraken zijn:

*“Ik ben heel tevreden omdat het een hele nieuwe wijk is, dus allemaal nieuwe mensen, een hoop gezinnen hier, jonge kinderen, die starten allemaal opnieuw, en gewoon het soort mensen. Mensen die naar hun werk gaan en hard werken voor de spulletjes. Waar ik woonde was dat niet meer. Ik geloof dat de hele portiek bij ons een uitkering had. Het is een heel ander, ja, sociaal gedrag wat mensen hebben, zeg maar...”*

*“We wilden naar een rustige buurt waar we geen overlast meer zouden hebben. We zijn echt uit zeg maar een asobuurt gekomen. En daar wilden we vanaf dus we hebben echt ook nagevraagd of het een rustige buurt was. Nou, we wonen nu in een doodlopend straatje, gewoon heel rustig, geen geluidsoverlast.”*

*“Gek genoeg was driehonderd meter genoeg om van een redelijk shabby buurt te gaan naar eentje waar je veel minder last hebt van hangjongeren en zwerfvuil en allemaal dat soort dingen.”*

Gemiddeld genomen neemt de tevredenheid met de buurt dus toe. Maar wanneer is deze toename nu het sterkst? Als herhuisvestingsurgente een hoger inkomen hebben, beter zijn opgeleid, ouder zijn? Of als zij naar een veiliger buurt, of buurt in de buurt van hun oude buurt verhuizen? Deze vragen beantwoorden we aan de hand van een multiple regressie waar het verschil in buurtcijfer de afhankelijke variabele is (Zie Tabel 6.2).

Uit onze analyse blijkt om te beginnen dat de veranderende buurttevredenheid met een beperkt aantal achtergrondkenmerken samenhangt. Herhuisvestingsurgente uit Den Haag en Groningen hebben een kleinere kans om meer tevreden te worden met hun buurt dan urgente uit Ede en Breda. Daarnaast ervaren bijstandsuitkeringsontvangers minder vooruitgang.

Vaker dan de achtergrondkenmerken van herhuisvestingsurgente, verklaren verschillen tussen de huidige en vorige buurt de mate waarin de tevredenheid met de buurt toeneemt. Deze verschillen zijn waar mogelijk objectief gemeten. Wanneer dit niet het geval was, zijn data uit de vragenlijst gebruikt. In de vragenlijst is namelijk voor verschillende buurtkenmerken gevraagd of de huidige buurt ‘slechter, hetzelfde of beter’ is dan de vorige buurt.

Wat betreft de objectief gemeten buurtkenmerken zien we dat alleen de afstand tussen de oude en nieuwe buurt de mate waarin de tevredenheid toeneemt beïnvloedt: hoe groter de afstand, hoe meer de tevredenheid toeneemt. Dit spreekt resultaten uit eerdere studies tegen. Daarin werd namelijk beargumenteerd dat herhuisvestingsurgente liever over een kleine afstand verhuizen omdat zij dan hun waardevolle sociale

**Tabel 6.2** Multiple regressie analyse: Wie ervaren de sterkste toename van de tevredenheid met de buurt en zijn het meest tevreden met de huidige buurt?

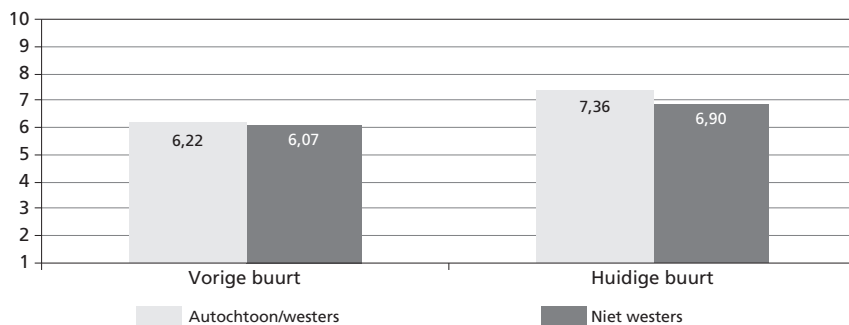
	Veranderde tevr. (B) (Adj. R <sup>2</sup> =0.52)	Huidige tevr. (B) (Adj. R <sup>2</sup> =0.42)
<i>Achtergrondkenmerken</i>		
Den Haag	-0,69*	0,30
Groningen	-0,67*	0,15
Rotterdam	-0,46	0,29
Breda	-0,14	0,13
Vrouw	-0,00	0,07
Leeftijd	-0,00	0,00
Kinderen aanwezig	-0,02	0,07
Alleenstaand	0,27	-0,04
Woonduur	-0,01	0,02
Laagopgeleid	-0,19	-0,04
Bijstandsuitkeringsontvanger	-0,46*	0,04
Niet-westerse allochtoon	-0,06	-0,34*
Netto maandinkomen	-0,06	0,14
<i>Objectief gemeten buurtkenmerken</i>		
Afstand (km)	0,13**	0,03
Vershil gemiddelde woningwaarde	0,00	-0,00
Vershil gemiddeld inkomen	0,03	0,03
Vershil in niet-westerse allochtonen (LC)	0,10	-0,09
Vershil in aandeel sociale huurwoningen	0,01	-0,01
Vershil in aandeel koopwoningen	-0,00	-0,01
Vershil in aantal bijstanduitkeringsontvangers	-0,00	-0,00
<i>Subjectief gemeten buurtkenmerken</i>		
Verbeterde veiligheid	0,51*	0,26
Verslechterde veiligheid	-1,40**	-1,26**
Buren gaan beter met elkaar om	0,08	0,03
Buren gaan slechter met elkaar om	-0,96**	-0,33
Betere voorzieningen in de buurt	0,03	-0,07
Slechtere voorzieningen in de buurt	-0,25	-0,02
Betere sfeer in de buurt	0,91**	0,22
Slechtere sfeer in de buurt	-0,87**	-1,08**
Beter onderhoud van de buurt	0,61**	0,55**
Slechter onderhoud van de buurt	-0,32	-0,45
<i>Veranderde tevredenheid woning</i>	0,22**	0,08*

\* p<.05, \*\* p<.01

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

netwerken en dagelijkse activiteitenpatronen kunnen behouden (Varady e.a., 2001; Bolt & Van Kempen, 2010).

De mate waarin de tevredenheid toeneemt blijkt vooral samen te hangen met de subjectieve waardering van verschillende buurtaspecten. Zo vergroten ervaren positieve of negatieve veranderingen met betrekking tot zowel de veiligheid als de sfeer in de



**Figuur 6.6:** Gemiddelde cijfers voor de vorige en huidige buurt van autochtonen/westerse allochtonen en niet-westerse allochtonen

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

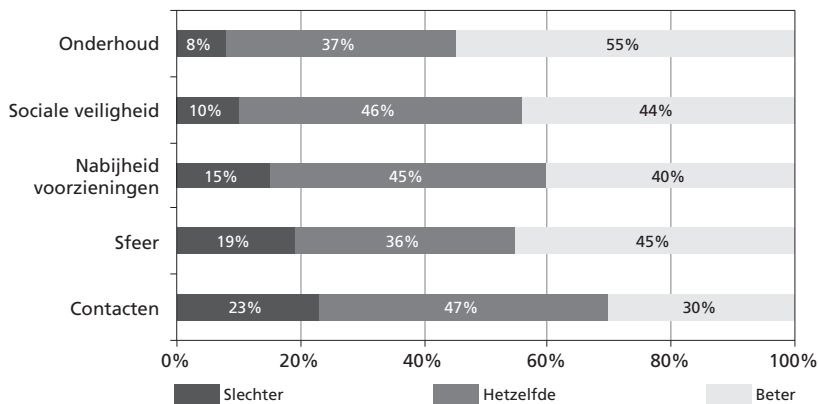
buurt de kans dat de tevredenheid met de buurt verandert. Wat betreft de omgang tussen burens zien we alleen dat wanneer herhuisvestingsurgente ervaren dat deze is verslechterd, zij ook minder tevreden worden met hun buurt. Aangaande het onderhoud van de buurt zien we alleen een positief effect van verbeterd onderhoud op de veranderende tevredenheid. De verandering van de kwaliteit van de voorzieningen heeft geen invloed op de kans dat de tevredenheid toeneemt. Tenslotte blijkt, zoals we in paragraaf 6.2 ook al zagen, dat een toegenomen tevredenheid met de woning samenhangt met een toegenomen tevredenheid met de buurt.

Net als bij de toegenomen tevredenheid met de woning valt het op dat de achtergrondkenmerken van herhuisvestingsurgente slechts zelden van invloed zijn op de mate waarin men meer tevreden wordt met de buurt. Uit een analyse met de *huidige* tevredenheid met de buurt als afhankelijke variabele komt ook naar voren dat de meeste achtergrondvariabelen geen effect hebben (Tabel 6.2). Wel blijkt dat niet-westerse allochtonen een kleinere kans om tevreden te zijn met hun huidige buurt dan autochtonen.

Uit Figuur 6.6 blijkt dat niet-westerse allochtonen ook minder tevreden waren met hun vorige buurt. Dit verklaart waarom etnische achtergrond geen invloed heeft op veranderende tevredenheid. Allochtonen gaan, net als autochtonen, flink vooruit met betrekking tot hun buurttevredenheid, maar zij halen hun achterstand niet in.

### 6.3.2 Veranderende tevredenheid met specifieke buurtkenmerken

In zijn geheel zijn herhuisvestingsurgente positief over de nieuwe buurt, maar geldt dit ook voor specifieke buurtkenmerken? Als we naar de verschillende aspecten van de buurt waar in de vragenlijst naar is gevraagd kijken – onderhoud, sociale veiligheid, afstand tot voorzieningen, sfeer en contacten – dan blijkt dat herhuisvestingsurgente op alle punten vaker een verbetering dan een verslechtering ervaren (Figuur 6.7). Vooral het onderhoud van de buurt wordt als beter gezien.



**Figuur 6.7:** Buurt: slechter, hetzelfde, beter

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

### 6.3.3 Top-5: pluspunten van de nieuwe buurt

Niet alleen in de enquêtes, maar ook in de vervolginterviews is herhuisvestingsurgenten gevraagd met welke buurtkenmerken zij tevreden en ontevreden zijn. De volgende pluspunten komen het vaakst in herhuisvestingsurgenten op:

1. Ligging (49x)
2. Rust (30x)
3. Type bewoners (21x)
4. Sociale omgeving (21x)
5. Gezelligheid/Sfeer (11x)

Omdat niet alle herhuisvestingsurgenten op hetzelfde doelen als zij het bijvoorbeeld over een ‘goede ligging’, of ‘gezellige buurt’ hebben, analyseren we hierna de motivaties van urgenten voor elk van de vijf meest genoemde pluspunten.

#### Gunstige ligging

Dat veel herhuisvestingsurgenten tevreden zijn met de ligging van de buurt, kwam ook al naar voren uit de enquête: een relatief groot aandeel urgenten is meer tevreden met de nabijheid van voorzieningen. In de interviews geven urgenten vooral aan tevreden te zijn met de ligging van de nieuwe buurt vanwege de nabijheid van winkels, familie en vrienden, en het OV. Een respondent die tevreden is met de nabijheid van het OV, zegt hier het volgende over:

*“Ik vond het fijn dat het allemaal te behappen was met het openbaar vervoer. Je zit hier heel centraal. Je kan hier met de bus naar het strand en met de andere bus naar Rijswijk, Voorburg. Ik kan naar het centrum met trams en bussen, dus ik zit wat dat betreft heel gunstig.”*

#### Rust

De rust in de buurt is een ander veelgenoemd voordeel van de nieuwe buurt. Hiermee verwijzen geïnterviewden naar twee verschillende pluspunten. Enerzijds refereren zij met rust naar de stilte in de buurt: het ontbreken van verkeersoverlast, de

aanwezigheid van natuur. Anderzijds wordt er met rust op rustige bewoners gedoeld. Het gaat hier dan bijvoorbeeld om stille burens, de aanwezigheid van senioren, en de afwezigheid van asociale en allochtonen. Een respondent die beide aspecten van rust als pluspunten van de nieuwe buurt benoemt, zegt het volgende:

*“Dit is nog een heel klein dorp natuurlijk, Poeldijk... En het is een woonerf waaraan je allemaal zit, je hebt geen auto's voor je deur dus het is gewoon heerlijk rustig, gewoon een kleine gemeenschap.”*

### **Positief over type bewoners**

Een derde veelgenoemd pluspunt van de nieuwe buurt betreft het type bewoners. Regelmatig wijst men hierbij op bewoners in een bepaalde levensfase. Bijvoorbeeld jonge bewoners, gezinnen, of juist oudere bewoners. Anderen geven aan dat zij de gemengde bevolkingssamenstelling van hun buurt waarderen. Met een gemengde bevolkingssamenstelling wordt meestal verwezen naar bewoners in andere levensfasen en met andere inkomensposities en niet zozeer naar een gemengde etnische compositie. Een respondent, die zowel tevreden is met de aanwezigheid van bewoners in een bepaalde levensfase als met het gemengde karakter van de buurt, zegt:

*“Ik heb het idee dat de straat ook goed op elkaar, dat de bewoners ook goed op elkaar afgestemd zijn. We hebben allemaal grote gezinnen in de straat. En ja, ik ga maar constant van de kinderen uit. Dat is ontzettend gezellig voor al die kinderen. Ik vind het ontzettend leuk. Multicultureel, werkende ouders, thuiszittende ouders, van alles door elkaar, maar heel harmonieus.”*

### **Voordelen van de sociale omgeving**

Ook met de sociale omgeving die de nieuwe buurt biedt, is een behoorlijk aantal herhuisvestingsurgenten tevreden. Dit zit hem voor sommigen in de plezierige sociale contacten met medebewoners. Dit resultaat sluit aan bij dat uit de enquête: 30% van de urgenten is meer tevreden met de sociale contacten in de nieuwe buurt (zie ook Figuur 6.7). Het merendeel van de geïnterviewde respondenten doelt met prettige sociale contacten op oppervlakkige contacten zoals even gedag zeggen, of een kort praatje maken. Een illustratieve quote is:

*“De buurt is gezellig, gezellige burens, een beetje vriendelijke allemaal. Niet dat je mekaar over de vloer hebt of zo, maar gewoon allemaal vriendelijk. Je houdt mekaar allemaal een beetje in de gaten als er wat aan de hand is.”*

Een kleinere groep waardeert de hechtere contacten tussen buurtbewoners. Hierbij gaat het vaak om respondenten met kinderen die in kindvriendelijke buurten wonen waar ouders elkaar(s) kinderen) goed kennen. Weer anderen wijzen de mate van sociale controle in hun buurt aan als belangrijk pluspunt. Terwijl ongeveer de helft van deze herhuisvestingsurgenten de aanwezigheid van sociale controle waardeert, ervaart de andere helft de afwezigheid van sociale controle als een verademing. Zo ook de volgende respondent:

*“Ik ben tevreden met mijn huidige buurt, want ik omring me toch graag met mensen die gewoon hun gang gaan en niet zo op elkaar letten en zo. Dat je gewoon losgelaten wordt en dat je helemaal geen overlast hebt en dat je zelf ook helemaal geen overlast veroorzaakt of kan veroorzaken, dat is gewoon fijn.”*

### **Gezelligheid en sfeer**

Tenslotte hoort ook de gezelligheid en sfeer van de nieuwe buurt tot de vijf meest genoemde voordelen. Dit stemt overeen met de bevinding uit de enquête dat veel herhuisvestingsurgente (40%) de sfeer in hun nieuwe buurt beter vinden (Zie ook Figuur 6.7). Met gezelligheid doelen urgente in de interviews soms op de gezelligheid tussen bewoners onderling, maar vaker verwijzen zij met gezelligheid naar de fysieke uitstraling van de buurt. Vooral oude buurten en volksbuurten worden vaak als gezellig bestempeld. Dit wordt als volgt door een respondent verwoord:

*“Dit is een hele leuke gezellige buurt, vlakbij het centrum, weinig criminaliteit, geen junks, geen zwervers, winkels in de buurt, dat soort dingen. Een jonge bevolking, veel studenten, leuke kroegjes in de buurt. Het ziet er ook heel leuk uit. Het is zo'n oud volksbuurtje met allemaal van die huisjes uit de eind negentiende eeuw. En dat ziet er allemaal heel erg leuk uit, leuke straatjes, overal dichtbij en, ja, het is een hele populaire buurt hier in de stad.”*

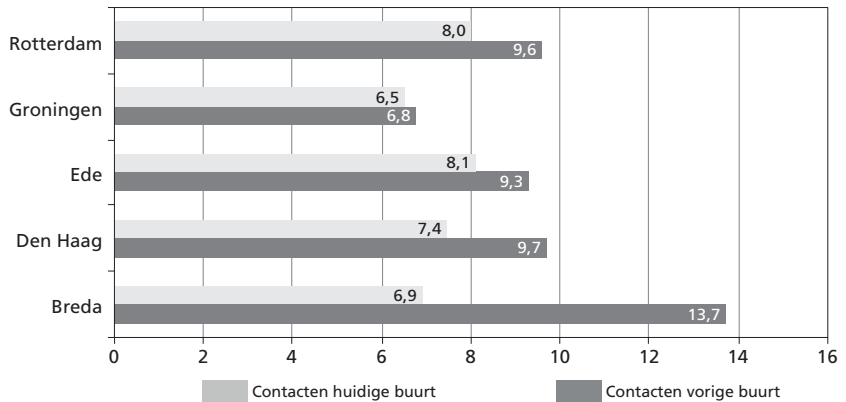
### **6.3.4 Top-5: minpunten van de nieuwe buurt**

Naast pluspunten, brengen herhuisvestingsurgente ook de nodige minpunten van hun nieuwe buurt ter sprake. Ongeveer een derde van de urgente geeft aan dat hun nieuwe buurt één of meerdere nadelen kent. De vijf minpunten die het vaakst worden genoemd zijn:

1. Sociale omgeving (18x)
2. Ligging (18x)
3. Type bewoners (17x)
4. Criminaliteit en overlast (11x)
5. Slecht onderhoud (6x)

### **Nadelen van de nieuwe sociale omgeving**

Over de contacten in de buurt is men in de interviews het vaakst negatief. Ook in de enquête geeft een relatief groot aandeel bewoners, 23%, aan dat de contacten zijn verslechterd (Zie Figuur 6.7). Wat is er aan de hand met de sociale omgeving waar herhuisvestingsurgente in terecht komen? Dat bekijken we aan de hand van een aantal enquêtevragen en de interviews die met herhuisvestingsurgente zijn gehouden. Uit de enquête blijkt allereerst dat urgente met minder buurtgenoten contact hebben na hun verhuizing (Zie Figuur 6.8). Vooral in Breda is deze afname groot. Dit lijkt voornamelijk te komen doordat één van Bredase buurten waar flink is gesloopt gekenmerkt was door een sterk volks karakter. Onder urgente uit deze buurt – Brabantpark/Driesprong – daalde het gemiddelde aantal buurtbewoners met wie men contact had van 19,4 naar 5,5. Uit de interviews met voormalige bewoners van Brabantpark/Driesprong komt dit ook naar voren. Een van deze bewoners zegt bijvoorbeeld:



**Figuur 6.8:** Gemiddeld aantal contacten in de vorige en de huidige buurt

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

*“De oude wijk die was echt veel socialer. Deze wijk is dat niet, want ik heb hier wel m'n burens, maar dan heb je 't gehad. Ze zijn meer op hun eigen. Dat vind ik wel jammer.”*

De – soms forse – afname van het aantal contacten met buurtgenoten klinkt als een behoorlijke achteruitgang. Deze achteruitgang is mogelijk echter slechts van korte duur. Omdat er tijd overheen gaat voordat sociale contacten worden gelegd en veel herhuisvestingsurgente nog niet zo lang in hun nieuwe buurt wonen, kan het aantal contacten dat zij in de buurt hebben nog flink stijgen.

Naast de contacten met buurtgenoten, zijn er andere facetten die een buurt al dan niet een prettige sociale omgeving maken. Voelen urgente zich er bijvoorbeeld wel veilig? Vinden zij dat bewoners prettig met elkaar omgaan? Wonen er veel anderen zoals zichzelf? Aan de hand van de antwoorden op een serie stellingen kunnen we deze vragen beantwoorden. Omdat herhuisvestingsurgente dezelfde stellingen voor hun vorige buurt hebben beoordeeld, wordt ook duidelijk of zij gemiddeld genomen vooruitgang ervaren of niet. Uit Figuur 6.9 blijkt dat urgente over bijna alle stellingen een positiever oordeel vellen wanneer het hun nieuwe buurt betreft dan wanneer het hun oude buurt aangaat. Herhuisvestingsurgente vinden alleen dat bewoners van hun nieuwe buurt minder gehecht zijn aan de buurt en dat in de nieuwe buurt buurtbewoners elkaar vaker nauwelijks kennen. Dit sluit aan op de bevinding dat bewoners minder contacten met buurtgenoten hebben in hun nieuwe buurt dan zij in hun oude buurt hadden. In de interviews geven verschillende urgente inderdaad aan dat zij het jammer vinden dat er minder verbondenheid is tussen buurtgenoten in hun nieuwe buurt:

*“In mijn oude buurt was veel meer samenhang tussen de mensen. Mensen wisten alles van elkaar. Ik voel me hier ook wel veilig, maar ik denk als je hier alleen woont en er gebeurt wat me je dat het lang duurt voordat iemand dat opmerkt. Terwijl iedereen daar zo verknocht met elkaar was.”*

*“Toen ik op een gegeven moment in die meest ideale wijk woonde, met tweeverdieners, dan merk je gewoon wat voor afgunst dat er onder de mensen is en zo. En niemand zegt hallo tegen elkaar, ze kijken elkaar aan en lopen snel door. ... Als je naar de lift liep dan, ja, mensen zagen je aankomen en dan renden ze gauw naar de lift, van ‘dan hoef ik niet met iemand anders in de lift te staan.’”*

Ook blijkt verschillende malen dat urgenten zelf moeite hebben om zich te binden aan hun nieuwe buurt. Een geïnterviewde zegt het als volgt:

*“De buurt bevalt niet. Het is een nieuwbouwwijk en ik kan me eigen nog steeds niet thuis voelen, dat zeg ik nog steeds. Ik weet niet precies waarom, maar uh, er woont toch een uh ander slag mensen.”*

Een laatste punt dat uit de interviews naar voren komt is dat sommige urgenten de sociale omgeving onprettig vinden omdat er frictie bestaat tussen verschillende bewoners. Een huurder vertelt bijvoorbeeld het volgende:

*“D'r is wel een bepaalde afstand tussen de huurwoningen en de koopwoningen. Dat ze een beetje denigrerend zijn. Ja, je hebt maar een huurwoning.”*

Al met al zien we dat een behoorlijk aantal herhuisvestingsurgenten de nieuwe sociale omgeving problematisch vindt. Een groter aantal urgenten vindt de nieuwe sociale omgeving echter een vooruitgang. Dit betekent niet altijd dat zij hier volkomen tevreden mee zijn, maar dat de sociale omgeving beter is dan in hun vorige buurt.

### **Nadelige ligging**

De ligging van de buurt is een tweede punt waar herhuisvestingsurgenten regelmatig negatief over zijn. Vooral wanneer winkelveorzieningen op afstand liggen, wordt dit als een nadeel gezien. Dit geldt ook voor de volgende respondent:

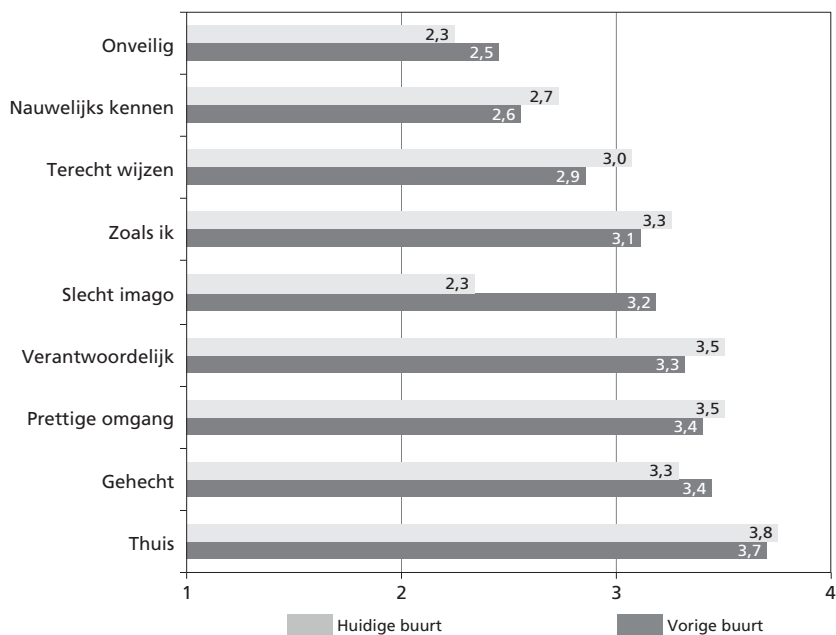
*“Ik kom van een drukke winkelstraat... Als ik dan 's middags bijvoorbeeld niks te doen had, deed ik even een blokje die winkelstraat langs, gewoon zomaar even langs de winkels lopen, en dat mis ik nou. Dat is het enigste wat een nadeel is. We hebben hier wel een klein winkelcentrumpje met noodzakelijke dingen, Albert Heijn en C1000 en de Blokker en zo, maar het is nou niet zo dat je zegt van ik ga eventjes gezellig een blokje om.”*

Naast de afstand tot winkelveorzieningen, worden de afstanden tot het OV, werk, snelweg, en familie en vrienden ook meerdere malen als nadeel genoemd. Uit de enquêtes komt de afstand tot voorzieningen minder vaak als nadeel naar voren: 15% geeft daarin aan dat de voorzieningen in de nieuwe buurt slechter zijn.

### **Negatief over type bewoners**

Wanneer men ontevreden is over het type bewoners, gaat het meestal om de aanwezigheid van ‘buitenlanders’. Ongeveer de helft van deze geïnterviewden associeert ‘buitenlanders’ met troep en gebrekkig onderhoud. Een illustratieve quote is:





**Figuur 6.9** Gemiddelde reactie op stellingen over sociale omgeving (1=helemaal oneens, 5=helemaal eens)

De precieze formulering van de stellingen in de vragenlijst:

- Ik voel me onveilig in mijn buurt
- Buurtgenoten kennen elkaar nauwelijks in deze buurt
- Buurtgenoten spreken elkaar aan op ongewenst gedrag in mijn buurt
- Er wonen veel mensen zoals ik in mijn buurt
- Het imago van mijn buurt is slecht
- Ik voel mij verantwoordelijk voor de leefbaarheid in mijn buurt
- Ik vind dat buurtbewoners op een prettige manier met elkaar omgaan
- Ik ben gehecht aan mijn buurt
- Ik voel me thuis in mijn buurt

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop, 2010

*“Toen mijn dochter hier nog woonde was het allemaal netjes. Maar al wat er leeg komt, komen dus ook buitenlandse mensen binnen. En op zich is dat niet zo erg, maar je kunt het aan de buitenkant al zien. Gewoon aan de ramen en aan de voordeuren. Ik schaam m’n eigen als iemand hier op visite moet komen.”*

De andere helft gaat vooral in op de criminaliteit van ‘buitenlanders’, vooral van Marokkaanse jongeren. Een respondent zegt:

*“Met Kerst heb ik dus mijn ramen versierd en dan staan er kerstdingen in het raamkozijn en dan eh, ja dat schijnen ze [Marokkaanse jongeren] schijnbaar niet goed te keuren en dan bevuilen ze je ramen, dat schijnen ze leuk te vinden.”*

Hoewel een behoorlijk aantal geïnterviewde problemen heeft met de ‘buitenlanders’ in hun buurt, geeft een enkeling aan dit juist te waarderen en te missen:

*“Wat ik ook fijn had gevonden, maar dat is dus ook niet gebeurd, is dat wij een beetje in een multiculturele wijk waren terechtgekomen waar gewoon meer nationaliteiten hadden gewoond, dat vond ik in mijn vorige straat fijn. Omdat de samenleving is zoals die is. Ja, zo leven we met z'n allen, dus er zijn hoeveel anders getinte huidskleuren hier in Nederland? Een hele bups. En nu woon ik in een straat, nou ik geloof het zijn alleen maar witte mensen. Alleen maar. Dus dat is niet een afspiegeling van de maatschappij. Dat is wel jammer.”*

Behalve de aanwezigheid van ‘buitenlanders’ worden de aanwezigheid van asociale gezinnen en de afwezigheid van gezinnen met kinderen meerdere malen aangedragen als nadelen van de bevolkingssamenstelling van hun nieuwe buurt.

#### **Criminaliteit en overlast**

Een vierde nadeel van de nieuwe buurt dat regelmatig wordt genoemd is de criminaliteit en overlast. Meestal sommen urgenten een veelvoud aan problemen op. De meest genoemde problemen zijn inbraken, en de aanwezigheid van junks en drugsdealers. Een urgent die hier last van heeft zegt:

*“Ik was wel even wezen kijken naar de buurt, en, nou ja, op zich zag het er rustig uit, maar naderhand... Als je er een paar weken woont en de politie staat regelmatig in de straat, of er ligt vuil op straat, of ja, er lopen junks door je straat heen, ja dan... Dat weet je ook natuurlijk niet van te voren”.*

#### **Slecht onderhoud**

Tot slot wordt het slechte onderhoud van de nieuwe buurt ook regelmatig als nadeel genoemd. De klachten van herhuisvestingsurgenten betreffen meestal de overlast van troep van andere buurtbewoners. Zo zegt een van de respondenten:

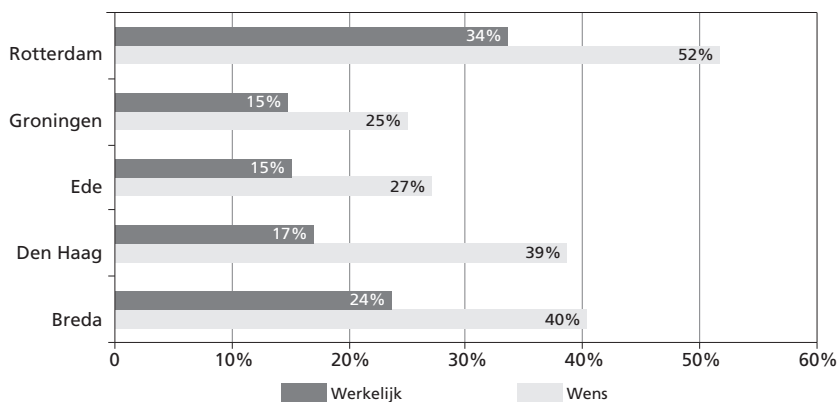
*“Ja, ik heb een buurvrouw hier schuin boven me wonen in de portiek en die gooit dan ook de vuilniszakken naar beneden, gooit peuken in de tuin, vuile poepluiers van die kleine in m'n tuin gooien. Dat soort flauwekul. Ja, dat maak je hier ook mee.”*

### **6.3.5 Niet naar voorkeursbuurt verhuisd**

Naast dat herhuisvestingsurgenten soms negatief zijn over kenmerken van hun nieuwe buurt, zijn zij soms ook teleurgesteld dat zij niet naar hun voorkeursbuurt zijn verhuisd (10x). Meestal gaat het om bewoners die er niet in zijn geslaagd binnen de oude buurt te verhuizen. Een belangrijke reden die hiervoor wordt genoemd, is dat in de herstructureringsbuurten geen betaalbare alternatieven aanwezig zijn. Een exemplarische uitspraak is:

*“Ik had graag gewoon in mijn eigen wijk willen wonen, gewoon in Transvaal, maar dat is toch niet gelukt, want ze bouwen ontzettend veel, ze slopen veel in die wijk, maar ze bouwen heel weinig en als ze bouwen dan veel in de vrije sector. Dan kan je wel huren, maar je krijgt geen huursubsidie meer.”*

Ook uit de enquête blijkt dat meer herhuisvestingsurgenten in hun oude buurt wilden blijven wonen, dan er daadwerkelijk in de oude buurt zijn blijven wonen (zie Figuur



**Figuur 6.10:** Het aandeel urgenten dat binnen de buurt wenste te verhuizen versus het aandeel urgenten dat binnen de buurt is verhuisd

Bron: Universiteit Utrecht, 2010, Enquête Ervaringen met Sloop 2010

6.10). Let wel, niet alle urgenten die binnen de buurt zijn verhuisd, wilden dit van tevoren. De discrepantie tussen het percentage bewoners dat binnen de buurt wenst en is verhuisd is dus nog groter dan de figuur laat zien. Gezien deze aanzienlijke discrepantie, valt het aantal herhuisvestingsurgenten dat in de vervolginterviews zegt dat zij het nog steeds jammer vindt dat zij niet binnen de oude buurt is verhuisd nog mee.

### 6.3.6 Tussenconclusie

Samenvattend, blijkt dat een ruime meerderheid van de herhuisvestingsurgenten (meer) tevreden is met de huidige buurt. De twee grootste verbeteringen die uit de enquête naar voren komen betreffen het onderhoud en de veiligheid van de buurt. De twee meest genoemde verbeterpunten in de interviews zijn de gunstige ligging van de nieuwe buurt en de rust die de buurt biedt. Niettemin is er ook een behoorlijk aandeel herhuisvestingsurgenten dat ontevreden is met bepaalde aspecten van hun buurt. Dit zit hem vooral in de sociale omgeving, ligging, en type bewoners van de nieuwe buurt. Wanneer we de ervaringen met de nieuwe woning en buurt vergelijken, valt het op dat de ernst van de ontevredenheid met de nieuwe buurt beduidend groter is dan de ernst van de ontevredenheid met de woning.

## 6.4 Conclusies

Waar we in het vorige hoofdstuk hebben vastgesteld of herhuisvestingsurgenten naar woningen en buurten met gunstiger kenmerken verhuizen, hebben we in dit hoofdstuk gekeken naar de ervaren vooruitgang van herhuisvestingsurgenten.

Zowel uit de enquête- als uit de interviewresultaten, blijkt dat herhuisvestingsurgenten vooruitgang ervaren wat betreft hun woning. Urgenten zijn vooral erg te spreken over de grootte, het woningtype en het onderhoud van hun nieuwe woning. De meest genoemde nadelen van de nieuwe woning betreffen de grootte en prijs. Ten opzichte van de ervaren voordelen van de nieuwe woning, vallen de ervaren nadelen meestal echter erg mee.

Ook wat betreft hun nieuwe buurt geven urgenten in de enquêtes en interviews vaak aan meer tevreden te zijn. Niet alle urgenten vinden de nieuwe buurt echter een vooruitgang. Een behoorlijk aandeel urgenten geeft aan ontevreden te zijn over de sociale omgeving, de ligging, het type bewoners en de criminaliteit en overlast.

Hoewel herhuisvestingsurgenten zowel wat betreft hun woning als buurt gemiddeld genomen een vooruitgang ervaren, is de ervaren vooruitgang wel groter wat betreft de woning dan wat betreft de buurt. Het gemiddelde cijfer voor de woning stijgt namelijk meer dan dat voor de buurt en urgenten benoemen aanzienlijk minder vaak fundamentele minpunten van de nieuwe woning dan van de nieuwe buurt.

In dit hoofdstuk hebben we ook onderzocht of de ervaren vooruitgang samenhangt met demografische of sociaaleconomische achtergrondkenmerken. Dit blijkt niet zo te zijn. Wel blijken er verschillen te zijn als het gaat om de mate van tevredenheid met de huidige woning en buurt. Zo zijn herhuisvestingsurgenten met een langere woonduur en een hoger inkomen meer tevreden met hun woning. Ook blijken niet-westerse allochtonen minder tevreden met hun buurt. Dezelfde verschillen komen naar voren als gekeken wordt naar de tevredenheid met de vorige woning en de vorige buurt. Dat betekent dat de verschillende categorieën urgenten er weliswaar gemiddeld evenveel op vooruitgaan, maar dat tegelijkertijd de onderlinge verschillen in mate van tevredenheid in stand blijven.

Naast achtergrondkenmerken, kon op basis van eerder onderzoek worden verwacht dat de kenmerken van de woning en buurt invloed zouden hebben op de mate waarin de tevredenheid is veranderd. We vinden inderdaad dat wanneer de woningkenmerken verbeteren, de tevredenheid met de woning toeneemt. De relatie tussen buurtkenmerken en tevredenheid is minder eenduidig. Objectief veranderde buurtkenmerken hebben zelden een effect op de mate waarin tevredenheid is toegenomen. Daarentegen hebben bijna alle subjectief gemeten veranderingen van buurtkenmerken invloed op de mate waarin de tevredenheid met de buurt toeneemt.





# 7 Als herhuisvestings- urgenten zich vestigen

## 7.1 Introductie

Met stedelijke herstructurering worden gebieden met fysieke en/of sociale problemen aangepakt. Herhuisvesting maakt steevast deel uit van deze aanpak. Zoals we ook in dit onderzoek zien, verhuizen de meeste bewoners niet binnen de aangepakte buurt. Vaak wordt de vrees geuit dat de buurten waar herhuisvestingsurgenten wel terecht komen, te lijden hebben onder hun komst. Door problemen in de ene buurt aan te pakken, zouden problemen in andere buurten toenemen. Maar is dat wel zo? Dat onderzoeken we in dit hoofdstuk.

Dit doen we door de ervaringen van bewoners in buurten waar veel herhuisvestingsurgenten terecht zijn gekomen (ontvangstbuurten) te vergelijken met de ervaringen van bewoners in vergelijkbare buurten waar weinig urgenten terecht zijn gekomen (controlebuurten). In iedere onderzoeksstad zijn twee ontvangstbuurten en één controlebuurt geselecteerd. In alle steden moesten de onderzoeksbuurten aan een aantal basiscriteria voldoen. Te weten:

- ontvangstbuurten moeten een substantiële instroom van herhuisvestingsurgenten hebben ervaren
- controlebuurten moeten geen substantiële instroom van herhuisvestingsurgenten hebben ervaren
- controlebuurten moeten op ten minste één van de ontvangstbuurten lijken wat betreft het aandeel sociale huurwoningen en de bevolkingssamenstelling (in ieder geval wat betreft het aandeel niet-westerse allochtonen, en het gemiddelde inkomen)

Vaak voldeden er verschillende buurtcombinaties aan deze criteria. In overleg met de partners is dan gekozen voor buurten die om inhoudelijke redenen interessant zijn om te vergelijken. Bijvoorbeeld om te kijken naar de ontwikkeling van drie nabijgelegen buurten waarvan er één haast geen instroom van herhuisvestingsurgenten heeft ervaren, of naar de ontwikkeling van één ontvangstbuurt met een zwakke en één met een minder zwakke woningmarktpositie. Deze keuzes zorgen ervoor dat voor de verschillende steden unieke verhalen zijn te vertellen. Dat zullen we hierna ook doen.

Dit is echter niet de enige reden om de onderzoekssteden per stad te bespreken. Het karakter van de steden verschilt namelijk dusdanig dat verwacht mag worden dat de ervaren buurtontwikkelingen en de relatie met de ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten eveneens verschillen. We hebben te maken met steden met een grootstedelijk karakter en steden met een meer provinciaal karakter, met steden waar in buurten honderden urgenten zijn komen wonen en steden waar buurten ten hoogste met tientallen urgenten te maken krijgen, met steden waar de bevolkingssamenstelling sterk verandert en steden waar deze stabiel is, en ga zo maar door.

Nadat we per stad hebben geanalyseerd of er indicatoren voor het bestaan van waterbedeecten zijn, schetsen we in Hoofdstuk 8 het overkoepelende beeld. Dit hoofdstuk

is daarom vooral interessant voor lezers die specifieke interesse hebben voor de situatie in één of meerdere onderzoekssteden.

Bij de bespreking van de resultaten per stad maken we steeds gebruik van de enquêtes over buurtontwikkeling die in alle onderzoeksbuurten is gehouden (n=2046, 30% respons), de 43 diepte-interviews die zijn gehouden met bewoners van ontvangstbuurten en de expertmeetings die in iedere stad met professionals van ontvangstbuurten hebben plaatsgevonden. Meer informatie over de respons is te vinden in Bijlagen 3, 4 en 5. Bij de bespreking van de resultaten uit de verschillende steden wordt steeds hetzelfde stramien gehanteerd. Eerst bespreken we hoe de buurtselectie tot stand is gekomen. De inhoudelijke paragrafen die volgen betreffen de ontwikkeling van de onderzoeksbuurten en dan in het specifiek de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling, en de tevredenheid met de onderzoeksbuurten op dit moment. Tot slot geven we aan in hoeverre de resultaten wijzen op het bestaan van waterbedeefecten van herstructurering.

## **7.2 Eerder onderzoek**

Het onderzoek naar waterbedeefecten kent verschillende insteken. Dit onderzoek richt zich op de ervaren negatieve waterbedeefecten van herstructurering. Voordat we het eerdere onderzoek op dit vlak beschrijven, schetsen we het bredere kader waarbinnen onderzoek naar waterbedeefecten van herstructurering is gedaan.

### **7.2.1 Positieve waterbedeefecten**

Terwijl we ons in dit onderzoek op negatieve waterbedeefecten richten, zijn er andere, Amerikaanse, studies die positieve waterbedeefecten van herstructurering onderzoeken. Deze studies gaan in op de vraag of herstructurering tot een afname van problemen leidt in omliggende buurten. Kort gezegd luidt hun antwoord dat dergelijke effecten in sommige omstandigheden bestaan. Herstructurering kan een positieve invloed hebben op omliggende buurten op het gebied van de huizenprijzen, de criminaliteit en het vandalisme. Dit geldt vooral als daar geen probleemgezinnen terecht komen (Kleinhans & Varady, 2011; Castells, 2010; Zielenbach & Voith, 2010; Oakley & Tsao, 2007; Schwartz e.a., 2006).

### **7.2.2 Voorwaarden voor negatieve waterbedeefecten**

Vaker dan de eigenlijke aanwezigheid van negatieve waterbedeefecten, zijn de voorwaarden voor negatieve waterbedeefecten onderzocht. De herconcentratie van herhuisvestingsurgenten wordt als de belangrijkste voorwaarde voor negatieve waterbedeefecten gezien (Kleinhans & Varady, 2011). De problemen die ontstaan door concentraties van kansarme bewoners in buurten zouden zich dan namelijk van herstructurerings- naar ontvangstbuurten verplaatsen. Veel onderzoeken hebben zich, zoals ook uit Hoofdstuk 5 blijkt, gericht op de vraag of herhuisvestingsurgenten zich inderdaad herconcentreren.

De instroom van herhuisvestingsurgenten zou met name in arme en etnisch geconcentreerde buurten problematisch zijn (Kleinhans & Varady, 2011). Vooral in deze buurten zou de komst van urgenten er toe kunnen leiden dat een bepaalde kritische drempel wordt overschreden waarna de buurt verslechtert (Galster, 2005). Ondanks dat verschillende onderzoeken hier aandacht aan hebben besteed, is het nog onduidelijk



of dergelijke drempels bestaan en waar deze precies liggen (Galster, 2005; Quercia & Galster, 2000; Freeman & Rohe, 2000; McClure, 2010). Wel is het bekend dat urgenten vaak terechtkomen in relatief arme en etnisch geconcentreerde buurten (Varady e.a., 2010; Popkin e.a., 2009; McClure, 2008; Oakley & Burchfield, 2009; Kingsley e.a., 2003; Posthumus e.a., 2012; Clampet-Lundquist, 2004; Bolt & Van Kempen, 2010; Pendall, 2000; Varady & Walker, 2000).

Tot slot geeft een klein aantal studies aan dat het type herhuisvestingsurgenten dat zich in een buurt vestigt, ook van invloed is op de kans dat er waterbedefferen ontstaan (Kleinhans & Varady, 2011; Kleinhans & Slob, 2008; Smith e.a., 2002). Hier wordt er vooral gedoeld op de instroom van multi-probleem gezinnen (Popkin e.a., 2005). Ook als er maar een klein aantal van deze gezinnen in een buurt komen wonen, kan de overlasttoename groot zijn.

### **7.2.3 Objectieve negatieve waterbedefferen**

Onderzoeken die aandacht besteden aan negatieve waterbedefferen van herstructurering kijken naar de relatie tussen de instroom van herhuisvestingsurgenten en de ontwikkeling van de buurt. Hierbij staan soms de objectieve kenmerken van de buurt en soms de ervaren kwaliteit van de buurt centraal.

Het meeste onderzoek is in de Verenigde Staten gedaan naar de relatie tussen de instroom van herhuisvestingsurgenten en objectieve indicatoren van buurtverval. Er is vooral gekeken of huizenprijzen en criminaliteitscijfers worden beïnvloed door de komst van herhuisvestingsurgenten. De resultaten zijn gemengd. In sommige buurten leidt de instroom van herhuisvestingsurgenten namelijk wél, maar in andere buurten juist niet tot dalende huizenprijzen (Santiago e.a., 2001; Galster e.a., 1999; Lee e.a., 1999). De onderzoeksresultaten aangaande de relatie tussen herstructurering en de verplaatsing van criminaliteit wijzen eveneens in verschillende richtingen (Kleinhans & Varady, 2011).

### **7.2.4 Ervaren negatieve waterbedefferen**

Het onderzoeksveld van ervaren negatieve waterbedefferen is nog grotendeels onontgonnen. Niettemin beschrijft een klein aantal Amerikaanse case-studies de manier waarop zittende bewoners de komst van herhuisvestingsurgenten ervaren. De resultaten uit deze studies verschillen aanzienlijk. Zo laat een case-study van Briggs e.a. (1999) zien dat er in Yonkers, in de staat New York, vrijwel geen sprake is van een ervaren waterbedeffer. Bewoners van ontvangstbuurten waren daar ondanks de instroom van urgenten nog steeds erg tevreden over hun buurt. Ook was de gemeenschapszin niet aangetast. Greenbaum e.a. (2008) laten daarentegen zien dat bewoners van ontvangstbuurten in Tampa, in de staat Florida, zich sterk tegen de urgenten keerden. Zij vonden hun buurt minder veilig en sociaal sinds de komst van de urgenten en hadden bovendien vaak het idee dat de huizenprijzen daardoor onder druk stonden. Vooral tussen de oudere blanke huizeigenaren en de geherhuisveste Afro-Amerikaanse jongeren zijn grote spanningen ontstaan. Duke (2010) geeft aan de hand van een case-study in twee steden in Dallas ook aan dat ervaren negatieve waterbedefferen vaak meer te maken hebben met houding van de bewoners in ontvangstbuurten dan met daadwerkelijk overlastgevend gedrag van urgenten. In feite is er sprake van een botsing van de ideologie achter herstructurering met de ideologie van bewoners

van ontvangstbuurten. Het idee achter herstructurering is dat bewoners, ongeacht hun inkomen, gelijke rechten hebben en dat het daarom gerechtvaardigd is om bewoners met lage inkomens in kansrijkere buurten te plaatsten. Bewoners van deze kansrijkere buurten denken daar echter vaak heel anders over en hebben daarom niet de neiging om herhuisvestingsurgenten in hun gemeenschap op te nemen.

In Nederland is er eveneens een aantal studies uitgevoerd naar het bestaan van waterbedeffecten. In tegenstelling tot Amerikaanse onderzoeken hebben al deze studies zich gericht op de ervaring van bewoners van ontvangstbuurten. In verschillende onderzoeken zijn bewoners en professionals van ontvangstbuurten geïnterviewd (Van Bergeijk e.a., 2008; Veldboer e.a., 2007; Van Paassen, 2008). Hieruit blijkt dat zowel bewoners als professionals soms, maar niet altijd, waterbedeffecten ervaren. Slob e.a. (2008) hebben de buurttevredenheid van bewoners van drie ontvangstbuurten in Leiden, Utrecht en Den Haag vergeleken met bewoners van drie controlebuurten in deze steden. Zij concluderen dat bewoners van ontvangstbuurten minder tevreden zijn met de sociale en fysieke kenmerken van hun buurt, maar dat deze verschillen niet noodzakelijkerwijs veroorzaakt worden door de instroom van herhuisvestingsurgenten. Van der Schaar en Den Breejen (2004) hebben in Helmond gekeken of bewoners die een langere periode in een ontvangstbuurt woonden minder tevreden waren dan bewoners die daar korter woonden. Dit bleek inderdaad het geval te zijn. Tot slot hebben Leidelmeijer e.a. (2009) naar de leefbaarheidsscores van Nederlandse buurten gekeken om waterbedeffecten te onderzoeken. Zij vinden geen bewijs dat leefbaarheidsproblemen op grote schaal worden verplaatst door herstructurering. Op een lager niveau vinden zij in sommige steden echter wel resultaten die in de richting van waterbedeffecten wijzen (zie ook paragraaf 1.1).

## 7.3 Breda

### 7.3.1 Buurtselectie

Om de resultaten uit de bewonersenquête, vervolginterviews en expertmeeting voor Breda straks te kunnen interpreteren, bespreken we eerst de buurtselectie. De buurtselectie in Breda is door het vrij beperkte aantal herhuisvestingsurgenten<sup>27</sup> relatief overzichtelijk. Maar weinig buurten hebben een dusdanig aantal herhuisvestingsurgenten ontvangen dat het predicaat ontvangstbuurt op zijn plaats is. Van de drie buurten die meer dan dertig urgenten hebben ontvangen, zijn in één buurt (Heuvel, zie ook paragraaf 5.3) veel urgenten binnen de buurt verhuisd. Omdat we vooral benieuwd zijn of sloop effect heeft op andere gebieden, is deze buurt een minder geschikte keuze. Als ontvangstbuurten zijn daarom de andere twee buurten, Brabantpark en Heusdenhout geselecteerd. Hierbij moet worden opgemerkt dat ook in Brabantpark herstructurering heeft plaatsgevonden. De herstructurering betrof echter een kleine subbuurt, Driesprong. Daarnaast zijn de urgenten vaak ook buiten Brabantpark verhuisd. In tegenstelling tot wat het geval is in Heuvel, komen de urgenten die zich in Brabantpark vestigen dus niet uit de buurt. Om deze redenen hebben

---

27 Met sloopurgenten verwijzen we naar huishoudens, niet naar individuen.

**Tabel 7.1** Buurtselectie Breda

	Brabantpark	Heusdenhout	Tuinzicht
Aantal ontvangen herhuisvestingsurgenten 2003-2008 <sup>a</sup>	57	32	9
Aantal herhuisvestingsurgenten 2003-2008	142	0	0
% sociale huur 2008	42	44	50
% koop 2008	50,2	51,6	45,8
% niet-westers allochtoon 2008	15	8	15
Gemiddeld gestandaardiseerd huishoudensinkomen x €1000 2008	22,1	25,1	18,5
Aantal huishoudens 2008	5010	2570	3330
Verhuismobiliteit 2009 <sup>b</sup>	17,5	7,5	17,6

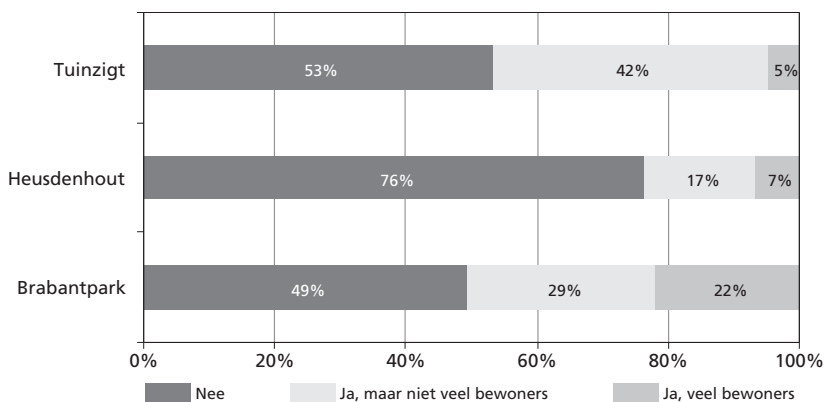
a In Breda gaan we uit van het aantal slooppurgenten dat is verhuisd uit woningen van WonenBredburg, de woningcorporatie die het meest heeft geherstructureerd in de stad.

b Definitie =  $50 \times (\text{aantal vertrekkers} + \text{buiten Breda}) + \text{aantal vestigingen (binnen} + \text{buiten Breda)} / \text{gemiddelde bevolking}$

Bron: Statline, BreData, WonenBredburg

we ervoor gekozen om Brabantpark en niet Heuvel te selecteren als ontvangstbuurt. De controlebuurt moest in ieder geval vergelijkbaar zijn wat betreft het aandeel sociale huurwoningen en de bevolkingssamenstelling. Op basis van deze selectiecriteria bleef er in Breda een zeer beperkt aantal potentiële controlebuurten over. De keuze is na overleg met de lokale partners uiteindelijk op Tuinzigt gevallen, omdat deze relatief het meest vergelijkbaar met de ontvangstbuurten is. Een overzicht van de buurtkenmerken van de onderzoeksbuurten is weergegeven in Tabel 7.1.

In welke mate ervaren bewoners zelf dat zij in een ontvangstbuurt wonen? In één van de ontvangstbuurten, Brabantpark, ervaren bewoners inderdaad regelmatig (22%) dat er veel herhuisvestingsurgenten naar hun buurt zijn verhuisd (Zie Figuur 7.1). In

**Figuur 7.1:** Breda: Zijn er herhuisvestingsurgenten in uw buurt komen wonen?

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

de andere twee buurten ligt dit aandeel veel lager. Bewoners van ontvangstbuurten hebben dus niet altijd het gevoel dat zij in een ontvangstbuurt wonen.

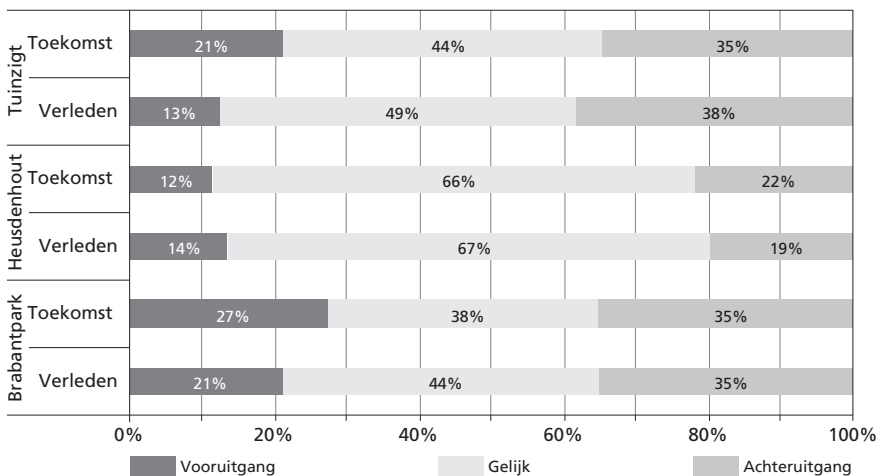
In controlebuurt Tuinzigt hebben zich relatief weinig herhuisvestingsurgenten gevestigd, hoewel het wel een buurt is met veel sociale huurwoningen en een behoorlijke doorstroom. Professionals geven aan dat dit kan doordat vooral bewoners met een band met de buurt zich in de buurt vestigen:

*“Het zijn vaak mensen die daar geboren en getogen zijn die teruggaan. Bijvoorbeeld in Leusden iemand die daar is geboren en die voelt zich daar thuis en dan zijn het de kinderen die dan opgroeien die willen daar ook weer blijven wonen, dus het houdt zichzelf een beetje in stand.”*

### 7.3.2 Buurtontwikkeling

#### Ontwikkeling van de buurt als geheel

Als er sprake is van een waterbedeffect van herstructurering, heeft een grote instroom van herhuisvestingsurgenten een negatief effect op de ontwikkeling van een buurt. Men zal dan dus negatiever zijn over de buurtontwikkeling in de ontvangstbuurten dan in de controlebuurt. Dit patroon zien we in Breda op basis van resultaten uit de enquête niet terug (Figuur 7.2). In tegendeel, juist in één van de ontvangstbuurten, Heusdenhout, ervaart men de minste verandering. In de andere ontvangstbuurt, Brabantpark, ervaart men meer dynamiek, maar is deze niet groter of negatiever dan de dynamiek die men in de controlebuurt Tuinzigt ervaart. Wat betreft de toekomstverwachtingen zien we eenzelfde patroon. Zowel over de afgelopen als verwachte ontwikkeling is men in de ontvangstbuurten dus niet negatiever dan in de controlebuurt.



**Figuur 7.2:** Breda: Ervaren en verwachte buurtontwikkeling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

Experts merken op dat de ervaren buurtontwikkelingen binnen Brabantpark sterk zullen verschillen. Het is namelijk een grote buurt die uit meerdere subbuurten met een eigen dynamiek bestaat.

*“Weet je dat je in Brabantpark bijna alles hebt, van goudkust tot en met volkswijk. Je hebt in Brabantpark alle schakels zitten denk ik van de woonketting die je kan doorlopen.”*

De grote variëteit aan subbuurten verklaart volgens de professionals wellicht waarom er zowel relatief veel bewoners zijn die een verbetering als verslechtering van Brabantpark ervaren:

*“In Brabantpark zie je sommige grote investeringen en ook waar gesloopt wordt en niks gebeurt. Dus een nieuwe bibliotheek die gebouwd wordt... daar wordt flink in geïnvesteerd en andere plekken blijven liggen.”*

Een bewoner van Heusdenhout geeft in een vervol ginterview aan dat ook daar subbuurten zijn waar verschillende ontwikkelingen gaande zijn:

*“Ik denk dat je Heusdenhout in twee delen kan indelen en ik denk dat het bij ons niet is verslechterd, maar eerder verbeterd. Maar dat andere deel, daar kom ik elke dag om m'n kinderen naar school te brengen, daar heb ik toch een ander gevoel bij.”*

Terwijl deze bewoner aangeeft dat delen van Heusdenhout verslechteren, benadrukken andere buurtbewoners de positieve ontwikkelingen in de buurt:

*“Ik denk dat de buurt is verbeterd in die zin dat ik dat zie aan de speelmogelijkheden voor kinderen. Dat er heel leuke toestelletjes zijn en zandbakjes en ontmoetingsplaatsen met bankjes voor mensen en dat vind ik voor de jonge gezinnen leuk. Wat ik ook verbeterd vind is dat het mooi schoon gehouden wordt en het groen wordt bijgehouden. Dus dat zijn allemaal aangename dingen.”*

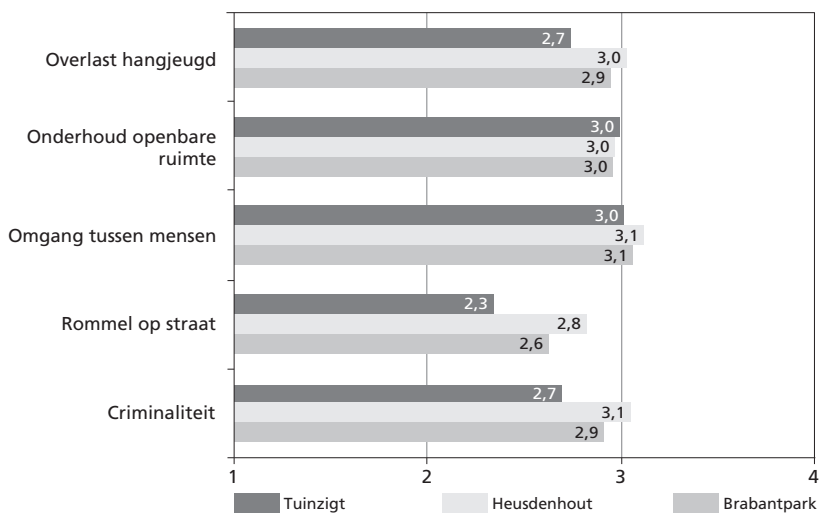
*“Het is ook wel een leuke ontwikkeling hier, ten minste dat vinden wij, maar dat hoeft niet iedereen te vinden, dat de wijk wat verjongt.”*

*“Dat steeds meer huurwoningen koopwoningen worden is een goede zaak. De buurt krijgt meer een eigen identiteit, in plaats van de eenheidsworst die huurhuizen heten. En mensen zijn ook meer bereid om te investeren in hun eigendommen.”*

### **Ontwikkeling van buurtaspecten**

Als we naar de ervaren ontwikkeling van specifieke buurtaspecten kijken, zien we op basis van de resultaten uit de enquête wederom weinig verschillen tussen de Bredase onderzoeksbuurten (Zie Figuur 7.3). Meestal vinden bewoners dat de buurt gelijk is gebleven. Alleen wat betreft de rommel op straat ervaart men overal, en dan vooral in controlebuurt Tuinzigt, een verslechtering.

Uit een vervol ginterview blijkt dat een bewoner uit Brabantpark wel ervaart dat de buurt socialer is geworden. Hij dicht zichzelf hierbij een belangrijke rol toe:



**Figuur 7.3:** Breda: Gemiddelde score op ontwikkeling buurtaspecten (1=sterk verslechterd, 5=sterk verbeterd)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*“Ik heb het idee dat wij de aanjager in dit blok zijn. We hebben tegen elkaar gezegd van we moeten iedereen gedag zeggen op straat, want dat was hier eigenlijk niet. En we wonen hier nu acht jaar en we merken eigenlijk dat nu iedereen dat doet, maar ook onderling dat tegen elkaar gaat doen. Dus dat is wel een grappig soort van experimentje.”*

### Buurtverval gerelateerd

Is de tevredenheid met alle buurtaspecten even belangrijk voor de ervaren buurtontwikkeling? Of hangt toegenomen overlast van hangjeugd bijvoorbeeld vaker samen met een ervaren achteruitgang van de buurt dan een toename van rommel op straat? En vinden bewoners met een bepaalde achtergrond vaker dat de buurt is verslechterd? Zijn er bijvoorbeeld verschillen tussen lang- en kort zittende bewoners, allochtonen en autochtonen, en huurders en kopers? Aan de hand van Tabel 7.2, waarin we laten zien hoe sterk achtergrondkenmerken en ervaren buurtontwikkelingen samenhangen met het gevoel dat de buurt verslechtert, kunnen we dit soort vragen beantwoorden. Geen van de achtergrondkenmerken blijkt sterk samen te hangen met de ervaren achteruitgang van de buurt. Bewoners met hoger huishoudensinkomen en hogere opleiding zijn wat positiever. Hetzelfde geldt voor bewoners die minder dan vijf jaar in de buurt wonen (‘nieuwkomers’), vooral in Brabantpark en Heusdenhout. Voor recente vestigers die zijn verhuisd vanwege de sloop van hun woning zien wij deze specifieke relatie echter niet.

Een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente hangt wel samen met de ervaren achteruitgang van de buurt. Samenhangen tussen andere ervaren veranderingen en achteruitgang van de buurt zijn echter beduidend sterker. Het gaat dan vooral om een verslechtering van de bevolkingssamenstelling, verkeersveiligheid, gezelligheid, en een toename van rommel op straat.

Figuur 7.4 geeft een nog gedetailleerder beeld van de relatie tussen de ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en de ervaren buurtontwikkeling. Het blijkt dat bewoners die een grote instroom van herhuisvestingsurgente ervaren negatiever zijn over de afgelopen en toekomstige ontwikkeling van hun buurt. Zo denkt 67% van de bewoners die veel instroom ervaren dat de buurt achteruit is gegaan ten opzichte van slechts 22% van de bewoners die geen instroom ervaren.

Volgens professionals zal deze relatie in sommige straten veel geprononceerder zijn dan de enquêteresultaten doen vermoeden. Zij doelen hiermee in het specifiek op twee straten waar disproportioneel veel herhuisvestingsurgente terecht zijn gekomen (zie ook paragraaf 3.4.4). De hoofdreden die hiervoor is genoemd dat er in deze gebieden geen huurharmonisatie werd toegepast. Daarnaast bestaat het vermoeden dat oude bewoners zijn afgeschrokken door de urgente en na hun komst zijn vertrokken. In hun plaats zouden dan ook weer urgente terecht gekomen zijn. Als urgente de kans krijgen om naast hun oude bure te wonen zouden zij deze vanwege hun relatief sterke band graag aangrijpen. Dit kan problematisch zijn:

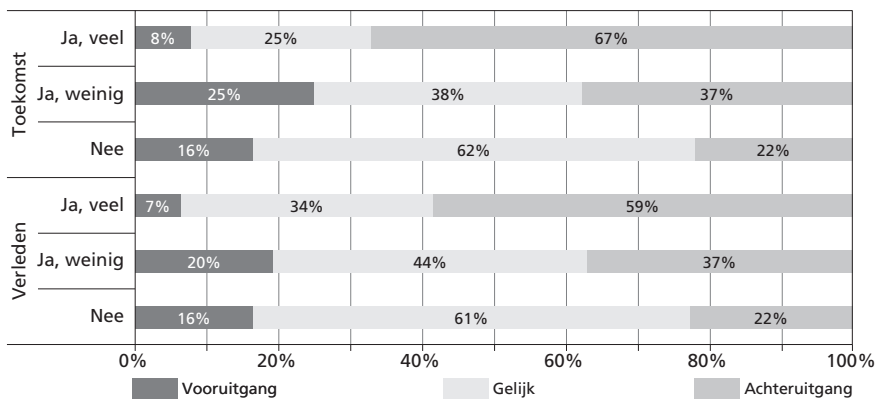
**Tabel 7.2** Breda: Correlaties met ervaren achteruitgang van de buurt (Pearson's  $r$ )<sup>a</sup>

	Totaal	Brabantpark	Heudenhout	Tuinzicht
<b>Achtergrondkenmerken</b>				
Leeftijd	0,11	0,25	0,06	0,19
Huishoudensinkomen	-0,13	-0,18	-0,12	0,05
Alleenstaand	0,00	-0,04	0,08	-0,08
Niet-westers allochtoon	-0,03	-0,09	0,06	-0,08
Kinderen	-0,07	-0,09	-0,06	0,02
Laagopgeleid	0,14	0,21	-0,00	0,13
Sociale huur	0,06	0,07	0,06	0,06
Nieuwkomer	-0,12	-0,24	-0,02	-0,21
Nieuwkomer uit sloop	-0,03	-0,04	-0,05	<sup>-b</sup>
<b>Ervaren trends in de buurt</b>				
Onderhoud woningen verbeterd	-0,24	-0,35	-0,06	-0,24
Onderhoud openbare ruimte verbeterd	-0,33	-0,44	-0,21	-0,36
Verminderde drugsoverlast	-0,30	-0,35	-0,21	-0,27
Verminderde jongerenoverlast	-0,30	-0,26	-0,29	-0,31
Verminderd vandalisme	-0,34	-0,39	-0,29	-0,29
Verminderde criminaliteit	-0,32	-0,32	-0,21	-0,36
Verminderde rommel op straat	-0,43	-0,44	-0,40	-0,39
Verbeterde omgang buurtbewoners	-0,35	-0,35	-0,21	-0,49
Verbeterde gezelligheid	-0,39	-0,37	-0,30	-0,48
Verbeterde verkeersveiligheid	-0,41	-0,50	-0,35	-0,33
Verbeterde bevolkingsstelling	-0,46	-0,56	-0,44	-0,30
Grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente	0,17	0,24	0,12	0,10

a Correlaties kunnen variëren tussen -1 (perfect negatief verband) en +1 (perfect positief verband). Een correlatie van 0 betekent dat er geen statistisch verband is.

b Deze waarde ontbreekt omdat er in Tuinzicht geen nieuwkomers uit sloopwoningen aan de enquête hebben deelgenomen.

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010



**Figuur 7.4:** Breda: Ervaren instroom herhuisvestingsurgenten afgezet tegen ervaren en verwachte buurtontwikkeling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*“Jij huurt en ik vertrek en hier komt een zeer groot problematisch gezin. Dan denk jij: ik ga ook verhuizen. En dan komt een woning vrij en die mensen hebben allemaal voorrang op iedereen dus die krijgen als eerste die woning weer aangeboden! En omdat er zo meerdere probleemgezinnen komen wonen, gaan ze zich ook niet meer aan de omgeving optrekken.”*

De straten waar herhuisvestingsurgenten geconcentreerd terecht zijn gekomen bleken hier volgens de professionals niet voldoende draagvlak voor te hebben (zie ook paragraaf 3.4), waardoor daar nu veel problemen worden ervaren:

*Het gaat om mensen met multiproblematiek die weer bij elkaar komen in een straat waar eigenlijk feitelijk niets aan de hand was en die multiproblematiek die werk je zo in de hand. Dus de draaglast van zo'n straat die kan dat gewoon niet aan.”*

### 7.3.3 Ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling

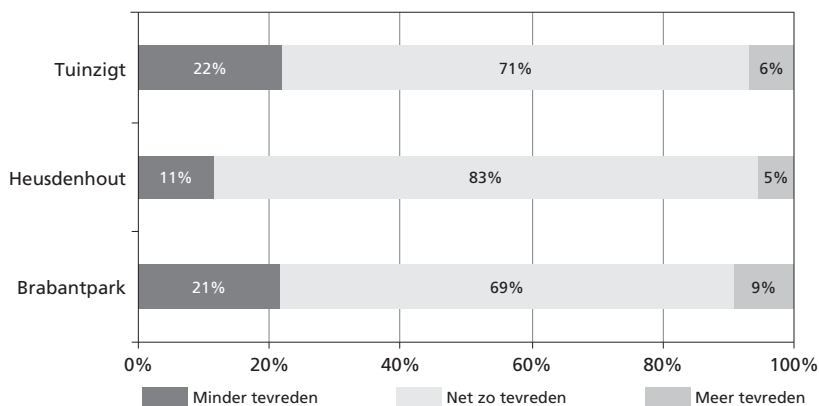
#### Tevredenheid met de bevolkingssamenstelling

Hiervoor zagen we al dat wanneer men ervaart dat de bevolkingssamenstelling van de buurt verslechtert, men vaak ook vindt dat het de verkeerde kant op gaat met de buurt in zijn geheel. Mogelijkerwijs speelt de instroom van herhuisvestingsurgenten hier een rol in.

Figuur 7.5 toont aan dat de tevredenheid met de bevolkingssamenstelling in Breda aan weinig verandering onderhevig is. Wel zien we dat de groep bewoners die minder tevreden is geworden met de bevolkingssamenstelling in controlebuurt Tuinzigt en ontvangstbuurt Brabantpark iets groter is dan in ontvangstbuurt Heusdenhout. De tevredenheid met de bevolkingssamenstelling neemt dus niet vaker af in ontvangstbuurten, iets wat bij het optreden van een waterbedeffect wel verwacht mag worden.

In lijn met de bevindingen uit de enquêtes geeft een van de bewoners van Brabantpark in een vervol ginterview aan dat hij even tevreden is met de bevolkingssamenstelling.





**Figuur 7.5:** Breda: Ontwikkeling tevredenheid met de bevolkingssamenstelling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

Hij geeft daarbij wel aan dat de bevolkingssamenstelling in de buurt aan verandering onderhevig is:

*“In die nieuwe huurwoningen daar komen eigenlijk jonge mensen van een lager sociaal milieu zitten die een hoop oude auto’s voor de deur hebben staan en kinderen hebben die een rommeltje maken op straat. En daar tegenover staat dat in het deel dat wordt verkocht mensen komen met jonge kinderen die wel weer wat positiefs met hun huis en hun wijk willen doen. Dus per saldo blijft het gelijk, alleen er ontstaat wel een splitsing.”*

#### **Ervaren verhuismobiliteit**

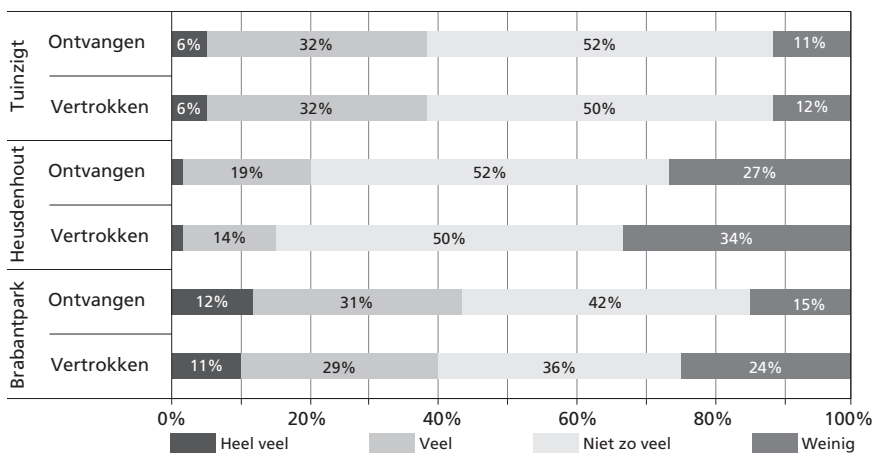
In Heusdenhout, de buurt waar men het vaakst even tevreden blijft met de bevolkingssamenstelling, ervaart men de minste verhuismobiliteit (Zie Figuur 7.6). Dit blijkt ook uit de uitspraak van een geïnterviewde bewoner:

*“Ik vind dat er eigenlijk niet veel mensen weg gaan. Als je bij ons in de straat kijkt zeg maar, in de tien jaar dat ik er woon zijn er van de vijftientig huizen in ons straatje, er misschien vijf verhuisd in die tien jaar.”*

Een andere bewoner geeft aan dat de verhuismobiliteit binnen Heusdenhout wel zal verschillen:

*“Ik denk dat er meer nieuwkomers zijn aan de overkant van de Heerbaan vanwege de huizen die redelijk betaalbaar zijn voor grote gezinnen.”*

In controlebuurt Tuinzigt en ontvangstbuurt Brabantpark ervaart men aanzienlijk meer verhuismobiliteit. In beide buurten vindt zelfs meer dan een derde dat er de afgelopen jaren (heel) veel bewoners zijn verhuisd. Ook uit de objectieve mobiliteitscijfers (Zie Tabel 7.1) bleek dat de verhuismobiliteit in Tuinzigt en Brabantpark aanzienlijk hoger is dan in Heusdenhout. De ervaren verhuismobiliteit komt dus overeen met de objectieve verhuismobiliteit.



**Figuur 7.6:** Breda: Ervaren verhuismobiliteit

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

In de buurten waar men meer mobiliteit ervaart, blijkt de tevredenheid met de buurt dus vaker af te nemen. Dit lijkt erop te duiden dat aan nieuwkomers negatievere kenmerken worden toegedicht dan aan vertrekkers.

Kijken we naar de kenmerken van vertrekkers, dan blijkt dat men in alle Bredase buurten vaak denkt dat senioren de buurt verlaten (Zie Tabel 7.3). Dit gevoel heerst het sterkst in Heusdenhout. Ook in een vervol ginterview komt dit naar voren:

*“Het is een wat oudere buurt, eind jaren zestig, begin jaren zijn de huizen gebouwd, en ik denk dat er nog veel mensen van de eerste generatie wonen. Nu zij weggaan worden die huurwoningen verkocht. Daar zijn ze de afgelopen tien jaar mee bezig geweest. Je ziet dus nu steeds meer dat er toch jonge gezinnen naar toe trekken.”*

Een andere bewoner had er bij zijn verhuiskeuze voor Heusdenhout zelfs op geanticipeerd dat de buurt zou verjongen:

*“Toen we deze woning kochten was deze wijk erg grijs en dat begint nu langzaam te veranderen en we hadden de hoop dat er inderdaad veel woningen in de verkoop zouden komen en dat dat jonge mensen aan zou trekken, zodat er dingen zoals een veldje en een speeltuin gerealiseerd worden.”*

Een bewoner uit Brabantpark geeft juist aan dat veel gezinnen uit de wijk zijn vertrokken:

*“Veel Nederlandse jonge gezinnen zijn weg gegaan omdat het een andere cultuur is, dat is wel jammer. Zij zijn naar de kakwijk gegaan en in plaats van hun zijn veel alleenstaanden en gescheidenen gekomen.”*

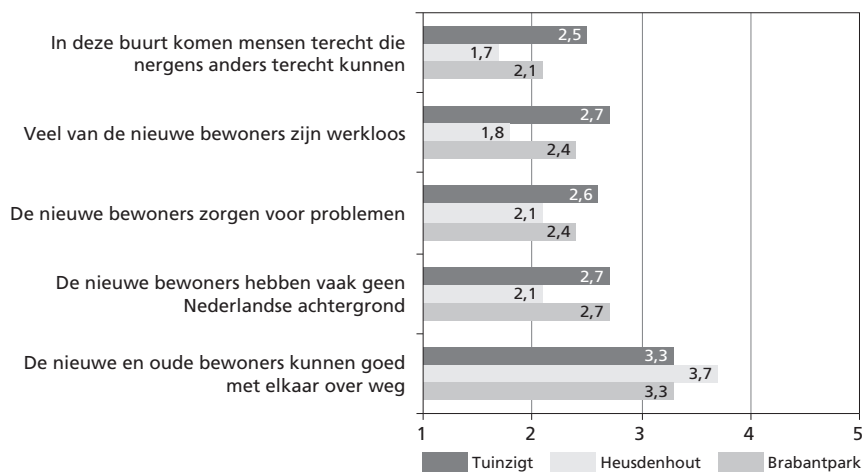
**Tabel 7.3:** Breda: Welke groepen bewoners zijn er de afgelopen jaren vooral vertrokken?

	Brabantpark	Heusdenhout	Tuinzicht
Alleenstaanden	15%	11%	16%
Stelletjes	27%	9%	30%
Gezinnen	30%	26%	21%
Senioren	32%	49%	33%
Andere dan Nederlandse achtergrond	3%	2%	4%
Nederlandse achtergrond	11%	5%	8%

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2011

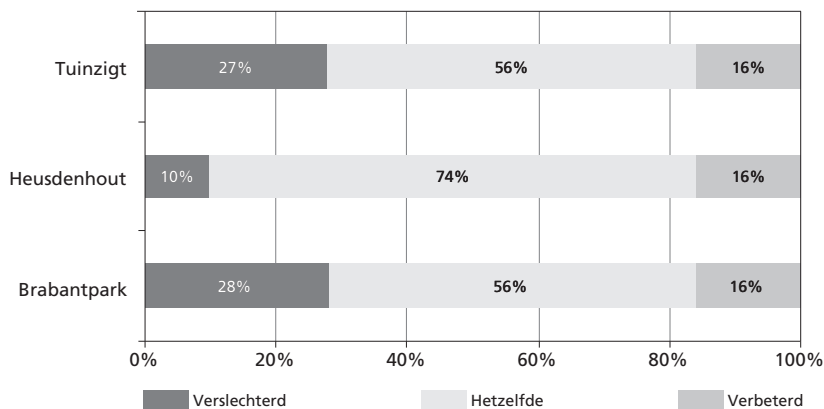
Uit de enquêteresultaten blijkt verder dat men in Tuinzigt en Brabantpark denkt dat behalve senioren, ook stelletjes vaak vertrekken. Het is goed mogelijk dat het vertrek van stelletjes sterker duidt op een veranderende positie van de buurt dan het vertrek van senioren. Het vertrek van senioren duidt vooral op een natuurlijk verloop, en het vertrek van gezinnen op een bewuste keuze de buurt te verlaten.

De mening over nieuwkomers is gepeild aan de hand van stellingen (Zie Figuur 7.7). De reacties hierop zijn het meest positief in ontvangstbuurt Heusdenhout. In controlebuurt Tuinzigt en ontvangstbuurt Brabantpark is men iets minder positief en denkt men ongeveer hetzelfde over nieuwkomers. In de ontvangstbuurten is men dus niet consequent negatiever over nieuwkomers. Professionals geven aan dat de weinig tolerante cultuur in Tuinzigt bijdraagt aan de negatieve mening over nieuwkomers in de buurt:



**Figuur 7.7:** Breda: Gemiddelde score op stellingen over nieuwkomers (1=helemaal oneens, 5=helemaal eens)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



**Figuur 7.8:** Breda: Door nieuwkomers is de buurt als volgt veranderd...

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*“In Tuinzigt wijk je misschien wat sneller af van de norm. Je bent vrij snel niet een volkswijker als je daar komt. En dat kan door een kleurtje komen of omdat je je auto iets te vaak of te weinig poetst, maar het is vrij snel afwijkend.”*

### Gevolgen van nieuwkomers

Het effect van nieuwkomers in de buurt wordt vooral in ontvangstbuurt Brabantpark en controlebuurt Tuinzigt regelmatig als negatief bestempeld (Zie Figuur 7.8). Ruim een kwart van de bewoners vindt daar dat de buurt er op achteruit is gegaan door de komst van nieuwe bewoners. In ontvangstbuurt Heusdenhout vindt men meestal dat de buurt niet is veranderd door de instroom van nieuwkomers. Dit strookt met onze eerdere bevinding dat bewoners van Brabantpark en Tuinzigt vaker vinden dat de bevolkingssamenstelling is verslechterd dan bewoners van Heusdenhout. Uit een interview met een bewoner uit Heusdenhout komt eveneens de ervaring naar voren dat nieuwkomers de buurt niet veranderen:

*“Het sociale gebeuren is in Brabant toch al van een ander niveau dan elders, het is makkelijk gemoedelijk. Buren komen een keer een praatje maken. Het maakt niet uit of je nou jong bent of nieuw aangekomen bent of er al tien jaar woont. Het is nooit zo dat we onze nek omdraaien omdat we niet met nieuwe bewoners willen praten.”*

Wanneer ervaart men dat de buurt verslechtert door nieuwkomers? Spelen de kenmerken van bewoners een rol? Ervaren bewoners die zelf recentelijk in de buurt zijn komen wonen eenzelfde mate van achteruitgang door nieuwkomers als langer zittende bewoners? En ervaart men vooral een verslechtering door nieuwkomers wanneer bepaalde bewoners vertrekken? Of als er nieuwkomers met bepaalde kenmerken komen, zoals herhuisvestingsurgenten? Tabel 7.4 geeft hier meer duidelijkheid over. Verreweg de meeste achtergrondkenmerken hangen niet samen met de ervaring dat de buurt achteruit gaat. Wel zien we een licht verband met woonduur en het huishoudensinkomen. Bewoners die zelf recentelijk in de buurt zijn komen wonen ervaren

**Tabel 7.4** Breda: Correlaties met ervaren achteruitgang van de buurt door nieuwkomers

	<b>Totaal</b>	<b>Brabantpark</b>	<b>Heusdenhout</b>	<b>Tuinzicht</b>
<b>Achtergrondkenmerken</b>				
Leeftijd	0,03	0,16	-0,00	0,04
Huishoudensinkomen	-0,13	-0,16	-0,13	0,03
Alleenstaand	0,07	0,00	0,03	0,15
Niet-westers allochtoon	0,00	-0,02	0,04	-0,04
Kinderen	-0,06	0,02	0,01	-0,22
Laagopgeleid	0,08	0,12	0,01	0,02
Sociale huur	0,05	-0,06	0,20	0,04
Nieuwkomer	-0,12	-0,22	-0,04	-0,07
Nieuwkomer als herhuisvestingsurgent	-0,03	-0,10	-0,03	-0,09
<b>Kenmerken vertrekkers</b>				
Veel vertrekkers	0,25	0,27	0,27	0,10
Veel nieuwkomers	0,29	0,35	0,24	0,17
Veel alleenstaanden vertrokken	0,12	0,01	0,11	0,24
Veel stelletjes vertrokken	0,06	-0,04	0,06	0,03
Veel gezinnen vertrokken	0,08	0,01	0,16	0,08
Veel senioren vertrokken	-0,02	0,04	-0,05	0,04
Veel mensen met een andere dan Nederlandse achtergrond vertrokken	0,01	-0,01	-0,04	0,03
Veel mensen met een Nederlandse achtergrond vertrokken	0,33	0,15	0,52	0,38
<b>Kenmerken nieuwkomers</b>				
Nieuwe bewoners passen slecht	0,52	0,40	0,50	0,69
Nieuwe en oude bewoners kunnen slecht met elkaar overweg	0,31	0,21	0,22	0,46
Nieuwe bewoners zorgen voor problemen	0,46	0,39	0,44	0,57
Hier komen bewoners die nergens anders terecht kunnen	0,18	0,21	0,17	0,11
Nieuwe bewoners hebben niet dezelfde normen en waarden	0,42	0,47	0,40	0,33
Nieuwe bewoners hebben geen Nederlandse achtergrond	0,32	0,19	0,62	0,20
Nieuwe bewoners zijn niet goed opgeleid	0,35	0,30	0,36	0,36
Nieuwe bewoners zijn werkloos	0,25	0,34	0,36	0,04
Veel bewoners uit sloopwoningen	0,07	0,05	0,16	-0,09

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

wat minder vaak een achteruitgang door nieuwkomers. Dit kan komen doordat zij nog minder ontwikkelingen hebben meegemaakt. Ook bewoners met een hoger huishoudensinkomen vinden minder vaak dat de buurt door nieuwkomers verslechtert. Mogelijkerwijs wonen deze bewoners in de duurere delen van de buurt waar de achteruitgang wellicht minder groot is.

Kijken we naar de ervaren verhuismobiliteit, dan blijkt dat hoe meer men dit ervaart, hoe vaker men vindt dat de buurt door nieuwkomers is verslechterd. Verder zien we vooral een behoorlijke samenhang tussen het ervaren vertrek van bewoners met een Nederlandse achtergrond en het idee dat de buurt door nieuwkomers verslechtert.

Een professional die bij een woningcorporatie werkt geeft aan dat de instroom van niet-westerse gezinnen vooral in Brabantpark een relatief grote impact kan hebben:

*“Wij houden toevallig bij hoe lang huurders bij ons huren en we hebben een aantal ‘50 jaar’-huurders gehad en die zijn best royaal verdeeld in Brabantpark en als die weggaan vind ik zelf dat er met name allochtone gezinnen terugkomen. Want dat zijn grotere eengezinswoningen... Allochtone gezinnen hebben over het algemeen een grotere gezinsamenstelling, hebben meer kinderen, dus die trekken naar die woningen toe. En dat drukt in één keer, dat geeft gevoelsmatig waarschijnlijk een veel grotere druk ineens.”*

De kenmerken die men aan de nieuwkomers toedicht, hangen vaak sterk samen met het gevoel dat de buurt door nieuwkomers achteruit gaat. Vooral als men vindt dat nieuwkomers slecht passen, problemen veroorzaken en niet dezelfde normen en waarden hebben, vindt men dat zij negatieve gevolgen voor de buurt hebben. Er blijkt juist geen sterke relatie te zijn tussen de ervaren achteruitgang door nieuwkomers en een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten. Mensen die veel instroom ervaren vinden met andere woorden niet vaker dan anderen dat hun buurt door nieuwkomers verslechtert.

Verskillende bewoners uit Brabantpark kaarten de verkleuring van de buurt in vervol-ginterviews aan. Deze ontwikkeling zou zich aan één kant van de buurt concentreren:

*“De bevolkingssamenstelling is voornamelijk Europees-Nederlands aan deze kant van de Heerbaan en aan de overkant is het ook van buitenaf, nieuwe Nederlanders zal ik het even noemen.”*

De oorzaak van de concentratie van buitenlandse gezinnen in Brabantpark ligt volgens een andere bewoner in de sloop van goedkope woningen in een andere buurt:

*“Er zijn veel buitenlanders gekomen omdat dit goedkoop is, die flats hier. In Breda zijn verder haast geen goedkope flats. Er is nog wel zo’n wijk geweest, maar die hebben ze platgegooid en daar zijn allemaal nieuwe huizen komen staan, dus daar zitten ze ook niet meer. Dus de meesten zitten hier.”*

Sommige bewoners vinden dat de buurt door de instroom van allochtonen is verslechterd:

*“In die flats woonden eerst allemaal Nederlanders, maar als ze ouder worden dan kopen ze natuurlijk links en rechts een huis en dan komen er buitenlanders in. Dat zie je hier heel sterk.”*

Een andere bewoner uit Brabantpark nuanceert de negatieve invloed van allochtonen. Dit is volgens haar geen probleem zolang de instroom niet disproportioneel groot is:

*“Kijk als er in mijn flat een allochtoon komt wonen, daar heb ik geen probleem mee en twee ook niet, maar als dat 90% wordt, ik bedoel ik moet me geen buitenlander gaan voelen.”*

### 7.3.4 De buurt op dit moment

#### Tevredenheid met de buurt als geheel

Hebben de hiervoor beschreven ontwikkelingen ertoe geleid dat men op dit moment minder tevreden is in de ontvangstbuurten dan in de controlebuurt? Een eerste en veelgebruikte indicator voor de tevredenheid met de buurt is het rapportcijfer dat men aan de buurt geeft. Ontvangstbuurt Brabantpark krijgt gemiddeld een 6,69, ontvangstbuurt Heusdenhout een 7,42, en controlebuurt Tuinzigt een 6,19. De controlebuurt krijgt dus het laagste rapportcijfer van de onderzoeksbuurten in Breda. Een professional merkt wel op dat de tevredenheid binnen Tuinzigt niet overal even negatief zal zijn:

*“Ook Tuinzigt kent net als Brabantpark een aantal buurtdelen, dus inderdaad als je dat wat differentieert, de Ahornstraat, de Olmstraat daar woont een ander slag dan dicht bij het winkelcentrum en de nieuwbouw. Dus daar kun je wel genuanceerd over doen, maar daar is wel een hele zwakke omgeving, een sterke buurtbinding binnen de wijk.”*

Aangaande Brabantpark geven professionals aan dat de tevredenheid gedrukt zal worden door de veelheid aan culturen en leefstijlen die in de buurt wonen. Een professional geeft in dit kader een voorbeeld:

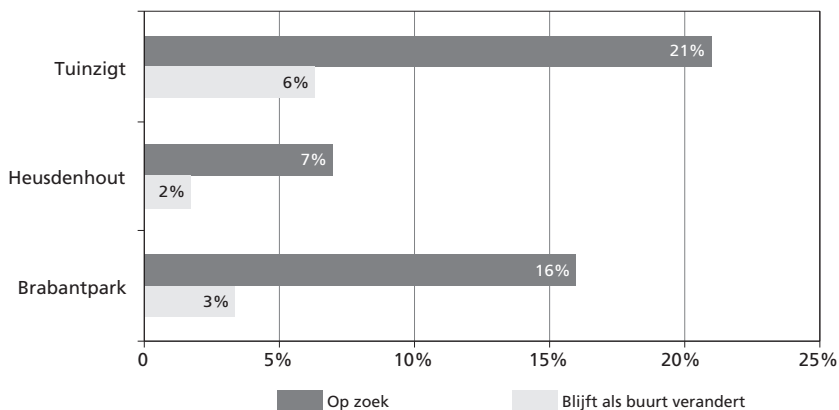
*“In bepaalde culturen kun je eten niet in de prullenbak doen, maar dan moet je het teruggeven aan de maatschappij en dan gooi je het gewoon over het balkon, dan kan de natuur er nog wat van genieten. Nou ja, dat was wel een botsing.”*

Een andere indicator voor ontevredenheid met de buurt is de verhuiscijfers. In lijn met het beeld dat naar voren kwam uit de rapportcijfers zien we dat men het minst vaak wil verhuizen in Heusdenhout, aanzienlijk vaker in ontvangstbuurt Brabantpark en het vaakst in controlebuurt Tuinzigt (Zie Figuur 7.9). Professionals geven aan dat de verhuiscijfers van bewoners van Brabantpark soms voortkomt uit de verkleuring van de buurt:

*“Het is natuurlijk een hele grote wijk die is onderverdeeld in verschillende wijkjes om het zo maar te zeggen en er zijn een paar wijkjes waar de – ja ik vind het vervelend om te zeggen – maar de verhouding westers niet-westers wat anders komt te leggen. En dan je, dan krijg je gewoon dat meer mensen zeggen, ja ik wil hier niet meer wonen en die verhuizen dan.”*

*“Maar ik hoorde laatst ook dat bijvoorbeeld als mensen hun kinderen naar school willen doen, dus jonge kinderen naar de basisschool, dat dat al een reden kan zijn omdat de school steeds verkleurt en op een gegeven moment denken die ouders van ‘ik wil mijn kind niet meer naar deze school, want er zijn alleen maar..., het is het enige blanke kind in de klas’”*

Als bewoners ontevredener worden door de komst van herhuisvestingsurgente zouden zij ook eerder geneigd kunnen zijn om te verhuizen. De correlatie tussen verhuiscijfers en de ervaring dat veel herhuisvestingsurgente in de buurt komen



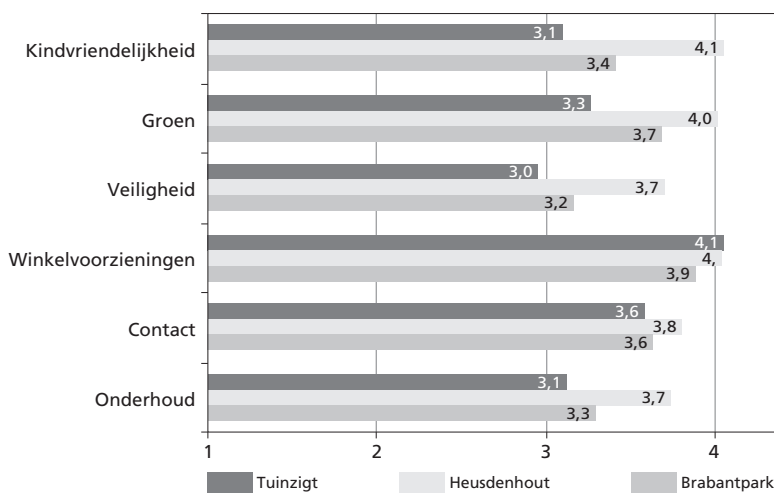
**Figuur 7.9:** Breda: Totale verhuiscens, en verhuiscens mits buurt verandert

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

wonen is in Breda echter erg laag (Pearson's  $r=0.05$ ). Dit duidt erop dat een grote ervaren instroom van urgenten niet tot een grotere verhuisceneigtheid leidt.

### Tevredenheid met buurtaspecten

Kijken we naar de tevredenheid met specifieke aspecten van de buurt, dan blijkt wederom dat bewoners van ontvangstbuurt Heusdenhout aanzienlijk vaker tevreden zijn dan bewoners van ontvangstbuurt Brabantpark en controlebuurt Tuinzigt (Zie Figuur 7.10). Vooral met de kindvriendelijkheid, veiligheid en het onderhoud van de buurt zijn zij vaak tevreden. Een bewoner benadrukt de kindvriendelijkheid van de buurt ook in een vervolginterview:



**Figuur 7.10:** Breda: Tevredenheid met buurtaspecten (1=heel ontevreden, 5=heel tevreden)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



*“In het gedeelte waar ik woon daar is het groen zeg maar lekker kort en dat wordt bijgehouden. Dat vind ik wel fijn, dat daar aandacht aan besteed wordt. Het is gewoon fijn dat je in de zomer ziet dat de kinderen daar lekker kunnen spelen en zo en dat ze daar ravotten.”*

De tevredenheid in Brabantpark en Tuinzigt verschilt niet veel, maar is vaak wel net iets minder groot in Tuinzigt.

### **Buurttevredenheid gerelateerd**

Van welke factoren hangt de algehele tevredenheid met de buurt af? In tegenstelling tot wat je zou verwachten in het geval van een waterbedeffer, blijkt het buurtcijfer haast niet samen te hangen met de ervaren instroom van herhuisvestingsurgente. Het cijfer dat bewoners aan hun buurt geven hangt wel sterk samen met de tevredenheid met de volgende drie buurtkenmerken: de veiligheid in de buurt, het onderhoud van de buurt en de kindvriendelijkheid van de buurt (zie ook Tabel 7.5). Deze resultaten stroken met een uitspraak van een professional uit Breda:

*“Als je je niet veilig voelt op straat, dan maakt het niet meer uit of er een mooi parkje is, want dan wil je toch niet gaan, of dat je leuke mensen naast je hebt wonen is ook fijn, is ook allemaal belangrijk, maar dat heeft allemaal te maken met je gevoel van veiligheid.”*

### **Ervaren overlast**

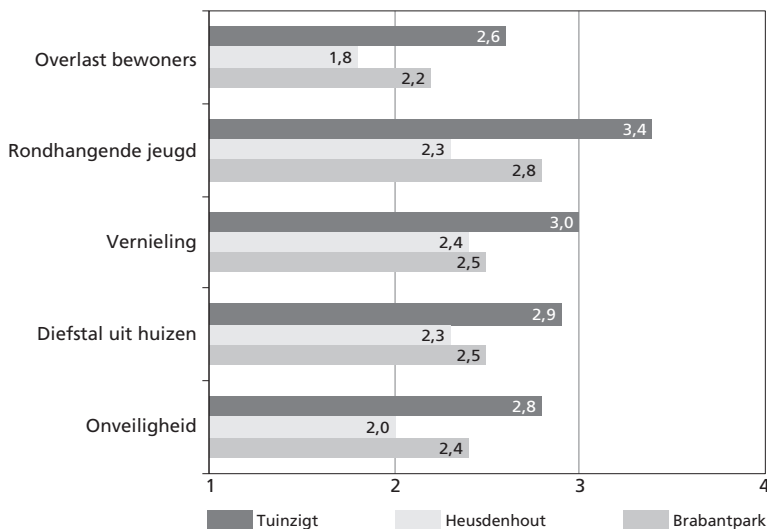
Een grotere mate van overlast in ontvangstuurten zou op een waterbedeffer kunnen duiden. We zien echter dat men juist in de controlebuurt Tuinzigt, wat vaker problemen ervaart dan in de ontvangstuurten (Zie Figuur 7.11). Vooral van rondhangende jeugd ervaart men daar overlast. Het verschil tussen de jongerenoverlast in Tuinzigt en Brabantpark wordt door een welzijnswerker als volgt omschreven:

*“Die overlast in Brabantpark wordt niet ervaren [...]. Op het Brantplein hangen wel jongeren, maar de overlast die er is, zit meer in de verscholen donkeren delen, in het groen en dergelijke. En in Tuinzigt is het bij het Meidoornplein eigenlijk vol in beeld waar mensen last van hebben. Het zijn gewoon hun eigen kinderen die je gewoon ziet spelen. Heel opmerkelijk.”*

**Tabel 7.5** Breda: Correlaties buurtcijfer en buurtkenmerken

	<b>Totaal</b>	<b>Brabantpark</b>	<b>Heusdenhout</b>	<b>Tuinzigt</b>
Kindvriendelijkheid	0,50	0,39	0,29	0,51
Groen	0,38	0,26	0,27	0,39
Veiligheid	0,58	0,50	0,42	0,63
Winkelvoorzieningen	0,21	0,33	0,22	0,11
Contact	0,47	0,51	0,42	0,47
Onderhoud	0,51	0,44	0,27	0,58
Veel herhuisvestingsurgente	0,07	-0,08	-0,15	0,05

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



**Figuur 7.11:** Breda: Frequentie buurtproblemen (1=komt zelden of nooit voor, 5=komt heel vaak voor)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

De samenhang tussen een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en verschillende vormen van overlast is beperkt (Zie Tabel 7.6). Wel zien we zwakke samenhangen met de hoeveelheid overlast die men ondervindt van andere bewoners en rondhangende jeugd.

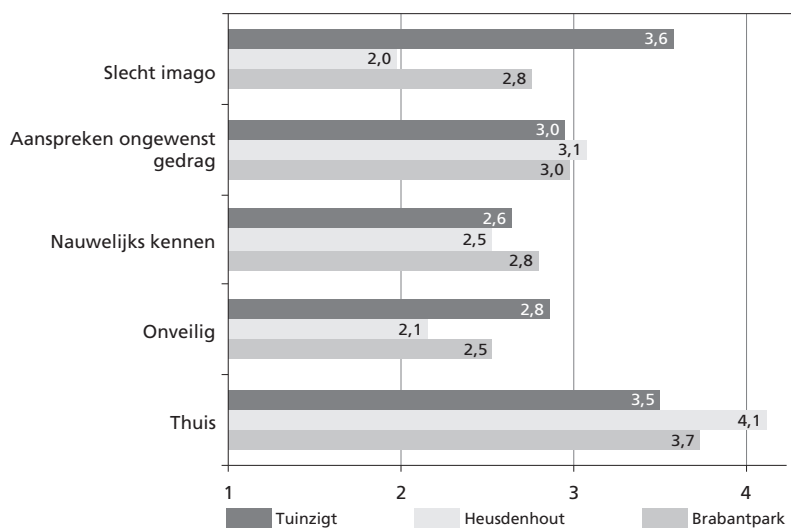
**Tabel 7.6** Breda: Correlaties tussen een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en vormen van overlast

Overlast bewoners	0,14
Rondhangende jeugd	0,14
Vernieling	0,07
Diefstal uit huizen	0,06
Onveiligheid	0,10

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

### 7.3.5 De sociale omgeving

De instroom van herhuisvestingsurgente zou tot een verslechtering van de sociale omgeving kunnen leiden. Het aantal contacten dat men in de Bredase onderzoeksbuurten met burens heeft, wijst echter niet in deze richting. Bewoners van ontvangstbuurten hebben gemiddeld genomen namelijk met meer buurtgenoten contact. In ontvangstbuurt Heusdenhout hebben bewoners gemiddeld contact met 11,4 buurtbewoners, in Brabantpark met gemiddeld 8,5 bewoners, en in Tuinzigt met gemiddeld 8,2 bewoners.



**Figuur 7.12** Breda: Gemiddelde score op stellingen over sociale omgeving (1=helemaal mee oneens, 5= helemaal eens)

De precieze formulering van de stellingen in de vragenlijst:

- Het imago van mijn buurt is slecht
- Buurtgenoten spreken elkaar aan op ongewenst gedrag in mijn buurt
- Buurtgenoten kennen elkaar nauwelijks in deze buurt
- Ik voel me onveilig in mijn buurt
- Ik voel me thuis in mijn buurt

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

Ook op stellingen over sociale buurtaspecten, reageren bewoners uit ontvangstbuurt Heusdenhout het meest positief (Zie Figuur 7.12). Een bewoner geeft aan dat dit door de gelijkgestemdheid onder bewoners komt:

*“Iedereen gaat zo gezellig met elkaar om omdat zij gelijk gestemd zijn, dezelfde interesses hebben, een bepaald sociaal niveau delen. Als mensen met een ander leefpatroon hier binnenkomen dan heb je ook veel problemen denk ik, want dan is het niet meer gelijkgestemd.”*

In Tuinzigt reageert men het minst positief op de stellingen. Tuinzigtters vinden relatief vaak dat de buurt een slecht imago heeft en dat de buurt onveilig is. Professionals benadrukken verder dat er in Tuinzigt veel sociale controle is die als drukkend kan worden ervaren:

*“Brabantpark is redelijk tolerant ten opzichte van ander woongedrag. Misschien kijkt men gewoon even de andere kant op. In Tuinzigt kijken ze echt niet de andere kant op. Daar zeggen ze gewoon wat ze er van vinden.”*

Omdat kan worden verwacht dat de sociale omgeving in de ontvangstbuurten in het geval van een waterbedefferd minder gunstig is, hebben we gekeken of personen die

een grote instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren negatiever reageren op de stellingen. Dit blijkt niet zo te zijn.

### **7.3.6 Breda: Waterbedeffect of niet?**

In Breda vinden we geen bewijs dat er op buurtniveau waterbedeffecten van herstructurering bestaan. We zien dat de ontvangstbuurt Heusdenhout een hele stabiele buurt is. Men vindt dat alles bij het oude is gebleven en verwacht dat dit in de toekomst niet anders zal zijn. Ook over de buurt op dit moment zijn bewoners van deze buurt relatief het meest positief. In de andere ontvangstbuurt, Brabantpark, en in controlebuurt Tuinzigt zien we meer dynamiek. Men vindt daar dat er behoorlijk wat wordt verhuisd. In beide buurten denkt men eveneens regelmatig dat de buurt hierdoor is verslechterd. Hoewel het verschil niet groot is, zijn bewoners van Tuinzigt verder net iets minder tevreden met hun buurt. In Breda is men in de ontvangstbuurten dus niet negatiever over de ontwikkeling en huidige situatie van hun buurt dan in de controlebuurt.

Bewoners ervaren iets vaker een achteruitgang van hun buurt wanneer zij vinden dat er veel herhuisvestingsurgenten in de buurt zijn komen wonen. Deze samenhang is echter zwak. Veel vaker vinden bewoners dat de buurt achteruit gaat als zij eveneens van mening zijn dat de bevolkingssamenstelling verslechtert, de verkeersveiligheid afneemt, en de rommel op straat toeneemt.

Een ervaren verslechtering van de bevolkingssamenstelling hangt dus vaak samen met een ervaren achteruitgang van de buurt. Omdat een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten onderdeel zou kunnen uitmaken van de ervaren verslechtering van de bevolkingssamenstelling, hebben we ook aan dit thema aandacht besteed. Uit onze analyses blijkt echter dat er geen verband is tussen de ervaring dat veel herhuisvestingsurgenten in de buurt komen wonen en dat de buurt verslechtert door nieuwkomers. Andere kenmerken van nieuwkomers blijken wel sterk samen te hangen met deze ervaring. Men vindt vooral vaak dat de buurt verslechtert door nieuwkomers wanneer deze niet in de buurt passen, andere normen en waarden hebben, en problemen veroorzaken. In plaats van of iemand uit een sloopwoning komt of niet, gaat het er dus om of iemand ervaart dat een nieuwkomer een geschikte houding heeft en het juiste gedrag vertoont.

Hoewel ook professionals niet ervaren dat er op buurtniveau sprake is van waterbedeffecten, kennen zij wel een aantal straten waar waterbedeffecten plaatsvinden. Daar zijn een aantal probleemgezinnen uit sloopwoningen terecht gekomen waardoor problemen zijn ontstaan die er eerst nog niet waren. Het draagvlak om de herhuisvestingsurgenten op te vangen is in die straten onvoldoende gebleken.

Samenvattend, blijkt dat de ontwikkeling van, en huidige stand van zaken in, de Bredase ontvangstbuurten niet negatiever is dan in de controlebuurt. Daarnaast hangt een grote ervaren instroom slechts in beperkte mate samen met een ervaren achteruitgang van de buurt. Dit betekent dat we in Breda geen bewijs vinden voor het bestaan van waterbedeffecten op buurtniveau.

## 7.4 Den Haag

### 7.4.1 Buurtselectie

In Den Haag is gekozen om twee verschillende typen ontvangstbuurten te selecteren: één buurt die zich aan de onderkant van de woningmarkt bevindt, en één die een meer gemiddelde positie inneemt. In Den Haag worden buurten door de gemeente in vier verschillende categorieën ingedeeld op basis van de m<sup>2</sup> prijs en waardeontwikkeling: I) Hogere m<sup>2</sup> prijs, grotere waardeontwikkeling, II) hogere m<sup>2</sup> prijs, kleinere waardeontwikkeling, III) lagere m<sup>2</sup> prijs, grotere waardeontwikkeling, IV) lagere m<sup>2</sup> prijs, kleinere waardeontwikkeling. De zwakste buurten vallen dus in categorie IV.

Voor alle type buurten is bekeken hoeveel herhuisvestingsurgenten van buiten de buurt zich er vestigen. Ook is gekeken naar het aandeel urgenten onder het totaal aantal geslaagden. Wanneer buurten op beide indicatoren hoog scoren, worden zij als ontvangstbuurten gezien. Vervolgens is zowel onder de zwakke als minder zwakke buurten een ontvangstbuurt geselecteerd: respectievelijk Schilderswijk-West en Geuzenkwartier. Omdat er in Den Haag bewust voor is gekozen om naar twee verschillende typen ontvangstbuurten te kijken, kan de controlebuurt nooit op beide ontvangstbuurten lijken. Daarom is er gekozen voor een controlebuurt die wat betreft het aandeel sociale huurwoningen en in sociaaleconomisch opzicht alleen vergelijkbaar is met Geuzenkwartier: Oud-Scheveningen. Tabel 7.7 geeft een overzicht van belangrijke buurtkenmerken van de onderzoeksbuurten in Den Haag.

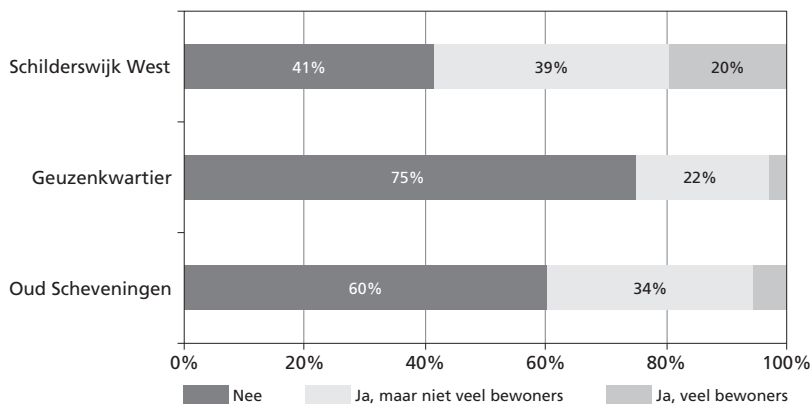
Figuur 7.13 geeft weer in welke mate bewoners van de onderzoeksbuurten zelf een instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren. Vooral in ontvangstbuurt Schilderswijk-West ervaren bewoners een aanzienlijke instroom van herhuisvestingsurgenten. Daar denkt namelijk 20% dat er veel urgenten zijn komen wonen, terwijl in Geuzenkwartier en Oud-Scheveningen respectievelijk 3% en 6% van de respondenten dit denkt. De beperktere ervaren instroom van urgenten in ontvangstbuurt Geuzenkwartier dan in ontvangstbuurt Schilderswijk-West kan het gevolg zijn van het kleinere absolute aantal urgenten dat in de buurt is komen wonen. Daarnaast is het aandeel koopwoningen

**Tabel 7.7** Buurtselectie Den Haag

	Schilderswijk-West	Geuzenkwartier	Oud-Scheveningen
Herhuisvestingsurgenten van buiten de buurt 2003-2008	264	47	15
% ontvangen herhuisvestingsurgenten t.o.v. totaal geslaagden 2003-2008	19	19	8
% sociale huur 2008	63,8	29,6	34,3
% koop 2008	23,8	56,0	48,7
% niet-westers allochtoon 2008	87	6	6
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger x €1000 2008	14,1	18,9	16,7
Aantal huishoudens 2008	6663	2268	1555
Verhuismobiliteit 2009 <sup>a</sup>	16,0	11,1	12,2

a Definitie = 50\*(aantal vertrekkers+buiten Breda) + aantal vestigingen (binnen+buiten Breda)/gemiddelde bevolking

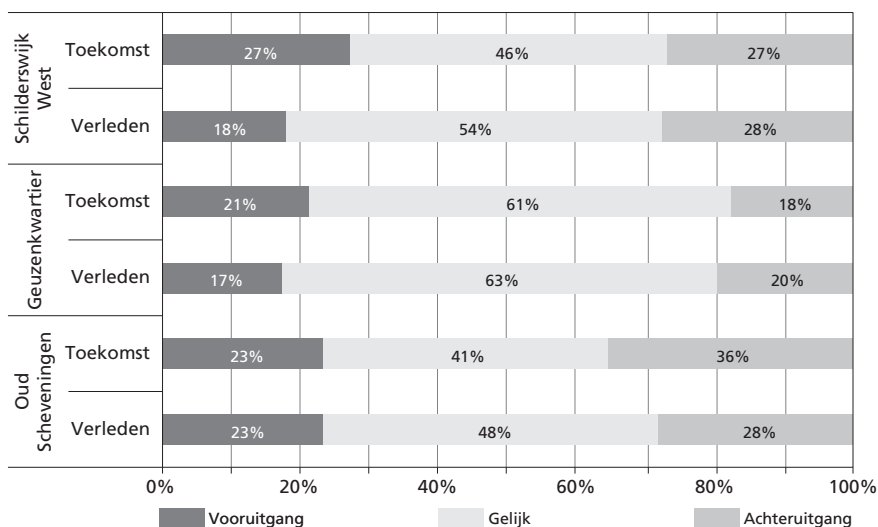
Bron: Statline, Den Haag in Cijfers, Gemeente Den Haag



**Figuur 7.13** Den Haag: Zijn er herhuisvestingsurgente in uw buurt komen wonen?

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

in de buurt aanzienlijk groter. Als bewoners zich bewust zijn van de eigendomsverhoudingen in de buurt, zullen zij de nieuwkomers in koopwoningen niet zo snel als herhuisvestingsurgente bestempelen. In Schilderswijk-West is het aandeel sociale huurwoningen aanzienlijk groter. Daar komen dus vaker woningen vrij waar in potentie urgente naar toe zouden kunnen verhuizen. Dat kan dus een reden zijn dat men daar een grotere instroom van urgente ervaart dan in Geuzenkwartier. Tot slot moet worden opgemerkt dat het hoe dan ook lastig zal zijn om urgente te onderscheiden van reguliere verhuizers. Alleen door met nieuwe buurtgenoten in gesprek te gaan, kan men hier achter komen. De ervaring dat veel urgente in de buurt zijn komen wonen, zal daarom lang niet altijd gestoeld zijn op objectieve informatie, maar op een perceptie.



**Figuur 7.14** Den Haag: Ervaren en verwachte buurtontwikkeling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

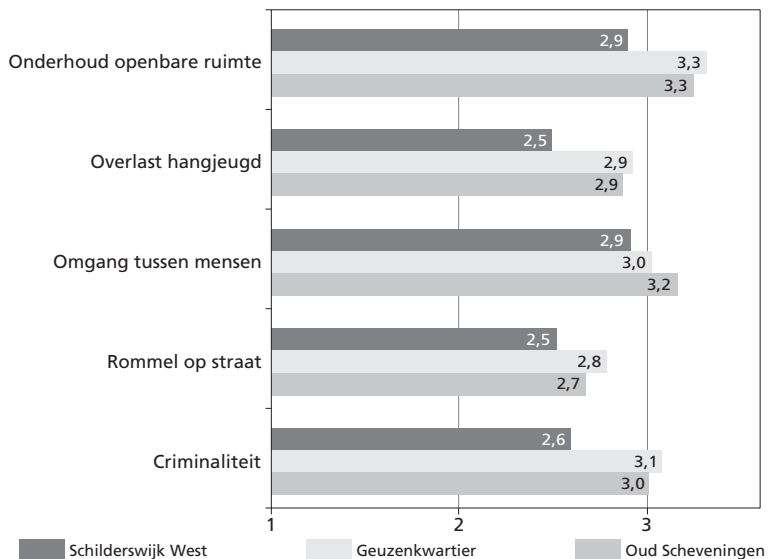
## 7.4.2 Buurtontwikkeling

### Ontwikkeling van de buurt als geheel

Hoe denkt men in de Haagse buurten over de buurtontwikkeling en verschilt dit tussen bewoners van ontvangst- en controlebuurten? Figuur 7.14 laat een redelijk positief beeld zien. In alle Haagse buurten is het aandeel buurtbewoners dat een verslechtering heeft ervaren vrijwel gelijk aan het aandeel bewoners dat een verbetering heeft ervaren. Het meest stabiele patroon zien we in ontvangstbuurt Geuzenkwartier. Daar vindt een relatief kleine groep dat de buurt in positieve of negatieve zin is veranderd, en daarmee een grote groep dat de buurt niet is veranderd. In tegenstelling tot wat je zou verwachten in het geval van een waterbedeffect, vinden bewoners van de aan ontvangstbuurt Geuzenkwartier gekoppelde controlebuurt Oud-Scheveningen vaker dat de buurt is verslechterd. Dit aandeel is even groot als in de andere ontvangstbuurt, Schilderswijk-West.

Wat betreft de verwachtingen voor de toekomstige buurtontwikkelingen zien we ook een aantal interessante uitkomsten. Allereerst verwachten vooral bewoners van controlebuurt Oud-Scheveningen dat de buurt in de toekomst zal verslechteren. Daarentegen verwacht men in het Geuzenkwartier dat er in de toekomst weinig zal veranderen en als er al iets zal veranderen dat dit vaker in positieve dan in negatieve zin zal zijn. Professionals herkennen het stabiele beeld in Geuzenkwartier:

*“Het is vrij stabiel qua buurt en qua betrokkenheid en participatie. Qua leefbaarheid ook, weet je... Qua onderhoud en dat soort dingen is het niet een wijk waar echt heel veel gebeurt, in positieve dan wel negatieve zin.”*



**Figuur 7.15** Den Haag: Gemiddelde score op ontwikkeling buurtaspecten (1=sterk verslechterd, 5=sterk verbeterd)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

In de andere Haagse ontvangstbuurt, Schilderswijk-West, is men nog positiever dan in Geuzenkwartier over de toekomst; ruim een kwart denkt dat de buurt er in de toekomst op vooruit zal gaan. De professionals hopen dat deze positieve toekomstverwachtingen het gevolg zijn van hun beleid. Wel zijn zij zo bescheiden om aan te geven dat zij hier voor eigen parochie preken.

*“Ik denk dat als je het over het krachtwijkenverhaal hebt, dat het in de Schilderswijk-West voor de mensen wel zichtbaar is dat er dingen veranderen. Het is ten minste wat ik van bewoners hoor, is het wel schoner dan vijf jaar geleden. Dat het nog steeds niet schoon genoeg is daar is ook iedereen het over eens, maar daar zit wel een positieve ontwikkeling in.”*

### **Ontwikkeling van buurtaspecten**

Als we naar de ervaren ontwikkeling van specifieke buurtaspecten kijken, dan zien we dat men in de Haagse onderzoeksbuurten vaak weinig veranderingen ervaart (Zie Figuur 7.15) Dit geldt het sterkst voor bewoners van ontvangstbuurt Geuzenkwartier en controlebuurt Oud-Scheveningen. Deze buurten verschillen amper. In ontvangstbuurt Schilderswijk-West ervaart men wat meer veranderingen. Men ervaart daar gemiddeld genomen een lichte toename van de criminaliteit en overlast van hangjeugd.

### **Buurtverval gerelateerd**

Hoe sterk hangen de hiervoor beschreven buurtontwikkelingen nu samen met de ervaring dat de buurt in zijn geheel verslechtert? En ervaren sommige bewoners vaker een achteruitgang van de buurt? De correlaties die gepresenteerd worden in Tabel 7.8 geven hier een antwoord op. De achtergrondkenmerken van bewoners blijken slechts zwak samen te hangen met de mate waarin men ervaart dat de buurt achteruit gaat. Voor zowel nieuwkomers als bewoners met een hoger huishoudensinkomen geldt wel dat zij wat minder vaak een achteruitgang ervaren. Het verschil tussen de oordelen van recente vestigers en langer zittende bewoners is wellicht toe te schrijven aan de verschillende referentiekaders die zij hebben. Terwijl over een korte periode de buurt zich niet zo negatief lijkt te ontwikkelen, ziet men over een langere periode wel degelijk een negatieve trend. Bewoners met een hoger huishoudensinkomen zouden minder negatieve ontwikkelingen kunnen ervaren als zij gezien hun inkomenspositie er in zijn geslaagd in de meest welvarende delen van de buurt te settelen waar nu de minst negatieve trends plaatsvinden.

De ervaring dat de buurt er in zijn geheel op achteruit gaat, hangt verder sterk samen met het gevoel dat jongerenoverlast en vandalisme toenemen. Eveneens hangt een afnemende tevredenheid met de bevolkingssamenstelling sterk samen met het oordeel dat de buurt verslechtert.

Een relatie waar we speciale interesse in hebben, is die tussen de ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten en de ervaren buurtontwikkeling. Deze bestaat inderdaad: als men vindt dat er veel urgenten in de buurt zijn komen wonen is men regelmatig ook van mening dat de buurt verslechtert. Andere factoren hangen echter aanzienlijk sterker samen met de ervaren buurtverslechtering. Verder valt op dat de samenhang niet in de ontvangstbuurten, maar juist in de controlebuurt het sterkst is. In Schilderswijk-

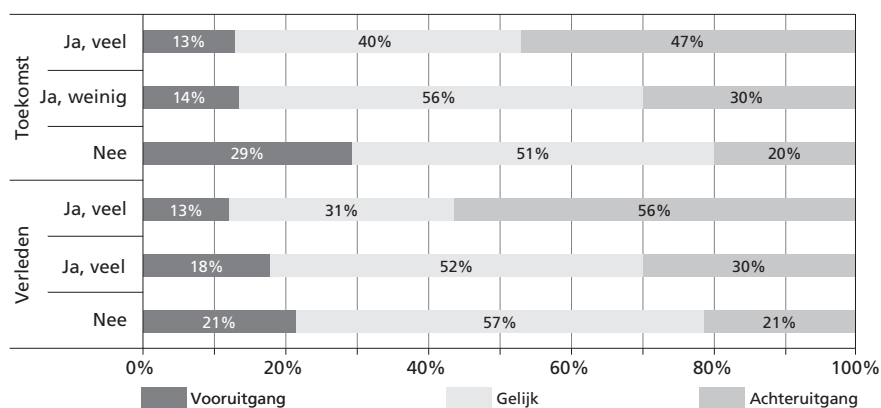


**Tabel 7.8** Den Haag: Correlaties met ervaren achteruitgang van de buurt<sup>a</sup> (Pearson's r)

	Totaal	Schilderswijk- West	Geuzen- kwartier	Oud- Scheveningen
<b>Achtergrondkenmerken</b>				
Leeftijd	0,00	-0,02	0,13	-0,05
Huishoudensinkomen	-0,12	-0,10	-0,06	-0,12
Alleenstaand	-0,08	-0,01	-0,16	-0,08
Niet-westers allochtoon	-0,02	-0,09	-0,12	-0,06
Kinderen	0,04	0,07	0,04	0,02
Laagopgeleid	0,01	-0,07	-0,08	0,09
Sociale huur	0,07	0,12	-0,02	0,03
Nieuwkomer	-0,12	-0,07	-0,09	-0,20
Nieuwkomer als herhuisvestingsurgent	-0,04	-0,09	-0,06	0,02
<b>Ervaren trends in de buurt</b>				
Onderhoud woningen verbeterd	-0,25	-0,34	-0,20	-0,17
Onderhoud openbare ruimte verbeterd	-0,31	-0,30	-0,20	-0,41
Verminderde drugsoverlast	-0,22	-0,16	-0,15	-0,32
Verminderde jongerenoverlast	-0,41	-0,59	-0,19	-0,39
Verminderd vandalisme	-0,44	-0,47	-0,33	-0,50
Verminderde criminaliteit	-0,36	-0,51	-0,03	-0,38
Verminderde rommel op straat	-0,36	-0,54	-0,24	-0,28
Verbeterde omgang buurtbewoners	-0,35	-0,43	-0,44	-0,27
Verbeterde gezelligheid	-0,36	-0,44	-0,44	-0,25
Verbeterde verkeersveiligheid	-0,28	-0,18	-0,28	-0,35
Verbeterde bevolkingssamenstelling	-0,39	-0,35	-0,55	-0,31
Grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten	0,16	-0,01	0,19	0,33

a Correlaties kunnen variëren tussen -1 (perfect negatief verband) en +1 (perfect positief verband). Een correlatie van 0 betekent dat er geen statistisch verband is.

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010



**Figuur 7.16** Den Haag: Ervaren instroom herhuisvestingsurgenten afgezet tegen ervaren en verwachte buurtontwikkeling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

West is het verband helemaal niet aanwezig en in Geuzenkwartier in veel zwakkere mate dan in Oud-Scheveningen.

In Figuur 7.16 wordt de relatie tussen een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en ervaren verslechtering van de buurt in meer detail gepresenteerd. Hieruit blijkt dat men een negatiever oordeel over de afgelopen en toekomstige buurtontwikkeling heeft wanneer men vindt dat er zich veel urgente in de buurt hebben gevestigd. Zo vindt bijvoorbeeld 56% van de bewoners die een grote instroom ervaart dat de buurt de afgelopen jaren is verslechterd, terwijl onder bewoners die geen instroom van urgente ervaren dit percentage op 21% ligt.

### 7.4.3 Ontwikkeling bevolkingssamenstelling

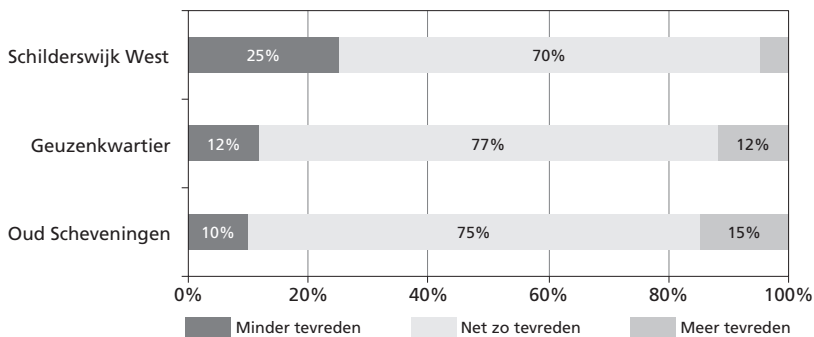
Hierna gaan we verder in op de ervaring die het sterkst samenhangt met een ervaren achteruitgang van de buurt: de verslechtering van de bevolkingssamenstelling. De rol die de instroom van herhuisvestingsurgente speelt komt hierbij uitgebreid aan bod.

#### Tevredenheid met de bevolkingssamenstelling

Uit Figuur 7.17 blijkt dat in alle onderzoeksbuurten een ruime meerderheid van de bewoners even tevreden is met de bevolkingssamenstelling als een aantal jaren geleden. De meeste verandering zien we in ontvangstbuurt Schilderswijk-West, waar een kwart van de bewoners minder tevreden is geworden met de bevolkingssamenstelling. Het beeld in ontvangstbuurt Geuzenkwartier en controlebuurt Oud-Scheveningen is vrijwel gelijk. Deze bevinding strookt niet met het bestaan van een waterbedeffer. Dan zou de afname van de tevredenheid met de bevolkingssamenstelling immers het sterkst zijn in de ontvangstbuurt.

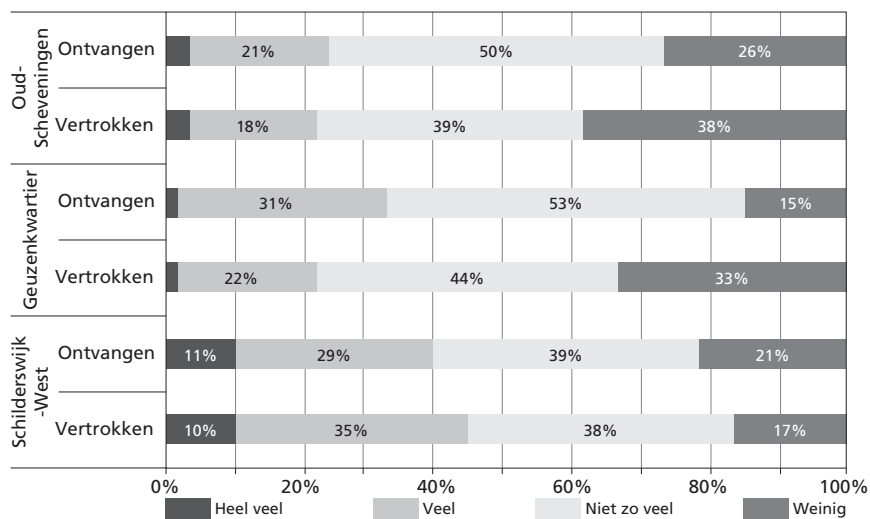
#### Ervaren verhuismobiliteit

Aan een veranderende bevolkingssamenstelling liggen verhuizingen ten grondslag. Daarom kijken we naar de ervaren verhuismobiliteit in de onderzoeksbuurten. In ontvangstbuurt Schilderswijk-West wordt verreweg de meeste verhuismobiliteit ervaren: bijna de helft van de bewoners vindt dat er de afgelopen jaren (heel) veel bewoners zijn vertrokken (Zie Figuur 7.18). In ontvangstbuurt Geuzenkwartier en controlebuurt



**Figuur 7.17** Den Haag: Ontwikkeling tevredenheid met de bevolkingssamenstelling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



**Figuur 7.18** Den Haag: Ervaren verhuismobiliteit

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

Oud-Scheveningen ervaart men maar mondjesmaat verhuismobiliteit. In beide buurten vindt meer dan driekwart van de respondenten dat er niet zo veel of zelfs weinig vertrekkers zijn geweest. Dit beeld komt overeen met de objectieve verhuiscijfers die we in Tabel 7.7 hebben gepresenteerd. De objectieve verhuismobiliteit is aanzienlijk hoger in Schilderswijk-West, en is ongeveer gelijk in Geuzenkwartier en Oud-Scheveningen.

Hoe zien de vertrekkers en nieuwkomers er volgens bewoners van de Haagse onderzoeksbuurt uit? Dat verschilt sterk tussen de buurten (Zie Tabel 7.9). In ontvangstbuurt Schilderswijk-West geeft men vaak aan dat vooral bewoners met een Nederlandse achtergrond en gezinnen vertrekken. Een bewoonster van de buurt geeft aan dat bewoners met een hoger opleidingsniveau eveneens vertrekken:

**Tabel 7.9** Den Haag: Welke groepen bewoners zijn er de afgelopen jaren vooral vertrokken?

	Schilderswijk-West	Geuzenkwartier	Oud-Scheveningen
Alleenstaanden	7%	16%	14%
Stelletjes	7%	9%	17%
Gezinnen	27%	28%	18%
Senioren	7%	41%	34%
Andere dan Nederlandse achtergrond	6%	6%	1%
Nederlandse achtergrond	21%	5%	6%

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2011

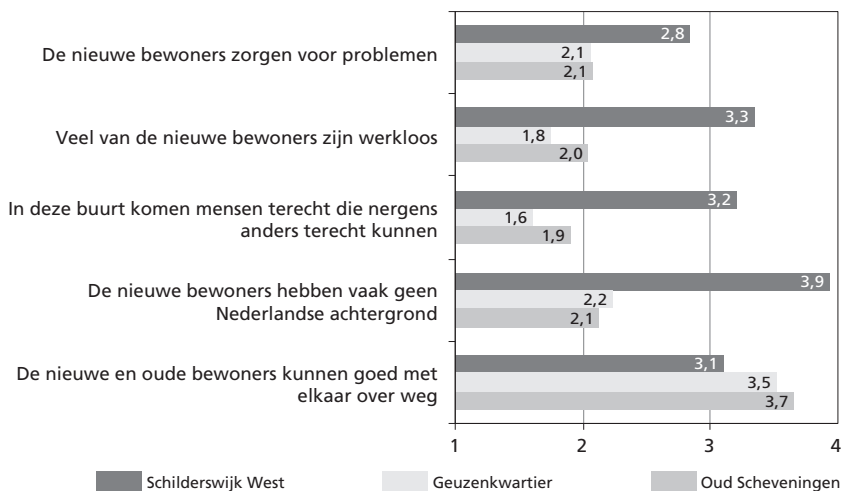
*“Ik merk wel dat als er hoogopgeleide blanke autochtonen komen wonen die mensen na verloop van tijd wel weer wegtrekken. Ook de allochtonen die hoogopgeleid zijn en een goede baan hebben zie je op een gegeven moment kinderen krijgen, en dan denken zij ook van ‘nou ja, ik wil liever in een andere buurt wonen.’”*

In ontvangstbuurt Geuzenkwartier en controlebuurt Oud-Scheveningen denkt men meestal dat vooral senioren vertrekken.

De mening over nieuwkomers is gepeild aan de hand van verschillende stellingen (Zie Figuur 7.19). Bewoners van ontvangstbuurt Geuzenkwartier en de controlebuurt Oud-Scheveningen reageren hier vrijwel hetzelfde en behoorlijk positief op. Een bewoner van Geuzenkwartier geeft in een vervolginterview aan dat de nieuwkomers op verschillende vlakken voor verbeteringen hebben gezorgd:

*“Wij waren een van de eersten hier in de buurt. Ja, eerst was het allemaal onderwijs, maar inmiddels zijn het veel expats, artsen en advocaten en zo. De prijzen zijn nu ook die kant uitgeschoten. Het is nu ook minder rommelig en er is veel jong grut, dus het is inmiddels een kinderrijke buurt en dat was eerst niet het geval.”*

In ontvangstbuurt Schilderswijk-West is men over de gehele linie genomen aanzienlijk negatiever over nieuwkomers dan in de andere twee onderzoeksbuurtten. Bewoners van deze buurt vinden vaker dat nieuwkomers werkloos zijn, voor problemen zorgen, en nergens anders terecht kunnen. Daarnaast zijn bewoners van Schilderswijk-West relatief vaak van mening dat nieuwkomers geen Nederlandse achtergrond hebben. Een medewerker van de woningcorporatie benadrukt in de expertmeeting dat een



**Figuur 7.19** Den Haag: Gemiddelde score op stellingen over nieuwkomers (1=helemaal oneens, 5=helemaal eens)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

grote instroom van niet-westerse allochtonen in Schilderswijk-West niet problematisch hoeft te zijn:

*“Prima dat bewoners de instroom van allochtonen als negatief zien en ik kan me daar ook helemaal in vinden, maar vanuit de functie die de Schilderswijk heeft, en diezelfde bewoner die overigens de vraag nu beantwoordt, had tien jaar geleden kennelijk ook geen Nederlandse achtergrond en kende de taal ook niet etcetera, ook die moeten een plek hebben in de stad. Dus vind ik het als woningcorporatie erg dat de nieuwe bewoners vaak geen Nederlandse achtergrond hebben? Ik merk dat het bij mij nee, tenzij is, en als ik met anderen praat het ja, mits is.”*

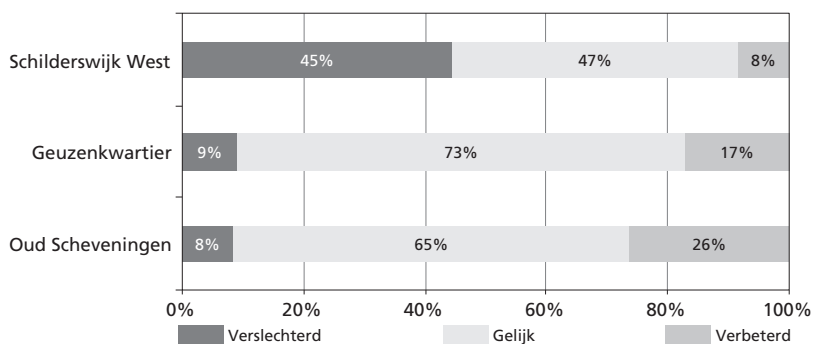
Een van de bewoners geeft in een interview aan dat voor haar de komst van buitenlanders wel een probleem is:

*“D'r komt van alles wat, Marokkaans, Turks, Afghaans, noem het allemaal maar op. Alles douwen ze vol, overal. In dit hele stuk zit veel Turks maar ook heel veel Marokkaans. Nou moet ik zeggen, van Turken hebben we niet zo bar veel last hoor. Die Turken zijn ook zo, die mensen werken merendeels. Of ze hebben een zaak, want Turken zijn zakenlui, ga de geschiedenis maar na, het zijn echte zakenlui. Het grootste deel van de Marokkanen trekt van de sociale dienst. Want die zijn merendeels te lui om te werken. Plus dat ze ook heel erg asociaal zijn, heel erg. Veel meer dan de Turken.”*

### **Gevolg van nieuwkomers**

De hiervoor beschreven bevolkingsontwikkelingen leiden vooral onder bewoners van Schilderswijk-West tot de conclusie dat de buurt door nieuwkomers is verslechterd: bijna de helft vindt dit (Zie Figuur 7.20). Dit steekt af bij de 9% en 8% van de bewoners uit Geuzenkwartier en Oud-Scheveningen die deze mening zijn toegedaan. In deze buurten vindt men zelfs vaker dat de buurt door nieuwkomers is verbeterd dan verslechterd.

In Schilderswijk-West is niet iedereen negatief over de invloed van nieuwkomers. Zo geeft een bewoner in een interview aan:



**Figuur 7.20** Den Haag: Door nieuwkomers is de buurt als volgt veranderd...

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*“Steeds meer mensen knappen hun huisjes op. En er zijn meer en meer jonge stellen hier in de buurt komen wonen. Het is een ideaal huisje voor starters. Die verven het, die doen er dingen mee, die mensen zijn heel vriendelijk. Hoewel het eigenlijk allemaal precies dezelfde huisjes zijn, zijn ze allemaal verschillend van binnen. Mensen zijn allemaal van ‘oe kom even bij mij kijken’, dus het is heel vriendelijk.”*

De bewoner geeft hierbij wel aan dat dit beeld in andere delen van Schilderswijk-West niet opgaat:

*“Het is een vrij apart buurtje dit natuurlijk, dat niet echt deelneemt aan de Schilderswijk, het is meer een hofje. De interchange tussen de omwonende Turken en Marokkanen, vooral bij de Marokkanen is er beperkt. Dat gebeurt gewoon bijna niet.”*

Welke bevolkingsontwikkelingen leiden ertoe dat bewoners de buurt als gevolg van nieuwkomers verslechterd vinden? En verschilt dit nog tussen bewoners met bepaalde achtergrondkenmerken? De correlaties in Tabel 7.10 geven hier antwoord op. De samenhangen tussen achtergrondkenmerken en de ervaring dat de buurt door nieuwkomers verslechtert, blijken zwak of afwezig. Bewoners die autochtoon zijn, een hoger inkomen hebben, en recent in de buurt zijn komen wonen, ervaren wel net wat minder vaak een achteruitgang door nieuwkomers.

Verder zien we dat bewoners die meer verhuismobiliteit ervaren vaker van mening zijn dat de buurt door nieuwkomers is verslechterd. Vooral wanneer bewoners met een Nederlandse achtergrond vertrekken is dit het geval. Ook wanneer men vindt dat nieuwkomers slecht bij de buurt passen, voor problemen zorgen en niet dezelfde normen en waarden hebben, ervaart men vaker een achteruitgang door nieuwkomers. Een illustratieve uitspraak in dit opzicht komt van een bewoner uit Geuzenkwartier:

*“In bepaalde opzichten vind ik de buurt verslechterd, omdat er te veel mensen van buiten Scheveningen komen wonen. Ja, die hebben een hoop commentaar op het havengebeuren. En dat weet je van te voren. Als je dan bij de haven woont, dan krijg je problemen.”*

Eveneens vinden we dat de ervaren instroom van herhuisvestingsurgente samenhangt met een ervaren achteruitgang van de buurt door nieuwkomers. Deze relatie is wel zwak. Het verschil tussen de buurten is verder opvallend. Terwijl de relatie tussen een ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en ervaren achteruitgang van de buurt helemaal niet aanwezig is in Geuzenkwartier, is dit in Schilderswijk-West en Oud-Scheveningen wel het geval<sup>28</sup>. Een bewoonster uit Geuzenkwartier geeft in een interview aan dat er wel urgente in de buurt komen wonen, maar dat de negatieve invloed inderdaad beperkt is:

*“Een kwart van de nieuwkomers zijn toch figuren waarvan ik denk dat ze voor een deel geholpen worden met het vinden van een woning vanuit de gemeente. Ik denk dat het een kwestie is van mensen uit sloopwijken, of in het kader van een rehabilitatieproject*

---

28 Daarbij is het wel van belang om in ogenschouw te nemen dat slechts een enkeling in Oud-Scheveningen de indruk heeft dat er veel instroom is uit herstructureringsgebieden.

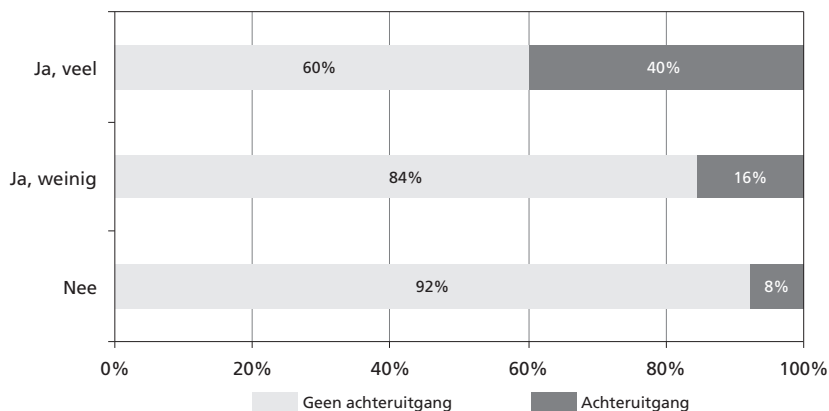
**Tabel 7.10** Den Haag: Correlaties met ervaren achteruitgang van de buurt door nieuwkomers

	Totaal	Schilderswijk- West	Geuzen- kwartier	Oud- Scheveningen
<b>Achtergrondkenmerken</b>				
Leeftijd	-0,02	-0,10	0,00	-0,01
Huishoudensinkomen	-0,12	0,10	0,02	-0,05
Alleenstaand	0,02	-0,01	0,01	0,01
Niet-westers allochtoon	0,15	-0,12	-0,09	0,01
Kinderen	0,06	0,06	0,12	0,01
Laagopgeleid	0,09	-0,04	0,09	0,05
Sociale huur	0,01	-0,30	-0,13	-0,02
Nieuwkomer in buurt	-0,10	-0,12	-0,15	-0,06
Nieuwkomer uit sloopwoning	-0,06	-0,11	-0,04	-0,04
<b>Kenmerken vertrekkers</b>				
Veel vertrekkers	0,31	0,37	0,19	0,26
Veel nieuwkomers	0,30	0,55	0,11	0,12
Veel alleenstaanden vertrokken	0,07	0,07	0,15	0,09
Veel stelletjes vertrokken	0,13	0,26	0,14	0,07
Veel gezinnen vertrokken	0,14	0,18	-0,05	0,25
Veel senioren vertrokken	0,04	0,19	0,10	0,25
Veel mensen met een andere dan Nederlandse achtergrond vertrokken	0,10	0,10	-0,08	0,37
Veel mensen met een Nederlandse achtergrond vertrokken	0,27	0,24	-0,07	0,36
<b>Kenmerken nieuwkomers</b>				
Nieuwe bewoners passen slecht	0,45	0,45	0,24	0,52
Nieuwe en oude bewoners kunnen slecht met elkaar overweg	0,27	0,35	0,04	0,26
Nieuwe bewoners zorgen voor problemen	0,49	0,60	0,10	0,43
Hier komen bewoners die nergens anders terecht kunnen	0,35	0,32		0,23
Nieuwe bewoners hebben niet dezelfde normen en waarden	0,39	0,40	0,19	0,38
Nieuwe bewoners hebben geen Nederlandse achtergrond	0,30	0,34	-0,10	0,05
Nieuwe bewoners zijn niet goed opgeleid	0,31	0,28	-0,07	0,28
Nieuwe bewoners zijn werkloos	0,31	0,24	-0,04	0,30
Veel bewoners uit sloopwoningen	0,20	0,18	-0,05	0,35

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

*of iets dergelijks vanuit ex-conflict zoals we dat noemen, voormalige bajesklanten. Het zijn er ook gelukkig niet te veel, waardoor ze in totaal dus geen negatieve invloed hebben, maar ze vallen wel op.”*

Figuur 7.21 geeft een meer gedetailleerde beschrijving van de relatie tussen het aandeel bewoners dat vindt dat de buurt door nieuwkomers is verslechterd en de ervaring dat veel herhuisvestingsurgente in de buurt zijn komen wonen. Hieruit blijkt wederom



**Figuur 7.21** Den Haag: Ervaren inroom urgenten – ervaren achteruitgang buurt door nieuwkomers

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

dat men vaker vindt dat de buurt door nieuwkomers verslechtert, naarmate de ervaren inroom van herhuisvestingsurgenten groter is.

#### 7.4.4 De buurt op dit moment

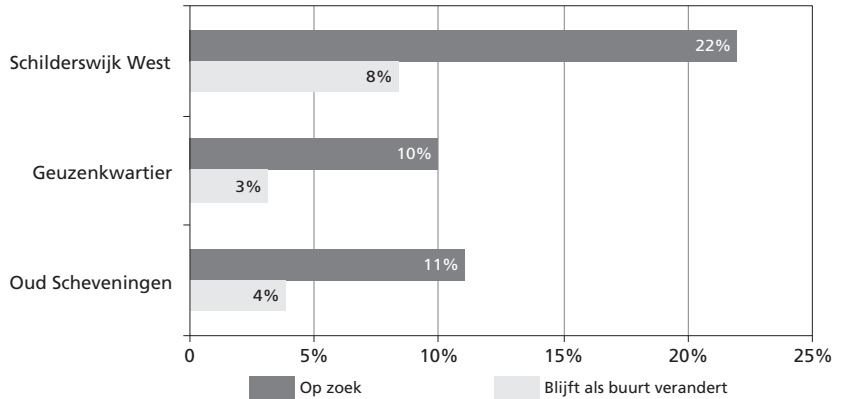
##### Tevredenheid met de buurt als geheel

Hoe staan de Haagse onderzoeksbuurten er op dit moment voor? Is de positie van ontvangstuurten zwakker dan die van de controlebuurt? En hangt dit samen met de ervaring dat herhuisvestingsurgenten in de buurt zijn komen wonen? Een eerste maat voor de tevredenheid van bewoners met hun buurt is het rapportcijfer dat zij hieraan geven. In de Haagse buurten verschillen deze cijfers sterk. In ontvangstuurt Schilderswijk-West is het gemiddelde cijfer aanzienlijk lager en zelfs onvoldoende. Waar deze buurt gemiddeld een 5,42 krijgt, geven bewoners van de minder zwakke ontvangstuurt Geuzenkwartier hun buurt gemiddeld een 7,55 en de controlebuurt Oud-Scheveningen een 6,86. De controlebuurt scoort dus slechter dan de ontvangstuurt waaraan deze is gekoppeld.

De tevredenheid van bewoners kan ook worden afgeleid uit hun wens om te verhuizen: hoe ontevredener, hoe groter de verhuiscijfer. Zoals op basis van de buurtcijfers verwacht mocht worden, hebben bewoners uit Schilderswijk-West een grotere verhuiscijfer (Zie Figuur 7.22). Dit lijkt voor een deel samen te hangen met de kwaliteit van de buurt: 8% zou overwegen te blijven wanneer de buurt verandert. De verhuiscijfer is in ontvangstuurt Geuzenkwartier en controlebuurt Oud-Scheveningen vrijwel gelijk. We hebben ook gekeken of de verhuiscijfer groter is wanneer men een grotere inroom van herhuisvestingsurgenten ervaart. Deze relatie vinden we inderdaad, al is deze wel zwak (Pearson's  $r=0.19$ ).

Door professionals van een woningcorporatie die actief is in Schilderswijk-West wordt verwacht dat de grotere verhuiscijfer vooral samenhangt met de criminaliteit en onveiligheidsgevoelens in de buurt. Deze zouden het resultaat zijn van de





**Figuur 7.22** Den Haag: Totale verhuiscens, en verhuiscens mits buurt verandert

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

heersende buurtcultuur. Een van de woningcorporatiemedewerkers omschrijft dit als volgt:

*“Op het gebied van veiligheid zit het zowel in de handhaving als in de jongerenproblematiek. Maar het zit ook enorm in de cultuur van de Schilderswijk, die een hele lage aangifte- en meldingsbereidheid heeft. En ook een soort afstandelijkheid, in een isolement woont, met als gevolg dat het niet zo heel veel uitmaakt wat er met de woning van de buurman of de auto van de buurman gebeurt. Dat kan je heel negatief beoordelen dus als je van sociale cohesie houdt. Je kan ook zeggen dat het ook een echte stadswijk is en dat het een soort cultuur is van het anders zijn en het anders mogen zijn.”*

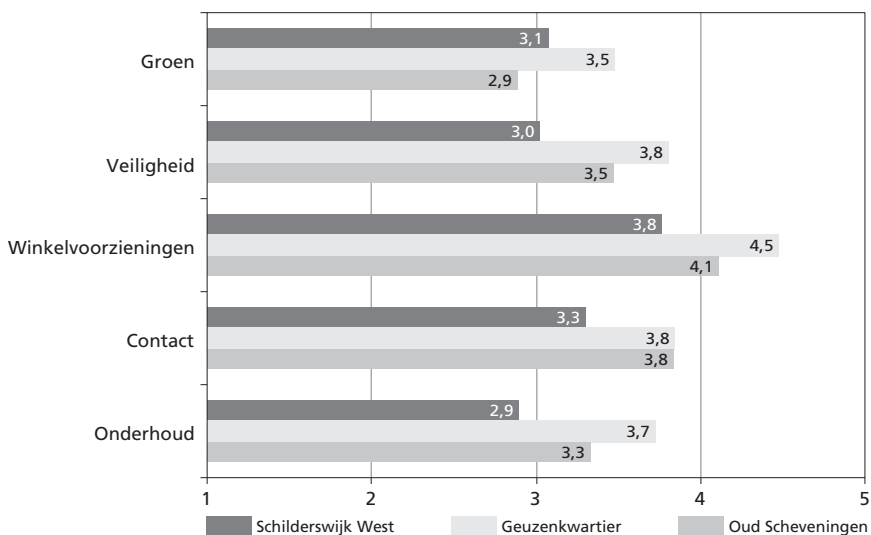
Verder zouden Schilderswijkers zo druk zijn met zelf overleven dat zij niet zo met de veiligheid in de buurt bezig zijn. Ook zouden sommige bewoners bang zijn om aangifte te doen vanwege familiale banden en de angst voor represailles.

*“Het zit er deels in dat sommige familieleden elkaar kennen en weten dat familielid A op dit moment woninginbraak doet bij woning X en daarom niks durft te zetten, dat soort enge verhalen zijn er ook. En het heeft ook te maken met die angst om er sowieso iets van te zeggen, omdat het mogelijk gevolgen heeft, met een steen door de ruit en noem maar op.”*

Omdat onveiligheidsgevoelens door professionals als belangrijkste reden voor verhuiscens wordt aangedragen, hebben we de correlatie tussen de verhuiscens en onveiligheidsgevoelens berekend. Deze blijkt echter zeer zwak te zijn (Pearson's  $r = -0,03$ ).

### Tevredenheid met buurtaspecten

Wat betreft de tevredenheid met specifieke aspecten van de buurt, zien we wederom dat bewoners van ontvangstbuurt Schilderswijk-West meestal het minst tevreden zijn (zie Figuur 7.23). Vooral met het onderhoud van de buurt, de veiligheid in de buurt, en het groen in de buurt zijn zij vaak ontevreden. De andere ontvangstbuurt,



**Figuur 7.23** Den Haag: Tevredenheid met buurtaspecten (1=heel ontevreden, 5=heel tevreden)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

Geuzenkwartier, scoort op bijna alle gebieden het best. De tevredenheid in controlebuurt Oud-Scheveningen komt in de buurt van die in Geuzenkwartier, maar is steeds net iets minder groot.

### Buurttevredenheid gerelateerd

Wanneer geven bewoners hun buurt een lager cijfer? Om te beginnen, doen zij dit niet, zoals verwacht zou worden in het geval van een waterbedeefte, als zij een grote instroom van herhuisvestingsurgente ervaren (Zie ook Tabel 7.11). Wel geven bewoners lagere cijfers als zij minder tevreden zijn met het onderhoud en de veiligheid in de buurt. Een corporatiemedewerker benadrukt het belang hiervan eveneens:

*“Wat wij altijd horen is dat het altijd over schoon, heel, veilig gaat. Zodra dat op orde is, ga je ook op andere kenmerken letten. Dan is groen ineens belangrijker, maar als het aantal woninginbraken enorm is, dan staat dat bovenaan het lijstje.”*

Verder blijken bewoners lagere buurtcijfers te geven als zij minder tevreden zijn met de contacten. Dit verschilt wel sterk tussen de onderzoeksbuurten. Waar dit sterk het geval is in Oud-Scheveningen is hier in Geuzenkwartier juist geen sprake van.

### Ervaren overlast

De overlastbeleving blijkt te verschillen tussen de onderzoeksbuurten (Zie Figuur 7.24). Bewoners van ontvangstbuurt Schilderswijk-West ervaren veel meer overlast dan bewoners in de andere onderzoeksbuurten. In ontvangstbuurt Geuzenkwartier ervaart men echter niet meer overlast dan in de daaraan gekoppelde controlebuurt Oud-Scheveningen. In tegendeel, men ervaart daar net wat minder overlast. De meest voorkomende vorm van overlast betreft jongerenoverlast. Vooral in Schilderswijk-West

**Tabel 7.11** Den Haag: Correlaties buurtcijfer en buurtkenmerken

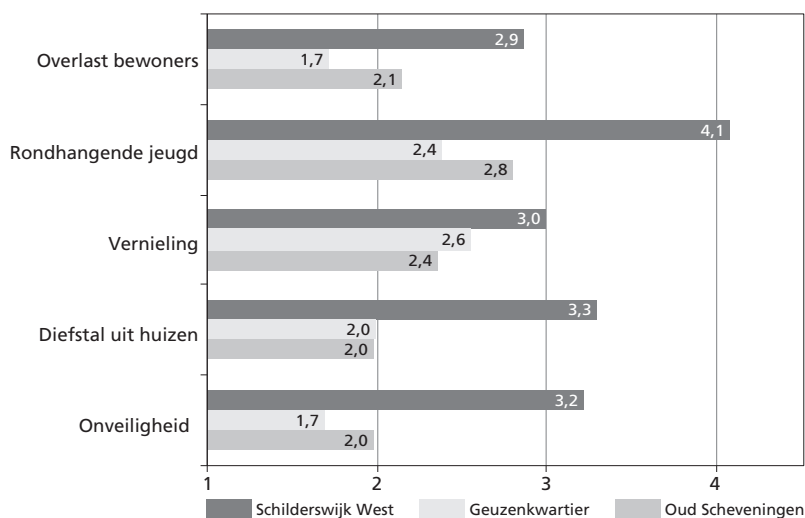
	Den Haag totaal	Schilderswijk- West	Geuzenkwartier	Oud- Scheveningen
Kindvriendelijkheid	0,33	0,21	0,24	0,45
Groen	0,32	0,22	0,31	0,32
Veiligheid	0,50	0,29	0,35	0,57
Winkelvoorzieningen	0,39	0,26	0,30	0,31
Contact	0,51	0,44	0,13	0,67
Onderhoud	0,50	0,24	0,39	0,60
Veel herhuisvestings- urgente	-0,08	0,08	-0,12	-0,11

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

hebben veel bewoners hier last van. Professionals geven aan dat ervoor moet worden gewaakt dat alle jongeren over één kam worden geschoren:

*“Er wordt het stempel opgedrukt, die rondhangende jeugd die daar hangt zal ook altijd wel te maken hebben met al die woningbraken, of met intimidatie, of met dat vandalisme, maar dat is niet waar. Het is een kleine groep die het voor de rest verkloot. En dat is moeilijk voor een professional, laat staan voor een bewoner om dat onderscheid te maken.”*

*“Die criminele groepen jongeren bestaan er natuurlijk. Ja, wat de politie altijd zegt hè, van het zijn altijd uiteindelijk de jonge jochies die de woninginbraken doen, maar als je kijkt naar wie er aan het roer staat, dan ben je zes stappen verder. Die worden allemaal door*



**Figuur 7.24** Den Haag: Frequentie buurtproblemen (1=komt zelden of nooit voor, 5=komt heel vaak voor)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

**Tabel 7.12** Den Haag: Correlaties tussen een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten en vormen van overlast

Overlast bewoners	-0,07
Rondhangende jeugd	-0,12
Vernieling	-0,10
Diefstal uit huizen	-0,06
Onveiligheid	-0,09

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*elkaar beïnvloed, omdat het een buurt is van die en die is wat ouder en die woont niet meer in de wijk, dus dat heeft wel invloed op elkaar. Maar ik ken ook heel veel positieve voorbeelden van jongeren die elkaar enorm stimuleren om wat te doen met in de zin van kunst of in de zin van cultuur, onderwijs, dus die groepen zijn er ook. Dus het is ook hier wel een diverser beeld. Dan heb ik het niet echt over wat voor invloed dat heeft in de buurt, maar meer over talentontwikkeling van de jongeren zelf.”*

Ervaren bewoners die vinden dat er veel herhuisvestingsurgenten in de buurt zijn komen wonen vaker dat er overlast is? Uit Tabel 7.12 komt naar voren dat dat verband er niet of nauwelijks is. Het minst zwak zijn de relaties met de ervaren overlast van rondhangende jeugd en vernielingen.

#### 7.4.5 De sociale omgeving

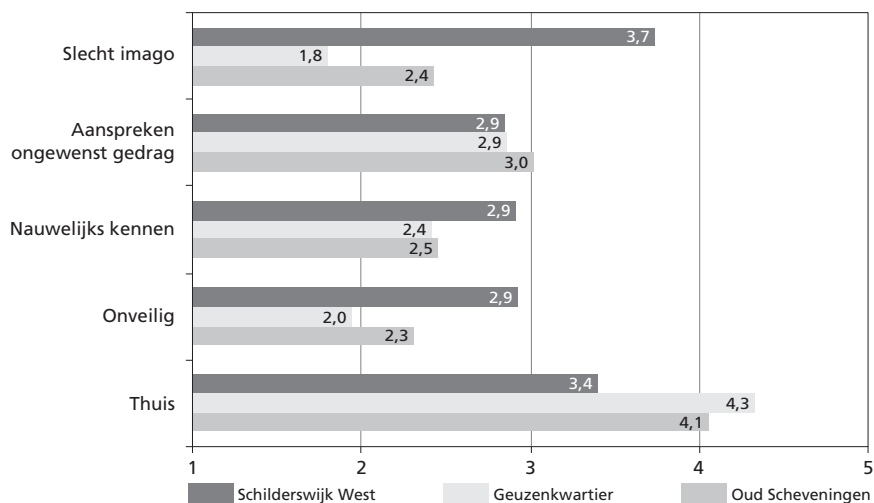
##### Aantal contacten

Hoe zien de Haagse ontvangst- en controlebuurten er in sociaal opzicht uit? Leidt een instroom van herhuisvestingsurgenten tot een slechtere sociale omgeving? Als we kijken naar het aantal contacten dat men met buurtbewoners heeft, dan blijkt dit in de controlebuurt Oud-Scheveningen met een gemiddeld aantal contacten van 9,7 net iets hoger te liggen dan in ontvangstbuurt Geuzenkwartier (8,9). Met een gemiddeld aantal van 6,8 ligt het aantal contacten dat men met buurtgenoten heeft in ontvangstbuurt Schilderswijk behoorlijk lager.

##### Sociale omgeving

Een gedetailleerder beeld van de waardering van de sociale omgeving komt naar voren uit de reacties van bewoners op stellingen over deze omgeving (Zie Figuur 7.25). We hebben allereerst gekeken of deze anders worden beantwoord door bewoners die in meer of mindere mate een instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren. Dit blijkt niet het geval te zijn. Uit de reacties op de stellingen blijkt verder dat bewoners van ontvangstbuurt Schilderswijk-West minder positief zijn. Zij vinden erg vaak dat hun buurt een slecht imago heeft, dat het onveilig is en dat zij zich niet thuis voelen. De verschillen tussen Geuzenkwartier en Oud-Scheveningen zijn vaak erg klein, al vinden bewoners van Oud-Scheveningen het imago van hun buurt wel wat slechter dan bewoners van Geuzenkwartier.

Het negatieve beeld dat van de sociale omgeving in Schilderswijk-West bestaat, wordt door professionals en bewoners op punten genuanceerd. Allereerst geeft een profes-



**Figuur 7.25** Den Haag: Gemiddelde score op stellingen over sociale omgeving (1=helemaal oneens, 5= helemaal eens)

De precieze formulering van de stellingen in de vragenlijst:

- Het imago van mijn buurt is slecht
- Buurtgenoten spreken elkaar aan op ongewenst gedrag in mijn buurt
- Buurtgenoten kennen elkaar nauwelijks in deze buurt
- Ik voel me onveilig in mijn buurt
- Ik voel me thuis in mijn buurt

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

sional aan dat het al heel wat is dat de sociale omgeving niet nog veel slechter wordt beoordeeld:

*“Laten we wel wezen, vijftienentig nationaliteiten in de Schilderswijk. Hoe vaak gebeurt er iets dat nationaliteiten botsen? Nou bijna nooit. Dat is eigenlijk een godswonder. Ja letterlijk en figuurlijk, dat dat nog niet is. Dus misschien is dat ook helemaal niet erg, op dat vlak.”*

Een bewoner van Schilderswijk-West geeft eveneens aan dat zij erg tevreden is met de sociale omgeving:

*“In het complex waar ik woon gaan bewoners erg vriendelijk met elkaar om. Het is wel een nieuwbouwcomplex en dat zal wel een heel groot verschil maken. Of je in een klein straatje woont of op het terrein waar ik woon. Maar ik vind dat mensen heel vriendelijk met elkaar omgaan.”*

Ook geeft een professional aan dat veel bewoners zich niet in het slechte imago van de Schilderswijk kunnen vinden:

*“Ook al heeft de buurt dan een slecht imago, als je het mensen letterlijk vraagt wat er dan slecht aan is, ja eigenlijk is er niet zo veel. Het is alleen de tendens, het stempel dat erop rust.”*

Een meer algemene opmerking die door professionals wordt gemaakt, is dat een gebrek aan sociale cohesie lang niet altijd geproblematiseerd hoeft te worden. Het belang dat aan sociale cohesie wordt toegekend in beleid is relatief: in bepaalde buurten zet het beleid hier op in, terwijl in andere buurten dit niet nodig wordt geacht.

*“Zoals wij als professionals ernaar kijken zeggen we altijd bij de Schilderswijk ‘is er veel te weinig sociale cohesie. Dat zou veel beter moeten zijn, want het is al een achterstandsbuurt.’ En in Geuzenkwartier wordt dan een individualistische maatschappij naar voren gedouwd en gezegd van ‘ja, maar als mensen dan rustig en goed wonen, lekker laten bestaan. Prima, helemaal niks mis mee’. Dus die professionele bril die soms op de ene wijk en niet in de andere wordt toegepast, maakt uit voor het beleid.”*

In lijn met dit beeld, zegt een bewoner uit Geuzenkwartier in een vervolginterview het volgende:

*“Als je het globaal neemt zijn er geen spanningen tussen de groepen, ze leven dus op een sociale manier langs elkaar heen.”*

Ook de resultaten uit Tabel 7.11 ondersteunen het beeld dat sociale samenhang minder belangrijk is in het Geuzenkwartier. Daaruit bleek namelijk dat het buurtcijfer dat bewoners in Geuzenkwartier geven veel minder sterk samenhangt met de kwaliteit van de sociale contacten in de buurt dan in de andere onderzoeksbuurten.

Tot slot merkt een professional op dat de kwaliteit van de sociale omgeving niet zozeer op buurtniveau wordt bepaald, maar op een veel lager niveau, veelal zelfs op portiekniveau:

*“Op portiekniveau gaat het misschien meer om vertrouwde vreemdelingen van elkaar zijn, zonder nou echt heel speciaal intensief contact te hebben, maar inderdaad wel elkaar aan kunnen spreken op bepaald gedrag bijvoorbeeld.”*

#### **7.4.6 Den Haag: Waterbedeffect of niet?**

In Den Haag zien we een groot verschil tussen de uitkomsten in ontvangstbuurt Schilderswijk-West aan de ene kant en de ontvangstbuurt Geuzenkwartier en controlebuurt Oud-Scheveningen aan de andere kant. In Schilderswijk-West lijkt men in eerste instantie behoorlijk positief over de buurtontwikkeling. Bewoners geven niet heel vaak aan dat de buurt is verslechterd en verwachten relatief vaak dat de buurt zal verbeteren. Wanneer echter wordt doorgevraagd naar specifieke ontwikkelingen in de buurt, ontstaat toch een behoorlijk negatief beeld. Bewoners van Schilderswijk-West ervaren vaker dan de bewoners van de andere buurten dat de buurt op punten is verslechterd. Vooral over de gevolgen van nieuwkomers zijn zij erg negatief. Ook over de buurt op dit moment is men in Schilderswijk-West aanzienlijk negatiever dan in de andere buurten.

Verder denken bewoners in Schilderswijk-West relatief vaak dat er veel herhuisvestingsurgenten in de buurt zijn komen wonen. De ervaren achteruitgang van de buurt hangt echter niet sterk samen met deze ervaren instroom. Veel belangrijker zijn de ervaren ontwikkelingen op het gebied van jongerenoverlast, criminaliteit en rommel

op straat. Ook de samenhang tussen de ervaren achteruitgang van de bevolkingssamenstelling door nieuwkomers en de ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten is zwak. Wanneer men vindt dat nieuwkomers niet in de buurt passen en voor problemen zorgen, denkt men veel vaker dat de buurt achteruitgaat door nieuwkomers. Hoewel men in ontvangstbuurt Schilderswijk-West de nodige problemen en negatieve ontwikkelingen ervaart, hangt dit dus niet sterk samen met de ervaring dat er veel herhuisvestingsurgenten in de buurt komen wonen.

Het beeld in de andere ontvangstbuurt Geuzenkwartier en in de controlebuurt Oud-Scheveningen is heel anders dan dat in Schilderswijk-West. In beide buurten ervaart men niet heel veel veranderingen. Ook ervaart men er relatief weinig verhuismobiliteit. Met de nieuwkomers heeft men verder veel minder problemen dan in Schilderswijk-West. Opvallend is dat het beeld in ontvangstbuurt Geuzenkwartier vaak net iets stabiel is dan in controlebuurt Oud-Scheveningen. Men is hier ook steeds net iets positiever over de ontwikkelingen. Dit geldt ook voor hoe men de buurt op dit moment beoordeelt. Dat betekent dat er in Den Haag weinig aanwijzingen zijn voor het optreden van het waterbedeffect. De Haagse controlebuurt lijkt qua woningvoorraad en bevolkingssamenstelling immers alleen op ontvangstbuurt Geuzenkwartier (zie paragraaf 7.4.1) en scoort op een aantal punten dus juist slechter.

Kijken we naar de ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten in Geuzenkwartier en Oud-Scheveningen dan blijkt deze in beide buurten erg beperkt te zijn. In Geuzenkwartier is men zich er dus niet van bewust dat zij in een ontvangstbuurt wonen. Degenen die wel een grote instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren zijn er verder niet negatiever over de ontwikkeling van de buurt. Als men in Geuzenkwartier negatief is over de buurtontwikkeling komt dit vooral door de perceptie dat de bevolkingssamenstelling is verslechterd. In Oud-Scheveningen is dit vooral het geval wanneer bewoners vinden dat het vandalisme is toegenomen en het onderhoud is verslechterd. In beide buurten is men echter vooral negatief over de invloed van nieuwkomers wanneer men vindt dat zij slecht in de buurt passen.

Op basis van de uiteenzetting hiervoor moeten we concluderen dat we in Den Haag geen bewijs vinden voor het bestaan van waterbedeffecten. Ten eerste komt de Haagse ontvangstbuurt die het best met de controlebuurt kan worden vergeleken positiever uit de bus dan de controlebuurt. Ten tweede hangt een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten niet, of slechts in zwakke mate, samen met negatieve buurtoordelen.

## **7.5 Ede**

### **7.5.1 Buurtselectie**

In Ede is er slechts een beperkt aantal buurten waar een substantieel aantal herhuisvestingsurgenten naar toe is verhuisd. In een aantal van deze buurten heeft herstructurering plaatsgevonden. Dit zijn in potentie niet de meest geschikte onderzoeksbuurten. Het zal in herstructureringsbuurten immers lastig zijn om te bepalen of buurtontwikkelingen het resultaat zijn van herstructurering of van de instroom van herhuisvestingsurgenten. Van de vier buurten waar geen grootschalige herstructurering heeft plaatsgevonden en waar meer dan 30 urgenten naar toe zijn verhuisd,

**Tabel 7.13** Buurtselectie Ede

	Bloemen- buurt	Elskamp	Velden en Beken
Aantal ontvangen herhuisvestingsurgenten 2003-2008 <sup>a</sup>	34	31	10
Aantal vertrokken herhuisvestingsurgenten 2003-2008	6	2	4
% sociale huur 2008	46	39	37
% koop 2008	49	55	56
% niet-westers allochtoon 2008	14	15	11
Gemiddeld gestandaardiseerd huishoudensinkomen x €1000 2008	22,7	21	22,5
Aantal woningen 2008	1235	1355	1010
Verhuismobiliteit 2009 <sup>b</sup>	8,3	9,6	7,4

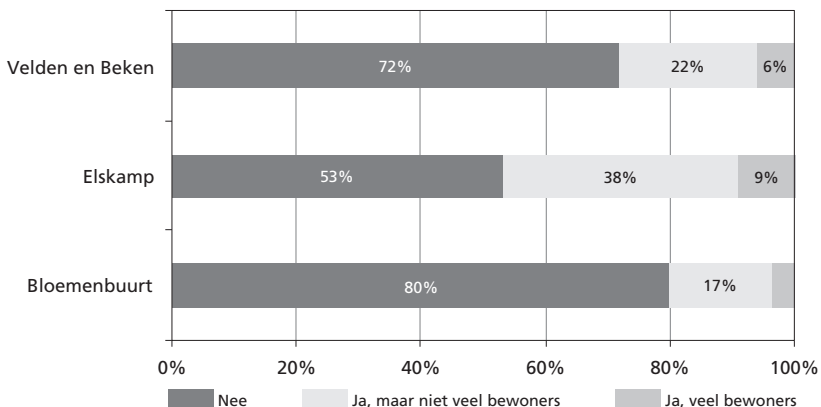
a In Ede gaan we uit van het aantal huishoudens dat is verhuisd uit woningen van Woonstede, verreweg de grootste woningcorporatie die eveneens het meest heeft geherstructureerd in de stad.

b Definitie =  $50 * (\text{aantal vertrekkers (binnen+buiten Ede)} + \text{aantal vestigingen (binnen+buiten Ede)}) / \text{gemiddelde bevolking}$

Bron: Statline, Ede in Cijfers, Gemeente Ede, Woonstede

is de keuze op Bloemenbuurt en Elskamp gevallen. Bij de keuze van de controlebuurt voldeed slechts één buurt aan alle selectiecriteria: een vergelijkbaar aandeel sociale huurwoningen en sociaaleconomische compositie. Deze buurt is Velden en Beken (zie tabel 7.13).

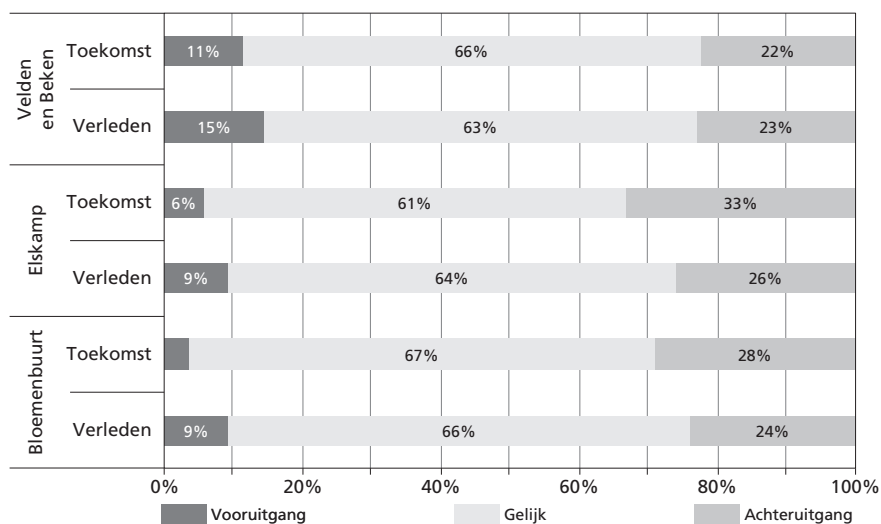
In welke mate ervaren bewoners van de Edese ontvangst- en controlebuurten een instroom van herhuisvestingsurgenten? Figuur 7.26 laat zien dat in alle Edese onderzoeksbuurten een meerderheid van de buurtbewoners denkt dat er geen sprake is van een instroom van urgenten. Daarnaast zien we in alle onderzoeksbuurten dat slechts een beperkt aandeel buurtbewoners vindt dat er veel urgenten zijn komen wonen. In



**Figuur 7.26** Ede: Zijn er herhuisvestingsurgenten in uw buurt komen wonen?

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010





**Figuur 7.27** Ede: Ervaren en verwachte buurtontwikkeling<sup>a</sup>

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

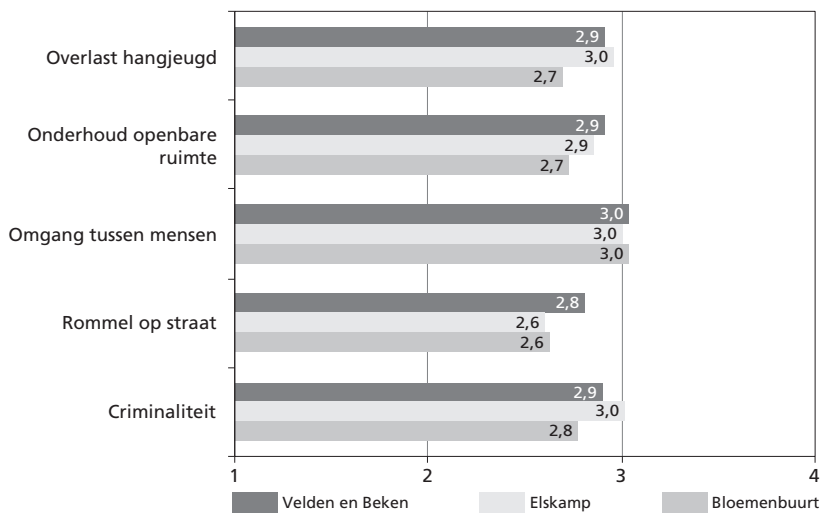
ontvangstbuurt Elskamp is dit aandeel met 9% nog het grootst. Ook is het aandeel buurtbewoners dat denkt dat er niet veel, maar wel degelijk een aantal urgenten in de buurt zijn komen wonen in Elskamp het grootst (38%). Van de drie onderzoeksbuurten, ervaart men in ontvangstbuurt Bloemenbuurt de minst grote instroom van urgenten. Daar vindt 3% dat er veel en 17% dat er een beperkt aantal herhuisvestingsurgenten in de buurt zijn komen wonen.

## 7.5.2 Buurtontwikkelingen

### Ontwikkeling van de buurt als geheel

Wanneer er sprake is van een waterbedeffect, verslechteren buurten als gevolg van een grote instroom van herhuisvestingsurgenten. Ervaren bewoners van de Edese ontvangstbuurten inderdaad dat hun buurt verslechtert? En ervaren zij dit sterker dan bewoners van de controlebuurt? Figuur 7.27 toont dat in alle Edese onderzoeksbuurten een meerderheid van de bewoners vindt dat hun buurt de afgelopen jaren niet is veranderd. Daarnaast is overal het aandeel bewoners dat een achteruitgang heeft ervaren groter dan het aandeel dat een verbetering heeft ervaren. De verwachtingen voor de toekomst lopen iets meer uiteen. In de ontvangstbuurten Elskamp en, zij het in wat

- a In de veiligheidsmonitor van 2009 is een soortgelijke vraag gesteld, namelijk of de buurt het afgelopen jaar beter, hetzelfde, of slechter is geworden. In Velden en Beken geeft 8% aan dat de buurt beter is geworden, 75% dat deze gelijk is gebleven en 14% dat deze is verslechterd. In Elskamp liggen deze percentages op 11%, 78% en 8%, en in Bloemenbuurt op 10%, 72% en 14%. In de veiligheidsmonitor is men daarmee minder negatief over de buurtontwikkeling. Dit kan komen doordat in de veiligheidsmonitor naar de buurtontwikkeling van het afgelopen jaar wordt gevraagd en in de enquête in het kader van dit onderzoek naar de buurtontwikkeling van de afgelopen jaren.



**Figuur 7.28** Ede: Gemiddelde score op ontwikkeling buurtaspecten (1=sterk verslechterd, 5=sterk verbeterd)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

mindere mate, Bloemenbuurt is men hier negatiever over dan in de controlebuurt Velden en Beken.

### Ontwikkeling van buurtaspecten

Figuur 7.28 geeft een overzicht van de ervaren buurtontwikkeling op specifieke terreinen. Meestal hebben bewoners weinig veranderingen ervaren. Wat betreft de omgang tussen buurtbewoners ervaart men in alle buurten zelfs helemaal geen verandering. Als bewoners wel veranderingen ervaren dan gaat het om – meestal kleine - verslechteringen. In alle buurten is men relatief het meest negatief over de ontwikkeling van de troep op straat.

### Buurtontwikkelingen gerelateerd

Wanneer vinden bewoners dat hun buurt verslechtert? Hangt dit af van hun achtergrondkenmerken? En van de specifieke trends die zij ervaren? Wat betreft de achtergrondkenmerken zien we geen sterke samenhangen met de ervaren achteruitgang van de buurt (Zie Tabel 7.14). Wel blijkt dat recente vestigers ('nieuwkomers') en bewoners met een hoger inkomen net wat minder vaak van mening zijn dat de buurt erop achteruit gaat. Recente vestigers zullen minder ontwikkelingen hebben meegeemaakt, waardoor hun oordeel kan afwijken van bewoners met een langere woonduur. Bewoners met een hoger inkomen zijn wellicht positiever omdat zij er ooit in zijn geslaagd naar de beste delen van de buurt te verhuizen, waar nu eveneens de minst negatieve ontwikkelingen plaatsvinden. Tot slot zien we dat bewoners van sociale huurwoningen wat vaker een achteruitgang van de buurt ervaren dan bewoners van koopwoningen. Een verklaring van de grotere ervaren achteruitgang van bewoners van sociale huurwoningen zou dan kunnen zijn dat in de subgebieden met het hoogste

**Tabel 7.14** Ede: Correlaties met ervaren achteruitgang van de buurt (Pearson's r)<sup>a</sup>

	Totaal	Bloemen- buurt	Elskamp	Velden en Beken
<b>Achtergrondkenmerken</b>				
Leeftijd	0,11	-0,02	0,26	0,16
Huishoudensinkomen	-0,15	-0,09	-0,13	-0,24
Alleenstaand	0,07	0,05	0,05	0,11
Niet-westers allochtoon	-0,00	-0,02	-0,00	0,10
Kinderen	-0,05	0,02	-0,09	-0,08
Laagopgeleid	0,09	-0,04	-0,10	0,21
Sociale huur	0,12	0,06	0,09	0,19
Nieuwkomer	-0,14	-0,04	-0,13	-0,23
Nieuwkomer als herhuisvestingsurgent	-0,01	0,09	-0,09	-0,07
<b>Ervaren trends in de buurt</b>				
Onderhoud woningen verbeterd	-0,28	-0,34	-0,18	-0,30
Onderhoud openbare ruimte verbeterd	-0,39	-0,35	-0,33	-0,48
Verminderde drugsoverlast	-0,35	-0,40	-0,19	-0,40
Verminderde jongerenoverlast	-0,36	-0,38	-0,27	-0,41
Verminderd vandalisme	-0,40	-0,36	-0,38	-0,45
Verminderde criminaliteit	-0,31	-0,42	-0,17	-0,34
Verminderde rommel op straat	-0,44	-0,37	-0,43	-0,51
Verbeterde omgang buurtbewoners	-0,33	-0,29	-0,33	-0,35
Verbeterde gezelligheid	-0,35	-0,31	-0,42	-0,31
Verbeterde verkeersveiligheid	-0,25	-0,22	-0,12	-0,37
Verbeterde bevolkingssamenstelling	-0,42	-0,43	-0,45	-0,39
Grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten	0,19	0,09	0,23	0,23

a Correlaties kunnen variëren tussen -1 (perfect negatief verband) en + 1 (perfect positief verband). Een correlatie van 0 betekent dat er geen statistisch verband is.

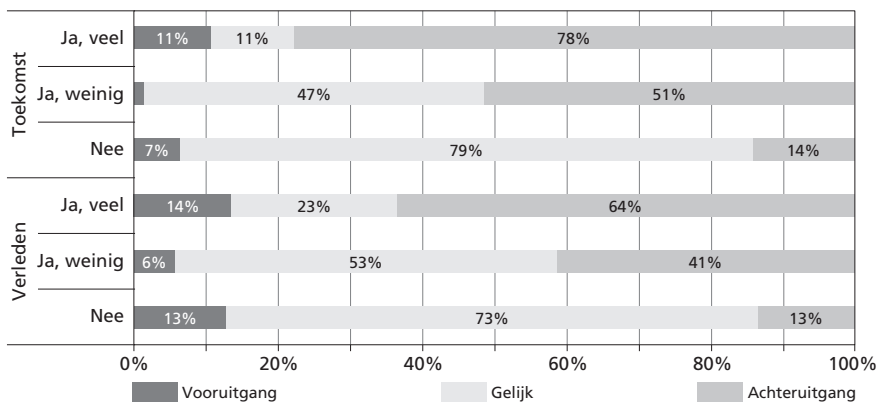
Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

aandeel sociale huurwoningen binnen de buurt de grootste negatieve ontwikkelingen hebben plaatsgevonden.

Sterker dan de achtergrondkenmerken, hangen de ervaren specifieke buurtontwikkelingen samen met de perceptie dat de buurt in zijn geheel verslechtert. Vooral wanneer men een toename van rommel op straat, een verslechtering van de bevolkingssamenstelling en een toename van het vandalisme ervaart, vindt men vaak ook dat de buurt verslechtert.

Hangt de ervaren achteruitgang van de buurt ook samen met de ervaring dat er herhuisvestingsurgenten in de buurt zijn komen wonen? Inderdaad zijn de weinige bewoners die wel een grote instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren wat negatiever over de ontwikkeling van de buurt. Deze samenhang is echter zwak in vergelijking tot andere samenhangen.

Figuur 7.29 laat in meer detail zien hoe bewoners die een grote instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren over de ontwikkeling van hun buurt denken. Bewoners die een grotere instroom van urgenten ervaren, blijken zowel negatiever over de afgelopen



**Figuur 7.29** Ede: Ervaren instroom herhuisvestingsurgente afgezet tegen ervaren en verwachte buurtontwikkeling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

als toekomstige ontwikkeling van hun buurt te zijn. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de groep bewoners die een grote instroom van urgente ervaart heel klein is (Bloemenbuurt 3%, Elskamp 9%, Velden en Beken 6%). Verreweg de meeste bewoners zullen dus geen negatieve invloed van urgente ervaren.

Een medewerker van het wijkteam in de Bloemenbuurt bevestigt dat bewoners in die buurt geen waterbedeffect ervaren:

*“Ik kan een ander gevoel hebben dan de rest van mijn wijkteam, maar ik merk zelf eigenlijk niet het effect van nieuwe bewoners. Ik zag in het begin het getal van 34 geherhuisveste huishoudens. Daar heb ik zelf heel weinig van gemerkt.”*

Andere professionals herkennen dit. Wel wordt aangegeven dat hoewel op buurtniveau geen waterbedeffect wordt ervaren, dit op blokniveau soms wel zo is. Hierbij wordt verwezen naar een ervaring met een nieuwbouwproject dat is opgeleverd in een herstructureringsbuurt. Veel herhuisvestingsurgente zijn naar dat blok verhuisd:

*“Er zijn een paar plekken in Ede waar ik dat waterbedeffect wel heel erg merk. Dat zijn precies de nieuwbouw, in dit geval de flatjes, dus torentjes die er staan, maar daar komen in één keer meerdere bewoners nieuw uit herstructureringswijken. Dat zie ik in Veldhuizen zelf, maar ik zie het ook in Ede-West. En die komen met name van de Lunenburg nog, dat is nog in een eerdere fase van de herstructurering, maar daar zijn er meerdere mensen die naar zo’n torentje komen wonen en je ziet al vanaf het begin dat meteen zo’n nieuwbouwtorentje verloedert.”*

Een belangrijke oorzaak die hiervoor door een professional wordt aangeduid, is dat men in de tijd voor de sloop een lakse cultuur ontwikkelt en die meeneemt naar de nieuwe woning.

“Wat je vaak ziet in sloopbouw, dat er toch een bepaalde cultuur ontstaat van we gaan hier toch weg, het doet er allemaal niet meer zoveel toe. Maar op een of andere manier nemen mensen die cultuur mee die ze ontwikkeld hebben. En dat zie je heel sterk dan. En zoals mensen bijvoorbeeld in de Luynhorst woonden, dat doen ze eigenlijk precies hetzelfde in zo'n nieuwbouwflatje. Je zou eigenlijk verwachten van ja, mensen zouden wat meer respect tonen voor iets nieuws en daar wat zorgvuldiger mee omgaan, en dat doen ze dus niet.”

Buiten de genoemde problemen met enkele nieuwbouwflats, nemen de professionals echter geen waterbedeefecten waar:

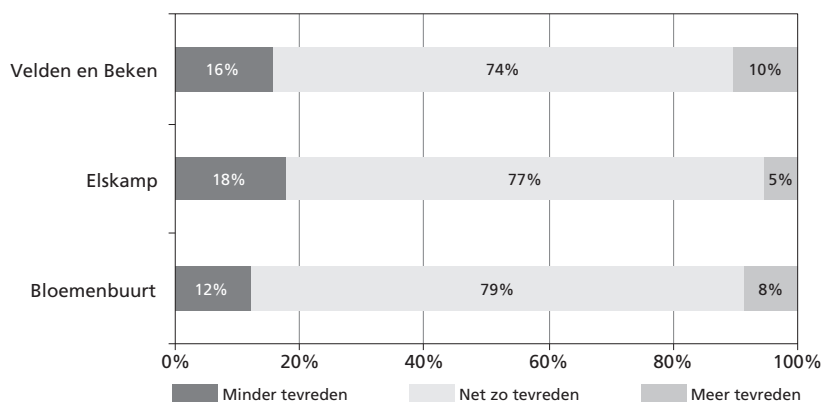
“En als je praat over verdere waterbedeefecten, ja die constateren we niet en ik denk inderdaad dat dat is omdat mensen heel verspreid door buurten terecht zijn gekomen, dus dat merk je bijna niet.”

### 7.5.3 Ontwikkeling bevolkingssamenstelling

#### Tevredenheid met de bevolkingssamenstelling

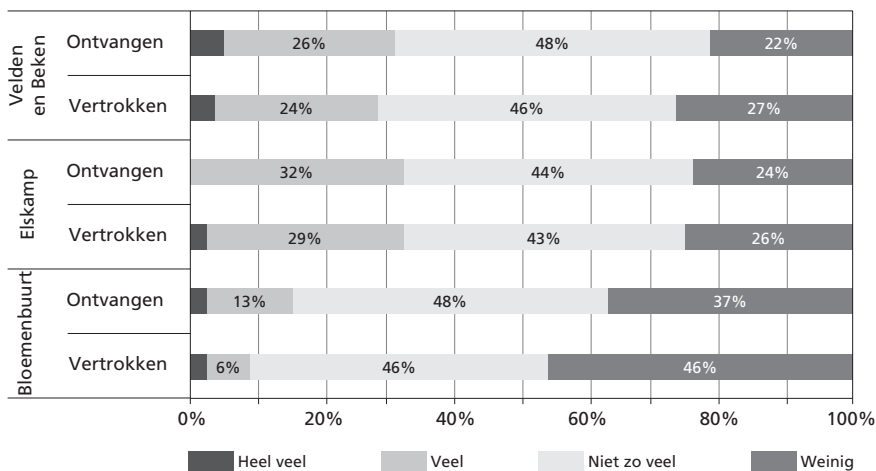
Bewoners die vinden dat de bevolkingssamenstelling verslechtert, vinden vaak ook dat de buurt er in zijn geheel op achteruit gaat. Ook in Ede is het daarom relevant om verder te onderzoeken op wat voor manier men vindt dat de bevolkingssamenstelling verandert en wat voor gevolgen deze ontwikkelingen hebben voor de tevredenheid met de buurt.

Verreweg de meeste bewoners in de Edese onderzoeksbuurten zijn niet meer of minder tevreden geworden met de bevolkingssamenstelling van hun buurt (Zie Figuur 7.30). Wel is de groep die minder tevreden geworden is, vooral in Elskamp, groter dan de groep die juist meer tevreden is geworden. In lijn met de resultaten uit de enquête, geeft een bewoner van Elskamp ook in een interview aan dat hij niet meer of minder tevreden is geworden met de bevolkingssamenstelling:



**Figuur 7.30** Ede: Ontwikkeling tevredenheid met de bevolkingssamenstelling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



**Figuur 7.31** Ede: Ervaren verhuismobiliteit

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*“Ik denk dat de bevolkingssamenstelling niet verbeterd of verslechterd is, maar dat ie gelijk gebleven is. Wij wonen hier 23 jaar dus wij zijn de eerste bewoners van deze hoek en veel zijn er vertrokken en er zijn nieuwe bijgekomen, maar die settelen zich in deze buurt en daar maak je contacten mee, een barbecuetje weet je wel.”*

### Ervaren verhuismobiliteit

Eerder zagen we dat de eigenlijke verhuismobiliteit in alle drie de Edese onderzoeksbuurten zeer beperkt is (Zie Tabel 7.13). Dat komt overeen met de stabiliteit die mensen in de Bloemenbuurt ervaren (Figuur 7.31). Daarentegen ervaren bewoners van Elskamp en Velden en Beken beduidend meer verhuismobiliteit. Ook in een interview met een bewoner uit Elskamp wordt aangegeven dat er behoorlijk wat verhuismobiliteit is:

*“Het is ook wel een doorstroomwijk hier. In die zin dat mensen toch als ze wat meer verdienen gaan verhuizen naar een wat grotere woning, een andere buurt. Dat ook wel. Maar omdat hier toch wel van alles door elkaar woont blijven sommigen ook wel zitten.”*

Verhuismobiliteit hoeft niet tot een verandering van de bevolkingssamenstelling te leiden. Alleen wanneer de nieuwkomers verschillen van de vertrekkers is dit het geval. Aandacht voor wie bewoners denken dat de vertrekkers en nieuwkomers zijn, is daarom op zijn plaats. Wat betreft de vertrekkers, denkt men in alle Edese onderzoeksbuurten vooral dat senioren en gezinnen zijn vertrokken (Zie Tabel 7.15). Het vertrek van senioren ervaart men vooral in de Bloemenbuurt en het vertrek van gezinnen met name in Elskamp.

De mening over nieuwkomers is gepeild door hier stellingen over te poneren. De reacties op de stellingen laten zien dat men in Ede vrij positief is over de nieuwkomers (Zie Figuur 7.32). Zij zorgen bijvoorbeeld niet vaak voor problemen en hebben vaak

**Tabel 7.15** Ede: Welke groepen bewoners zijn er de afgelopen jaren vooral vertrokken?

	Bloemenbuurt	Elskamp	Velden en Beken
Alleenstaanden	9%	12%	12%
Stelletjes	6%	17%	8%
Gezinnen	26%	47%	36%
Senioren	44%	26%	35%
Andere dan Nederlandse achtergrond	1%	3%	4%
Nederlandse achtergrond	4%	14%	9%

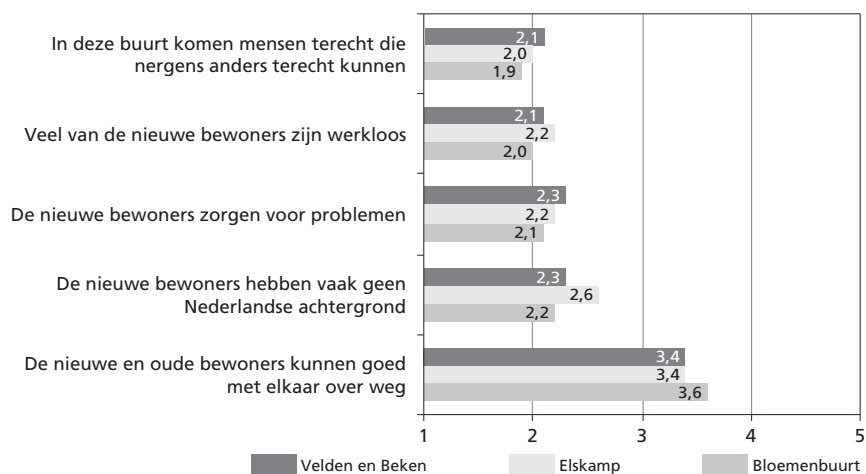
Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

een baan. Ook ten opzichte van veel andere onderzoeksbuurten in andere steden, is men in de Edese buurten positief. Verschillen tussen de buurten zijn er verder amper.

Een bewoner uit Bloemenbuurt geeft in een interview wel aan dat, hoewel minimaal, de bevolkingssamenstelling iets is veranderd:

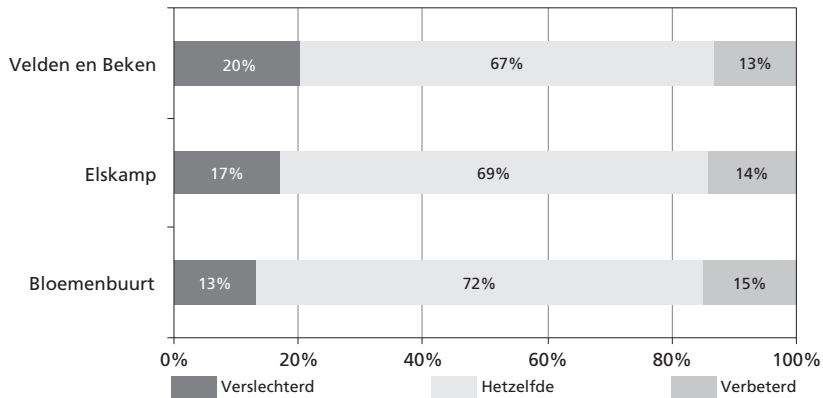
*“De bevolkingssamenstelling is hooguit minimaal veranderd. Er zijn wel wat jongeren komen wonen, dus qua leeftijd is de buurt wel veranderd. Maar als je kijkt naar inkomensniveau en sociale klasse denk ik dat het niet heel erg verschilt hoor.”*

Een andere buurtbewoner bevestigt dat er vooral veel jonge gezinnen in de buurt komen wonen:



**Figuur 7.32** Ede: Gemiddelde score op stellingen over nieuwkomers (1=helemaal oneens, 5=helemaal eens)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



**Figuur 7.33** Ede: Door nieuwkomers is de buurt als volgt veranderd...

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*“Er is wel veel verloop, er komen nieuwe wonen. Dat zijn toch wat jongere gezinnen die het prettig vinden dat er ook grote tuinen zijn.”*

Tenslotte geeft een bewoner uit de Bloemenbuurt aan dat er een grote instroom is van allochtonen:

*“Er zijn veel meer allochtonen gekomen. Bijna alleen maar allochtonen. De gemeente stopt ze ergens neer hè, dat idee hebben wij. Eerst was Veldhuizen half vol en toen Maandereng geloof ik, en nu zijn ze bij ons, er zijn goedkopere woningen, flatjes. Maar nu is het allemaal koop geworden, dus misschien helpt dat.”*

### Gevolg van nieuwkomers

De meeste bewoners van de Edese onderzoeksbuurten vinden niet dat nieuwkomers hun buurt hebben veranderd (Zie Figuur 7.33). Onder de groep bewoners die wel vindt dat de buurt is veranderd door nieuwkomers, vindt ongeveer een even groot aandeel dat de buurt hierdoor is verslechterd als verbeterd. Ook uit een interview met een bewoner uit Elskamp blijkt dat de buurt niet is veranderd door nieuwkomers:

*“Er zijn mensen verhuisd, er zijn mensen bijgekomen. Maar de mensen die er bij gekomen zijn worden eigenlijk gelijk weer opgenomen in de buurt. En dat verandert het karakter van de buurt niet.”*

Van de bewoners van de Edese onderzoeksbuurten ervaart tussen de 13% en 20% dat hun buurt door nieuwkomers achteruit gaat. Maar wie zijn dan degenen die wel een achteruitgang door nieuwkomers ervaren? Uit de correlaties die gepresenteerd zijn in Tabel 7.16 blijkt allereerst dat de achtergrondkenmerken van alle aan het onderzoek deelnemende bewoners meestal niet samenhangen met de ervaring dat de buurt achteruit gaat door nieuwkomers. Het enige zwakke verband dat we vinden is dat bewoners met een lange woonduur vaker een achteruitgang ervaren dan nieuwkomers.



**Tabel 7.16** Ede: Correlaties met ervaren achteruitgang van de buurt door nieuwkomers

	<b>Totaal</b>	<b>Bloemenbuurt</b>	<b>Elskamp</b>	<b>Velden en Beken</b>
<b>Achtergrondkenmerken</b>				
Leeftijd	0,04	-0,04	0,13	0,03
Huishoudensinkomen	-0,06	0,02	0,02	-0,18
Alleenstaand	0,02	-0,02	-0,02	0,11
Niet-westers allochtoon	-0,07	-0,04	-0,04	-0,13
Kinderen	0,01	-0,01	0,01	0,03
Laagopgeleid	0,02	-0,04	0,03	0,07
Sociale huur	0,04	-0,04	-0,00	0,13
Nieuwkomer in buurt	-0,11	-0,07	-0,08	-0,15
Nieuwkomer uit sloopwoning	-0,05	-0,05	-0,06	-0,03
<b>Kenmerken vertrekkers</b>				
Veel vertrekkers	0,20	0,08	0,19	0,25
Veel nieuwkomers	0,29	0,30	0,32	0,25
Veel alleenstaanden vertrokken	0,03	0,11	-0,15	0,09
Veel stelletjes vertrokken	0,09	0,18	0,22	-0,09
Veel gezinnen vertrokken	0,11	0,13	0,13	0,07
Veel senioren vertrokken	0,01	-0,03	0,10	-0,01
Veel mensen met een andere dan Nederlandse achtergrond vertrokken	0,05	-0,04	0,24	-0,02
Veel mensen met een Nederlandse achtergrond vertrokken	0,16	0,24	0,17	0,12
<b>Kenmerken nieuwkomers</b>				
Nieuwe bewoners passen slecht	0,44	0,42	0,41	0,48
Nieuwe en oude bewoners kunnen slecht met elkaar overweg	0,34	0,23	0,32	0,44
Nieuwe bewoners zorgen voor problemen	0,35	0,38	0,21	0,40
Hier komen bewoners die nergens anders terecht kunnen	0,26	0,40	0,18	0,22
Nieuwe bewoners hebben niet dezelfde normen en waarden	0,49	0,50	0,38	0,55
Nieuwe bewoners hebben geen Nederlandse achtergrond	0,28	0,35	0,16	0,32
Nieuwe bewoners zijn niet goed opgeleid	0,29	0,28	0,21	0,35
Nieuwe bewoners zijn werkloos	0,29	0,22	0,34	0,31
Veel bewoners uit sloopwoningen	0,22	0,22	0,20	0,22

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

Verder blijkt dat bewoners die meer verhuismobilititeit ervaren, ook vaker van mening zijn dat de buurt door nieuwkomers verslechtert. Wat betreft de kenmerken van de vertrekkers, zien we dat vooral wanneer men vindt dat veel bewoners met een Nederlandse achtergrond zijn vertrokken, men ook eerder vindt dat de buurt er door nieuwkomers op achteruit gaat. Aangaande de nieuwkomers, blijkt de ervaring dat deze bewoners niet in de buurt passen en niet dezelfde normen en waarden hebben, vaak samen te hangen met een ervaren achteruitgang van de buurt door nieuwkomers. Ook als bewoners vinden dat nieuwkomers vaak geen Nederlandse achtergrond

hebben, niet goed opgeleid zijn en werkloos zijn, denken zij vaker dat de buurt door nieuwkomers verslechtert. Dit geldt ook voor bewoners die een grote instroom van herhuisvestingsurgente ervaren<sup>29</sup>. Deze relatie is echter aanzienlijk minder sterk dan de relatie met andere kenmerken van nieuwkomers.

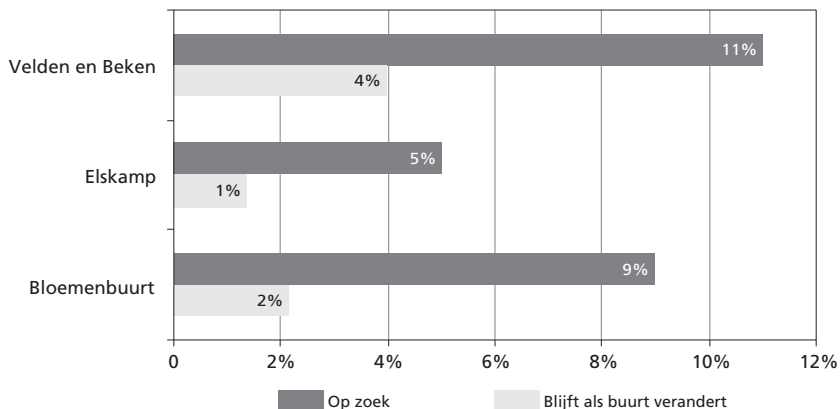
#### 7.5.4 De buurt op dit moment

##### Tevredenheid met de buurt als geheel

Zijn bewoners van de Edese ontvangstuurten minder tevreden met hun buurt? En relateren zij dit aan een grote instroom van herhuisvestingsurgente? Wat betreft de buurttevredenheid verschillen de Edese buurten amper. Terwijl men aan de ontvangstuurt Bloemenbuurt een 7,16 en ontvangstuurt Elskamp een 6,87 geeft, ligt het gemiddelde rapportcijfer voor controlebuurt Velden en Beken op een 6,99. We zien wel kleine verschillen in de verhuuwsens van bewoners van de diverse buurten. In de controlebuurt Velden en Beken is deze net wat groter (11%) dan in de ontvangstuurten Bloemenbuurt (9%) en Elskamp (5%) (zie ook Figuur 7.34). De verhuuwsens is niet groter wanneer men vindt dat er veel herhuisvestingsurgente in de buurt zijn komen wonen (Pearson's  $r=0.07$ ).

##### Tevredenheid met buurtaspecten

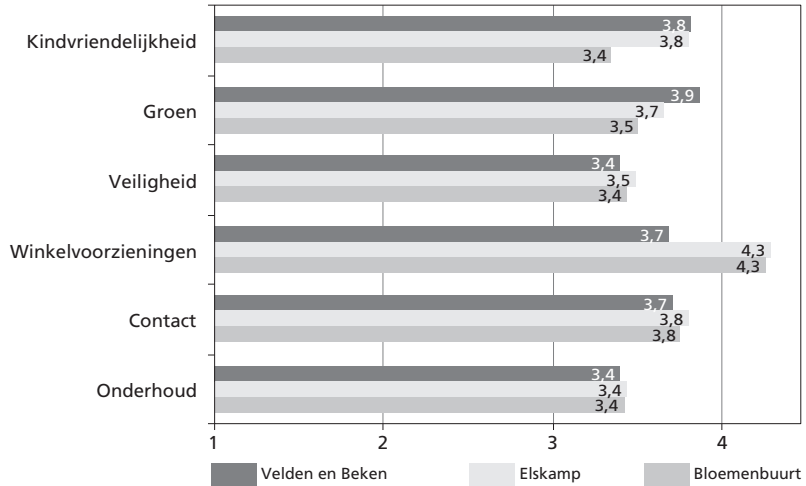
Tussen de buurten zijn er weinig verschillen als het gaat om tevredenheid met diverse aspecten van de buurt (Zie Figuur 7.35). Alleen wat betreft de tevredenheid met de winkelvoorzieningen zien we een grotere tevredenheid in de ontvangstuurten Elskamp en Bloemenbuurt dan in de controlebuurt Velden en Beken. In alle buurten zien we verder dat bewoners het minst tevreden zijn met het onderhoud en de veiligheid. Een bewoner uit de Bloemenbuurt geeft in een interview eveneens aan dat zij veel criminaliteit ervaart:



**Figuur 7.34** Ede: Totale verhuuwsens, en verhuuwsens mits buurt verandert

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

29 Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de groep bewoners die een grote instroom van slooportunten ervaart heel klein is.



**Figuur 7.35** Ede: Tevredenheid met buurtspecten (1=heel ontevreden, 5=heel tevreden)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*“Er zijn veel inbraken, de politie loopt constant rond, d'r zijn camera's opgehangen hier bij Texaco, op het Rozenplein, hier bij de rotonde, dus dat zegt voldoende. Ja dat komt, buitenlandse kinderen die gewoon de politie uitdagen heb ik het idee. Het is iets van de laatste jaren. Daarvoor was het Veldhuizen. Veldhuizen is ook echt een probleem geweest. Daar hangen ook camera's en er was nog een plek bij het BP tankstation waar het ook veel gebeurde.”*

In Elskamp geeft een geïnterviewde bewoner aan dat er weinig speelt in de buurt, maar dat dit niet altijd positief is:

*“Het is helemaal keurig en netjes hoor, maar dat is het juist – ze zijn keurig en netjes. En ook de mensen om me heen. Weet je, ik hoor altijd van iedereen dat het heel moeilijk is om in Ede er tussen te komen. Dat mensen gillend weg willen hollen als ze uit Brabant komen. En op zondag is hier natuurlijk ook helemaal niks te doen.”*

Een andere buurtbewoner is erg tevreden over de gezamenlijke zin in de buurt:

*“We zijn vooral tevreden over de gemeenschap hier, onze straat, een straat waar we graag wonen, waar veel bekenden wonen, waar we met elkaar dingen samen doen. Geen ellende in de buurt, geen herrie, geen ruzie, helemaal niks. Het is gewoon een hele prettige wijk om te wonen.”*

### **Buurttevredenheid gerelateerd**

De tevredenheid met de buurt zal afhangen van de tevredenheid met buurtspecten. Maar met welke aspecten is deze samenhang nu het grootst? De correlatiematrix (Tabel 7.17) laat zien dat de tevredenheid vooral samenhangt met de ervaren veiligheid, het contact met buurtgenoten, en het onderhoud van de buurt. Een ambtenaar

**Tabel 7.17** Ede: Correlaties buurtcijfer en buurtkenmerken

	Ede totaal	Bloemen- buurt	Elskamp	Velden en Beken
Kindvriendelijkheid	0,31	0,34	0,33	0,37
Groen	0,33	0,44	0,24	0,36
Veiligheid	0,44	0,45	0,33	0,51
Winkelvoorzieningen	0,22	0,22	0,15	0,27
Contact	0,46	0,50	0,48	0,43
Onderhoud	0,47	0,53	0,43	0,44

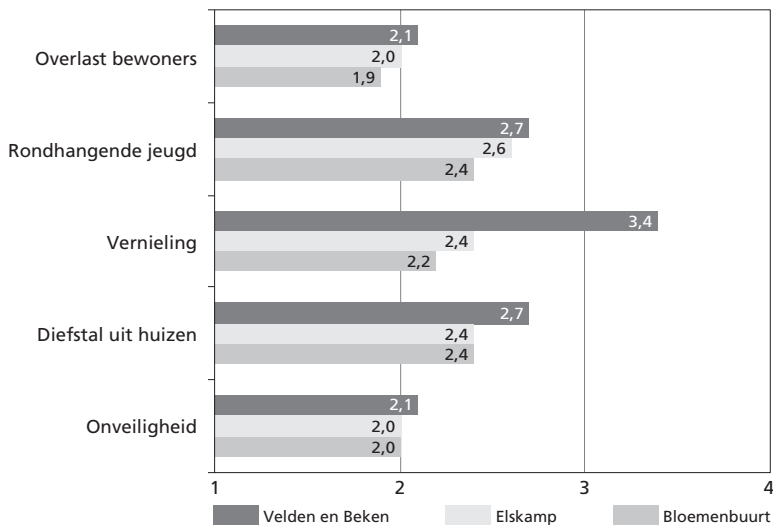
Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

die werkzaam is in de Bloemenbuurt bevestigt dat de onderlinge samenhang belangrijk is voor de tevredenheid met de buurt:

*“Toen ik in deze wijk kwam acht jaar geleden, toen begonnen we met een sessie met heel veel wijkbewoners en politici en allerlei directies. Wat daar toen heel erg naar voren kwam, is de saamhorigheid in de buurt, dan heb ik het even over de hele Maandereng waar het wel een belangrijk deel van is, dat voelde men wel.”*

Een buurtbewoner geeft echter aan dat de sociale samenhang in de Bloemenbuurt soms nog ver te zoeken is:

*“Twee burens zijn onverschillig over de troep die hun planten veroorzaken. Ik heb er geen last van, het is achter mijn schuur, zoek het maar uit. De buurtbemiddeling moest er aan te pas komen.”*



**Figuur 7.36** Ede: Frequentie buurtproblemen (1=komt zelden of nooit voor, 5=komt heel vaak voor)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

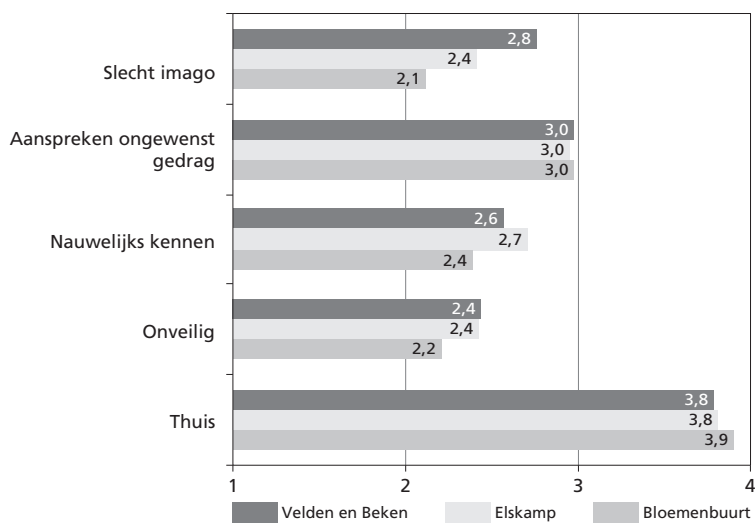
### Ervaren overlast

Ervaren bewoners in Ede overlast in hun buurt? En verschilt dit in de ontvangst- en controlebuurten? Figuur 7.36 laat zien dat bewoners van alle onderzoeksbuurten meestal weinig overlast ervaren. We zien wel dat bewoners in de controlebuurt Velden en Beken vaak net wat meer problemen ervaren. Zij hebben vooral last van vernieling in hun buurt. Door professionals wordt gesuggereerd dat lang niet alle bewoners vaak last hebben van vernielingen, maar vooral bewoners die rond een speelplaats wonen:

*“Midden in die Velden en Beken zit eigenlijk een speelterrein, daar staat een voetbalcourt, er is een speelterrein voor de wat oudere jeugd en voor de wat jongere jeugd, en dat is dat er een beetje, de huizen zijn eromheen gebouwd maar dat is een bloemkoolwijk hè, dus met allemaal kronkeltjes. Dus het is niet zo zichtbaar voor de hele wijk, laat ik het zo zeggen, maar die mensen die er direct omheen wonen, ja die komen het wel tegen.”*

### 7.5.5 De sociale omgeving

Is de sociale omgeving van ontvangstbuurten slechter dan die van controlebuurten? We kijken eerst naar het aantal contacten dat men met buurtgenoten heeft. Dit aantal ligt lager in de ontvangstbuurten Bloemenbuurt en Elskamp. Daar heeft men gemiddeld met 8,6 en 8,5 contacten, tegenover 9,4 in controlebuurt Velden en Beken. Met een aantal stellingen is verder onderzocht hoe men over de sociale omgeving denkt



**Figuur 7.37** Ede: Gemiddelde score op stellingen over sociale omgeving (1=helemaal oneens, 5=helemaal eens)

De precieze formulering van de stellingen in de vragenlijst:

- Het imago van mijn buurt is slecht
- Buurtgenoten spreken elkaar aan op ongewenst gedrag in mijn buurt
- Buurtgenoten kennen elkaar nauwelijks in deze buurt
- Ik voel me onveilig in mijn buurt
- Ik voel me thuis in mijn buurt

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

(Zie Figuur 7.37). Uit de reacties blijkt dat bewoners uit de verschillende onderzoeksbuurten vaak dezelfde mening over de sociale omgeving zijn toegedaan. Alleen wat betreft het imago van de buurt zien we dat men deze slechter vindt in de controlebuurt (Velden en Beken) en juist beter in één van de ontvangstuurten (Bloemenbuurt). Ook de professionals beamen dat Velden en Beken een imago probleem heeft.

*“Wat ik merk in gesprekken zijn twee dingen, mensen die extern wonen buiten Ede, of uit een andere wijk, die willen niet graag in Veldhuizen [Velden en Beken is hier een subbuurt van] wonen vanwege dat slechte imago. Of die laten zich extra goed informeren of dat daar waar zij komen wonen ook inderdaad zo is. Dat hoor ik gewoon in gesprekken. En je merkt gewoon dat mensen die daarin wonen, die vinden vaak dat het wel meevalt en dat er erg overdreven wordt, dat SBS6 het allemaal opblaast en die balen daar dus van, want die zeggen ‘het is helemaal geen rotbuurt, het is een prima buurt’. Dus die hebben er echt last van in die zin, want het is helemaal niet zo.”*

### 7.5.6 Ede: Waterbede effect of niet?

Wat betreft de ontwikkeling van hun buurt, zijn bewoners van ontvangstuurten en controlebuurten in Ede vaak dezelfde mening toegedaan. De meeste bewoners vinden dat de buurt niet is veranderd. Vinden zij dit wel, dan vinden zij de buurt vaker verslechterd dan verbeterd. Ook over de toekomstige buurtontwikkeling denken bewoners van de onderzoeksbuurten vrijwel hetzelfde.

De ervaren verhuismobiliteit verschilt wel iets tussen de buurten. Deze is, in tegenstelling tot wat verwacht zou worden in het geval van een waterbede effect, het kleinst in één van de ontvangstuurten, Bloemenbuurt. In de andere ontvangstuurt en controlebuurt is de ervaren mobiliteit ongeveer even groot. In contrast met wat we in andere onderzoekssteden zien, zijn bewoners van de onderzoeksbuurten waar de meeste verhuismobiliteit wordt ervaren niet negatiever over de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling. Ook vinden zij niet vaker dat de buurt door nieuwkomers is verslechterd.

De tevredenheid van bewoners met hun buurt op dit moment is vrijwel gelijk in de drie buurten. De buurtcijfers verschillen amper en hetzelfde geldt voor de tevredenheid met verschillende buurtaspecten en de sociale omgeving. Het enige verschil is dat men in de controlebuurt iets vaker overlast ervaart dan in de ontvangstuurten.

In vergelijking met de andere onderzoekssteden is het aantal herhuisvestingsurgente in Ede beperkt. Ook is de groep bewoners die een grote instroom van herhuisvestingsurgente ervaart in de Edese onderzoeksbuurten kleiner dan in andere onderzoekssteden. Degenen die wel een grote instroom ervaren, zijn soms ook iets negatiever over de ontwikkeling van de buurt. Deze samenhang is echter zwak. Men ervaart vooral vaak dat de buurt achteruit gaat als men ook vindt dat de bevolkingssamenstelling verslechtert, er meer rommel op straat ligt, en het vandalisme toeneemt. Ook de ervaring dat de buurt door nieuwkomers verslechtert, hangt slechts zwak samen met het beeld dat veel urgente zich in de buurt vestigen. Daarentegen vindt men wel vaak dat de buurt door nieuwkomers is verslechterd als zij niet dezelfde normen en waarden hebben, of niet goed passen in de buurt. Tenslotte zien we dat de buurtcijfers eveneens zwak samenhangen met een grote ervaren instroom van urgente. Goed onderhoud, contact en veiligheid hangen hier wel sterk mee samen.

Ook de professionals die in de ontvangstbuurten werkzaam zijn, horen geen geluiden dat bewoners op grote schaal last hebben van nieuwkomers uit sloopwoningen. Wel duiden zij erop dat er een aantal blokken is waar relatief grote aantallen herhuisvestingsurgente naar toe zijn verhuisd, en waar wel degelijk veel overlast is ontstaan. Zij observeren dus niet zozeer op buurtniveau, maar op blokniveau soms waterbedefferen van herstructurering.

Al met al vinden we in Ede op buurtniveau geen bewijs voor waterbedefferen. De ervaringen van bewoners in ontvangst- en controlebuurten blijken namelijk amper van elkaar te verschillen: men ervaart soortgelijke buurtontwikkelingen, dezelfde gevolgen van nieuwkomers, en is even tevreden met de buurt op het moment. Bovendien ervaren bewoners van de ontvangstbuurten slechts een zeer beperkte instroom van herhuisvestingsurgente.

## 7.6 Groningen

### 7.6.1 Buurtselectie

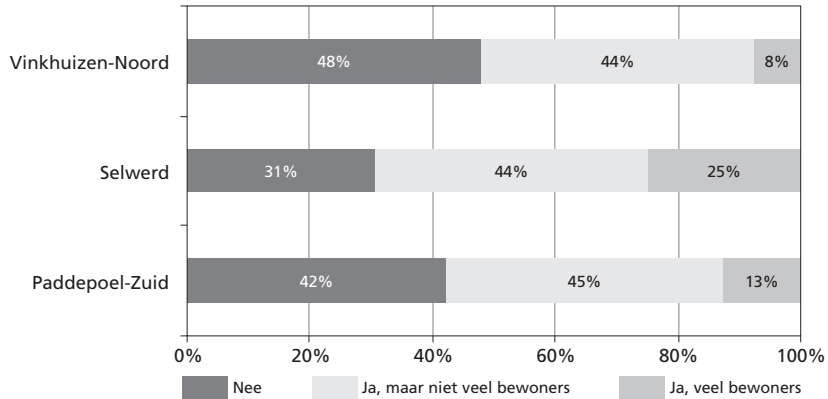
In Groningen deed ten tijden van de buurtselectie zich de situatie voor dat drie nabijgelegen en sterk gelijkende buurten zich in verschillende stadia van het herstructureringsproces bevonden. In twee van deze buurten was ook nog eens sprake van een grote instroom van herhuisvestingsurgente, en in één van de buurten juist geen instroom. Dit bood ons de unieke kans om de ervaren buurtontwikkeling van bewoners van buurten in verschillende herstructureringsstadia te onderzoeken en de rol van de ervaren instroom van herhuisvestingsurgente daarin mee te nemen. De betreffende buurten zijn Vinkhuizen-Noord, waar de herstructurering al voor 2003

**Tabel 7.18** Buurtselectie Groningen

	Paddepoel-Zuid	Selwerd	Vinkhuizen-Noord
Aantal ontvangen herhuisvestingsurgente 2003-2009	120	47	10
Aantal vertrokken herhuisvestingsurgente 2003-2009	173	0	0
% sociale huur 2007	82	65	67
% koop 2007	12	29	22
% niet-westers allochtoon 2007	26	19	11
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger €1000 2007	14,4	14,9	13,7
Aantal huishoudens 2009	1929	3642	2680
Verhuismobiliteit 2004 <sup>a</sup>	18,8	16,1	16,3

a Vanwege het ontbreken van gegevens bij de gemeente Groningen zijn cijfers uit Statline gehaald (2004 is hierin het meest recente jaar waarover gegevens ten aanzien van verhuismobiliteit bekend zijn). Het CBS bepaalt de verhuismobiliteit van een buurt door de binnengemeentelijk verhuisde personen in die buurt plus de halve som van vestigers in de wijk of buurt plus de halve som van vertrekkers uit de wijk of buurt te relateren aan de totale bevolking in de buurt.

Bron: Statline, Gronometer, Gemeente Groningen



**Figuur 7.38** Groningen: Zijn er herhuisvestingsurgenten in uw buurt komen wonen?

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

is voltooid, Paddepoel-Zuid, waar deze gaande is, en Selwerd, waar de herstructurering nog niet van start is gegaan. Twee van deze buurten hebben duidelijk te maken met een behoorlijke instroom van herhuisvestingsurgenten: Paddepoel-Zuid en Selwerd (Zie Tabel 7.18). Voor Vinkhuizen-Noord geldt dit duidelijk niet. In Groningen zijn Paddepoel-Zuid en Selwerd daarom als ontvangstuurten geselecteerd en Vinkhuizen-Noord als controlebuurt.

Ervaren bewoners van de ontvangstuurten inderdaad vaker een grote instroom van herhuisvestingsurgenten dan bewoners van de controlebuurt? Figuur 7.38 laat zien dat vooral bewoners van ontvangstuurt Selwerd regelmatig denken dat er herhuisvestingsurgenten in hun buurt zijn komen wonen. In een kwart van de gevallen denkt men zelfs dat er veel urgenten zijn komen wonen. In de andere ontvangstuurt Paddepoel-Zuid ligt dit percentage een stuk lager, namelijk op 13%. In de controlebuurt Vinkhuizen-Noord denken de minste bewoners dit, namelijk 8%. In de Groningse ontvangstuurten is men zich er dus tot op zekere hoogte van bewust dat zij in een buurt wonen waar relatief veel urgenten terecht zijn gekomen.

## 7.6.2 Buurtontwikkeling

### Ontwikkeling van de buurt als geheel

Hoe vinden bewoners in de Groningse buurten dat hun buurt zich ontwikkelt? En is men in de ontvangstuurten negatiever? In Groningen zien we dat bewoners van de verschillende onderzoeksbuurten heel andere ontwikkelingen ervaren (Zie Figuur 7.39). Een aanzienlijk deel van de bewoners uit ontvangstuurt Paddepoel-Zuid (39%) vindt dat de buurt er de laatste tijd op vooruit is gegaan. Ook voor de toekomst verwacht een groot deel van de respondenten (44%) een vooruitgang. In de andere ontvangstuurt, Selwerd, is men juist het meest negatief. Bijna de helft van de bewoners vindt daar dat de buurt de afgelopen jaren is verslechterd en ook over de toekomst is een bijna een even groot aandeel van de bewoners negatief. Volgens de professionals zullen bewoners van Selwerd-Oost en Selwerd-West andere ontwikkelingen ervaren. Zo zegt een wijkagent:



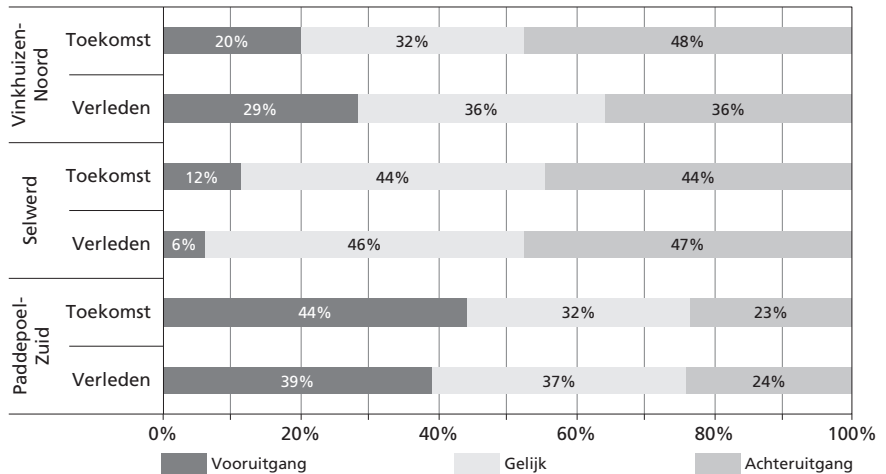
“Ik zit aan de koopkant van Selwerd. Daar hoor je overal om je heen dat het een mooie wijk is, mensen hebben niet het gevoel dat het verslechtert. Maar zit je aan de oostkant, dan hoor je dat wel.”

Ook een bewoner geeft aan dat de problemen in Selwerd per subbuurt verschillen:

“Er zit gewoon echt een hele gekke scheiding. Ten westen van de Esdoornlaan dat is grotendeels koopwoningen en ten oosten ervan is grotendeels huurwoningen. En ja, bij veel van die huurwoningen daar zie je gewoon eigenlijk dat het steeds minder wordt.”

In controlebuurt Vinkhuizen-Noord vindt een ongeveer even groot aandeel bewoners dat de buurt is verslechterd (36%) als verbeterd (29%). Over de toekomst is men aanzienlijk negatiever: een kleine helft denkt dat de buurt er in de toekomst op achteruit zal gaan. In Groningen zien we dus niet dat men in de ontvangstbuurten consequent minder tevreden is over de buurtontwikkeling dan in de controlebuurt, zoals verwacht zou worden in het geval van een waterbedeffect.

Tijdens de expertmeeting wordt door meerdere professionals geopperd dat het beeld dat van de Groningse buurten ontstaat de resultante is van de verschillende stadia van herstructurering waar de buurten zich in bevinden. De herstructurering in Paddepoel-Zuid is in volle gang, waardoor de buurt zich nu volop in positieve zin ontwikkelt. In Selwerd is de herstructurering nog niet van start gegaan, maar is een buurt die hier in principe ook voor in aanmerking zou kunnen komen. Nu er niks gebeurt, zien bewoners het vrij somber in. In Vinkhuizen-Noord is de herstructurering afgerond. Omdat de ontwikkeling is gestopt, lijken bewoners het gevoel te hebben dat de verbetering ook stopt en dat er weer gevaar voor achteruitgang is. Illustratieve quotes van professionals over Vinkhuizen-Noord zijn:



**Figuur 7.39** Groningen: Ervaren en verwachte buurtontwikkeling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

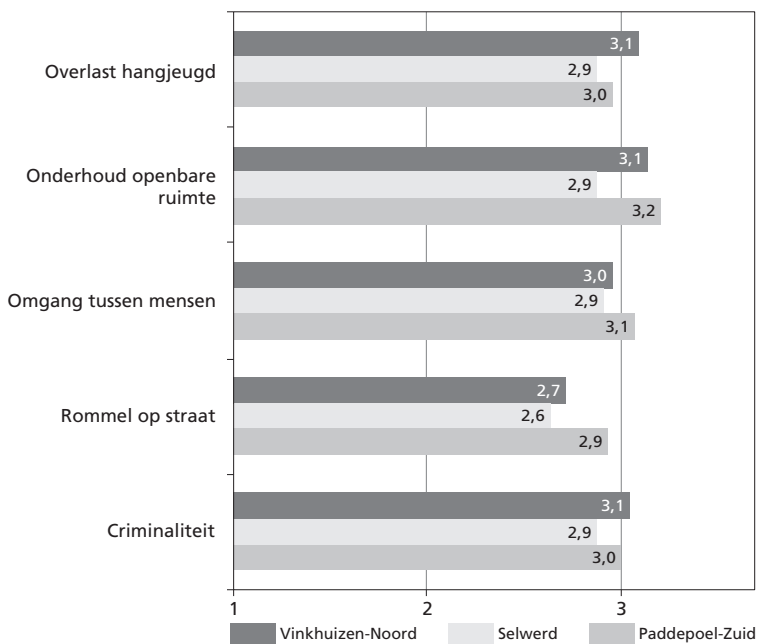
*“Ons lijkt het een plausibele reden dat je op een gegeven moment in Vinkhuizen echt op de top zat. En ja, verder omhoog kan niet meer hè. Dus het kan eigenlijk in de toekomst alleen maar weer slechter worden. Omdat die wijk dus echt volledig wijkvernieuwing heeft ondergaan. Dat daarom de verwachtingen flink zijn bijgesteld.”*

*“Er is gewoon minder fysiek ingegrepen in Vinkhuizen-Noord. Ik bedoel, de aanpak van het winkelcentrum, een aantal grote fysieke ingrepen, daar hebben ze de positieve effecten van denk ik ervaren. Maar in hun eigen wijk... hun eigen deelbuurtje is wat minder ingegrepen en ondertussen zijn daar wel bijvoorbeeld de klachten over studentenbewoning toegenomen. Dus ik kan me wel voorstellen dat zij denken van nou ja, de wijkvernieuwing is uit Vinkhuizen weggetrokken; daar hebben wij geen verwachtingen meer van.”*

Een aantal bewoners in Paddepoel-Zuid geeft verder aan dat de buurt door herstructurering inderdaad is verbeterd:

*“Het ziet er netter uit. De wijk is ook hier en daar wat gerenoveerd. De huizen zijn wat geverfd en tuintjes zijn wat aangepakt, de heggen zijn wat beter aangelegd. En het trekt toch een andere klasse mensen zeg maar...”*

*“Het was hier erg rommelig toen al bekend was dat die huizen werden afgebroken. Er was toen heel veel leegstand en men zette daar mensen in, junks, van alles en nog wat. Het*



**Figuur 7.40** Groningen: Gemiddelde score op ontwikkeling buurtaspecten (1=sterk verslechterd, 5=sterk verbeterd)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*is hier dus een verschrikkelijke periode geweest. Tot voor 5 jaar terug. Maar nu is het natuurlijk allemaal koopwoningen. Dus dit is een heel andere buurt geworden.”*

Niet alle bewoners zijn deze mening toegedaan. Zo zegt een bewoner:

*“Ik vind het kapitaalvernietiging, het neergooien van die panden. Ja, ze bouwen nou dingen die heel erg dicht op de stoep staan. En ik neem aan dat het gewoon huizen zijn die toch weer een stuk kleiner zijn en zo. Ik denk niet dat het een verbetering is.”*

### Ontwikkeling van buurtaspecten

Op specifieke gebieden ervaren bewoners vaak weinig verandering (Zie Figuur 7.40). Daarbij zijn ook de verschillen tussen de onderzoeksbuurten klein. Een jongerenwerker geeft aan dat individuele bewoners vaak het idee zullen hebben dat de

**Tabel 7.19** Groningen: Correlaties met ervaren achteruitgang van de buurt (Pearson's  $r^a$ )

	Totaal	Paddepoel-Zuid	Selwerd	Vinkhuizen-Noord
<b>Achtergrondkenmerken</b>				
Leeftijd	0,21	0,09	0,33	0,11
Huishoudensinkomen	0,04	-0,16	0,19	0,15
Alleenstaand	0,00	0,10	0,02	-0,11
Niet-westers allochtoon	-0,04	0,20	-0,11	-0,12
Kinderen	0,06	0,15	0,03	0,03
Laagopgeleid	0,09	0,04	0,19	0,02
Sociale huur	-0,10	0,23	-0,14	-0,35
Nieuwkomer	-0,38	-0,40	-0,33	-0,35
Nieuwkomer als herhuisvestingsurgent <sup>b</sup>	0,02	0,09	-	-
<b>Ervaren trends in de buurt</b>				
Onderhoud woningen verbeterd	-0,37	-0,26	-0,30	-0,46
Onderhoud openbare ruimte verbeterd	-0,32	-0,28	-0,23	-0,35
Verminderde drugsoverlast	-0,38	-0,45	-0,41	-0,20
Verminderde jongerenoverlast	-0,32	-0,39	-0,28	-0,29
Verminderd vandalisme	-0,34	-0,38	-0,34	-0,31
Verminderde criminaliteit	-0,32	-0,43	-0,26	-0,24
Verminderde rommel op straat	-0,44	-0,46	-0,53	-0,28
Verbeterde omgang buurtbewoners	-0,35	-0,30	-0,35	-0,37
Verbeterde gezelligheid	-0,43	-0,32	-0,49	-0,43
Verbeterde verkeersveiligheid	-0,20	-0,07	-0,30	-0,14
Verbeterde bevolkingssamenstelling	-0,55	-0,45	-0,48	-0,67
Grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten	0,32	0,26	0,21	-0,04

a Correlaties kunnen variëren tussen -1 (perfect negatief verband) en +1 (perfect positief verband). Een correlatie van 0 betekent dat er geen statistisch verband is.

b In Selwerd en Vinkhuizen-Noord is geen van de respondenten de afgelopen buurten vanuit een sloopwoning nieuw in de buurt komen wonen.

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

jongerenoverlast toe- of afneemt, maar dat op buurtniveau de ervaren overlast steeds gelijk blijft, omdat deze zich steeds door de buurt heen verplaatst:

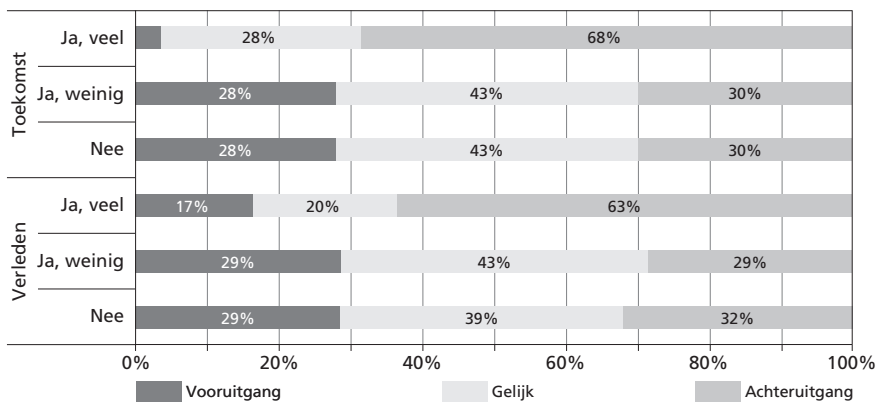
*“Jeugd en jongeren zijn heel erg mobiel. Die overlast verplaatst zich dus door de buurt. Op een moment is een bepaald plein in de wijk bijvoorbeeld echt heel veel overlast. Maar anderhalf jaar later vindt dat ergens anders in de wijk plaats, waardoor de mensen die oorspronkelijk daar heel veel last van ervaren hebben, dat dan niet meer doen. Dat is het vaak met jongeren. Als wij kijken naar hangplekken, die we gehad hebben de afgelopen jaren, dan zijn die verspreid geweest over de wijk en het is elke keer ergens anders. Dat is inherent aan jongeren, dat ze mobiel zijn, dat dat verspreidt.”*

### Buurtverval gerelateerd

Wanneer vinden bewoners nu vooral dat de buurt achteruit gaat? Hangt dat samen met hun eigen achtergrond? Of met bepaalde trends die zij observeren? Wat betreft de achtergrondkenmerken zien we meestal geen samenhang met de ervaren achteruitgang van de buurt (Zie Tabel 7.19). De enige uitzondering hierop is dat bewoners die recentelijk in de buurt zijn komen wonen, minder vaak negatief zijn over de buurtontwikkeling.

Als bewoners bewust een waterbedeffect ervaren, zullen zij negatiever zijn over buurtontwikkelingen wanneer zij denken dat er veel herhuisvestingsurgente in hun buurt zijn komen wonen. In Groningen is dit inderdaad het geval, waarbij opvalt dat deze relatie alleen in de ontvangstbuurten aanwezig is en niet in de controlebuurt. Wel hangen andere ervaren ontwikkelingen sterker samen met de ervaren verslechtering van de buurt dan de ervaren instroom van herhuisvestingsurgente. Het gaat hier dan vooral om de ervaring dat er meer rommel is, de bevolkingssamenstelling is verslechterd, de drugoverlast en criminaliteit is toegenomen en de gezelligheid is verminderd.

Figuur 7.41 geeft een gedetailleerder beeld van de relatie tussen de ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en de ervaren en verwachte buurtontwikkelingen.



**Figuur 7.41** Groningen: Ervaren instroom herhuisvestingsurgente afgezet tegen ervaren en verwachte buurtontwikkeling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

Hieruit komt naar voren dat wanneer bewoners het idee hebben dat er veel herhuisvestingsurgente in de buurt zijn komen wonen, zij sterker het idee hebben dat de buurt ook is verslechterd. Eveneens denken zij vaker dat de buurt in de toekomst zal verslechteren.

Experts geven aan dat zij vooral in Selwerd vaak geluiden horen dat men last heeft van nieuwkomers uit sloopwoningen:

*“In Selwerd zeggen ze dat ze het afvoerputje van de wijkvernieuwing zijn geworden. Alles wat elders maar weg moet, stroomt in en wordt geloosd.”*

*“Je hoort ook heel vaak dat het een soort van afvoerputje is op dit moment, omdat heel veel mensen uit andere wijken weg moeten verhuizen in verband met renovatie etcetera en dat ze dan in Selwerd terecht komen.”*

Ook een bewoner geeft aan dat er veel herhuisvestingsurgente in de buurt komen wonen:

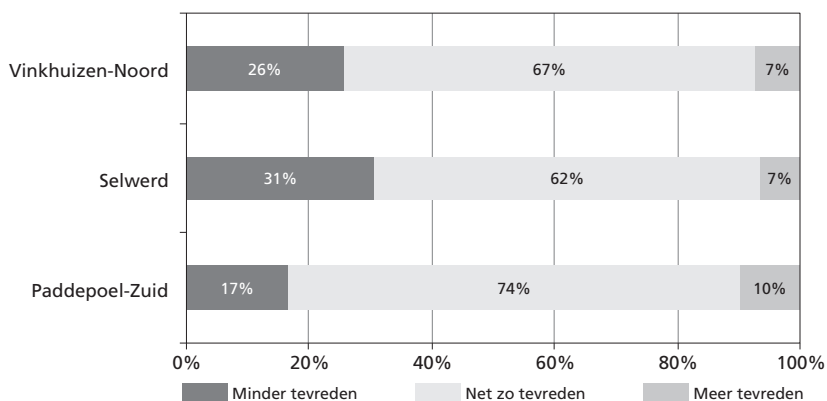
*“De nieuwe bewoners van de sociale huurwoningen, die komen vooral uit wijken waar dus de huizen gesloopt zijn.”*

### 7.6.3 Ontwikkeling bevolkingssamenstelling

#### Tevredenheid met de bevolkingssamenstelling

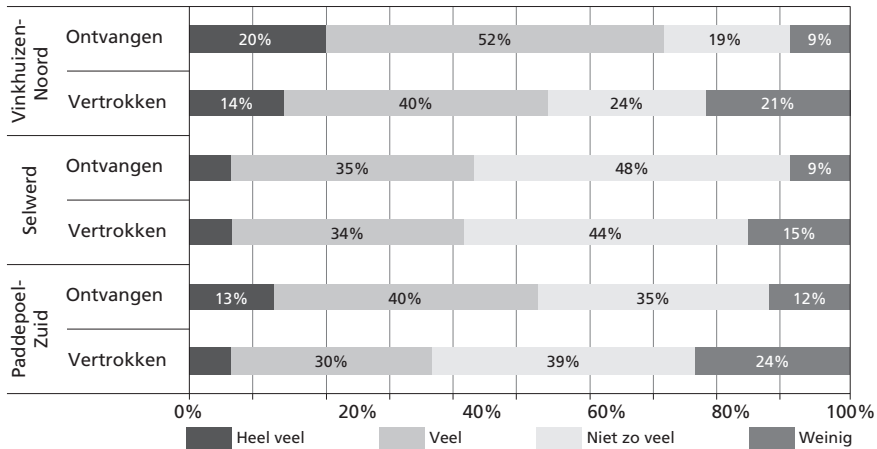
Hiervoor zagen we dat vooral wanneer men ervaart dat de bevolkingssamenstelling is verslechterd, men ook geneigd is te denken dat de buurt in zijn geheel is verslechterd. Een ervaren instroom van herhuisvestingsurgente kan bijdragen aan het idee dat de bevolkingssamenstelling verslechtert. Daarom is de ervaren bevolkingssamenstelling een interessant thema om verder op in te gaan.

Figuur 7.42 laat zien dat bewoners van alle onderzoeksbuurten vaker negatief dan positief zijn over de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling in hun buurt.



**Figuur 7.42** Groningen: Ontwikkeling tevredenheid met de bevolkingssamenstelling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



**Figuur 7.43** Groningen: Ervaren verhuismobiliteit  
Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

Vooral in ontvangstbuurt Selwerd vindt men dat deze is verslechterd. In de andere ontvangstbuurt Paddepoel-Zuid is men relatief juist het meest positief over de bevolkingsontwikkeling.

### Ervaren verhuismobiliteit

De ervaren verhuismobiliteit is in alle Groningse onderzoeksbuurten behoorlijk (Zie Figuur 7.43). Niet in de ontvangstbuurten, maar juist in controlebuurt Vinkhuizen-Noord is deze het grootst. Daar vindt meer dan de helft dat er de afgelopen jaren (heel) veel bewoners zijn vertrokken. In de twee ontvangstbuurten ligt het percentage bewoners dat vindt dat er (heel) veel bewoners zijn vertrokken ongeveer gelijk op zo'n 40%.

De gevolgen van verhuismobiliteit zijn afhankelijk van wie er uit een buurt vertrekken en wie er juist komen wonen. In Groningen zien we dat men vooral denkt dat er senioren en gezinnen vertrekken (Zie Tabel 7.20). Dit ervaart men vooral zo in Selwerd en Vinkhuizen-Noord. Een bewoner van Selwerd geeft dit ook aan:

*“Wij verouderen hier natuurlijk wel hè, die oudere mensen die hier in het begin zijn komen wonen, ja, die worden op een gegeven moment oud en die moeten toch naar een verzorgingshuis of een verpleeghuis, en daar komen wel weer jongere gezinnen of wat dan ook in de plaats, maar ook wel veel buitenlandse gezinnen.”*

Het ervaren vertrek van senioren is wat minder groot in ontvangstbuurt Paddepoel-Zuid dan in de andere twee buurten. Wellicht hangt dit samen met het relatief grote aantal nieuwbouwwoningen dat in het kader van de herstructurering is opgeleverd.

Het oordeel over nieuwkomers is gepeild aan de hand van stellingen. Uit de reacties op deze stellingen blijkt dat men in de Groningse onderzoeksbuurten redelijk positief is over nieuwkomers (Zie Figuur 7.44). In ontvangstbuurt Paddepoel-Zuid is men

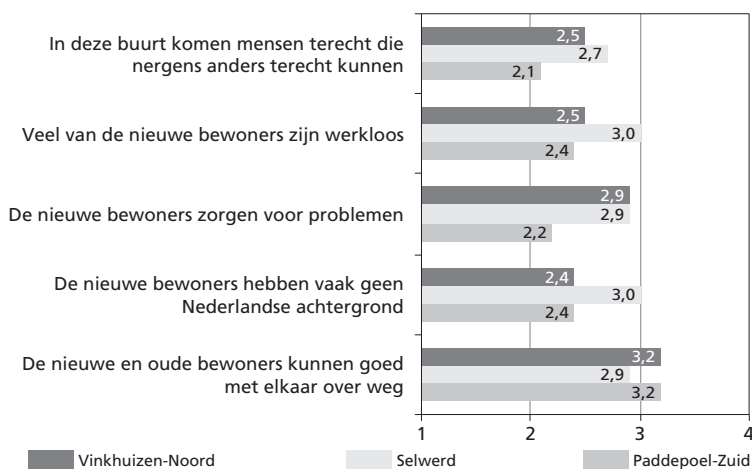
**Tabel 7.20** Groningen: Welke groepen bewoners zijn er de afgelopen jaren vooral vertrokken?

	Paddepoel-Zuid	Selwerd	Vinkhuizen-Noord
Alleenstaanden	14%	19%	10%
Stelletjes	16%	13%	13%
Gezinnen	22%	27%	33%
Senioren	17%	35%	37%
Andere dan Nederlandse achtergrond	8%	4%	6%
Nederlandse achtergrond	13%	12%	8%

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

het meest positief over nieuwkomers. Bewoners vinden daar bijvoorbeeld zelden dat nieuwkomers problemen veroorzaken en dat zij nergens anders terecht kunnen. In Vinkhuizen-Noord en vooral Selwerd is men negatiever over nieuwkomers. Zo zouden nieuwkomers volgens bewoners van Selwerd regelmatig werkloos zijn en niet goed met de oude bewoners overweg kunnen. Een bewoner geeft verder aan dat er problemen tussen buurtbewoners zijn gekomen doordat er probleemgezinnen in de buurt zijn geplaatst:

*“Ik heb in de krant gezien dat er huwelijksproblemen waren en dat mensen elkaar uitscholden en ruzie maakten en dat er drugsgebruik was. Ik denk dat er gewoon gezinnen zijn geplaatst die misschien niet helemaal thuis horen in de buurt. Dit is van oorsprong een hele keurige nette buurt. En dan komen er opeens drugsgebruikers in en komen er huiselijke ruzies. Ja, daar wordt de buurt toch wat minder van.”*



**Figuur 7.44** Groningen: Gemiddelde score op stellingen over nieuwkomers (1=helemaal oneens, 5=helemaal eens)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

Daarnaast blijkt uit de enquêteresultaten dat men in Selwerd behoorlijk vaak van mening is dat nieuwkomers geen Nederlandse achtergrond hebben. Een buurtbewoner geeft dit in een interview eveneens aan:

*“Als ik het qua bewoning bekijk dan denk ik dat het is verslechterd. Er zijn veel buitenlandse gezinnen. Als je langs loopt zie je al aan de gordijnen wat daar woont. Dan denk ik, ‘nou het wordt er niet beter op’.”*

Een andere buurtbewoner geeft aan dat vooral de komst van studenten een probleem vormt:

*“Wat wel slechter is geworden, en dat vind ik ook heel kwalijk, dat is de studentenbewoning van woningen waar ook een gezin in kan wonen. Dus daar worden vier of vijf studenten in eengezinswoningen geplaatst. Daardoor zie je de wijk toch eigenlijk wat achteruit huppelen.”*

Wat betreft Paddepoel-Zuid, nuanceren professionals het positieve beeld dat uit de enquêteresultaten naar voren komt. Zo zegt een politieagent over de resultaten:

*“Als ik dit lees vind ik het wel verbazingwekkend hoor, want ik hoor die geluiden namelijk nooit in Paddepoel-Zuid. Ik hoor van: ‘ja, nou krijgen wij, noem het dan maar even platgezegd het spul van Tuinwijk hier ook nog en we gaan alleen maar achteruit.’ En als ik dit hier lees, dan denk ik: zo, toch wel anders.”*

Een ander geeft aan dat het positieve beeld in Paddepoel-Zuid niet het gevolg zal zijn van de menging tussen oude en nieuwe bewoners:

*“Die oude en nieuwe bewoners hebben toch eigenlijk heel weinig met elkaar te maken? Ik bedoel, als ik naar het voorzieningenniveau kijk, dan zie ik bijvoorbeeld zo een scheiding van, weet je dat nieuwe bewoners, die kinderen die zie je gewoon op bepaalde plekken, maar andere ook weer niet. Ja, d'r is, ze hebben geen last van elkaar. Maar dat is het dan ook.”*

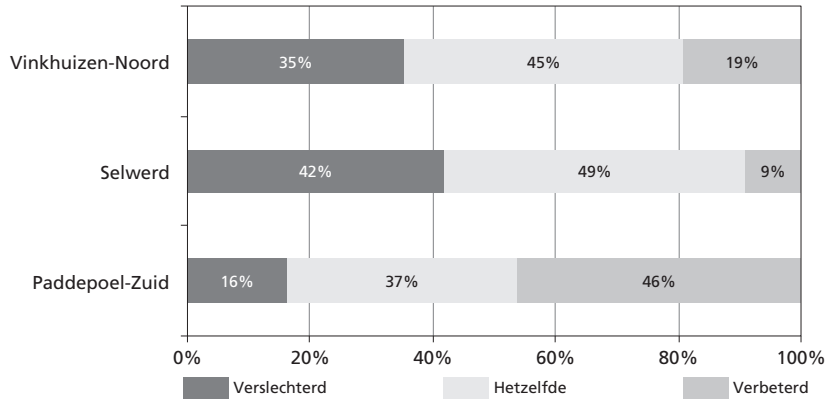
Een opbouwwerker oppert verder dat men in Paddepoel-Zuid vooral tevreden is over de nieuwkomers omdat zij erg ontevreden waren over de vertrekkers:

*“Zijn ze blij met degenen die d'r in zijn gekomen of zijn ze blij met degenen die weg zijn gegaan? Want volgens mij is dat in principe dezelfde vraag. Kijk als je blij bent met de nieuwkomers, kunnen ze daar heel blij zijn omdat de mensen die d'r eerst woonden d'r niet meer zijn. En ik denk dat dat ook wel van invloed is op Paddepoel.”*

Een bewoner geeft ook aan dat de oude bewoners voor meer problemen zorgden:

*“Dat waren echt laagopgeleiden, of ten minste met weinig inkomen. Daar zaten natuurlijk ook hele andere gezinnen tussen, maar over het algemeen kun je gewoon zeggen, nou dat ze laag sociaal waren hè.”*





**Figuur 7.45** Groningen: Door nieuwkomers is de buurt als volgt veranderd...

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

### Gevolg van nieuwkomers

In de onderzoeksbuurten ervaart men totaal verschillende effecten van nieuwkomers (Zie Figuur 7.45). Terwijl men in ontvangstbuurt Paddepoel-Zuid meestal vindt dat de nieuwkomers voor een verbetering van de buurt hebben gezorgd, vindt men in ontvangstbuurt Selwerd en controlebuurt Vinkhuizen-Noord juist dat nieuwkomers tot een verslechtering hebben geleid. De ervaren verslechtering is net iets sterker in Selwerd dan in Vinkhuizen-Noord.

Wanneer ervaren bewoners nu vooral een achteruitgang van hun buurt door nieuwkomers? Als zij zelf bepaalde achtergrondkenmerken hebben? Of als zij ervaren dat bepaalde bewoners in- of uistromen? Tabel 7.21 laat zien dat bijna geen van de achtergrondkenmerken samenhangen met de ervaring dat nieuwkomers de buurt verslechteren. Alleen als bewoners zelf een korte woonduur hebben, ervaren zij minder vaak dat de buurt achteruit is gegaan door nieuwkomers.

Verder blijkt dat bewoners die meer verhuismobiliteit ervaren, vaker vinden dat hun buurt verslechtert. Van de gepercipieerde kenmerken van vertrekkers hangt vooral het ervaren vertrek van gezinnen samen met een ervaren achteruitgang door nieuwkomers. Meer dan de kenmerken van de vertrekkers, hangen echter de kenmerken van de nieuwkomers samen met een ervaren achteruitgang van de buurt. Vooral wanneer men vindt dat de nieuwkomers niet goed passen, voor problemen zorgen en niet dezelfde normen en waarden hebben, ervaart men een achteruitgang door nieuwkomers. Een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente heeft ook een voorspellende waarde voor de ervaren achteruitgang door nieuwkomers. Deze samenhang is echter zwak.

#### 7.6.4 De buurt op dit moment

##### Tevredenheid met de buurt als geheel

Hoe staan de Groningse onderzoeksbuurten er op dit moment voor? Eerst kijken we naar de tevredenheid met de buurten. De gemiddelde buurtcijfers zijn het laagst in de buurt die zich volgens de bewoners het meest positief aan het ontwikkelen is,

**Tabel 7.21** Groningen: Correlaties met ervaren achteruitgang van de buurt door nieuwkomers

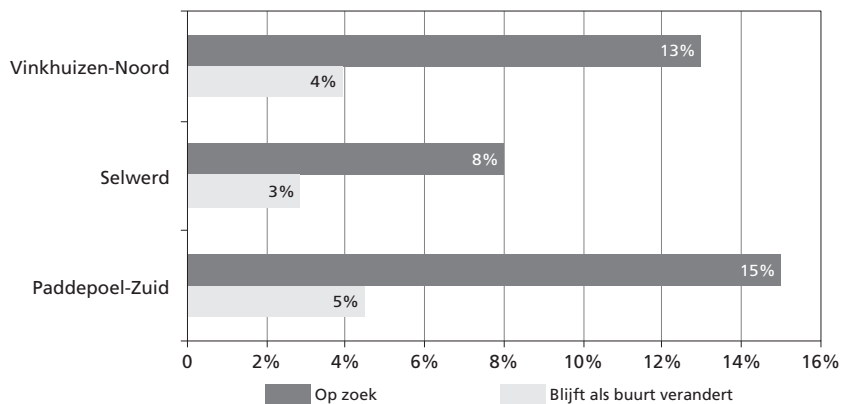
	Totaal	Paddepoel-Zuid	Selwerd	Vinkhuizen-Noord
<b>Achtergrondkenmerken</b>				
Leeftijd	0,07	0,04	0,10	-0,00
Huishoudensinkomen	0,01	-0,17	0,09	0,13
Alleenstaand	-0,02	0,04	0,06	-0,09
Niet-westers allochtoon	-0,01	0,02	-0,12	0,05
Kinderen	0,11	0,04	0,06	0,22
Laagopgeleid	-0,01	0,05	-0,02	-0,04
Sociale huur	-0,14	0,22	-0,24	-0,34
Nieuwkomer in buurt	-0,27	-0,37	-0,13	-0,22
Nieuwkomer uit sloopwoning <sup>a</sup>	-0,04	-0,04	-	-
<b>Kenmerken vertrekkers</b>				
Veel vertrekkers	0,38	0,51	0,25	0,40
Veel nieuwkomers	0,29	0,29	0,32	0,31
Veel alleenstaanden vertrokken	0,02	0,01	0,03	0,01
Veel stelletjes vertrokken	0,18	0,34	0,11	0,19
Veel gezinnen vertrokken	0,34	0,18	0,27	0,47
Veel senioren vertrokken	0,28	0,34	0,17	0,28
Veel mensen met een andere dan Nederlandse achtergrond vertrokken	-0,06	0,08	-0,10	-0,12
Veel mensen met een Nederlandse achtergrond vertrokken	0,21	0,40	0,16	0,16
<b>Kenmerken nieuwkomers</b>				
Nieuwe bewoners passen slecht	0,53	0,24	0,43	0,71
Nieuwe en oude bewoners kunnen slecht met elkaar overweg	0,29	0,09	0,35	0,38
Nieuwe bewoners zorgen voor problemen	0,65	0,84	0,46	0,71
Hier komen bewoners die nergens anders terecht kunnen	0,30	0,55	0,17	0,25
Nieuwe bewoners hebben niet dezelfde normen en waarden	0,39	0,51	0,32	0,35
Nieuwe bewoners hebben geen Nederlandse achtergrond	0,16	0,38	0,17	-0,04
Nieuwe bewoners zijn niet goed opgeleid	0,18	0,28	0,10	0,17
Nieuwe bewoners zijn werkloos	0,14	0,59	-0,05	0,02
Veel bewoners uit sloopwoningen	0,18	0,36	0,13	0,10

a In Selwerd en Vinkhuizen-Noord is geen van de respondenten de afgelopen jaren vanuit een sloopwoning nieuw in de buurt komen wonen.

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

ontvangstbuurt Paddepoel-Zuid. Bewoners geven deze ontvangstbuurt een 6,35. Het gemiddelde cijfer voor de andere ontvangstbuurt Selwerd ligt op een 6,90 en voor controlebuurt Vinkhuizen-Noord op een 6,80.

Zoals op basis van de rapportcijfers al verwacht mocht worden, is de verhuiscijfer in Paddepoel-Zuid relatief groot en in Selwerd juist klein (Zie Figuur 7.46). Ondanks dat bewoners van de controlebuurt Vinkhuizen-Noord hun buurt gemiddeld een

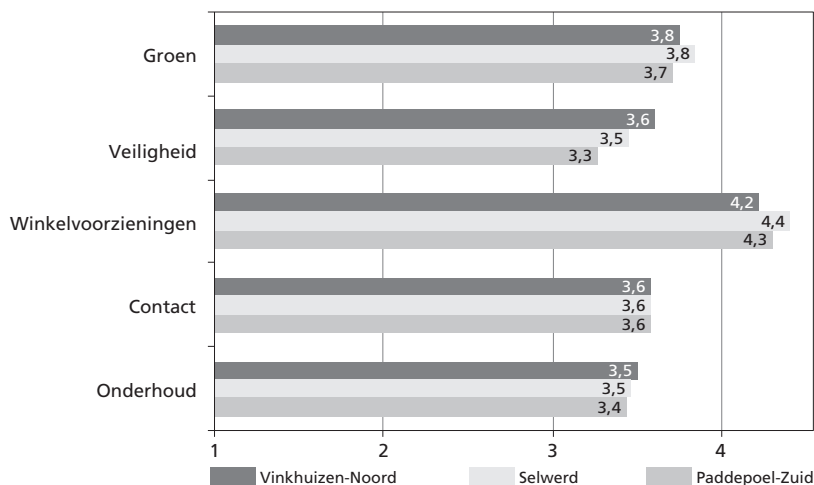


**Figuur 7.46** Groningen: Totale verhuiscens, en verhuiscens mits buurt verandert

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

ongeveer even hoog cijfer als bewoners van ontvangstbuurt Selwerd, is men daar wel behoorlijk meer verhuisceneigd.

Volgens professionals zouden bewoners uit Selwerd minder vaak willen verhuizen omdat zij gemiddeld wat ouder zijn en senioren over het algemeen minder verhuisceneigd zijn. Dit wordt versterkt doordat er weinig seniorenhuisvesting in de buurt aanwezig is. Een andere reden die voor de beperkte verhuisceneigdheid wordt aangedragen is dat er de laatste tijd een grote instroom is geweest en dat deze nieuwkomers er niet aan denken om nu alweer te verhuizen. Ook wordt er verwacht dat bewoners van de rijtjeswoningen in Selwerd minder geneigd zijn om te verhuizen dan de bewoners van de portiekwoningen. De resultaten uit de vragenlijst ondersteunen dit beeld



**Figuur 7.47** Groningen: Tevredenheid met buurtspecten (1=heel ontevreden, 5=heel tevreden)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

overigens niet. Een ongeveer even groot aandeel bewoners uit eengezinswoningen als uit meergezinswoningen heeft een verhuishwens.

De relatief grote verhuishwens van bewoners uit Paddepoel-Zuid wordt door een bouwwerker gerelateerd aan de stadsvernieuwing die daar plaatsvindt:

*“Nou, iedereen om hun heeft de laatste tijd een andere woning gekregen. D'r zijn veel verhuisbewegingen geweest om hun heen. En ik kan me voorstellen dat bewoners zich iets, ja ongemakkelijker gaan voelen, meer op de wip zitten, van zo, nou zal ik dan ook maar gaan? D'r is gewoon veel meer gebeurd in Paddepoel-Zuid.”*

### **Tevredenheid met buurtaspecten**

Kijken we naar de tevredenheid met verschillende buurtaspecten, dan zien we weinig verschillen tussen de Groningse buurten (Zie Figuur 7.47). Bewoners van alle drie de buurten zijn redelijk tevreden met de verschillende aspecten van hun buurt. In alle buurten is men het meest tevreden over de winkelvoorzieningen.

Een bewoner van Paddepoel-Zuid geeft wel aan dat de winkelvoorzieningen duidelijk bedoeld zijn voor bewoners met een laag bestedingspatroon:

*“Je kunt het ook wel merken in mijn beleving aan het soort winkels wat goed loopt. Wat mij dus opviel was dat de Plus daar bijvoorbeeld niet liep en daar is weggetrokken. En nou is er op een gegeven moment Albert Heijn gekomen, maar d'r zit ook een Lidl en Aldi vlakbij. En de Lidl die liep ook als een trein. De Albert Heijn ook wel, maar ik denk dat dat komt omdat er verder niks anders meer zit in dat winkelcentrum.”*

Door verschillende professionals wordt verder aangegeven dat de tevredenheid per subbuurt zal verschillen. Zo geeft een ambtenaar die betrokken is bij de wijkzaken in Paddepoel aan:

*“Dit is een optelsom van buurten. Want Paddepoel-Zuid bestaat ook uit allerlei buurten. Je hebt daar allemaal koopwoningen bij elkaar, je hebt het Steenbokplein en je hebt Paddepoel Zuidoost waar nog van alles moet gebeuren en een grote lege vlakte is. Dan is dit wel een gemiddelde. ... Ik kan me niet voorstellen dat men in Zuidoost nou heel erg tevreden is met de openbare ruimte, ik noem maar eens wat. Alleen ja, je gaat steeds verder inzoomen. Dit blijven wel gemiddeldes. En hetzelfde geldt een beetje voor Selwerd, wat een hele grote wijk is. Selwerd-Oost heeft een hele andere uitstraling dan Selwerd-West.”*

Een professional van een woningcorporatie met bezit in Paddepoel gaat hier op door:

*“Want bijvoorbeeld Paddepoel Zuidoost, ons deel, daar staan twee portiekflats die weliswaar worden onderhouden, maar nou steeds meer naar het niveau wind- en waterdicht, want die worden gesloopt tussen nu en vijf jaar. Maar ik bedoel een deel is al helemaal bewoond door antikraak, dus ja dat zijn wel bewoners van de wijk, maar ik kan me voorstellen dat die het onderhoud van hun woning en ook de woonomgeving, waar een heel groot deel nog steeds braakliggend land is, heel anders beoordelen.”*

### Buurttevredenheid gerelateerd

Wanneer is men het meest tevreden met de buurt? In alle Groningse onderzoeksbuurten hangt de buurttevredenheid het sterkst samen met de volgende drie buurtkenmerken: de veiligheid, kindvriendelijkheid en het contact tussen buurtbewoners (Zie Tabel 7.22). Ook de professionals benadrukken dat contacten belangrijk zijn voor de waardering van de buurt. Herkenbaarheid speelt hierbij een belangrijke rol:

*“Hoe een tuintje of een woning eruit ziet maakt uit. Het maakt dat het uitnodigender of laagdrempeliger is om aan te bellen om te vragen: nou kan je misschien een kopje suiker lenen, bij wijze van spreken of is er een pakje bij mij voor jou afgeleverd? Nou dat soort dingen, waardoor dus zelfs contact wat nog niet is, wel gelegd kan worden.”*

Professionals geven verder aan dat voordat contacten tussen bewoners tot stand komen, bepaalde hordes moeten worden genomen. Hierbij wordt in het specifiek gewezen op de rol van cultuurverschillen en beperkte communicatievaardigheden.

*“Ik denk dat het ook te maken heeft met in hoeverre bewoners in staat zijn om bijvoorbeeld makkelijk contact te leggen. Ik denk dat de ene bewoner wat makkelijker in staat is om contacten te leggen of om zo een drempel over te komen. Als je kijkt naar Paddepoel-Zuid, ja daar wonen zoveel verschillende culturen, 70, 80 verschillende culturen. Dus ik denk dat het daar ook mee te maken heeft. Met de manier van contact leggen, of verwachtingen, vaardigheden. Daardoor zul je je ook meer of minder veilig voelen denk ik.”*

De buurttevredenheid lijkt overigens nauwelijks samen te hangen met een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente, ten minste als we de drie onderzoeksbuurten samen nemen (Tabel 7.22). Als we deze samenhang echter in de afzonderlijke buurten bekijken, blijkt deze wel degelijk aanwezig in ontvangstbuurt Selwerd. Bewoners die in Selwerd een grote instroom van herhuisvestingsurgente ervaren zijn dus vaak minder tevreden met hun buurt.

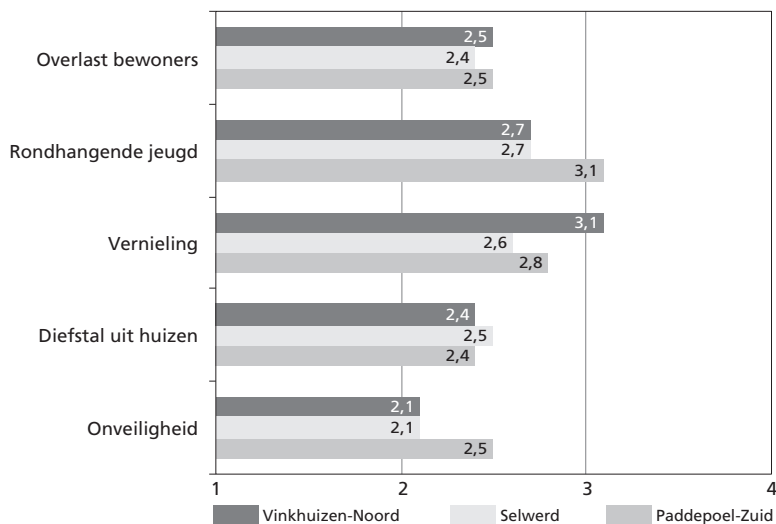
### Ervaren overlast

In het geval van een waterbedeffect, zou er in ontvangstbuurten meer overlast zijn dan in de controlebuurt. Onze Groningse resultaten staven dit niet. Figuur 7.48 laat

**Tabel 7.22** Groningen: Correlaties buurtcijfer en buurtkenmerken

	Groningen Totaal	Paddepoel- Zuid	Selwerd	Vinkhuizen- Noord
Kindvriendelijkheid	0,42	0,42	0,34	0,42
Groen	0,31	0,32	0,17	0,36
Veiligheid	0,49	0,44	0,46	0,56
Winkelvoorzieningen	0,11	0,01	0,03	0,31
Contact	0,39	0,33	0,31	0,50
Onderhoud	0,36	0,40	0,34	0,34
Veel herhuisvestingsurgente	-0,10	-0,04	-0,32	0,07

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



**Figuur 7.48** Groningen: Frequentie buurtproblemen (1=komt zelden of nooit voor, 5=komt heel vaak voor)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

allereerst zien dat men in geen van de onderzoeksbuurten met grote regelmaat problemen ervaart. De meest voorkomende problemen zijn vernieling en rondhangende jeugd. In Vinkhuizen-Noord ervaart men wat vaker vernielingen. In Paddepoel-Zuid voelt men zich juist vaker onveilig en is er meer overlast van rondhangende jeugd. Een bewoner van Paddepoel-Zuid geeft in een interview inderdaad aan dat er sprake is van overlast in de buurt:

*“D'r is hier vaak politie, veel drugsgebruik, veel drankgebruik, veel overlast, wat we vooral om ons heen zien. Regelmatig staan dus aan die kant een paar dealers. Daar staat dus regelmatig politie.”*

Professionals geven verder aan dat in Groningen ook veel overlast is van studenten. Vooral in Vinkhuizen-Noord en Selwerd spelen deze problemen. Dit wordt door een professional gewijd aan leefstijlverschillen:

*“Het gaat ook om de leefstijlverschillen hè. Dus om een ander patroon van dag- en nachtritme, rondslingerende fietsen, tuintjes die verwaarloosd worden.”*

Ook een bewoner uit Selwerd vindt de leefstijl van studenten problematisch:

*“Dan zit je op een keurig leuk rijtje en dan krijg je in een keer een studentenhuis er tussen. Dat is niet erg als die lui zich maar een beetje aanpassen. Maar dat doen ze dus niet. Zij leven 's nachts en wij leven overdag.”*

Dit geldt eveneens voor een inwoner van Paddepoel-Zuid:

**Tabel 7.23** Groningen: Correlaties tussen een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en vormen van overlast

Overlast bewoners	-0,09
Rondhangende jeugd	-0,14
Vernieling	-0,16
Diefstal uit huizen	-0,13
Onveiligheid	-0,24

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*“Dan konden studenten met z’n drieën hier wonen. Alleen die hebben het zelf verknald. Door veel overlast te veroorzaken, feestjes te geven, geen rekening te houden met de burens, de portieken te vervuilen.”*

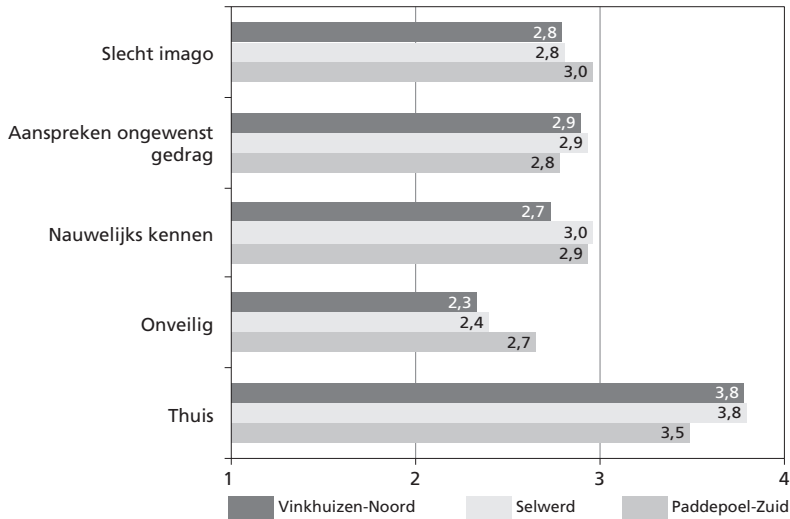
Voor dit onderzoek is een belangrijke vraag of bewoners vaker overlast ondervinden wanneer zij een grote instroom van herhuisvestingsurgente ervaren? Dit is soms inderdaad het geval, al gaat het wel om zwakke relaties. Tabel 7.23 toont dat bewoners die een grote instroom van herhuisvestingsurgente ervaren, zich vooral wat vaker onveilig voelen.

#### 7.6.5 De sociale omgeving

Is de sociale staat van ontvangstbuurten slechter dan van controlebuurten? Wat betreft het aantal contacten met buurtbewoners, zien we dat dit aantal inderdaad groter is in controlebuurt Vinkhuizen-Noord. Gemiddeld heeft men daar met 9,9 buurtbewoners contact, terwijl dit aantal in de ontvangstbuurten Paddepoel-Zuid en Selwerd respectievelijk op 8,1 en 7,9 contacten ligt. Een kleiner aantal sociale contacten hoeft echter niet te duiden op een grotere ontevredenheid met de sociale staat van de buurt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat bewoners van de ontvangstbuurten niet veel negatiever reageren op stellingen over de sociale omgeving (Zie Figuur 7.49). Bewoners van ontvangstbuurt Paddepoel-Zuid voelen zich wel net iets minder thuis en zijn ook wat negatiever zijn over de veiligheid in hun buurt. In een aanvullende analyse hebben we gekeken of bewoners die vinden dat er veel herhuisvestingsurgente in hun buurt zijn komen wonen, negatiever zijn over hun sociale omgeving zijn, maar dit blijkt niet zo te zijn.

#### 7.6.6 Groningen: Waterbedeffect of niet?

De ervaren buurt dynamiek verschilt sterk in de Groningse buurten. In de ontvangstbuurt die zich op dit moment midden in het herstructureringsproces bevindt, Paddepoel-Zuid, zijn bewoners positief over de ontwikkelingen. Zij vinden dat de buurt zich de afgelopen jaren positief heeft ontwikkeld en denken dat deze trend zich in de toekomst voort zal zetten. Bewoners zijn waarschijnlijk content dat bepaalde bewoners zijn vertrokken in het kader van herstructurering. Ook over de nieuwkomers zijn zij positief. De buurt is volgens de bewoners door nieuwkomers de laatste jaren zelfs verbeterd. Ondanks dat bewoners het idee hebben dat de buurt in de lift zit, zijn zij op dit moment nog niet zo tevreden met de buurt. Er is dus ook nog volop ruimte voor verbetering.



**Figuur 7.49** Groningen: Gemiddelde score op stellingen over sociale omgeving (1=helemaal mee oneens, 5=helemaal mee eens)

De precieze formulering van de stellingen in de vragenlijst:

- Het imago van mijn buurt is slecht
- Buurtgenoten spreken elkaar aan op ongewenst gedrag in mijn buurt
- Buurtgenoten kennen elkaar nauwelijks in deze buurt
- Ik voel me onveilig in mijn buurt
- Ik voel me thuis in mijn buurt

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

In de ontvangstbuurt waar niet wordt geherstructureerd en waar ook nog geen herstructurering heeft plaatsgevonden, Selwerd, is men veel negatiever over de buurtontwikkeling. Men vindt dat de buurt achteruit is gegaan en denkt dat deze trend zich in de toekomst voort zal zetten. In de buurt wordt een grote instroom van nieuwkomers ervaren. Deze nieuwkomers hebben volgens de bewoners geen positieve invloed zoals in Paddepoel-Zuid, maar zorgen er juist voor dat de buurt verder verslechtert. Uit de verhalen van de professionals blijkt verder dat bewoners sterk het gevoel hebben dat hun buurt een afvoerputje voor probleembewoners vormt. Hoewel men het idee heeft dat de buurt steeds verder wegzakt, is men er op dit moment nog wel minder ontevreden dan in Paddepoel-Zuid.

In de controlebuurt, Vinkhuizen-Noord, is de herstructurering net afgerond. Toch heeft men op dit moment alweer het gevoel dat het slechter met de buurt gaat. Ook voor de toekomst verwacht men een verslechtering. Bewoners zijn wel net wat minder negatief dan in de buurt waar nog geen herstructurering heeft plaatsgevonden, Selwerd. Net als in de ontvangstbuurten, ervaart men in de controlebuurt verder behoorlijk wat verhuismobiliteit. Verder vinden veel bewoners, net als in Selwerd, dat de bevolkingssamenstelling is verslechterd en dat nieuwkomers de buurt verslechteren. Op dit moment zijn bewoners ongeveer even tevreden als in Selwerd.

De ervaren instroom van herhuisvestingsurgente is groter in de Groningse ontvangstbuurten, en dan met name in Selwerd, dan in de controlebuurt. Een grote



ervaren instroom van urgenten hangt verder in de ontvangstuurten wel en in de controlebuurt niet samen met de ervaring dat de buurt er in zijn geheel op achteruit gaat. Andere ervaringen hangen echter sterker samen met het idee dat de buurt verslechtert, namelijk de ervaring dat de bevolkingssamenstelling verslechtert, de gezelligheid afneemt en er meer rommel op straat ligt. De samenhang tussen een grote ervaren instroom van urgenten en het idee dat de buurt door nieuwkomers is verslechterd is eveneens zwak. Nog zwakker is de relatie tussen de ervaren instroom van urgenten en de huidige buurttevredenheid. Hierbij moet wel worden aangemerkt dat deze relatie in ontvangstuurt Selwerd wel bestaat. De buurttevredenheid wordt echter in veel sterkere mate bepaald door andere zaken, zoals de ervaren veiligheid, kindvriendelijkheid en de contacten in de buurt.

Op basis van de uiteenzetting hiervoor moeten we concluderen dat sommige resultaten op de aanwezigheid en anderen op de afwezigheid van een waterbedeffect in Groningen wijzen. Vooral in ontvangstuurt Selwerd zien we een aantal tekenen die wijzen op een ervaren waterbedeffect. Buurtbewoners ervaren daar vaak een grote instroom van herhuisvestingsurgenten. Eveneens zijn bewoners van deze buurt het meest negatief over de ontwikkeling van de buurt en vinden zij het vaakst dat nieuwkomers hier debet aan zijn. Daarbij hangt de ontevredenheid met de buurt en de ervaring dat de buurt verslechtert in zekere mate samen met de ervaring dat veel herhuisvestingsurgenten zich in de buurt vestigen. Ook in de andere ontvangstuurt, Paddepoel-Zuid, zijn degenen die een grote instroom van urgenten ervaren negatiever over de ontwikkeling van de buurt.

Andere resultaten duiden echter eerder op de afwezigheid van waterbedeffecten. Allereerst hangen de ervaren achteruitgang van de buurt en het buurtcijfer veel sterker met andere factoren samen dan met de ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten. Bovendien ervaren bewoners van de controlebuurt Vinkhuizen-Noord vaak soortgelijke buurtontwikkelingen als de bewoners van ontvangstuurt Selwerd. Ook zij vinden vaak dat de buurt is verslechterd en dat nieuwkomers hier een rol in spelen. De meningen van bewoners van Vinkhuizen-Noord zijn vaak maar net iets minder negatief dan die van de bewoners van Selwerd. Daarnaast ervaren bewoners van ontvangstuurt Paddepoel-Zuid heel positieve buurtontwikkelingen. Ook zijn zij positief over de invloed van nieuwkomers op de buurt.

## **7.7 Rotterdam**

### **7.7.1 Buurtselectie**

In vergelijking tot de andere onderzoekssteden is er in Rotterdam de laatste jaren op grote schaal geherstructureerd. Logisch gevolg is dat veel Rotterdamse buurten te maken hebben gekregen met een aanzienlijke instroom van herhuisvestingsurgenten. Om deze reden is bij de selectie van ontvangstuurten niet alleen rekening gehouden met de absolute instroom, maar ook met de relatieve instroom. Oftewel, hoe groot de instroom van urgenten is ten opzichte van de totale instroom in de sociale huursector. Verder zijn herstructureeringsbuurten in het selectieproces uitgesloten omdat het in deze buurten lastig te bepalen is of ontwikkelingen het gevolg zijn van

Tabel 7.24 Buurtselectie Rotterdam

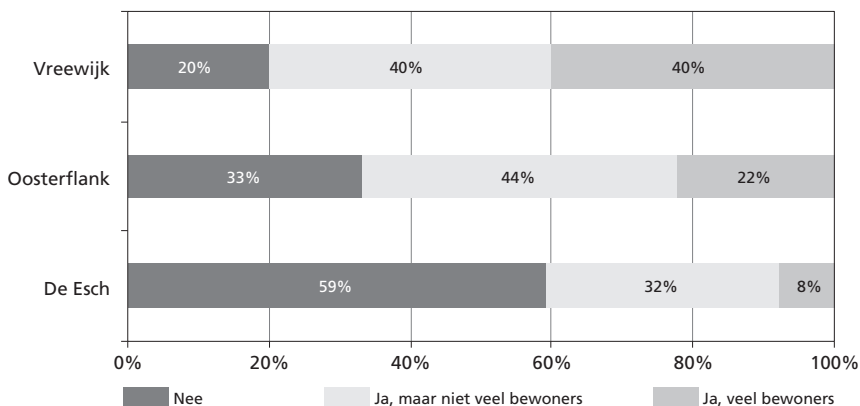
	Vreewijk	Oosterflank	De Esch
Aantal ontvangen herhuisvestingsurgenten 2007-2009	182	48	10
% ontvangen herhuisvestingsurgenten t.o.v. totaal geslaagden 2007-2009	24,4	9,3	4,5
Aantal vertrokken herhuisvestingsurgenten 2007-2009	32	3	0
% sociale huur 2009	91	64	54
% koop 2009	12	30	18
% niet-westers allochtoon 2009	24	25	31
Gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen x €1000 2008	26,5	28,0	28,9
Aantal huishoudens 2009	6866	5413	2573
Verhuismobiliteit 2009 <sup>a</sup>	9,9	8,1	11,8

a Definitie =  $50 \cdot (\text{aantal vertrekkers (binnen+buiten Rotterdam)} + \text{aantal vestigingen (binnen+buiten Rotterdam)}) / \text{gemiddelde bevolking}$

Bron: Statline, RotterdamDATA, Gemeente Rotterdam, Maaskoepel

herstructurering of van de instroom van urgenten. Van de potentiële buurten die uit de bus kwamen, is voor twee buurten gekozen met een duidelijk afwijkend karakter: Vreewijk en Oosterflank. Waar Vreewijk een tuindorp is met van oudsher een sterke sociale cohesie is Oosterflank een buurt die grotendeels in de jaren '80 is gebouwd met een meer anonieme sfeer. Door de keuze voor twee zulke verschillende ontvangstbuurten, zal de controlebuurt nooit op beide ontvangstbuurten kunnen lijken. We hebben ervoor gekozen om de controlebuurt op Oosterflank te laten aansluiten. De keuze is op De Esch gevallen, een buurt die wat betreft het aandeel sociale huurwoningen, stedenbouwkundige opzet en sociaaleconomische kenmerken sterk op Oosterflank lijkt (zie Tabel 7.24).

In hoeverre zijn bewoners zich er zelf van bewust dat zij in een ontvangstbuurt wonen? Uit Figuur 7.50 blijkt dat bewoners van de ontvangstbuurten inderdaad een behoorlijke instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren. In ontvangstbuurt



Figuur 7.50 Zijn er herhuisvestingsurgenten in uw buurt komen wonen?

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

Vreewijk geldt dit wel sterker dan in ontvangstbuurt Oosterflank. De ervaren instroom in de controlebuurt De Esch is veel beperkter. Daar vindt maar 8% dat er veel herhuisvestingsurgente in de buurt zijn komen wonen. Bewoners zijn zich er dus vaak van bewust of zij al dan niet in een ontvangstbuurt wonen.

## 7.7.2 Buurtontwikkelingen

### Ontwikkeling van de buurt als geheel

Wat voor buurtontwikkelingen ervaart men in de Rotterdamse ontvangst- en controlebuurten? En is men in de ontvangstbuurten negatiever, zoals kan worden verwacht in het geval van een waterbedeffer? Uit de enquêteresultaten die in Figuur 7.51 zijn gepresenteerd, blijkt dat men in de Rotterdamse ontvangstbuurten inderdaad aanzienlijk negatiever is over de buurtontwikkeling dan in de controlebuurt. Terwijl in beide ontvangstbuurten (Vreewijk en Oosterflank) ongeveer de helft van de bewoners vindt dat de buurt de afgelopen jaren is verslechterd, denkt een klein kwart van de bewoners van controlebuurt De Esch dit.

Volgens een bij een woningcorporatie werkzame professional zou de ervaren achteruitgang in Oosterflank kunnen liggen aan de transitiefase waarin deze buurt zich momenteel bevindt. De ervaren achteruitgang wordt in de hand gewerkt doordat bewoners van het eerste uur oud zijn geworden en de buurt steeds vaker verlaten:

*“Ik denk dat de ontwikkeling in Oosterflank met de leeftijd van de wijk te maken heeft. Dertig jaar oud denk ik nu, dus dat is ook gewoon een wijk die op een gegeven moment door z'n leeftijd in een transitiefase komt, waardoor je door die leeftijd een nieuwe instroom krijgt. Ook een fase waar je doorheen moet denk ik.”*

Een bewoner geeft verder aan dat de ontwikkeling van Oosterflank sterk zal verschillen per deelbuurt:

*“Je hebt hier de Evenaar, dat is de verdeling tussen de Oosterflank Koudebuurt en de Oosterflank Warmebuurt. Hier vind je alle koude buurten, alle koude straatnamen. En aan de andere kant Barcelona en zo. Er zit heel sterk verpaupering aan te komen in gedeeltes van de warme buurt. In veel mindere mate in de koude buurt. Maar heel langzaam zie je hier toch ook een verloedering optreden.”*

In een ander interview geeft een bewoner aan dat de buurt, in tegenstelling tot het algemene beeld dat uit de enquête naar voren komt, de afgelopen jaren is verbeterd. Dit lijkt echter niet zozeer te komen doordat hij heel positief is over de buurt zoals deze nu is, maar doordat hij heel negatief was over de buurt zoals die vroeger was:

*“Op het moment ben ik redelijk tevreden, maar enige jaren geleden was het hier een verschrikking om te wonen, want er woonden asociale. Asociale Surinamers en zo, Antillianen. Een stuk of zeven acht van die gezinnen zijn eruit gezet. Dat ging niet meer, ze betaalden de huur niet meer, verwaarloosden alles, bezorgden overlast ook, geluid maken op de gang, de zaken kapot maken. Dus dat ging niet meer. Die zijn weggebonjourd, eruit gezet. Toen die mensen zijn verhuisd werd de overlast wel minder.”*

Een andere Oosterflanker vindt dat de buurt vooruit is gegaan nadat huurwoningen in de verkoop zijn gegaan:

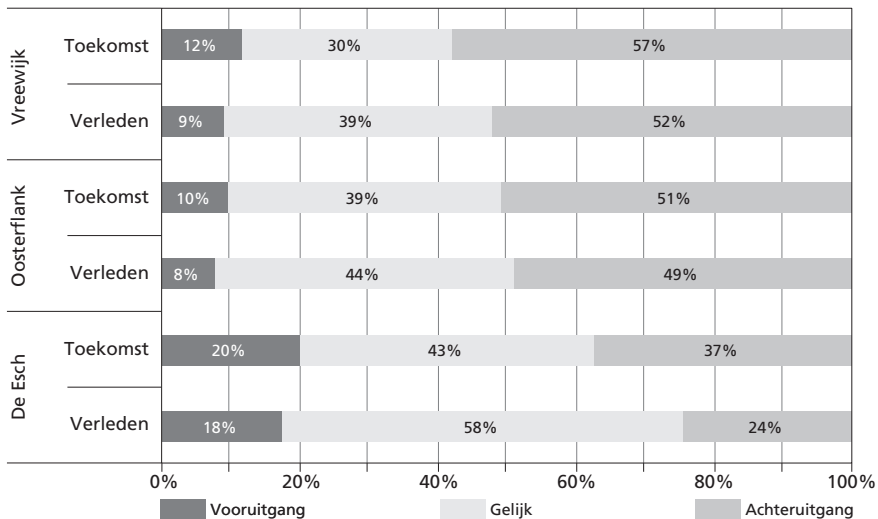
*“Veel huurwoningen worden verkocht. Dat is volgens mij gebeurd om de verloedering tegen te gaan. Een flink aantal woningen is al verkocht hier. In gunstige zin heeft dat verandering teweeg gebracht. Er is minder overlast.”*

Uit de enquêteresultaten blijkt niet alleen dat bewoners van de ontvangstbuurten negatiever zijn over de manier waarop de buurt zich in het verleden heeft ontwikkeld, maar ook over hoe deze zich in de toekomst zal ontwikkelen. Het aandeel bewoners dat in controlebuurt De Esch negatief is over de toekomstige ontwikkeling is wel fors groter dan het aandeel dat negatief is over de ontwikkelingen die al hebben plaatsgevonden. Niettemin is het aandeel bewoners dat in de ontvangstbuurten negatief is over de toekomst aanzienlijk groter. Een bewoner uit Oosterflank geeft aan dat de toekomstige achteruitgang van de buurt onderdeel uitmaakt van de achteruitgang die grote delen van Rotterdam zullen meemaken:

*“De buurt zal gewoon verder achteruit gaan hoor, daar ben ik realistisch in. Ik denk gewoon inderdaad dat we van lieverlee ook wel gaan verpauperen. Je ziet het overal natuurlijk. En kijk, wij zijn dan nog een buitenwijk van Rotterdam. Dan zit je nog net wat gunstiger dan in die oude wijken natuurlijk, maar ook wij gaan achteruit.”*

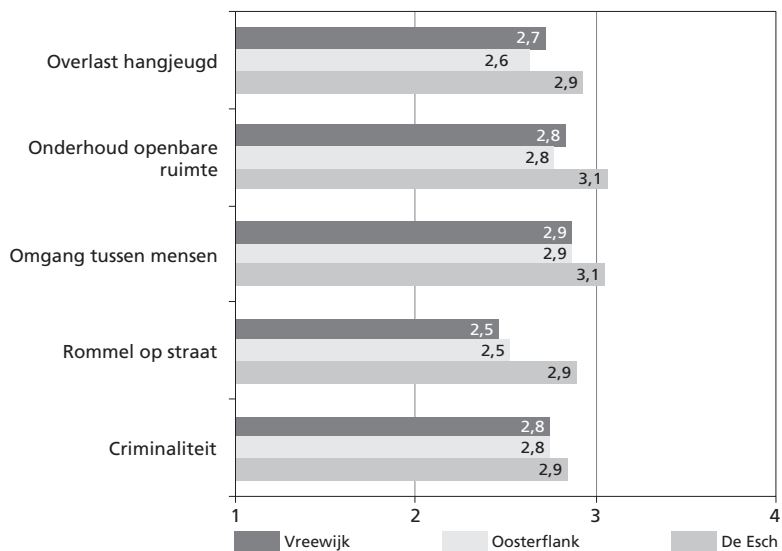
### Ontwikkeling van buurtspecten

In de enquête hebben we bewoners eveneens gevraagd naar de meer specifieke buurtontwikkelingen die zij ervaren, bijvoorbeeld op het gebied van het onderhoud van de openbare ruimte en de criminaliteit (Zie Figuur 7.52). De verschillen tussen de buurten



**Figuur 7.51** Rotterdam: Ervaren en verwachte buurtontwikkeling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



**Figuur 7.52** Rotterdam: Gemiddelde score op ontwikkeling buurtaspecten (1=sterk verslechterd, 5=sterk verbeterd)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

zijn minder groot dan we hiervoor zagen. Wel zijn bewoners van controlebuurt de Esch vaak nog steeds iets positiever over verschillende buurtontwikkelingen dan de bewoners uit de ontvangstbuurten. De meningen van bewoners uit ontvangstbuurten verschillen onderling haast niet. In een interview geeft een bewoner uit Oosterflank aan dat achteruitgang vaak niet op één, maar op meerdere vlakken tegelijk wordt ervaren:

*“De verpaupering zie je opkomen door de bestrating, het schots en scheef zijn van straten en stoepanden, het vuil op straat. En toch heel langzaam een instroom van een ander type mensen.”*

### Buurtverval gerelateerd

Wanneer ervaren bewoners dat hun buurt verslechtert? Hangt dit samen met specifieke ontwikkelingen die zij ervaren? Of met hun persoonskenmerken? Tabel 7.25 laat zien dat een aantal kenmerken van bewoners inderdaad samenhangt met de ervaring dat de buurt verslechtert. Nieuwkomers ervaren net als alleenstaanden, jongere bewoners en hoger opgeleiden, minder vaak een achteruitgang.

Sterker dan achtergrondkenmerken, hangt de ervaren buurtontwikkeling samen met specifieke trends die bewoners observeren. Vooral wanneer zij vinden dat de bevolkingssamenstelling verslechtert, de rommel op straat toeneemt, de criminaliteit toeneemt en de omgang tussen buurtgenoten verslechtert, is de kans groot dat zij van mening zijn dat de buurt in zijn geheel verslechtert. Ook uit een interview met een bewoner van Oosterflank blijkt dat men de ontwikkeling van de buurt aan de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling relateert:

**Tabel 7.25:** Rotterdam: Correlaties met ervaren achteruitgang van de buurt (Pearson's r)<sup>a</sup>

	Totaal	Vreewijk	Oosterflank	De Esch
<b>Achtergrondkenmerken</b>				
Leeftijd	0,18	0,10	0,08	0,23
Huishoudensinkomen	-0,05	0,14	-0,09	-0,08
Alleenstaand	-0,15	-0,30	-0,10	0,03
Niet-westers allochtoon	-0,06	-0,17	0,06	-0,04
Kinderen	0,05	0,09	-0,03	0,05
Laagopgeleid	0,13	-0,01	0,18	0,09
Sociale huur	0,10	0,05	0,18	-0,04
Nieuwkomer	-0,33	-0,28	-0,33	-0,30
Nieuwkomer als herhuisvestingsurgent	-0,05	-0,08	-0,14	-0,05
<b>Ervaren trends in de buurt</b>				
Onderhoud woningen verbeterd	-0,34	-0,38	-0,29	-0,23
Onderhoud openbare ruimte verbeterd	-0,38	-0,32	-0,49	-0,23
Verminderde drugsoverlast	-0,31	-0,42	-0,24	-0,26
Verminderde jongerenoverlast	-0,44	-0,45	-0,48	-0,30
Verminderd vandalisme	-0,42	-0,45	-0,49	-0,21
Verminderde criminaliteit	-0,43	-0,46	-0,50	-0,28
Verminderde rommel op straat	-0,50	-0,50	-0,58	-0,30
Verbeterde omgang buurtbewoners	-0,45	-0,43	-0,52	-0,35
Verbeterde gezelligheid	-0,46	-0,42	-0,54	-0,38
Verbeterde verkeersveiligheid	-0,26	-0,22	-0,27	-0,22
Verbeterde bevolkingsamenstelling	-0,50	-0,60	-0,42	-0,35
Grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten	0,29	0,24	0,25	0,29

a Correlaties kunnen variëren tussen -1 (perfect negatief verband) en + 1 (perfect positief verband). Een correlatie van 0 betekent dat er geen statistisch verband is.

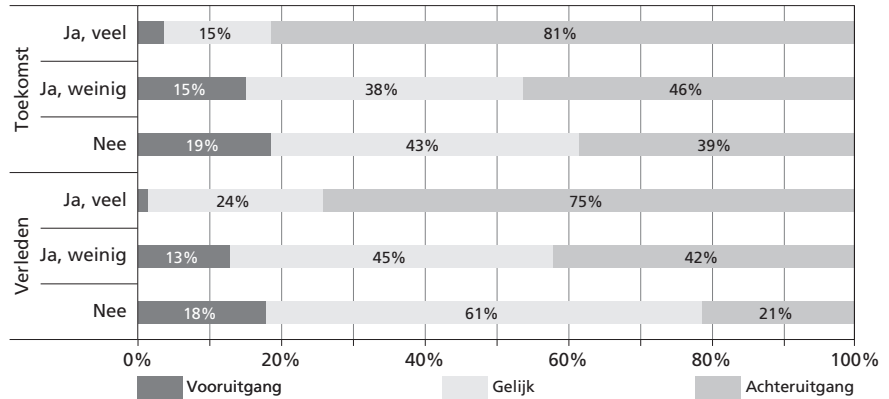
Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

*“Het is wel zo dat mensen Oosterflank langzamerhand gaan zien als een buurt waar veel buitenlanders komen te wonen. En waar de waarde van de huizen daalt. Dat is wel iets wat je niet leuk vindt.”*

Een relatie die in het kader van dit onderzoek in het specifiek interessant is, betreft die tussen de ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten en de ervaren buurtontwikkeling. Hoewel deze samenhang inderdaad naar voren komt, is deze zwakker dan de samenhangen die we hierboven hebben besproken.

Figuur 7.53 biedt op basis van de enquêteresultaten een gedetailleerder beeld van de relatie tussen de ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten en ervaren en verwachte buurtontwikkelingen. Wederom blijkt dat bewoners die ervaren dat er veel herhuisvestingsurgenten in de buurt zijn komen wonen aanzienlijk negatiever zijn over de ontwikkeling van de buurt.

Experts bevestigen het beeld dat herhuisvestingsurgenten soms voor overlast zorgen. Zij geven echter aan dat dit lang niet altijd het geval is. Pas als zij niet goed in de



**Figuur 7.53** Rotterdam: Ervaren instroom herhuisvestingsurgenten afgezet tegen ervaren en verwachte buurtontwikkeling

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

nieuwe buurt passen en afwijkend gedrag vertonen, zorgen zij voor problemen. Om dit te voorkomen zouden herhuisvestingsurgenten zich volgens de experts beter moeten oriënteren, en hierbij ook meer geholpen worden. Zo zegt een professional:

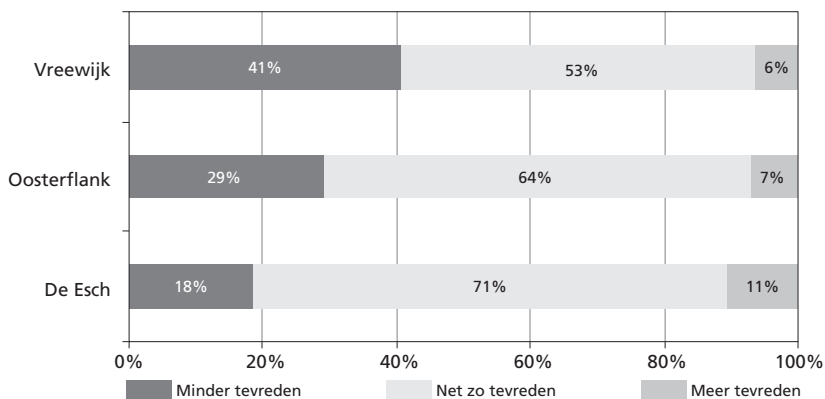
*“De scope van mensen is heel beperkt. Ze hebben zich nooit echt goed georiënteerd, wat is er nou allemaal te vinden enzovoorts, en hun keuzes worden soms gebaseerd, van ja, ik heb leuke verhalen gehoord over dat complex dus daar wil ik naar toe. Dus in die zin is daar een hele wereld te winnen als je het hebt over mensen meer bewust te maken van mogelijkheden enzovoorts.”*

Vooral in Vreewijk horen professionals geluiden van bewoners dat zij last hebben van herhuisvestingsurgenten. Specifiek hebben zij het dan over bewoners uit herstructureeringsbuurt Smeetsland:

*“Smeetsland zou tien jaar geleden gesloopt worden en toen hebben bewoners met succes daar bezwaar tegen aangetekend en toen is dat tien jaar uitgesteld en nu is het gesloopt, en de afgelopen twee jaar is een deel van die bewoners ook in Vreewijk komen wonen. En toen ging overal het verhaal, van die Smeetslanders nou dat is, die zijn nog erger als de Marokkanen, Smeetslanders.”*

Een bewoner uit Vreewijk geeft inderdaad aan dat Smeetslanders niet altijd een positieve invloed hebben:

*“We hadden hier dus een dorp, Smeetsland, dat is helemaal gesloopt. Die mensen woonden in huizen van Com-wonen, waar deze huizen ook van zijn. Dus toen hebben ze die mensen die huizen aan moeten bieden. En over het algemeen was dat ook een echte arbeiderswijk, laat ik het zo zeggen. En toen hebben ze dus die mensen overal zo’n beetje tussen gestopt. Ook goeie mensen, maar ook minder goeie mensen.”*



**Figuur 7.54** Rotterdam: Ontwikkeling tevredenheid met de bevolkingssamenstelling

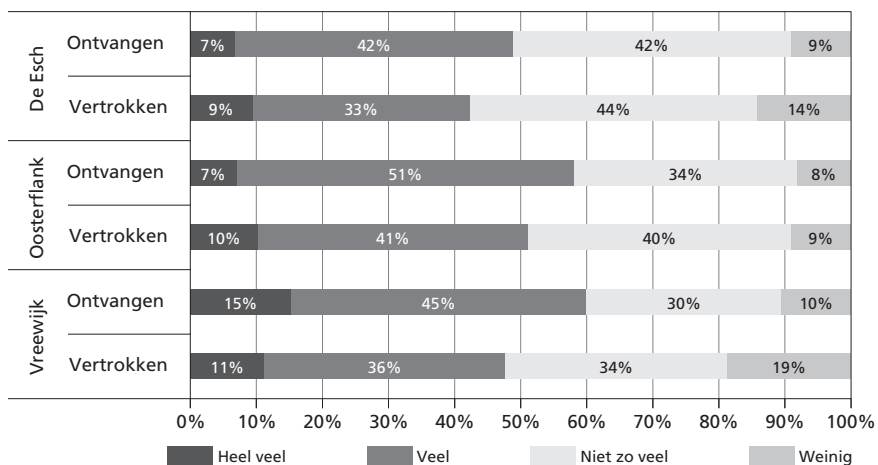
Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

### 7.7.3 Ontwikkeling bevolkingssamenstelling

#### Tevredenheid met de bevolkingssamenstelling

Net als we in de andere onderzoekssteden hebben gezien, hangt een afnemende tevredenheid met de bevolkingssamenstelling sterk samen met de ervaren buurtontwikkeling. Bewoners zouden een grote instroom van herhuisvestingsurgente kunnen zien als teken dat de bevolkingssamenstelling verslechtert. Dit maakt het ook hier interessant om nader in te gaan op de ontwikkelingen van de bevolkingssamenstelling en haar gevolgen.

Uit Figuur 7.54 blijkt dat de ontwikkeling van de tevredenheid met de bevolkingssamenstelling aanzienlijk verschilt tussen de onderzoeksbuurt. In ontvangstbuurt Vreewijk is de ervaren achteruitgang het sterkst; meer dan 40% vindt dat de bevolkingssamenstelling is verslechterd. Na Vreewijk ervaart men in de andere ontvangstbuurt



**Figuur 7.55** Ervaren verhuismobiliteit

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



Oosterflank het vaakst achteruitgang (30%). In controlebuurt De Esch is dit aandeel met een kleine 20% nog een stuk lager. De tevredenheid met de bevolkingssamenstelling ontwikkelt zich dus negatiever in ontvangstuurten, hetgeen ook verwacht zou worden bij het optreden van een waterbedeffect.

### Ervaren verhuismobiliteit

Omdat verhuismobiliteit de motor is achter veranderingen van de bevolkingssamenstelling, is het interessant om hier verder op in te gaan. Uit Figuur 7.55 blijkt allereerst dat in alle Rotterdamse onderzoeksbuurtten behoorlijk wat verhuismobiliteit wordt ervaren. In de ontvangstuurten ervaart men dit net wat sterker dan in de controlebuurt. De cijfers aangaande de objectieve verhuismobiliteit laten echter zien dat de werkelijke verhuismobiliteit niet zo groot is in de buurtten (zie Tabel 7.24). Ook is deze juist net iets groter in de controlebuurt dan in de ontvangstuurten. In de Rotterdamse onderzoeksbuurtten wijkt de ervaren verhuismobiliteit dus duidelijk af van de werkelijke verhuismobiliteit.

### Vertrekkers

De bevolkingssamenstelling verandert niet altijd als er veel verhuismobiliteit is: alleen als de nieuwe bewoners van de oude bewoners verschillen zal dit het geval zijn. Daarom is het interessant de kenmerken van vertrekkers en nieuwkomers nader te bekijken. In de ontvangstuurten Vreewijk en Oosterflank ervaart men vooral het vertrek van senioren en gezinnen (Zie Tabel 7.26).

Een professional uit Oosterflank bevestigt dat veel senioren de buurt verlaten:

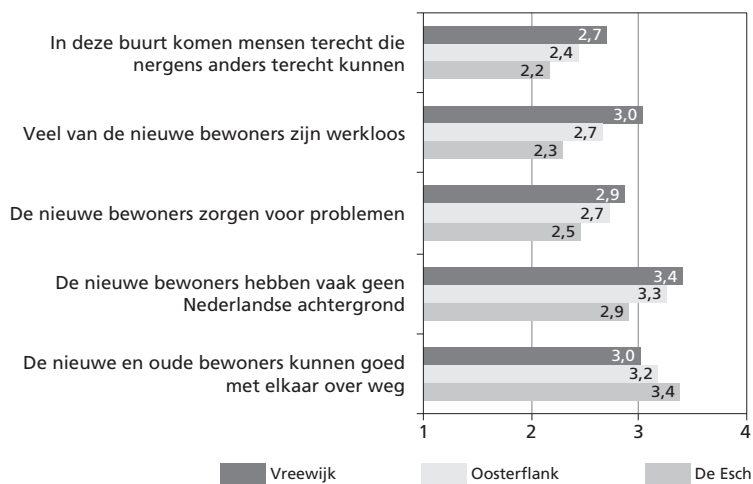
*“De bewoners van het eerste uur die zijn demografisch in een volgend cohort terechtgekomen en zo langzamerhand wat minder in aantal in de wijk, waardoor hun plaats wordt ingenomen door nieuwe instroom. Dus dat zijn nieuwe, ook nieuwe Oosterflankers zeg maar.”*

Ook in Vreewijk bevestigen experts dat veel ouderen de buurt verlaten. Daarnaast geven zij aan dat er een groep vertrekt om wooncarrière te kunnen maken. Dit wordt eveneens door een bewoner in een interview aangegeven:

**Tabel 7.26** Rotterdam: Welke groepen bewoners zijn er de afgelopen jaren vooral vertrokken?

	Vreewijk	Oosterflank	De Esch
Alleenstaanden	18%	16%	13%
Stelletjes	20%	24%	27%
Gezinnen	40%	35%	30%
Senioren	42%	27%	13%
Ander dan Nederlandse achtergrond	3%	2%	6%
Nederlandse achtergrond	24%	19%	14%

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010



**Figuur 7.56** Gemiddelde score op stellingen over nieuwkomers (1=helemaal oneens, 5=helemaal eens)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*“De betere mensen zijn weggegaan. Die het wat beter kregen en wat groter wonen wilden. Die wat vooruit wilden natuurlijk.”*

In controlebuurt De Esch vinden bewoners vooral vaak dat er senioren en stelletjes vertrekken.

### Nieuwkomers

De mening over nieuwkomers is gepeild aan de hand van stellingen. De reacties op deze stellingen volgen steeds eenzelfde patroon: bewoners uit ontvangstbuurt Vreewijk zijn het meest negatief, gevolgd door bewoners uit de andere ontvangstbuurt Oosterflank en bewoners uit controlebuurt De Esch (Zie Figuur 7.56). Zowel door professionals als bewoners uit Vreewijk wordt er veel gesproken over het effect van nieuwkomers. In Oosterflank is dit veel minder het geval.

Vreewijkers blijken nieuwkomers dus te problematiseren. Zowel uit de expertmeetings als vervol ginterviews met bewoners blijkt dat de problematiek met nieuwkomers twee kanten heeft. Enerzijds problematiseren bewoners de kenmerken van de nieuwkomers en dan vooral het feit dat veel nieuwkomers geen Nederlandse achtergrond hebben, en anderzijds wordt de afwijkende leefstijl van nieuwkomers geproblematiseerd. Daarbij moet worden aangemerkt dat deze twee vaak samen gaan: allochtone nieuwkomers die een andere leefstijl hebben worden als probleem gezien. Dat professionals regelmatig worden geconfronteerd met de angst van Vreewijkers voor allochtonen blijkt uit het volgende citaat:

*“Op elke bewonersavond komt altijd gezeur over de migranten, met andere woorden, die hebben het altijd gedaan, dat zien ze ook echt als een bedreiging. Ja, dat gaat je gewoon*

*tijd kosten om daar vanaf te raken zal ik maar zeggen. En daar kom je alleen maar vanaf door die discussie te voeren met mensen, en dus ook als het ware om ze mee te nemen.”*

Deze angst zou zich volgens professionals niet op alle allochtonen richten, maar alleen op degenen die zij niet kennen:

*“Wat ook echt benadrukt moet worden is dat je in Vreewijk ook vaak het verhaal hoort, ja die Turken, maar niet Ali, want dat is een beste buurman. Weet je, want die kennen ze.”*

Uit uitspraken van bewoners blijkt inderdaad dat zij een grote angst voor nieuwkomers hebben. Zo zegt een Vreewijker:

*“Je houdt je hart vast als er een huis leegkomt en wat er dan weer in komt.”*

Deze angst spitst zich bij deze geïnterviewde toe op de komst van allochtonen. Hun komst is goed te merken:

*“Dat kan je wel merken met het onderhoud van de tuinen, de gordijnen. Als je vroeger hier door Vreewijk liep was 't werkelijk schoon, netjes, tuinen onderhouden. Maar nu komen d'r mensen, die nemen het niet zo nauw. Die zijn dat niet gewend. Die komen misschien uit de nissenhut. Ja, dat is een Engelse schuur als het ware hè.”*

Andere bewoners uit Vreewijk hebben het over de negatieve invloed van nieuwkomers zonder daarbij in het specifiek op allochtonen te doelen. Zij vinden het vooral geen goede zaak dat de nieuwkomers vaak in de bijstand zitten. Dit blijkt ook uit de volgende uitspraken:

*“Je ziet toch wel dat in de huizen waar nieuwe bewoners komen, dat die sociaal over het algemeen toch wel wat minder zijn. Dat zij andere normen en waarden hebben. Voor hun is het misschien heel normaal, maar ik vind het niet normaal als je om twee uur 's nachts bij mij onder m'n raam, als je de hele dag al visite hebt gehad, om nog het hele verhaal nog eens een keer buiten over te doen.”*

*“Het zijn heel veel bijstandstrekken. Dan heb je echt het gevoel dat het allemaal een laag niveau is. En heel veel mensen die dus zeg maar uit andere wijken moeten verhuizen omdat hun huizen gesloopt worden en de nieuwe huizen te duur zijn. Het maakt niet uit of ze in de bijstand zitten. Het heeft met fatsoen te maken. Als je een laag niveau hebt wil dat nog niet zeggen dat je asociaal bent. Maar er zitten er tussen.”*

Behalve met de persoonskenmerken van nieuwkomers, hebben Vreewijkers klachten over het gedrag van nieuwkomers. Een professional benadrukt dat de andere, minder hoge, standaarden van tuinonderhoud die nieuwkomers hanteren een belangrijke rol speelt:

*“Veel Vreewijkers geven aan dat nieuwkomers bijvoorbeeld niet voor hun tuintje zorgen, dat dat een andere mentaliteit is, die zijn dat niet gewend, en die klagen dan over dat de tuinen er steeds onverzorgder uit gaan zien. Met name van de nieuwkomers.”*

Ook in de bewonersinterviews wordt hier verschillende malen naar verwezen:

*“Heb jij een mooie tuin, en dan zou je het treffen dat je burens niks d'r aan doen. Ik kan het je laten zien. Hier aan de overkant woont een Turkse vrouw, overigens echt een schat van een vrouw, maar die doet er niks aan, totaal niets. Echt niet. Maar zit je daarnaast, dan krijg je al die rommel. En wij zijn toch een beetje gewend om... Hier in Vreewijk hebben ze ook een tuinkeuringscommissie hè, dan wil je gewoon dat je een voldoende krijgt.”*

*“Het is natuurlijk een bepaald sfeertje in Vreewijk. En het is gewoon jammer dat dat weggaat. Dat merk je ook. Wij hebben nog echt de originele tuinkeuringscommissie. Maar iedereen heeft nu hekken aan de achterkant.”*

Volgens een professional speelt etniciteit een rol bij de leefstijlconflicten in Vreewijk:

*“Er zijn leefstijlverschillen tussen de nieuwe en oude bewoners. Ik wil niet zeggen dat ze zich anders gedragen, maar dat is in ieder geval het gevoel wat daaruit voortkomt ja. Dan kom je weer op dat hele dorpse van Vreewijk, dat ‘zoals het vroeger was’. Ook om daar een woning te krijgen, dat was vroeger moeilijker. Ja, dat was allemaal via voordrachten en dergelijke. Inmiddels stromen daar natuurlijk toch al wat andere mensen in, er is een gebied daarnaast flink gesloopt, dat is eigenlijk gewoon helemaal weg, en nu zijn er een aantal mensen in die wijk gaan wonen, die zijn anders. Vreewijk was heel wit, dat gaat nu kleuren.”*

Uit deze uitspraak blijkt al dat de verschillende leefstijlen in Vreewijk mede het gevolg zijn van de verschillende toewijzingssystemen die in het verleden werden en vandaag de dag worden gebruikt. Waar de woningtoewijzing in Vreewijk, net als in de rest van Rotterdam, momenteel plaatsvindt op basis van wachttijd en urgentiestatussen, werd er vroeger met een voordrachtsysteem gewerkt. Een professional licht dit toe:

*“Het is natuurlijk een mythe dat Vreewijk als arbeiderswijk gebouwd is hè, want in 1911-1915 toen daar de eerste woningen werden opgeleverd, dan waren het alleen de geschoolde arbeiders die daar een woning kregen en het waren ook echt de ambtenaren, de leraren. De echte arbeiders kwamen in die tijd Vreewijk niet in.”*

Een bewoner geeft net als deze professional in een interview aan dat het verschil in leefstijlen, waar het tuinonderhoud deel van uitmaakt, mede komt door het toewijzingssysteem:

*“Vroeger was dit een beetje zeg maar de buurt van de VVD'ers, van kantoorbediendes, politieagenten, ambtenaren enzovoort. Vroeger was er selectie, maar dat wordt nu niet meer toegepast.”*

Tot slot benadrukken professionals dat de lage tolerantiegraad van Vreewijkers ertoe leidt dat zij relatief veel overlast ervaren van, onder andere, nieuwkomers:

*“De tolerantie in Vreewijk is laag. Als er twee jongens en een scooter ergens staan, dan wordt de politie gebeld, van los het op. Want er is een probleem. Ik chargeer het een beetje, maar de tolerantie ligt laag als je het bijvoorbeeld met de wijk eromheen bekijkt.”*

In Oosterflank spelen dezelfde problemen met nieuwkomers als in Vreewijk, zij het aanzienlijk minder geprononceerd. Zowel door professionals als door bewoners wordt de versturende werking van nieuwkomers minder nadrukkelijk benoemd. Wel komen uit de expertmeetings en bewonersinterviews zowel problemen met de kenmerken van nieuwkomers als hun levensstijl naar voren. Een bewoner uit Oosterflank die problemen heeft met de komst van allochtonen, zegt het volgende:

*“Die buitenlanders hebben een hele andere mentaliteit. Ik bedoel, als ik bij wijze van spreken alleen kijk naar wat ze wel of niet voor de ramen hebben hangen. Dan is het ja, een beetje lorrenachtig, of kranten, of weet ik veel wat ...”*

Een andere buurtbewoner nuanceert dit en geeft juist aan dat het negatieve effect van nieuwkomers met een andere dan Nederlandse achtergrond wordt overdreven:

*“Mensen mopperen op buitenlanders, en dat doen de mensen hier ook. Maar ik denk, je ze moeten gewoon iets te mopperen hebben, waren het geen buitenlanders dan waren het wel andere dingen.”*

Dat het gedrag van nieuwkomers niet alleen in Vreewijk, maar ook in Oosterflank soms als problematisch wordt ervaren, blijkt uit de volgende uitspraak van een bewoner:

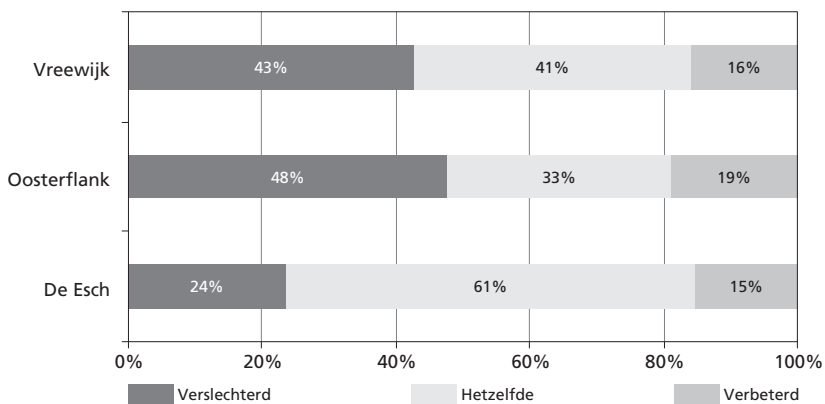
*“In het begin zetten mensen nogal eens het vuil ernaast. En dan stond ik vaak met een buurman heel veel dingen die er naast stonden er even in te gooien.”*

Een professional in Oosterflank geeft eveneens aan dat de negatieve gevolgen die bewoners aan nieuwkomers toekennen het resultaat zijn van leefstijlverschillen tussen nieuwe en oude bewoners:

*“Het verschil in die nieuwe instroom is dubbelop. Op leeftijd zit er ongeveer dertig jaar tussen, toen allemaal startende gezinnen, nu komen er nieuwe bij. En het is nu ook gekleurerder. En dat maakt het verschil zeg maar. Dat het een soort van dubbele shock is zal ik maar zeggen. Je straat wordt steeds rustiger, want al die kinderen gingen allemaal het huis uit, en nu, ja, struikelen ze over de skelters.”*

### **Gevolg van nieuwkomers**

Op basis van resultaten uit de enquête zien we dat bewoners in de twee ontvangstbuurten veel vaker negatieve gevolgen van nieuwkomers ondervinden dan in de controlebuurt (Zie Figuur 7.57). Waar nog geen kwart van de bewoners van



**Figuur 7.57** Door nieuwkomers is de buurt als volgt veranderd...

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

controlebuurt De Esch vindt dat de buurt door nieuwkomers achteruit gaat, denkt bijna de helft van de bewoners van de ontvangstbuurten dat. Hoewel men in alle onderzoeksbuurten behoorlijk wat verhuismobiliteit ervaart, verschillen de gevolgen die men hiervan ervaart dus aanzienlijk.

Uit de interviews met bewoners uit Vreewijk blijkt verder dat sommige bewoners een specifiek gevolg van nieuwkomers verwachten, namelijk dat hun buurt wordt gesloopt. Zij hebben een groot wantrouwen jegens het huisvestingsbeleid en denken dat zij opzettelijk met de meest problematische nieuwkomers worden geconfronteerd zodat de buurt verder achteruit gaat en er voldoende reden is om de buurt te kunnen laten slopen. Dit blijkt uit de volgende uitspraken:

*“Ze douwen alles d'r maar in. Hup, 't zal hun een rotzorg wezen. Ze douwen ze gewoon lekker bij elkaar. En dan als het zover is, dan is alles zo verschrikkelijk verpauperd, ja, dan is het wel nodig om te slopen, kijk eens aan. Het wordt in de hand gewerkt.”*

*“Ze willen deze wijk, dit stuk, graag slopen. Nou daar waren best wel veel protesten tegen, ook vanuit de landelijke politiek. Dat wat doen ze nu, ze zetten overal waar een huis leegkomt junks in, laten we zeggen zwakbegaafd, ja, categorie tokkie, ik weet niet hoe ik het anders moet uitleggen.”*

Bij sommige geïnterviewde bewoners bestaat het beeld dat deze overlastgevende bewoners vooral uit sloopbuurten komen:

*“Die bewoners komen uit andere sloopbuurten. Pendrecht wordt ook helemaal gesloopt. Allemaal dat soort mensen. Die moeten ergens heen en dit is sociale woningbouw. Dus dan is het, dan komt dat hierheen.”*

*“We hebben het ook meegemaakt dat de woning een paar deuren verderop, die woonde er net drie weken, dat die dan al werd doodgeschoten vanwege een drugsdeal. En nog eens*

*een kind zwaargewond. Dat soort mensen komt toch meestal uit woningen waar ze uit moeten. Wij hebben wel eens het idee dat ze gewoon alles bij elkaar willen gooien. Want Vreewijk wil alles slopen en nieuw opbouwen.”*

### **Gevolg van nieuwkomers gerelateerd**

Wanneer vindt men dat de buurt door nieuwkomers is verslechterd? Hangt dit af van de achtergrondkenmerken van bewoners? Of van bepaalde ervaren veranderingen van de bevolkingssamenstelling? Tabel 7.27 geeft hier op basis van de enquêteresultaten meer zicht op. Wat betreft de achtergrondkenmerken zien we

**Tabel 7.27** Rotterdam: Correlaties met ervaren achteruitgang van de buurt door nieuwkomers

	<b>Totaal</b>	<b>Vreewijk</b>	<b>Oosterflank</b>	<b>De Esch</b>
<b>Achtergrondkenmerken</b>				
Leeftijd	0,07	0,00	0,02	0,13
Huishoudensinkomen	0,04	0,16	0,02	-0,02
Alleenstaand	-0,12	-0,16	-0,08	-0,06
Niet-westers allochtoon	-0,03	-0,07	0,08	-0,07
Kinderen	0,04	0,10	0,01	-0,00
Laagopgeleid	0,02	-0,08	0,04	0,08
Sociale huur	0,07	0,04	0,10	-0,00
Nieuwkomer in buurt	-0,17	-0,16	-0,23	-0,09
Nieuwkomer uit sloopwoning	-0,03	-0,06	0,00	0,00
<b>Kenmerken vertrekkers</b>				
Veel vertrekkers	0,28	0,28	0,21	0,32
Veel nieuwkomers	0,32	0,31	0,39	0,24
Veel alleenstaanden vertrokken	0,00	-0,06	-0,08	0,18
Veel stelletjes vertrokken	0,02	-0,07	0,03	0,15
Veel gezinnen vertrokken	0,22	0,32	0,05	0,28
Veel senioren vertrokken	0,20	0,13	0,23	0,22
Veel mensen met een andere dan Nederlandse achtergrond vertrokken	0,00	-0,14	0,04	0,17
Veel mensen met een Nederlandse achtergrond vertrokken	0,33	0,28	0,31	0,44
<b>Kenmerken nieuwkomers</b>				
Nieuwe bewoners passen slecht	0,48	0,50	0,51	0,39
Nieuwe en oude bewoners kunnen slecht met elkaar overweg	0,35	0,30	0,43	0,26
Nieuwe bewoners zorgen voor problemen	0,34	0,33	0,28	0,42
Hier komen bewoners die nergens anders terecht kunnen	0,24	0,26	0,26	0,14
Nieuwe bewoners hebben niet dezelfde normen en waarden	0,39	0,41	0,40	0,32
Nieuwe bewoners hebben geen Nederlandse achtergrond	0,37	0,31	0,31	0,51
Nieuwe bewoners zijn niet goed opgeleid	0,35	0,51	0,15	0,28
Nieuwe bewoners zijn werkloos	0,26	0,23	0,16	0,50
Veel bewoners uit sloopwoningen	0,23	0,26	0,17	0,18

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

vrijwel geen samenhangen met de ervaren achteruitgang door nieuwkomers. Wel geldt dat recente vestigers ('nieuwkomers') en bewoners met een hoger inkomen dit iets minder vaak ervaren.

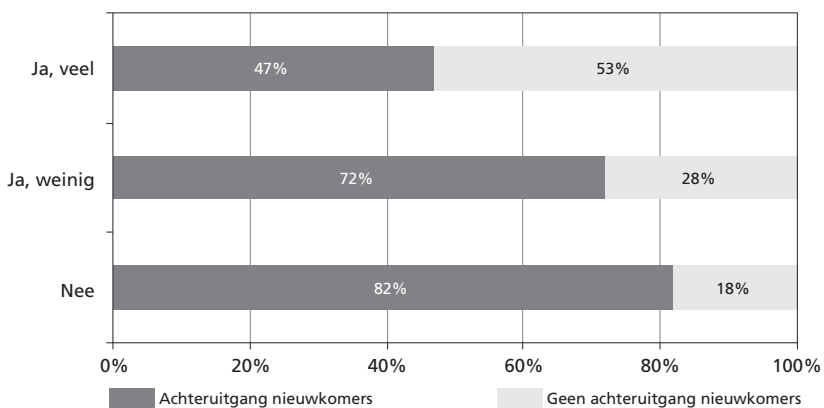
Verder ervaren bewoners vaker een achteruitgang door nieuwkomers als zij meer verhuismobiliteit ervaren. Kijken we naar de kenmerken van vertrekkers, dan zien we de sterkste relatie tussen het ervaren vertrek van bewoners met een Nederlandse achtergrond en een ervaren achteruitgang door nieuwkomers. Aangaande de kenmerken van nieuwkomers, zien we dat bewoners vooral vaak een achteruitgang ervaren wanneer zij vinden dat nieuwkomers slecht passen, niet dezelfde normen en waarden hebben en geen Nederlandse achtergrond hebben.

Ook wanneer men vindt dat er veel herhuisvestingsurgente in de buurt zijn komen wonen, denkt men vaker dat de buurt door nieuwkomers is verslechterd. In de expertmeetings herkenden vooral professionals uit Vreewijk dit. Zij vangen geluiden op dat bewoners van Vreewijk problemen hebben met nieuwkomers uit herstructureringsbuurten:

*“Als je in een straatje vanuit andere sloopwijken drie of vier stellen of alleenstaanden met alcoholproblematiek krijgt, dan trekt dat zoveel volk aan, dat hele delen van straten zich niet meer veilig en prettig in hun woning voelen. Want het was altijd rustig en nu zitten ze tot diep in de nacht te pimpelen. En daar leent Vreewijk zicht voor, want ze hebben prachtige tuinen waar je op een zwoele zomeravond gewoon heerlijk kan vertoeven.”*

Zoals we hiervoor al zagen, blijkt ook uit de vervolginvestigingen dat Vreewijkers de instroom van herhuisvestingsurgente relateren aan de (opzettelijke) verloedering van de buurt.

Figuur 7.58 laat in detail zien hoe vaak bewoners een achteruitgang door nieuwkomers ervaren, uitgesplitst naar de mate dat zij de instroom van herhuisvestingsurgente beleven. Meer dan de helft van de bewoners die een grote instroom van urgente



**Figuur 7.58** Rotterdam: Ervaren achteruitgang door nieuwkomers, ervaren instroom van herhuisvestingsurgente

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



ervaart, vindt dat de buurt is verslechterd. Daarentegen deelt slechts een kleine vijfde van de bewoners die geen instroom van urgenten ervaren deze mening.

#### 7.7.4 De buurt op dit moment

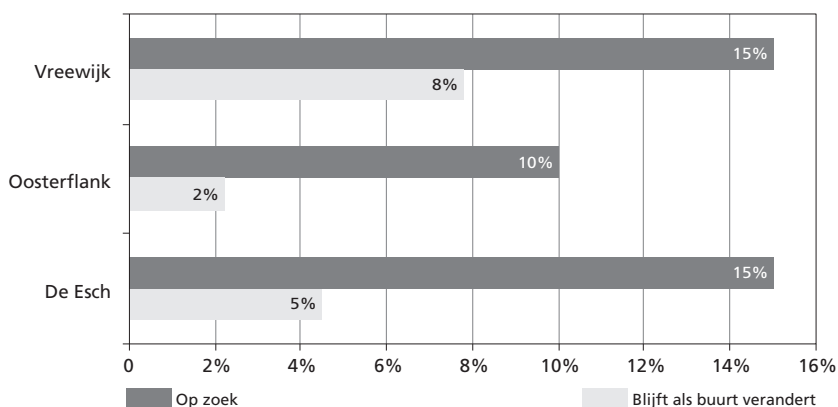
##### Tevredenheid met de buurt als geheel

Hoe staan de Rotterdamse onderzoeksbuurten er op dit moment voor? Verschillende aspecten worden belicht om deze vraag te beantwoorden: de algehele tevredenheid met de buurt, de tevredenheid met buurtspecten, de sociale omgeving, en de ervaren buurtproblematiek. Een belangrijke maat voor de tevredenheid met de buurt is het buurtcijfer dat men geeft. Deze cijfers zijn ongeveer gelijk in de Rotterdamse onderzoeksbuurten. De ontvangstbuurten Vreewijk en Oosterflank krijgen gemiddeld een rapportcijfer van een 6,59 en 6,88 en controlebuurt de Esch wordt gemiddeld met een 6,98 beoordeeld. De verhuiscijfer is wel beduidend groter in Vreewijk en De Esch (Zie Figuur 7.59). Bewoners van Vreewijk geven daarbij regelmatig aan dat zij in de buurt zouden willen blijven wonen als deze zou veranderen. Dit onderstreept nogmaals dat men relatief ontevreden is met de buurt.

Professionals benadrukken dat de verhuiscijfer in delen van Vreewijk helemaal niet groot zal zijn. In sommige straten verwachten zij zelfs dat bewoners zo gehecht zijn, dat de verhuiscijfer opvallend laag zou moeten uitpakken. Van andere gebieden in Vreewijk geeft men wel aan dat er de nodige verhuismobiliteit is. Zoals een lid van de bewonersorganisatie het zegt:

*”In de Landbouwbuurten is het één grote uitverhuizing, al jaar en dag zal ik maar zeggen. En daar heb je echt een beetje de situatie van wat je kan noemen alle problemen op één kloetje en hè met ... weg, Dordtselaan dat is een compleet ander sfeertje als dat je het hebt over de Brink of de Dreef of de Lede, dat is een totaal andere wereld. Terwijl het ja, één wijk is zal ik maar zeggen, het behoort officieel tot dezelfde wijk.”*

Ook geeft een professional uit het opbouwwerk aan dat de combinatie van een fysieke achteruitgang van de woning en buurt, en sociale veranderingen ertoe kunnen leiden



**Figuur 7.59** Rotterdam: Totale verhuiscijfers, en verhuiscijfers mits buurt verandert

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

dat steeds meer bewoners overwegen te verhuizen. Dit is eerder in andere buurten immers ook al gebeurd:

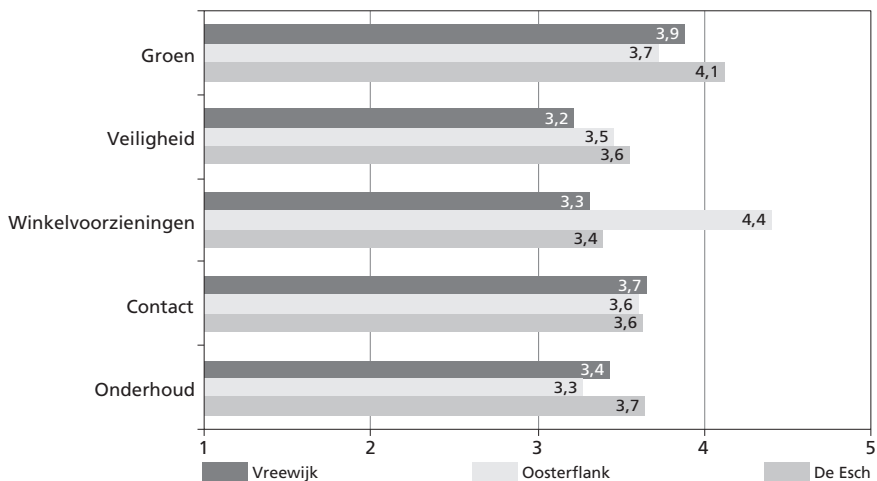
*“Ik denk dat als je kijkt naar Vreewijk, dan gaat het objectief gewoon achteruit. De woningen worden ouder en zijn van voor de oorlog, niet meer geïsoleerd, nou ja zo kunnen we nog wel een tijdje doorgaan. En gelijktijdig zie je als je meer naar de beleving van mensen kijkt, dan hoor je heel veel dingen in de trend van het verandert allemaal zo hard en de bewoners die er nu komen wonen, dat vibreert niet met de oude bewoners. Dus mensen ontwikkelen een soort angstbeeld. En die twee dingen versterken mekaar heel erg sterk. En ik denk wel eens, dat zie je soms ook wel in andere gebieden, dat er soms echt van die migraties zijn ... Maar op het moment als puntje echt bij paaltje komt en mensen moeten gaan verhuizen, dan zou het wel eens kunnen zijn dat heel veel mensen dan toch gaan kiezen voor Ridderkerk, of meer de randgemeentes zeg maar.”*

### Tevredenheid met buurtaspecten

Als we naar de tevredenheid met specifieke buurtaspecten kijken (Figuur 7.60), dan blijkt dat bewoners in de verschillende Rotterdamse buurten hier ongeveer even tevreden mee zijn. Alleen wat betreft de winkelvoorzieningen zien we dat bewoners van Oosterflank aanzienlijk meer tevreden zijn. Dit is logisch, omdat winkelcentrum Alexandrium zich aan de noordrand van de wijk bevindt.

### Buurttevredenheid gerelateerd

Wanneer is men in de Rotterdamse ontvangstbuurten het meest tevreden met de buurt? Tabel 7.28 toont dat in alle Rotterdamse buurten de ervaren veiligheid en onderhoud het sterkst samenhangen met het buurtcijfer dat wordt gegeven. Verder zien we een zwakke samenhang tussen een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en de buurtcijfers. Deze samenhang bestaat echter alleen in de ontvangstbuurten en niet in de controlebuurt.



**Figuur 7.60** Rotterdam: Tevredenheid met buurtaspecten (1=heel ontevreden, 5=heel tevreden)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

**Tabel 7.28** Rotterdam: Correlaties buurtcijfer en buurtkenmerken

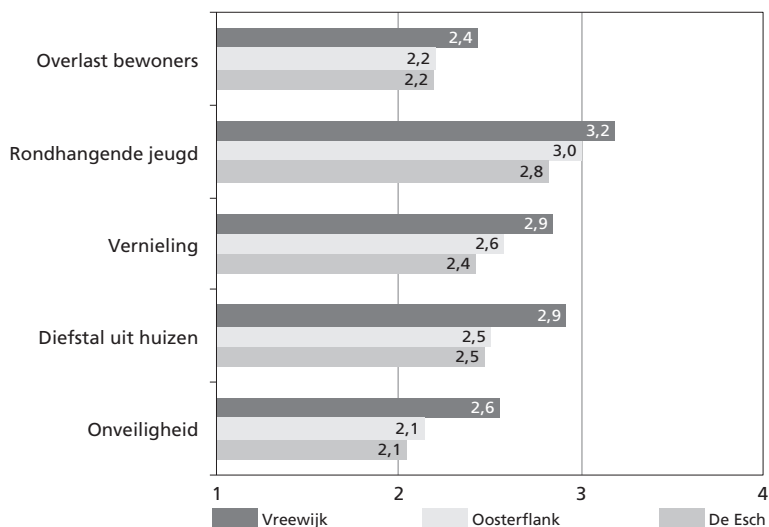
	Rotterdam Totaal	Vreewijk	Oosterflank	De Esch
Kindvriendelijkheid	0,30	0,22	0,29	0,34
Groen	0,27	0,21	0,22	0,40
Veiligheid	0,44	0,50	0,47	0,33
Winkelvoorzieningen	0,15	0,16	0,09	0,24
Contact	0,32	0,24	0,30	0,43
Onderhoud	0,41	0,44	0,41	0,40
Veel herhuisvestingsurgenten	-0,21	-0,20	-0,27	-0,01

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

### Ervaren overlast

Wat betreft de ervaren buurtproblematiek zien we dat men dit net wat vaker in ontvangstbuurt Vreewijk meldt (Zie Figuur 7.61). Jongerenoverlast is de meest voorkomende vorm van overlast. Een aantal professionals geeft aan dat de discrepantie tussen objectieve overlast en ervaren overlast groter is in Vreewijk dan in de andere onderzoeksbuurtten. De ervaren jongerenoverlast wordt hierbij als voorbeeld aangedragen:

*“Er is ook heel veel angst bij met name de oudere mensen. Er wonen heel veel oudjes. En die zien toch jongelui die snel zijn en gekleurd zijn vaak als een bedreiging. En zo praten zij ook ongewild, ik zal maar zeggen, non-verbaal naar de jeugd toe.”*



**Figuur 7.61** Rotterdam: Frequentie buurtproblemen (1=komt zelden of nooit voor, 5=komt heel vaak voor)

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

**Tabel 7.29** Rotterdam: Correlaties tussen een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente en vormen van overlast

Overlast bewoners	-0,24
Rondhangende jeugd	-0,24
Vernieling	-0,10
Diefstal uit huizen	-0,21
Onveiligheid	-0,14

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

Als mogelijke oorzaak voor deze discrepantie wordt de minder tolerante houding van Vreewijkers genoemd. In Oosterflank hadden professionals meer jongerenoverlast verwacht. Een ambtenaar die daar werkzaam is, zegt hier het volgende over:

*“In Oosterflank is het echt wel degelijk een probleem hoor. Het is echt een groep van dertig, veertig overlastgevende, soms zelfs criminele jongeren. En er is een kerngroep die echt in de wijk zit en de rest komt gewoon uit Capelle, De Esch, komen ze ook vandaan.”*

Een mogelijke verklaring die voor de beperkte overlast die buurtbewoners ervaren van deze groep jongeren, is dat zij zich rond het station en winkelcentrum concentreren en zich minder in de buurt laten zien.

De ervaren overlast hangt soms, zij het in zwakke mate, samen met de ervaren instroom van herhuisvestingsurgente. Tabel 7.29 laat zien dat bewoners die vinden dat er veel herhuisvestingsurgente in hun buurt zijn komen wonen, ook wat vaker vinden dat er overlast is van bewoners en rondhangende jeugd en dat er vaker wordt ingebroken in woningen.

## 7.7.5 De sociale omgeving

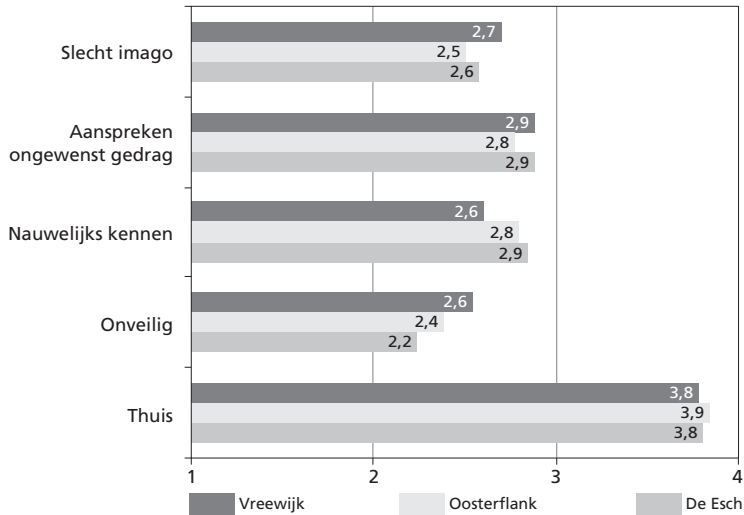
### Aantal contacten

Verschillen ontvangst- en controlebuurten in sociaal opzicht? Het aantal contacten dat men met buurtbewoners heeft, ligt in de ontvangstbuurt Vreewijk met gemiddeld 10,8 contacten wat hoger dan in de andere buurten. In de andere ontvangstbuurt Oosterflank ligt het gemiddelde op 8,5 contacten en in controlebuurt De Esch op 9,8 contacten.

### Sociale omgeving

Het aantal contacten met buurtbewoners geeft slechts een eerste indicatie van de sociale staat van de buurt. Daarom zijn ook stellingen over de sociale omgeving gesteld. Op deze stellingen geven buurtbewoners uit alle drie de buurten soortgelijke antwoorden (Zie Figuur 7.62). Het totaalbeeld is behoorlijk positief: bewoners voelen zich veilig en thuis in hun buurt. In een aanvullende analyse is gekeken of een grote ervaren instroom samenhangt met de reacties op de stellingen, maar dit blijkt niet zo te zijn.

Professionals uit Vreewijk benadrukken dat de buurt wordt gekenmerkt door hechte sociale netwerken. Dit kan volgens hen positieve gevolgen hebben:



**Figuur 7.62:** Rotterdam: Gemiddelde score op stellingen over de sociale omgeving (1=helemaal oneens, 5=helemaal eens)

De precieze formulering van de stellingen in de vragenlijst:

- Het imago van mijn buurt is slecht
- Buurtgenoten spreken elkaar aan op ongewenst gedrag in mijn buurt
- Buurtgenoten kennen elkaar nauwelijks in deze buurt
- Ik voel me onveilig in mijn buurt
- Ik voel me thuis in mijn buurt

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

*“Nou ik denk dat sociale contacten op een aantal punten bijdragen. Als je het hebt over die sterke sociale verbanden, die overigens allemaal onder druk staan hè, want als je naar die verbanden kijkt binnen kerken of recreatieverenigingen noem maar op, sportverenigingen, dan klagen ze allemaal over het punt dat het aantal mensen terugloopt en dat een klein clubje, hetzelfde clubje, altijd het werk moet doen zal ik maar zeggen. Maar er gaan dingen ook soms wat sneller. Omdat er meer contact is gaat nieuws ook sneller de wijk in. Omdat er veel meer dingen worden uitgewisseld is er dus ook veel sneller een beeld van, is er nou ergens draagvlak voor of niet.”*

Negatieve kanten van het hoge ‘ons kent ons’ gehalte in Vreewijk worden echter ook genoemd door een professional:

*“Maar er zijn ook hele negatieve kanten te vinden. Want het clubje houdt elkaar soms ook in de greep, in de angst voor migranten bijvoorbeeld, of voor jongeren...”*

Verskillende bewoners geven aan dat de kwaliteit van de sociale contacten is vermindert. Dit wijten zij regelmatig aan de komst van allochtonen:

*“Je hebt er hier best goeie buitenlanders bij. Die zeggen nog gedag, maar de meeste zijn te besodemieterd om gedag te zeggen. De contacten zijn achteruit gegaan door de*

*buitenlanders. Niet door de Nederlanders hier. Dan loop je buiten dan zeg je, 'hé, ho', maak je een praatje, ga je ouwehoeren."*

*"Een heleboel mensen die erin zijn gekomen zijn van allochtone afkomst en die bemoeien zich niet met de rest van de wijk. Verder heb ik ervaren dat toen ik mijn vorige hond had genomen ik veel meer in contact kwam, want dan kom je elkaar in de straat tegen en dan is er ook weer een praatje weetje wel. En dat is allemaal veranderd door te veel regeltjes, te veel waar de bewoners ook zelf uit kunnen komen."*

Het karakter van Oosterflank is volgens professionals heel anders. Het wordt omschreven als een buurt waar men heel individualistisch is:

*"Oosterflank is echt heel erg in kerntjes en hofjes opgedeeld, allemaal erg individueel, dus die contacten tussen burens bestaan daar haast niet."*

Deze individualistische houding wordt in de hand gewerkt doordat er haast geen natuurlijke ontmoetingsplekken zijn. Voor de meeste bewoners is dit volgens de professionals geen probleem. In tegendeel, zij waarderen de anonimiteit in Oosterflank juist:

*"In Oosterflank is men gewoon heel erg op zichzelf. Je zou kunnen zeggen, men gaat daar juist ook heen omdat men niet de hele avond op een kratje voor de deur wil zitten, men vindt het juist heerlijk, je hebt een drukke dag gehad, nu even rust."*

Voor sommige bewoners zou meer contact echter wel wenselijk zijn volgens de experts. Hierbij doelen zij in het specifiek op nieuwkomers uit herstructureringsbuurten. Zij zouden de gezelligheid uit hun oude buurt in Oosterflank missen. Een bewoner geeft een ander nadeel van het individualistische karakter van de buurt aan, namelijk dat het minder duidelijk is dat er problemen spelen:

*"Toen ik zelf nog in het bestuur zat en wat actiever was met die dingen en ook contact had met de deelgemeente, werd het gezien als een 'niks aan de hand wijk'. Er is wel wat aan de hand, maar iedereen houdt zich in z'n slakasje. In z'n broedkasje."*

### **7.7.6 Rotterdam: Waterbedeffect of niet?**

Als de instroom van herhuisvestingsurgenten voor negatieve buurtontwikkelingen zorgt, is dat een duidelijke indicatie voor het optreden van een waterbedeffect. Ten opzichte van bewoners van de controlebuurt mag dan verwacht worden dat bewoners van de ontvangstbuurten negatiever zijn over de ontwikkelingen in hun buurt. In Rotterdam zijn bewoners van de ontvangstbuurten Vreewijk en Oosterflank inderdaad aanzienlijk vaker negatief over de buurtontwikkeling dan bewoners van controlebuurt De Esch. Daarnaast blijken bewoners van ontvangstbuurten een grote instroom van urgenten te ervaren en bewoners van de controlebuurt niet. Ook zien we dat men negatiever is over de buurtontwikkeling wanneer men een grote instroom van urgenten ervaart. Bewoners uit Vreewijk benoemen dit in interviews ook expliciet. De ervaring dat de buurt achteruit gaat hangt nog sterker samen met het gevoel dat de

bevolkingssamenstelling en de omgang tussen bewoners zijn verslechterd, en de rommel op straat en de criminaliteit zijn toegenomen. Hoewel de ervaren instroom van urgenten er zeker wel toe doet is het dus niet de belangrijkste voorspeller van de ervaren achteruitgang van de buurt.

In alle Rotterdamse onderzoeksbuurten zien we dat bewoners de nodige verhuismobiliteit ervaren. Terwijl men deze in de ontvangstuurten koppelt aan een verslechtering van de buurt, is dit in de controlebuurt veel minder het geval. Ook zien we dat wanneer men een grote instroom van herhuisvestingsurgenten ervaart, men vaker vindt dat de buurt door nieuwkomers verslechtert. Dit is echter nog sterker het geval wanneer men vindt dat nieuwkomers slecht in de buurt passen, niet dezelfde normen en waarden hebben, of geen Nederlandse achtergrond hebben. Deze bevindingen zijn in lijn met het beeld dat professionals en bewoners hebben. Zij geven aan dat problemen met nieuwkomers in de ontvangstuurten ontstaan door leefstijlverschillen. In Oostflank gaat het voornamelijk om de komst van jonge gezinnen in een buurt met veel senioren. Ook speelt mee dat de buurt langzaam aan het verkleuren is. In Vreewijk is die verkleuring nog veel sterker een thema, want veel bewoners hechten daar nog sterk aan de oude Nederlandse cultuur en zien daardoor de komst van niet-westerse huishoudens als een bedreiging.

Terwijl er duidelijke onderlinge verschillen zijn ten aanzien van de ontwikkeling van de buurt, denken bewoners van de verschillende Rotterdamse onderzoeksbuurten ongeveer hetzelfde over de staat van hun buurt op dit moment. Zij zijn vrijwel even tevreden met hun buurt. Wanneer zij een grote instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren, dan zijn zij gemiddeld wel wat minder tevreden met hun buurt. De tevredenheid met de buurt hangt echter sterker samen met de veiligheidsbeleving en het ervaren onderhoud.

In Rotterdam wijzen een aantal tekenen op het bestaan van een waterbedeffect. Om te beginnen ontwikkelen de ontvangstuurten zich volgens haar bewoners minder gunstig dan de controlebuurt. Daarnaast is men in de ontvangstuurten aanzienlijk negatiever over de gevolgen van de verhuismobiliteit dan in de controlebuurt, hoewel men daar ook de nodige verhuismobiliteit ervaart. Verder blijken de achteruitgang van de buurt in zijn algemeen, de achteruitgang van de buurt door nieuwkomers en een lager buurtcijfer allemaal samen te hangen met een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten. Andere factoren hangen hier echter aanzienlijk sterker mee samen. Hierom reikt het toch te ver om te concluderen dat de instroom van herhuisvestingsurgenten een bepalende factor in het buurtverval is. De ervaren instroom van urgenten in Rotterdam kan beter gezien worden als onderdeel van een groter proces van een veranderende bevolkingssamenstelling die tot een ervaren buurtachteruitgang leidt.





# 8 Buurtoordelen in perspectief

## 8.1 Inleiding

Welke overkoepelende lessen kunnen we trekken uit de in hoofdstuk 7 gepresenteerde stadsspecifieke resultaten? Verschillen bewoners van ontvangst- en controlebuurten in de onderzoekssteden op eenzelfde wijze in hun mening over de buurt? En zijn deze verschillen dan ook te wijten aan de grotere (ervaren) instroom van herhuisvestingsurgente? Ofwel, ontstaan er waterbedeften door herstructurering? In dit hoofdstuk gaan we nader op deze vragen in.

Waar we bij de bespreking van de onderzoekssteden vooral beschrijvend te werk zijn gegaan, wordt in dit hoofdstuk de nadruk gelegd op de toetsing van de resultaten. Eerst richten we ons op de rol van het al dan niet wonen in een ontvangstbuurt op de buurtoordelen en daarna op de rol van de ervaren instroom van herhuisvestingsurgente op buurtoordelen. Hiertoe worden de data uit de enquêtes over buurtontwikkelingen gebruikt. Meer informatie over de respons op deze enquêtes is te vinden in Bijlage 3.

## 8.2 Buurtoordelen in ontvangstbuurten en controlebuurten

### 8.2.1 Ervaren buurtontwikkelingen in ontvangst- versus controlebuurten

Als er sprake is van een waterbedeft van herstructurering, ligt het in de lijn der verwachting dat bewoners van ontvangstbuurten ten opzichte van bewoners van de controlebuurt:

- negatievere buurtontwikkelingen ervaren
- een grotere instroom van nieuwkomers, i.h.b. herhuisvestingsurgente ervaren
- negatievere gevolgen van nieuwkomers ervaren
- een lager cijfer aan hun buurt geven

Uit de overzichtstabel (Tabel 8.1) blijkt dat dit in vrijwel alle steden niet systematisch het geval is. Alleen in Rotterdam is men in beide ontvangstbuurten consequent negatiever dan in de controlebuurt. In geen van de andere steden zien we dat bewoners van ontvangstbuurten zo vaak een achteruitgang van de buurt, een grote instroom van nieuwkomers (waaronder herhuisvestingsurgente), en een negatief effect van nieuwkomers ervaren.

In één van de Groningse ontvangstbuurten, Selwerd, zijn bewoners eveneens pessimistisch over de ervaren ontwikkelingen in de buurt: de buurt verslechtert, er zijn veel nieuwkomers, waaronder veel herhuisvestingsurgente, en nieuwkomers leiden in de ogen van de bewoners tot een verslechtering van de buurt. Hoewel men in de Groningse controlebuurt Vinkhuizen-Noord ook behoorlijk negatief is over de buurtontwikkeling, is men hier wel wat minder negatief over dan in Selwerd. Ook

**Tabel 8.1:** Overzichtstabel ontvangst- en controlebuurten

	<b>Buurt is verslechterd</b>	<b>(Heel) veel nieuwkomers</b>	<b>Veel herhuisvestingsurgenten</b>	<b>Negatief effect nieuwkomers</b>	<b>Buurtcijfer</b>
<b>Breda</b>					
Heusdenhout	20%	20%	7%	10%	7,42
Brabantpark	35%	43%	22%	28%	6,69
Tuinzigt*	38%	38%	5%	28%	6,19
<b>Den Haag</b>					
Schilderswijk-West	28%	40%	20%	45%	5,42
Geuzenkwartier	20%	32%	3%	9%	7,55
Oud-Scheveningen*	28%	25%	6%	8%	6,86
<b>Ede</b>					
Bloemenbuurt	24%	15%	3%	13%	7,16
Elskamp	26%	32%	9%	17%	6,87
Velden en Beken*	23%	30%	6%	20%	6,99
<b>Groningen</b>					
Paddepoel-Zuid	24%	53%	13%	16%	6,35
Selwerd	47%	43%	25%	42%	6,90
Vinkhuizen-Noord*	36%	72%	8%	35%	6,80
<b>Rotterdam</b>					
Vreewijk	52%	60%	40%	43%	6,59
Oosterflank	49%	58%	22%	48%	6,88
De Esch*	24%	49%	8%	24%	6,98

\* Controlebuurt

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

ten opzichte van de onderzoeksbuurten in andere steden zijn bewoners in Selwerd behoorlijk negatief over de buurtontwikkeling. Dit is in lijn met wat verwacht zou worden in het geval van een waterbedeffect. De resultaten in de andere Groningse ontvangstbuurt, Paddepoel-Zuid, contrasteren sterk met die uit Selwerd. Daar vinden bewoners namelijk relatief vaak dat hun buurt vooruit gaat. Ook vergeleken met de controlebuurt is de ervaren buurtontwikkeling in Paddepoel-Zuid veel positiever. Het grote verschil tussen Paddepoel-Zuid en de andere Groningse onderzoeksbuurten zou het gevolg kunnen zijn van de grondige herstructurering die op dit moment in de Paddepoel-Zuid wordt doorgevoerd. Kijkend naar het oordeel over de nieuwkomers (aantal en effect) en het huidige rapportcijfer zien we een buurt die het dieptepunt gepasseerd is en waar nieuwkomers inmiddels deels bestaan uit betere bemiddelde huishoudens die de nieuwe koopwoningen betrekken. Dat neemt niet weg dat zich nog steeds herhuisvestingsurgenten in de buurt vestigen, maar dat lijkt geen negatieve gevolgen voor de buurt te hebben.

In één van de Haagse ontvangstbuurten, Schilderswijk-West, zien we dat men niet zozeer de buurt ziet verslechteren, maar dat bewoners wel heel veel verhuismobiliteit en de negatieve gevolgen daarvan ervaren. De tevredenheid met de buurt was al laag

en blijft laag. Ook in vergelijking met ontvangstbuurten in andere steden is men relatief negatief. Omdat de controlebuurt in Den Haag (Oud-Scheveningen) aansluit op de andere Haagse ontvangstbuurt (Geuzenkwartier) kunnen we de ervaren ontwikkelingen in Schilderswijk-West niet vergelijken met de ervaren ontwikkelingen in een 'Schilderswijk-achtige' buurt met een beperkte instroom van herhuisvestingsurgente. Daardoor kunnen we niet hard maken dat de ervaren negatieve ontwikkelingen in de Schilderswijk-West toe te schrijven zijn aan de invloed van herhuisvestingsurgente. In de andere ontvangstbuurt, Geuzenkwartier (die we wel kunnen vergelijken met de controlebuurt), ervaart men veel minder veranderingen en is men hier ook minder ontevreden over. Daarbij zijn bewoners vaak tevreden met de buurt. In vergelijking tot de controlebuurt ervaart men in Geuzenkwartier minder dynamiek en is men iets positiever over de buurt. In Geuzenkwartier zien we dus geen signalen die wijzen op het bestaan van een waterbedeffect.

Waar in Groningen en Den Haag sommige resultaten nog op een waterbedeffect op buurtniveau zouden kunnen wijzen, is dit niet het geval in Ede en Breda. De resultaten in de Edese ontvangst- en controlebuurten verschillen amper. Overall worden weinig veranderingen en slechts een heel beperkte instroom van herhuisvestingsurgente ervaren. Ook is de tevredenheid in de verschillende buurten vrijwel gelijk. In Breda zien we dat men niet in de controlebuurt, maar juist in één van de ontvangstbuurten, Heusdenhout, de minste veranderingen en achteruitgang ervaart en men het meest positief is over de buurt. Hoewel bewoners van de andere ontvangstbuurt, Brabantpark, vaker negatieve ontwikkelingen ervaren en men ook wat minder tevreden is met de buurt, verschilt dit beeld niet wezenlijk met het beeld in de controlebuurt Tuinzigt. Het beeld in Tuinzigt is op punten zelfs nog net iets negatiever dan dat in Brabantpark. Al met al blijken de buurtoordelen van bewoners van de ontvangstbuurten behoorlijk uiteen te lopen. Dit komt deels doordat de karakters van de steden en buurten in dit onderzoek behoorlijk verschillen. Allereerst verschilt het aantal herhuisvestingsurgente in de ontvangstbuurten sterk tussen de onderzoekssteden (zie Hoofdstuk 7). Dit aantal is logischerwijs aanzienlijk groter in de grotere onderzoekssteden, omdat daar op grotere schaal is geherstructureerd. Daarnaast ligt het voor de hand dat er in grotere steden andere, wellicht extremere, buurtontwikkelingen plaatsvinden dan in de middelgrote steden. Ook kan de aanwezigheid van een groot aantal studenten, zoals in Groningen, van invloed zijn op de ontwikkeling van buurten. Verder varieert het aandeel sociale huurwoningen sterk in de onderzoeksbuurten. Dit kan ook van invloed zijn op de ontwikkeling van buurten, aangezien herhuisvestingsurgente vrijwel allemaal binnen de sociale huursector verhuizen. Daarbij komt dat in de sociale huursector gemiddeld genomen vaker verhuisd wordt dan in de koopsector en sociale huurders onevenredig vaker een (zeer) laag inkomen en zwakke arbeidsmarktpositie hebben. In Breda en Ede ligt het aandeel sociale huur gemiddeld genomen lager dan in de grote steden, namelijk tussen de 35 en 50%. In twee van de Haagse onderzoeksbuurten, Geuzenkwartier en Oud-Scheveningen, geldt eveneens dat het aandeel sociale huurwoningen niet heel fors is; tussen de 35% en 45%. In Schilderswijk-West ligt dit aandeel met 65% weer aanzienlijk hoger. Ook in Groningen en Rotterdam is het aandeel sociale huurwoningen in de onderzoeksbuurten relatief hoog, tussen de 55% en 90%.

### 8.2.2 Waarom ervaringen in ontvangst- en controlebuurten afwijken

In slechts drie van de tien ontvangstbuurten is de ervaren achteruitgang van de buurt significant sterker dan in de controlebuurt: de twee Rotterdamse ontvangstbuurten (Vreewijk en Oosterflank) en de Groningse ontvangstbuurt Selwerd. Is de grotere ervaren achteruitgang in deze buurten inderdaad het gevolg van de grotere instroom van herhuisvestingsurgente? Dat onderzoeken we aan de hand van logistische regressie analyses. In Bijlage 6 lichten we deze techniek toe. Met deze analyses kan worden bepaald of bewoners van een specifieke ontvangstbuurt ook negatiever over de ontwikkeling van hun buurt zijn als rekening wordt gehouden met andere factoren, zoals hun achtergrondkenmerken (leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen, etc.) en specifieke buurtontwikkelingen die zij ervaren.

Als we rekening houden met de achtergrondkenmerken van de respondenten, dan blijken bewoners van Selwerd niet meer vaker een achteruitgang van hun buurt te ervaren<sup>30</sup> (Zie Tabel 8.2). Dat Selwerders vaak een achteruitgang ervaren heeft te maken met het feit dat hier relatief veel mensen met een lange woonduur wonen. Dat is een bewonerscategorie die nu eenmaal vaker negatief is over buurtontwikkelingen dan bewoners met een korte woonduur. Het ervaren buurtverval heeft dus niet zozeer te maken met het feit dat Selwerd een ontvangstwijk is. Voor Rotterdam geldt dat naast mensen met een korte woonduur ook alleenstaanden minder negatief zijn over de ontwikkelingen in de buurt. Als we rekening houden met deze achtergrondkenmerken blijft het verschil in de achteruitgang die bewoners van ontvangst- en controlebuurten ervaren *wel* bestaan. Daarom is voor Rotterdam nader onderzocht waar de ervaren achteruitgang van de buurt verder aan gerelateerd kan worden. Dat hebben we gedaan door voor Rotterdam een tweede logistische regressiemodel te schatten waarin ook specifieke veranderingen die bewoners ervaren worden meegenomen (zie Tabel 8.2). Van deze veranderingen blijkt alleen de ervaring dat de bevolkingssamenstelling verslechtert significant samen te hangen met het gevoel dat de buurt in zijn geheel verslechtert. Rekening houdend met dit effect vallen de verschillen tussen alleenstaanden en andere huishoudens weg. Belangrijker nog is dat het effect van het wonen in een ontvangstbuurt in deze analyse wegvalt. Weliswaar is de kans dat men in Oosterflank een achteruitgang ervaart nog altijd groter dan in De Esch, maar het verschil tussen beide wijken is niet significant meer. Het verschil tussen Vreewijk en De Esch valt zelfs vrijwel helemaal weg als we rekening houden met de mening over de bevolkingssamenstelling. Dit betekent dat het feit dat zoveel bewoners van Vreewijk een achteruitgang van de buurt ervaren vrijwel volledig op het conto kan worden geschreven van de negatieve perceptie ten aanzien van de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling. Dat is een duidelijke aanwijzing voor het optreden van een waterbedeffect. De vraag is echter wat precies de rol is van de gepercipieerde instroom van herhuisvestingsurgente in de beoordeling van de bevolkingssamenstelling. Deze vraag wordt in de volgende paragraaf beantwoord op basis van de onderzoeksgegevens in alle onderzoekssteden.

---

30 Ook in de andere onderzoekssteden zien we dat men in geen van de ontvangstbuurten vaker een achteruitgang van de buurt ervaart als we rekening houden met de achtergrondkenmerken van bewoners.

**Tabel 8.2** Logistische regressie, ervaren achteruitgang van de buurt in Rotterdam en Groningen voorspeld

	Rotterdam				Groningen	
	Achtergrond- kenmerken (Nagelkerke R <sup>2</sup> = 0.28)		Ervaren ontwikkelingen (Nagelkerke R <sup>2</sup> = 0.69)		Achtergrond- kenmerken (Nagelkerke R <sup>2</sup> = 0.23)	
	B	p	B	p	B	p
Vreewijk	1,00*	0,01	0,13	0,82		
Oosterflank	0,87*	0,02	0,84	0,14		
Paddepoel-Zuid					-0,58	0,19
Selwerd					0,46	0,21
Vrouw	-0,31*	0,35	-0,40	0,67	0,24	0,46
Woont <5 jaar in buurt	-2,10**	0,00	-2,13*	0,03	-1,31**	0,00
Leeftijd	-0,00	0,77	-0,00	0,96	0,02	0,17
Alleenstaand	-0,90*	0,03	-0,47	0,22	-0,21	0,60
Niet-westers allochtoon	-0,06	0,87	0,62	0,49	0,12	0,80
Inkomen*€1000	-0,38	0,07	-0,44	0,19	-0,15	0,50
Heeft kind(eren)	-0,21	0,59	-0,14	0,79	0,27	0,50
Laagopgeleid	-0,23	0,55	0,63	0,97	-0,35	0,40
Sociale huurder	0,36	0,29	0,73	0,37	-0,45	0,21
Verbeterd onderhoud woningen			-0,36	0,10		
Verbeterd onderhoud openbare ruimte			-0,74	0,10		
Verminderde drugsoverlast			-0,57	0,37		
Verminderde jongerenoverlast			-0,57	0,28		
Verminderd vandalisme			0,29	0,54		
Verminderde criminaliteit			-0,40	0,51		
Verminderde rommel op straat			-0,61	0,21		
Verbeterde omgang buurtbewoners			-1,12	0,10		
Verbeterde gezelligheid			-0,65	0,54		
Verbeterde verkeersveiligheid			-0,24	0,77		
Toegenomen tevredenheid bevolkingssamenstelling			-1,84*	0,03		

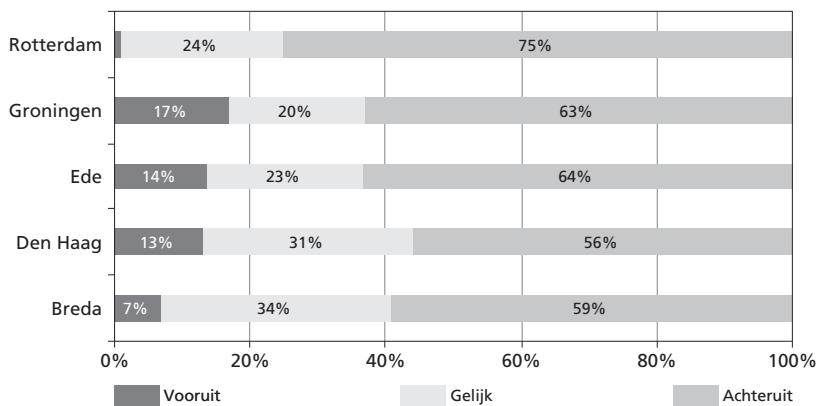
\* p<.05, \*\* p<.01

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

## 8.3 Ervaren waterbedeffecten

### 8.3.1 De ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten en buurtverval gerelateerd

Over het totaal van de vijf onderzoekssteden bekeken, wijken ontvangstwijken en controlewijken niet van elkaar af als het gaat de perceptie dat de buurt achteruit gaat. Dit hoeft nog niet te betekenen dat bewoners geen waterbedeffecten ervaren. Afgezien van de vraag of men in een ontvangstbuurt woont of niet, geldt namelijk voor elk van de onderzoekssteden dat bewoners die een hoge instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren vaak ook negatief zijn over de ontwikkeling van de buurt (zie Figuur 8.1). Bij dit resultaat passen wel twee kanttekeningen. In de eerste plaats geldt voor de meeste



**Figuur 8.1** De ervaren buurtontwikkeling van bewoners die een grote instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren per stad

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

onderzoeksbuurten dat het aandeel mensen dat een grote instroom van urgenten ervaart erg laag is (zie Tabel 8.1) Ten tweede hebben bewoners vaak geen correct beeld van de instroom van urgenten, omdat het onderscheid met reguliere instromers lastig valt te maken. Het gevolg is dat bewoners nogal eens een hoge instroom ervaren, terwijl dat niet blijkt uit de statistieken of omgekeerd.

Als we aan de hand van een logistische regressie-analyse rekening houden met de achtergrondkenmerken van bewoners en specifieke ontwikkelingen die zij ervaren in de buurt, blijft het resultaat overeind dat bewoners die een grote instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren, ook negatiever zijn over de ontwikkeling van hun buurt (Zie Tabel 8.3). Daarentegen wordt bevestigd dat het al dan niet wonen in een ontvangstbuurt geen invloed heeft op de kans dat iemand een achteruitgang van de buurt ervaart. Dit geldt ook voor de meeste achtergrondkenmerken. Wel ervaren bewoners die minder dan vijf jaar in hun huidige buurt wonen minder vaak een verslechtering van de buurt. Dit is een robuust resultaat. We vinden het namelijk bij de bespreking van de resultaten in elk van de steden consequent terug (zie Hoofdstuk 7). Het afwijkende referentiekader van nieuwkomers kan dit resultaat verklaren. Doordat zij buurtontwikkelingen over een kortere periode beoordelen, pakt hun oordeel positiever uit dan het oordeel van bewoners die er al langer zitten. Overigens spreken ook bewoners in Ede en jongere bewoners zich relatief vaak positief uit over de ontwikkeling van de buurt.

In de lijn der verwachting verkleinen veel ervaren verbeteringen de kans dat men de buurt achteruit vindt gaan. Verbeteringen met betrekking tot het onderhoud van woningen en de openbare ruimte, de omgang tussen bewoners, gezelligheid en verkeersveiligheid, alsmede afnemende drugsoverlast, vandalisme en rommel op straat hebben een significant effect. De belangrijkste voorspeller van de ervaring dat de buurt achteruit gaat, is echter een afnemende tevredenheid met de bevolkingssamenstelling (overigens net als bij de analyse op alleen de Rotterdamse dataset in de vorige paragraaf). Een logische vervolgvraag is dan welke ervaren veranderingen van de

**Tabel 8.3** Logistische regressie ervaren achteruitgang van de buurt in de vijf onderzoekssteden

	Invloed van achtergrondkenmerken + ervaren buurtontwikkelingen (Nagelkerke R <sup>2</sup> = 0.55)	
	B	p
Grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten	0,92**	0,00
Woont in ontvangstbuurt	-0,07	0,67
Breda	-0,40	0,14
Den Haag	-0,56	0,06
Ede	-0,81**	0,00
Groningen	0,07	0,82
Vrouw	-0,09	0,61
Woont <5 jaar in buurt	-0,73**	0,00
Leeftijd	0,01	0,05
Alleenstaand	-0,02	0,92
Niet-westers allochtoon	-0,24	0,34
Inkomen*€1000	-0,18	0,11
Heeft kind(eren)	0,11	0,60
Laagopgeleid	-0,02	0,91
Sociale huurder	0,06	0,78
Verbeterd onderhoud woningen	-0,48**	0,00
Verbeterd onderhoud openbare ruimte	-0,42**	0,00
Verminderde drugsoverlast	-0,35*	0,03
Verminderde jongerenoverlast	-0,06	0,71
Verminderd vandalisme	-0,54*	0,01
Verminderde criminaliteit	-0,15	0,39
Verminderde rommel op straat	-0,51**	0,00
Verbeterde omgang buurtbewoners	-0,45*	0,04
Verbeterde gezelligheid	-0,66**	0,00
Verbeterde verkeersveiligheid	-0,35*	0,01
Toegenomen tevredenheid bevolkingssamenstelling	-1,73**	0,00

\* p<.05, \*\* p<.01

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

bevolkingssamenstelling ertoe leiden dat men het oordeel over de buurtontwikkeling naar beneden bijstelt.

### 8.3.2 De ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten en achteruitgang van de bevolkingssamenstelling gerelateerd

Waar zit hem de afnemende tevredenheid met de bevolkingssamenstelling in? Komt dit door een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten? Of ligt het aan andere specifieke veranderingen van de bevolkingssamenstelling die bewoners ervaren? Uit de logistische regressie analyse die we hebben uitgevoerd om deze vragen te beantwoorden, blijkt dat een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten inderdaad van invloed is op de ervaring dat de bevolkingssamenstelling verslechtert (Zie Tabel 8.4). Zowel wanneer we alleen rekening houden met de achtergrondkenmerken van respondenten als wanneer we eveneens rekening houden met

de specifieke ervaren veranderingen van de bevolkingssamenstelling, hangt een grote ervaren instroom van urgenten samen met de ervaring dat de bevolkingssamenstelling verslechtert.

Verskillende achtergrondkenmerken doen er ook toe. Bewoners uit Ede, bewoners die minder dan vijf jaar in de buurt wonen en sociale huurders, vinden minder vaak dat de bevolkingssamenstelling verslechtert. Dat nieuwkomers minder vaak vinden dat de bevolkingssamenstelling erop achteruit gaat kan komen doordat zij de ontwikkelingen van de bevolkingssamenstelling over een kortere periode beoordelen. Dat sociale huurders eveneens minder vaak vinden dat de bevolkingssamenstelling verslechtert, bevestigt het beeld uit eerder onderzoek dat huiseigenaren gevoeliger zijn voor veranderingen in de buurt dan huurders (Hiscock e.a., 2001).

**Tabel 8.4** Logistische regressie analyse ervaren verslechtering van de bevolkingssamenstelling

	Invloed van achtergrondkenmerken (Nagelkerke R <sup>2</sup> = 0.11)		Invloed van achtergrondkenmerken (Nagelkerke R <sup>2</sup> = 0.26)	
	B	p	B	p
Grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten	1,33**	0,00	0,63*	0,02
Woont in ontvangstbuurt	0,02	0,92	-0,11	0,52
Breda	-0,53*	0,02	-0,37	0,14
Den Haag	-0,78**	0,00	-0,51	0,07
Ede	-0,85**	0,00	-0,62*	0,01
Groningen	-0,14	0,54	0,18	0,50
Vrouw	0,25	0,11	0,29	0,09
Woont <5 jaar in buurt	-0,78**	0,00	-0,50*	0,04
Leeftijd	0,00	0,55	0,01	0,43
Alleenstaand	-0,32	0,12	-0,38	0,11
Niet-westers allochtoon	0,08	0,71	0,14	0,56
Inkomen	-0,28**	0,00	-0,19	0,07
Heeft kind(eren)	0,07	0,69	-0,09	0,65
Laagopgeleid	-0,07	0,69	-0,10	0,61
Sociale huurder	-0,39*	0,04	-0,42*	0,04
Alleenstaanden vertrokken			0,32	0,15
Stelletjes vertrokken			0,28	0,18
Gezinnen vertrokken			0,38*	0,02
Senioren vertrokken			0,72**	0,00
Mensen met andere dan Nederlandse achtergrond vertrokken			-0,43	0,32
Mensen met Nederlandse achtergrond vertrokken			0,79**	0,00
Nieuwe bewoners hebben geen Nederlandse achtergrond			0,10**	0,00
Nieuwe bewoners zijn niet goed opgeleid			0,77**	0,00
Nieuwe bewoners zijn werkloos			0,01	0,98

\* p<.05, \*\* p<.01

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



Verder blijken meerdere ervaren bevolkingsveranderingen een afnemende tevredenheid met de bevolkingssamenstelling in de hand te werken. Men denkt vaker dat de bevolkingssamenstelling verslechtert als men vindt dat er veel gezinnen, senioren en huishoudens met een Nederlandse achtergrond zijn vertrokken. Dat geldt ook als zij van mening zijn dat nieuwkomers geen Nederlandse achtergrond hebben en niet goed zijn opgeleid. De meeste van deze aspecten hebben (afgaande op de lagere p-waarde) een sterkere invloed dan de ervaren instroom van herhuisvestingsurgente. Al met al kan een grote ervaren instroom van urgente dus gezien worden als onderdeel van een groter proces waarin men vindt dat de bevolkingssamenstelling van de buurt erop achteruitgaat. Dat laatste heeft weer zijn weerslag op de ervaren ontwikkeling van de buurt.

#### **8.4 Waterbedeffect of niet?**

In dit hoofdstuk hebben we op twee verschillende manieren bekeken of er waterbedeffecten van herstructurering zijn. Allereerst hebben we onderzocht of men in ontvangstuurten negatievere buurtoordelen heeft dan in controlebuurten. Dit blijkt slechts in drie ontvangstuurten zo te zijn: de twee Rotterdamse ontvangstuurten en de Groningse ontvangstuurt Selwerd. In Selwerd blijkt dit verschil echter niet door het grotere aantal herhuisvestingsurgente te komen, maar door het feit dat hier relatief veel mensen wonen met een lange woonduur en dat is nu eenmaal een categorie die relatief vaak negatief is over de buurtontwikkeling. In Rotterdam is het verschil tussen ontvangstu- en controlebuurten niet toe te schrijven aan verschillen in woonduur. Daar zijn bewoners van ontvangstuurten vooral negatiever omdat zij een sterkere achteruitgang van de bevolkingssamenstelling ervaren dan bewoners van de controlebuurt.

We hebben ook onderzocht of er sprake is van ervaren waterbedeffecten door te kijken of bewoners die een grote instroom van herhuisvestingsurgente ervaren, negatiever zijn over de ontwikkeling van hun buurt. Uit onze analyses blijkt dat een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgente de kans vergroot dat men minder tevreden wordt met de buurt. Voor een deel verloopt het effect ook indirect. Bij bewoners die een grote instroom van urgente ervaren, neemt de tevredenheid met de bevolkingssamenstelling namelijk vaker af en een afnemende tevredenheid met de bevolkingssamenstelling is weer de belangrijkste voorspeller voor een ervaren achteruitgang van de buurt. De ervaren instroom van herhuisvestingsurgente is echter niet de enige, en ook niet de belangrijkste voorspeller van een afnemende tevredenheid met de bevolkingssamenstelling. Zo heeft de gepercipieerde toename van het aantal allochtonen en laagopgeleiden een sterker effect op de tevredenheid van de bevolkingssamenstelling. In het concluderende hoofdstuk gaan we hier verder op in. Daar zullen we ook de inzichten op basis van het kwalitatieve veldwerk in betrekken.



# 9 Conclusies en beleidsaanbevelingen

Het doel van dit onderzoek was om meer zicht te krijgen op de bijwerkingen van stedelijke herstructureringsingrepen. Hiertoe hebben we onderzoek verricht naar de invloed van stedelijke herstructurering op:

1. de woningvoorraad en slaagkansen
2. bewoners die gedwongen zijn te verhuizen (herhuisvestingsurgenten)
3. ontvangstbuurten, buurten waar zich veel herhuisvestingsurgenten hebben gevestigd. Het fenomeen dat deze verhuisstroom leidt tot verplaatsing van sociale problemen naar ontvangstbuurten wordt ook wel aangeduid met het waterbedeffect. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen die hieruit voortvloeien doen we hierna uit de doeken.

## 1. Effecten van herstructurering op de woningvoorraad en slaagkansen

### **Herconcentratie van de voorraad sociale huurwoningen doet zich op stedelijk niveau niet voor**

In alle onderzochte steden is de kernvoorraad goedkope sociale huurwoningen gedaald in de afgelopen tien jaar. Vooral in Rotterdam en Den Haag is deze daling fors geweest. Er zijn echter geen indicaties dat de sociale huurvoorraad zich door herstructurering of andere maatregelen (opnieuw) concentreert in bepaalde wijken en buurten. Dat impliceert dat er niet op voorhand wijken aangewezen kunnen worden waar de kans op waterbedeffecten door herstructurering veel groter is dan in andere stadswijken. In de herstructureringswijken is conform de beleidsdoelstelling sprake van een daling van het aandeel sociale huur, maar dit aandeel is anno 2012 nog steeds vrij fors. In de meeste overige wijken zien we een bescheiden daling, stijging of geen noemenswaardige verandering. Stedelijk gezien kruipen de wijken waar sociale huurwoningen staan al met al iets naar elkaar toe. Ook op regionaal niveau is er sprake van een meer gelijkmatige verdeling van sociale huurwoningen. Den Haag en Rotterdam hebben namelijk op regionaal niveau expliciete afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het aandeel huurwoningen, d.w.z. meer in de regiogemeenten en juist minder in de centrumgemeente.

### **Herhuisvestingsurgenten drukken woningzoekenden zonder urgentiestatus niet massaal uit de markt**

De slaagkansen van reguliere woningzoekenden (zonder urgentiestatus) in de sociale huursector veranderen relatief weinig door de tijd heen. Hoewel er soms aanzienlijke schommelingen optreden in het aantal herhuisvestingsurgenten en andere urgenten, werkt dit meestal maar tijdelijk en in geringe mate door op de slaagkansen van reguliere woningzoekenden. Alleen in Rotterdam vonden we voor de periode 2003 tot en met 2005 een licht negatief effect van het forse aantal herhuisvestingsurgenten op de

slaagkansen van reguliere woningzoekenden. Dit is deels te verklaren doordat in 2007 in Rotterdam relatief veel woningen zijn gesloopt. In de jaren daarvoor waren er meer herhuisvestingskandidaten actief op de sociale huurmarkt. Op buurt- en blokniveau worden de slaagkansen van reguliere woningzoekenden soms wel sterk beperkt, bijvoorbeeld door regelingen die herhuisvestingsurgenten voorrang geven voor nieuwbouw. De laatste jaren moeten de afnemende slaagkansen van reguliere woningzoekenden vrijwel geheel worden toegeschreven aan forse groei van het aantal actieve woningzoekenden, temeer daar het aantal actief zoekende herhuisvestingsurgenten door de economische crisis en de bijbehorende temporisering van de herstructurering drastisch afgenomen is (met uitzondering van Breda).

## **2. Effecten van herstructurering op herhuisvestingsurgenten**

Dit onderzoek geeft zowel inzicht in het effect van herstructurering op het keuzeproces van herhuisvestingsurgenten, op de rol van begeleiding hierin, als op de veranderende woonsituatie van herhuisvestingsurgenten.

### **Keuzeproces verloopt meestal soepel**

*Herhuisvestingsurgenten voelen zich niet vaak beperkt in hun woningkeuze*

De woningkeuze van herhuisvestingsurgenten wordt hoofdzakelijk beperkt door hun inkomen, de informatie die zij hebben, en hun zoekprofiel. Het zoekprofiel beperkt de keuze van urgenten veelal tot woningen met een beperkt aantal kamers en een specifiek woningtype. De meerderheid van de urgenten voelt zich echter niet beperkt. Van degenen die zich wel beperkt voelen, is er slechts een kleine minderheid die helemaal geen keuzevrijheid heeft ervaren. Urgenten hebben dus het gevoel dat zij ruimte hebben om hun voorkeuren na te jagen. Hierbij wegen voor sommige urgenten hun buurtvoorkeuren en voor anderen hun woningvoorkeuren zwaarder. De verhouding tussen deze twee groepen herhuisvestingsurgenten ligt ongeveer gelijk. De twee belangrijkste woningwensen betreffen de grootte (hoe groter hoe beter) en het woningtype (eengezinswoning). Wat betreft de buurt wilden urgenten vaak verhuizen naar een buurt waarmee zij zich verbonden voelen, en die een gunstige ligging heeft (t.o.v. voorzieningen, openbaar vervoer, werk en het stadscentrum).

Bij herhuisvesting is het maken van wooncarrière meestal onmogelijk, omdat de urgentiestatus verleend wordt voor vergelijkbare sociale huurwoningen. De discretionaire bevoegdheden van woonconsulenten geven echter mogelijkheden om het zoekprofiel te 'verruimen'. Directe bemiddeling wordt vooral ingezet voor herhuisvestingsurgenten die in dezelfde wijk willen blijven (vaak ouderen die van een eengezinswoning naar een appartement willen verhuizen), maar ook grote gezinnen, die door schaarste van grote sociale huurwoningen lastig te plaatsen zijn. Hoewel woonconsulenten zich doorgaans terughoudend opstellen, grijpen zij ook in als herhuisvestingsurgenten voor een sloopwoning kiezen en zich daar niet bewust van (lijken te) zijn.

*Herhuisvestingsurgenten zijn redelijk tevreden over de begeleiding*

Bijna twee derde van de ondervraagde herhuisvestingsurgenten is redelijk tot goed te spreken over de begeleiding die geboden is tijdens het herhuisvestingsproces. Ongeveer een kwart heeft hier zelfs het predicaat 'goed' voor over. Tegelijkertijd scoort de

begeleiding bij ruim een derde een onvoldoende. Hoewel een deel van deze ontevredenheid mogelijk voortkomt uit frustratie over het feit dat men moest verhuizen, geeft dit aan dat er nog veel potentieel voor verbetering is. De waardering voor de informatievoorziening tijdens het proces van herhuisvesting scoort al met al iets beter.

*Aanbeveling: het blijft zaak om de begeleiding en informatievoorziening aan herhuisvestingsurgenten zorgvuldig te organiseren. Probeer van alle betrokken bewoners zo scherp mogelijk in beeld te krijgen aan welke informatie zij behoefte hebben en op welke wijze (en via welk medium) zij die informatie bij voorkeur ontvangen. Binnen het begeleidingsproces moet er voldoende aandacht zijn voor 'rouwverwerking' bij bewoners voor wie het naderende afscheid van de vertrouwde woning en woonomgeving zwaar valt. Beproefde instrumenten zijn 'sloopfeesten', wijktheaters en de bundeling van verhalen van wijkbewoners.*

### **Probleemoplossend vermogen van begeleiding bij herhuisvesting**

*De herhuisvesting van notoire overlastgevers roept dilemma's op*

Woningcorporaties staan met de herhuisvesting van reeds bekende overlastgevers voor een lastige keuze. De wens om deze huishoudens te laten verhuizen uit het eigen bezit staat haaks op het gevaar voor overlast in nieuwe woonsituaties, zeker als de 'ontvangende' corporatie of ontvangende wijken daar niet op kunnen anticiperen. Tegelijkertijd is er behoefte invloed uit te oefenen op de woonkeuzes van overlastgevers en hun potentiële gedrag in de nieuwe situatie. Het eerste komt tot uiting in het beperken of afsnijden van mogelijkheden om naar bepaalde complexen, bijvoorbeeld nieuwbouw, te verhuizen. Het tweede krijgt vooral vorm in herhuisvesting onder voorwaarden, zoals in het laatste-kansbeleid dat wordt ingezet bij de herhuisvesting van overlastgevende bewoners.

*Aanbeveling: de herhuisvesting van erkende overlastgevers vergt een slimme combinatie van handhaving en perspectief bieden. Maak het tweede aspect (perspectief) afhankelijk van het eerste (door voorwaarden voor herhuisvesting in het huurcontract op te nemen) en blijf deze huishoudens nauwgezet volgen. Anticipeer hierop bij gebieden die in de nabije toekomst geherstructureerd zullen worden door een adequate dossieropbouw van overlastmeldingen. Dat geeft meer handen en voeten aan een gerichte aanpak per huishouden en faciliteert in het uiterste geval een eventuele uitzettingsprocedure als de overlast zich ook na herhuisvesting blijft voordoen.*

*Effect van brede herhuisvesting op voorkómen waterbedeffecten niet inzichtelijk*

Er is nauwelijks zicht op de mate waarin een brede herhuisvestingsaanpak, waarbij herhuisvestingsurgenten met problemen (zoals schulden, psychische stoornissen en verslavingen) naar professionele zorgverleners worden toegeleid, 'waterbedeffecten' van herhuisvesting kan voorkomen. De inzet van professionals in de onderzochte cases heeft bijgedragen aan bewustwording bij cliënten en hen aangespoord om actie te ondernemen (b.v. schuldhulpverleningstraject starten). Relatief bescheiden problemen zijn daarmee opgelost. De meeste problematische gevallen waren echter vóór de huisbezoeken al bekend bij diverse instanties. De registratie en monitoring van huishoudens stoppen na de verhuizing of worden overgedragen aan zorgverleners in

ontvangstwijken. Daarmee verdwijnt het zicht op de bewoners. En hoewel de achter-de-voordeurbenadering een probaat middel is om verborgen problemen op te sporen, is het effect van de begeleidingsinspanningen bij ernstige problemen betrekkelijk. Sommige (psychosociale) problemen hebben een dermate structureel karakter dat begeleiding gekoppeld aan de herhuisvestingsprocedure geen oplossing kan bieden. In die gevallen dient de inzet vooral gericht te worden op het tegengaan van verdere probleemcumulatie door de gedwongen verhuizing.

*Aanbeveling: bij de ambities ten aanzien van brede herhuisvesting is een zekere bescheidenheid op zijn plaats. Een belangrijk aandachtspunt blijft de 'warme' overdracht<sup>31</sup> tussen professionals voor wat betreft bewoners die reeds begeleiding ontvangen of in een traject zitten, zodat professionals in de ontvangstwijken (b.v. wijkagent, beheerconsulenten) niet voor verrassingen komen te staan. Bij multi-probleemhuishoudens moet de inzet primair gericht worden op verdere escalatie van de problemen als gevolg van de verhuizing zelf.*

### **De woonsituatie van herhuisvestingsurgenten verandert vaak ten goede**

*Herhuisvestingsurgenten zijn meestal erg positief over hun nieuwe woning*

Sloopwoningen zijn vaak van een relatief slechte kwaliteit. De kans dat bewoners naar een objectief betere woning verhuizen is daardoor groot. Urgenten zijn zelf ook van mening dat zij naar een betere woning zijn verhuisd. Zij zijn vooral meer tevreden met de grootte, het woningtype en het onderhoud van de nieuwe woning. De weinige klachten die er zijn richten zich vooral op de grootte en de prijs van de nieuwe woning. Ten opzichte van de pluspunten die herhuisvestingsurgenten noemen, verbleken echter de minpunten die zij ervaren.

*Herhuisvestingsurgenten verhuizen meestal op korte afstand (maar niet altijd binnen de buurt)*

De mate waarin herhuisvestingsurgenten binnen de buurt verhuizen verschilt sterk tussen onderzoekssteden en onderzoeksbuurten. In sommige buurten verhuist geen van de urgenten binnen de buurt en in andere buurten doet meer dan de helft dit. Als bewoners niet binnen de buurt verhuizen komt dit vaak door het beperkte woningaanbod. In alle steden zien we verder dat urgenten vooral naar nabijgelegen buurten verhuizen. In Rotterdam en Den Haag betreft dit vaak één specifieke nabijgelegen buurt en in de andere steden verschillende nabijgelegen buurten.

*De oude en nieuwe buurten van herhuisvestingsurgenten lijken sterk op elkaar*

De oude en nieuwe buurt van herhuisvestingsurgenten blijken vaak sterk op elkaar te lijken, hetgeen deels een gevolg is van de korte verhuisafstand. Herhuisvestingsurgenten verhuizen wederom naar buurten met een goedkope woningvoorraad, een gemiddeld lage sociaaleconomische positie en veel niet-westerse allochtonen. De belangrijkste verklarende factor is dat verreweg de meeste herhuisvestingsurgenten een (zeer) laag inkomen hebben en daardoor volledig aangewezen zijn op de sociale

---

31 Dit houdt in dat de aanmelding en het dossier van een bewoner die onder behandeling is bij een instantie, automatisch meevoerhuist als die bewoner uit de wijk vertrekt. De relevante zorgverlener in de ontvangstwijk wordt ingelicht en zoekt de desbetreffende persoon direct op.

huursector. De meeste sociale huurwoningen komen ook vrij in buurten met de hiervoor genoemde kenmerken. Met uitzondering van Rotterdam, heeft de nieuwe buurt gemiddeld genomen wel een net iets hogere sociaaleconomische positie dan de oude buurt. Dat het gemiddelde inkomen in de nieuwe buurt gemiddeld hoger is dan in de oude buurt is niet verwonderlijk, omdat doorgaans de armste wijken geherstructureerd worden. Een verhuizing uit een herstructureringswijk betekent dan ook vrijwel automatisch een verhuizing naar een (iets) minder arme wijk. Rotterdam vormt hier een uitzondering op, omdat de herstructureringsbuurten hier meestal niet tot de armste buurten van Rotterdam gerekend kunnen worden. De armste buurten (zoals Afrikaanderwijk, Feijenoord en Bloemhof) zijn ten tijde van de stadsvernieuwing veelal aangepakt, zonder op de sociale ladder te stijgen, en hebben een forse particuliere huurvoorraad, waardoor herstructurering op een beperkter deel van de woningvoorraad betrekking heeft. De drie buurten met de grootste herstructureringsoperaties in de laatste jaren (Hoogvliet-Zuid, Lombardijen en Zuidwijk) scoren juist heel gemiddeld op de sociale ladder van Rotterdamse buurten. Het gevolg is dat herhuisvestingsurgente in Rotterdam gemiddeld naar iets armere buurten verhuizen (zie ook Posthumus e.a., 2010).

*Tevredenheid met buurt neemt toe, maar minder dan met de woning*

Herhuisvestingsurgente ervaren minder vooruitgang met hun buurt dan met hun woning. Hoewel urgente gemiddeld genomen meer tevreden zijn met hun nieuwe dan met hun oude buurt, hebben zij de nodige klachten over hun nieuwe buurt. Meestal gaat het hierbij over de sociale kenmerken van de buurt: de sociale contacten, het type bewoners, en de criminaliteit en overlast. Als urgente vinden dat zij een verkeerde buurtkeus hebben gemaakt, wijten zij dit vaak aan de sociale omgeving die de nieuwe buurt hen biedt. Zij voelen zich er niet thuis. Meestal is dat alleen een probleem voor het verhuisde huishouden, maar professionals geven aan dat dit in een enkel geval tot fricties kan leiden met andere bewoners als er sprake is van een sterk verschil in leefstijl.

*Aanbeveling: Bied tijdens de herhuisvestingsprocedure veel meer informatie over de sociale sfeer in en het karakter van mogelijke ontvangstbuurten, de manier waarop bewoners met elkaar omgaan en hoe ze reageren op ongewenste ontwikkelingen. In het kader van de leefstijlmethodieken bij woningtoewijzing wordt hier al volop mee geëxperimenteerd. Door het bieden van meer informatie, vooral bij directe bemiddeling, hebben urgente meer ruimte om een goede afweging te maken tussen verschillende opties.*

### **3. Waterbedeffecten**

Een waterbedeffect is een effect van een beleidsmaatregel met een bedoelde of onbedoelde invloed op een ander gebied dan waarvoor de beleidsmaatregel bedoeld is. Aangaande dit effect, heeft het onderzoek drie hoofdzichten opgeleverd.

#### **Instream van herhuisvestingsurgente betekent nog geen buurtverval**

Allereerst hebben we voor elke stad een vergelijking gemaakt tussen buurten waar veel herhuisvestingsurgente zijn komen wonen (ontvangstbuurten) en

buurten waar weinig urgenten zijn komen wonen, maar die voor het overige wel lijken op de ontvangstbuurten. Als ontvangstbuurten zich ongunstiger ontwikkelen dan deze controlebuurten, dan is dat een aanwijzing voor het optreden van waterbedeecten. Behalve in Rotterdam, zien we echter nergens dat bewoners van ontvangstbuurten negatiever zijn over de buurt dan bewoners van controlebuurten. Een verklaring daarvoor zou kunnen zijn dat urgenten in de meeste ontvangstbuurten slechts een bescheiden deel van de bevolking uitmaken. Voor Breda en Ede was dat ook te verwachten, aangezien het aantal urgenten in deze steden vrij beperkt is. In Groningen en vooral in Den Haag zijn er meer urgenten, maar die waaieren uit over veel verschillende wijken. Er is dus nergens sprake van een plotselinge massale instroom van urgenten.

In Rotterdam verspreiden herhuisvestingsurgenten zich ook over meerdere wijken, maar omdat het om een behoorlijk grote groep gaat (ruim 2800 huishoudens in de periode 2007 en 2009), geldt tegelijkertijd dat sommige wijken te maken met een forse instroom. In Vreewijk gaat het zelfs om een kwart van de instroom in de sociale huursector. In Vreewijk zien we ook, net als overigens in de andere Rotterdamse ontvangstbuurt (Oosterflank), dat bewoners negatiever zijn over de ontwikkeling van de buurt dan in de controlewijk (De Esch). Dit komt voor een belangrijk deel voort uit een negatieve waardering voor de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling.

### **Ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten hangt samen met waardering voor de buurt**

Ten tweede hangt een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten indirect samen met de ervaring dat de buurt er in zijn geheel op achteruit gaat. Degenen die een grote instroom van herhuisvestingsurgenten ervaren, zijn ook vaker van mening dat de veranderende bevolkingssamenstelling een verslechtering betekent. De ervaring dat de bevolkingssamenstelling achteruit gaat is op zijn beurt de belangrijkste voorspeller van het gevoel dat de buurt verslechtert. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat slechts een klein deel van de bewoners een grote instroom van urgenten ervaart.

Naast een grote ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten, dragen verschillende andere ervaringen, zoals het vertrek van senioren en autochtonen en de instroom van allochtonen en laagopgeleiden bij aan het beeld dat de bevolkingssamenstelling verslechtert. Al deze veranderingen versterken het gevoel van bewoners dat er steeds meer mensen in de buurt komen wonen met andere normen en waarden. Dit gevoel is het sterkst bij de komst van allochtone bewoners. Met andere woorden: de ervaren instroom van herhuisvestingsurgenten vergroot wel de kans dat bewoners vinden dat de buurt qua bevolkingssamenstelling achteruitgaat, maar andere factoren spelen daarin een meer bepalende rol.

De mate waarin men de komst van nieuwkomers en urgenten gelijkstelt met de komst van problemen, hangt overigens af van de tolerantie in de ontvangstbuurten. In sommige buurten zien we dat men meer open staat voor nieuwkomers met andere kenmerken dan in andere buurten. Het draagvlak voor de komst van herhuisvestingsurgenten verschilt dus tussen buurten. Wanneer zittende bewoners en nieuwkomers sterk op elkaar lijken, is de kans op conflicten het kleinst.



*Aanbeveling: Zet sterker in op de bemiddeling bij eventuele conflicten tussen zittende bewoners en recent gevestigde herhuisvestingsurgenten. Dergelijke conflicten kunnen eerder in kaart worden gebracht door urgenten enige tijd na hun verhuizing te benaderen voor een evaluatie. Dat is in het kader van een zorgvuldige begeleiding en klantgerichte benadering ook een belangrijke vorm van nazorg.*

De werkelijke en ervaren verhuismobiliteit komt in sommige steden en buurten veel meer overeen dan in andere steden en buurten. Zowel bewoners van Tuinzigt in Breda als bewoners van Vreewijk in Rotterdam vinden bijvoorbeeld dat er veel nieuwkomers zijn en dat deze nieuwkomers een negatieve invloed op de buurt hebben, terwijl er in Tuinzigt wél en in Vreewijk géén sprake is van een hoge verhuismobiliteit. Dit lijkt het gevolg te zijn van het type verhuismobiliteit dat men ervaart. Wanneer men erg negatief is over de nieuwkomers, zoals in Vreewijk, vindt men vaak ook dat er veel verhuismobiliteit is, ook als dit in werkelijkheid een beperkte omvang heeft. Bewoners ervaren dus meer verhuismobiliteit als zij vinden dat de bevolkingssamenstelling in negatieve zin verandert.

#### **Het micro-waterbedeffect**

Ten derde constateren we dat de kans op waterbedeffecten het grootste is als een groot aantal herhuisvestingsurgenten, al dan niet met problematisch gedrag, in een klein gebied terecht komt. Deze vorm van concentratie doet zich onder hele specifieke omstandigheden voor. We geven twee voorbeelden. In Ede is er sprake geweest van een grote instroom van herhuisvestingsurgenten in een nieuwbouflat met sociale huurwoningen die werden opgeleverd tijdens het herhuisvestingsproces en die (in de ogen van professionals) direct al aan verloedering onderhevig was. In Breda is er sprake geweest van een concentratie van enkele multi-probleemgezinnen in een specifieke straat, waardoor de overige bewoners te kampen kregen met veel overlast. Dit zijn voorbeelden van waterbedeffecten die negatief kunnen uitpakken voor de nieuwe burens van urgenten. Het is echter niet aannemelijk dat de buurt als geheel hierdoor snel zal afglijden<sup>32</sup>.

*Aanbeveling: Volg de inplaatsing van herhuisvestingsurgenten die bij (hulpverlenings) instanties bekend zijn, één-op-één als er op buurt- en blokniveau meer woningen tegelijkertijd vrijkomen. De kans op de herconcentratie van urgenten met (mogelijk) problematisch gedrag is dan immers het grootst. Dat pleit ervoor om bij herhuisvestingsurgenten met probleemgedrag bij voorkeur gebruik te maken van directe bemiddeling. Voorwaarde is dat er een glashelder inzicht is wie de (potentiële) probleemhuishoudens zijn, zodat een goede risico-inschatting gemaakt kan worden. Bij onze analyse van brede herhuisvestingstrajecten in Breda en Rotterdam zagen we dat dit door middel van de huisbezoeken goed in kaart kan worden gebracht.*

---

32 Dat zou wel het geval kunnen zijn als bepaalde incidenten in deze buurten worden opgeblazen in de media. In onze onderzoeksbuurten speelt dat probleem echter nauwelijks.

### **Bijwerkingen van herstructureringsoperaties mild**

Al met al vallen de bijwerkingen van herstructureringsoperaties mee. Er is geen sprake van een herconcentratie van de voorraad sociale huurwoningen, de slaagkansen van reguliere woningzoekenden komen niet langdurig en zwaar onder druk te staan, de meeste herhuisvestingsurgente zien – al dan niet met begeleiding – voldoende mogelijkheden om hun woning- en buurtsituatie te verbeteren, en in de meeste ontvangstuurten is er geen sprake van een grote achteruitgang. Alleen in de Rotterdamse ontvangstuurten Vreewijk en – in mindere mate – Oosterflank zijn er indicaties dat negatieve waterbedeecten optreden. In Vreewijk komt dat door een samenspel van drie factoren:

1. een grote instroom van herhuisvestingsurgente (bijna een kwart van de totale instroom), voor een belangrijk deel veroorzaakt door de sloop van een buurtje in de naastgelegen wijk Lombardijen.
2. Een groot verschil in achtergrondkenmerken (zoals etnische achtergrond en leefstijl) tussen de zittende bevolking en de instroom.
3. Een weinig tolerante houding van de zittende bevolking ten opzichte van mensen met een andere leefstijl.

Een combinatie van deze drie factoren zal niet op grote schaal voorkomen in Nederlandse buurten. Bovendien is het zelfs in het geval van Vreewijk zo dat de instroom van herhuisvestingsurgente slechts een onderdeel vormt van een grotere – negatief gewaardeerde - dynamiek in de bevolkingssamenstelling. Een belangrijke conclusie is daarom dat het risico op het optreden van waterbedeecten (als gevolg van herstructurering) niet overschat moet worden.

# 10 Literatuurlijst

- Alba, R., Logan, J. & Stults, B. (2000a) How segregated are middle-class African Americans? *Social Problems*, 47(4), pp. 543-58.
- Alba, R., Logan, J. & Stults, B. (2000b) The changing neighborhood contexts of the immigrant metropolis? *Social Forces*, 79(2), pp. 587-621.
- Atkinson, R. & Kintrea, K. (2002) Area effects: what do they mean for British housing and regeneration policy? *European Journal of Housing Policy*, 2(2), pp. 147-166.
- Basolo, V. & Strong, D. (2002) Understanding the neighbourhood: From residents' perceptions and needs to action. *Housing Policy Debate*, 13(1), pp. 83-105.
- Begemann, C., Vlist, A. van der & Smid, G. (2005) Haaglanden slaagt in doorbreken ruimtelijke segregatie. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 11(2), pp. 22-26.
- Bergeijk, E. van, Kokx, A., Bolt, G., Kempen, R. van (2008) *Helpt herstructurering? Effecten van stedelijke herstructurering op wijken en bewoners*. Delft: Eburon.
- Bernasco, W., Elfers, H. & Bruinsma, G. (2006) Het waterbedeffect. Ruimtelijke neveneffecten van plaatsgebonden maatregelen tegen criminaliteit. *Tijdschrift voor Criminologie*, 48(3), pp. 243-258.
- Boal, F.W. (1976) Ethnic residential segregation. In Herbert, D.T. Johnston, R.J. (Eds.) *Social areas in cities* (pp. 41-79). London: John Wiley & Sons.
- Bobo, L. & Zubrinsky, C.L. (1996) Attitudes on residential integration: perceived status differences, mere in-group preference, or racial prejudice? *Social Forces*, 74(3), pp. 883-909.
- Bolt, G., Burgers, J., & Kempen, R. van (1998) On the social significance of spatial location; spatial segregation and social inclusion. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 13(1), pp. 83-95.
- Bolt, G. & Kempen, R. van (2003) Escaping poverty neighborhoods in the Netherlands. *Housing, Theory and Society*, 20(4), pp. 209-222.
- Bolt, G. & Kempen, R. van (2010) Dispersal patterns of households who are forced to move: Desegregation by demolition: A case study of Dutch cities. *Housing Studies*, 25(2), pp. 159-180.
- Bolt, G., Kempen, R. van & Ham, M. van (2008) Minority ethnic groups in the Dutch housing market: spatial segregation, relocation dynamics and housing policy. *Urban Studies*, 45(7), pp. 1359-1384.
- Bolt, G., Kempen, R. van & Weesep, J. van (2009) After urban restructuring: relocations and urban restructuring in Dutch cities. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 100(4), pp. 502-518.
- Boyd, M.L. (2008) The role of social networks in making housing choices: the experience of the Gautreaux two residential mobility program. *Cityscape*, 10(1), pp. 41-63.
- Breejen, F. den, Grinsven, A. van & Schaar, J. van der (2004) *Evaluatie herstructureringsproces Barten-Noord*. Amsterdam: RIGO.
- Briggs, X. de Souza, Darden, J.T. & Aidala, A. (1999) In the wake of desegregation. Early impacts of scattered-site public housing on neighborhoods in Yonkers, New York. *Journal of the American Planning Association*, 65(1), pp. 27-49.
- Briggs, X. de Souza & Dreir, P. (2008) *Memphis murder mystery? No, just mistaken identity*. *Commentary submitted to Atlantic Monthly*. <http://prrac.org/pdf/MemphisMurderMystery.pdf>, Download d.d. 7 december 2011.
- Briggs, X. de Souza, Popkin, S.J. & Goering, J.M. (2010) *Moving to Opportunity: The story of an American experiment to fight ghetto poverty*. New York: Oxford University Press.

- Brooks, F., Zugazaga, C., Wolk, J. & Adams, M.A. (2005) Resident perceptions of housing, neighbourhood, and economic conditions after relocation from public housing undergoing HOPE VI redevelopment. *Research on Social Work Practice*, 15(6), pp. 481-490.
- Brown, L.A. & Moore, E.G. (1970) The intra-urban migration process: A Perspective. *Geografiska Annaler*, 52(1), pp. 368-381.
- Buron, L., Popkin, S., Levy, D., Harris, L. & Khadduri, J. (2002) *The HOPE VI resident tracking study. A snapshot of the current living situation of original residents from eight sites*. Washington DC: Abt Associates Inc. & The Urban Institute.
- Castells, N. (2010) HOPE VI Neighborhood spillover effects in Baltimore. *Cityscape*, 12(1), pp. 65-98.
- Clampet-Lundquist, S. (2004) HOPE VI relocation: Moving to new neighborhoods and building new ties. *Housing Policy Debate*, 15(2), pp. 415-448.
- Clark, W.A.V. (1991) Residential preferences and neighbourhood racial segregation: a test of the Schelling segregation model. *Demography*, 28(1), pp. 1-19.
- Clark, W.A.V. (1992) Residential preferences and residential choices in a multiethnic context. *Demography*, 29(3), pp. 451-466.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. & Dieleman, F.M. (2006) Residential mobility and neighbourhood outcomes. *Housing Studies*, 21(3), pp. 323-342.
- Cole, I. & Flint, J. (2007) *Demolition, relocation and affordable housing. Lessons from the Housing Market Renewal Pathfinders*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Cornelissen, E. & Brandsen, T. (2007) *Handreiking Achter de Voordeur. Een verkennend onderzoek naar zeven grootstedelijke 'Achter de Voordeur'-projecten*. Rotterdam: Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV).
- Cornelissen, E., Brandsen, T. & Collignon-Van den Munckhof, L. (2009) *Verbonden met de buurt. Een evaluatie van de Achter de Voordeur aanpak in Rotterdam-Pendrecht*. Rotterdam: Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV).
- Curley, A.M. (2009) Draining or gaining? The social networks of public housing movers in Boston. *Journal of Social and Personal Relationships*, 26(2-3), pp. 227-247.
- Curley, A. (2007) Dispersing the poor: new directions in public housing policy. In: Arrighi, B. and Maume, D. (Eds.) *Child poverty in America today. Volume 4: Children + The State* (pp. 71-92). Westport, Connecticut: Praeger Publishers.
- DeLuca, S., Duncan, G., Mendenhall, R. & Keels, M. (2012) The notable and the null: using mixed methods to understand the diverse impacts of residential mobility programs. In: Ham, M. van, David Manley, D., Bailey, N., Simpson, L. & Maclennan, D. (Eds.) *Neighborhood effects: New Perspectives*. Dordrecht: Springer.
- Diaz-Serrano, L. & Stoyanova, A.P. (2010) Mobility and housing satisfaction: an empirical analysis for 12 EU countries. *Journal of Economic Geography*, 10(5), pp. 661-683.
- Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie (2011) *Woonvisie*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Doff, W. & Kleinhans, R. (2012) *Voorkomen is beter dan genezen: de betekenis van brede herhuisvesting bij de preventie van waterbedeefecten*. Hilversum: Platform Corpovenista.
- Dol, K. & Kleinhans, R. (2011a) *Op zoek naar de kernvoorraad. Ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad in Breda, Den Haag en Rotterdam*. Hilversum: Platform Corpovenista.
- Dol, K. & Kleinhans, R. (2011b) *Verdringing of absorptie? De ontwikkeling van slaagkansen van woningzoekenden onder invloed van herstructurering in Breda, Den Haag en Rotterdam*. Hilversum: Platform Corpovenista.

- Duke, J. (2010) Exploring homeowner opposition to public housing developments. *Journal of Sociology & Social Welfare*, 37(1), pp. 49-74.
- Dunn, K.M. (1998) Rethinking ethnic concentration: The case of Cabramatta, Sydney. *Urban Studies*, 35(3), pp. 503-524.
- Feijten, P. (2005) *Life events and the housing career. A retrospective analysis of timed effects*. Delft: Eburon.
- Feijten, P. & Visser, P. (2005) *Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand*. Den Haag: CBS.
- Feijten, P. & Ham, M. van (2009) Neighbourhood change... reason to leave? *Urban Studies*, 46(10), pp. 2103-2122.
- Feins, J. & Shoder, M. (2005) Moving to opportunity: The demonstration's design and its effects on mobility. *Urban Studies*, 42(8), pp. 1275-1299.
- Freeman, L. (2000) Minority housing segregation: a test of three perspectives. *Journal of Urban Affairs*, 22(1), pp. 15-35.
- Freeman, L. & Rohe, W. (2000) Subsidized housing and neighborhood racial transition: an empirical investigation. *Housing Policy Debate*, 11(1), pp. 67-89.
- Galster, G.C. (1991) Housing discrimination and urban poverty of African-Americans. *Journal of Housing Research*, 2(2), pp. 87-119.
- Galster, G.C. (2005) Consequences from the redistribution of urban poverty during the 1990s: A cautionary tale. *Economic Development Quarterly*, 19(2), pp. 119-125.
- Galster, G.C. (2011) Poverty Deconcentration Programs in the U.S.: A Critical Review. *Paper for the ESRC Seminar on Neighbourhood effects, neighbourhood based problems and international policy solutions*, University of Glasgow, 7th – 8th April, 2011.
- Galster, G.C. & Hesser, G.W. (1981) Residential satisfaction compositional and contextual correlates. *Environment and Behavior*, 13(6), pp. 735-758.
- Galster, G.C., Tatian, P. & Smith, R. (1999) The impact of neighbors who use Section 8 certificates on property values. *Housing Policy Debate*, 10(4), pp. 879-917.
- Gemeente Den Haag (2001) *Nota monitoring herhuisvesting. Ervaringen van herhuisvestingskandidaten in diverse complexen*. Den Haag: Dienst Stedelijke Ontwikkeling.
- Gemeente Den Haag (2005) *Onderzoek herhuisvesting 2004. Feiten en ervaringen van herhuisvestingskandidaten uit diverse complexen*. Den Haag: Dienst Stedelijke Ontwikkeling.
- Gemeente Den Haag (2005) *Onderzoek herhuisvesting 2004. Feiten en ervaringen van herhuisvestingskandidaten uit diverse complexen*. Den Haag: Dienst Stedelijke Ontwikkeling.
- Gemeente Den Haag (2008) *Barometer herstructurering (module 2). Ervaringen van herhuisvestingskandidaten uit diverse complexen 2004-2006*. Den Haag: Dienst Stedelijke Ontwikkeling.
- Goetz, E.G. (2003) *Clearing the way- deconcentrating the poor in urban America*. Washington, D.C.: The Urban Institute Press.
- Greenbaum, S., Hathaway, W., Rodriguez, C., Spalding, A. & Ward, B. (2008) Deconcentration and social capital: contradictions of a poverty alleviation policy. *Journal of Poverty*, 12(2), pp. 201-228.
- Ham, M. van & Feijten, P. (2008) Who wants to leave the neighbourhood? The effect of being different from the neighbourhood population on wishes to move. *Environment and Planning A*, 40(5), pp. 1151-1170.
- Harris, D.R. (1999) Property values drop when blacks move in, because...: racial and socioeconomic determinants of neighborhood desirability. *American Sociological Review*, 64(3), pp. 461-479.
- Harris, D.R. (2001) Why are whites and blacks averse to black neighbours? *Social Science Research*, 30(1), pp. 100-116.

- Hartung, J. & Henig, J. (1997) Housing vouchers and certificates as a vehicle for deconcentrating the poor. Evidence from the Washington, D.C., Metropolitan area. *Urban Affairs Review*, 32(3), pp. 403-419.
- Heins Advies (2001) "Het kan altijd beter". *Onderzoek naar de tevredenheid van de huurders tijdens de herhuisvesting van de wijkvernieuwing in de gemeente Groningen in de jaren 1999 en 2000*. Leeuwarden: Heins Advies.
- Heins Advies (2002) "Een nieuw huis, een nieuwe kans". *Onderzoek naar de tevredenheid van de huurders tijdens de herhuisvesting van de wijkvernieuwing in de gemeente Groningen in de jaren 2000 en 2001*. Leeuwarden: Heins Advies.
- Heins Advies (2004) "Het gaat best wel goed..." *Onderzoek naar de tevredenheid van de huurders over de herhuisvesting tijdens de wijkvernieuwing in de gemeente Groningen in 2002 en 2003*. Leeuwarden: Heins Advies.
- Heins Advies (2007) "Ik voelde me gelijk al thuis". *Onderzoek naar de tevredenheid van de huurders over de herhuisvesting tijdens de wijkvernieuwing in de gemeente Groningen in 2004 tot medio 2006*. Leeuwarden: Heins Advies.
- Hiscock, R., Kearns, A., Macintyre, S. & Ellaway, A. (2001) Ontological security and psycho-social benefits from the home: Qualitative evidence on issues of tenure. *Housing, Theory and Society*, 18(1-2), pp. 50-66.
- Kingsley, G.T., Johnson, J. & Pettit, K.L.S. (2003) Patterns of section 8 relocation in the HOPE VI program. *Journal of Urban Affairs*, 25(4), pp. 427-447.
- Kleinmans, R. & Kruythoff, H.M. (2002) *Herstructurering in het spoor van vertrekkers: een exploratief onderzoek naar de ervaringen van herstructureringsurgente in Hoograven (Utrecht) en Morgenstond (Den Haag)*. Delft/Den Haag: DGW-NETHUR Partnership.
- Kleinmans, R. (2003) Displaced but still moving upwards in the housing career? Implications of forced residential relocation in the Netherlands. *Housing Studies*, 18(4), pp. 473-499.
- Kleinmans, R. (2005) *Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting*. Amsterdam: IOS Press.
- Kleinmans, R. (2008) Dwarsboomt herhuisvesting doelen van de wijkaanpak? Opstijgen vanaf het waterbed. *TSS Tijdschrift voor Sociale Vraagstukken*, 62(12), pp. 12-15.
- Kleinmans, R. & Slob, A. (2008) Herhuisvesting en het waterbed: probleem opgelost of verplaatst? In: Ouweland, A., Kempen, R. van, Kleinmans, R. & Visscher, H. (Eds.) *Van wijken weten. Beleid en praktijk in de stedelijke vernieuwing* (pp. 116-127). Amsterdam: IOS Press.
- Kleinmans, R. & Van der Laan Bouma-Doff, W. (2008) On priority and progress: forced residential relocation and housing chances in Haaglanden, the Netherlands. *Housing Studies*, 23(4), pp. 565-578.
- Kleinmans, R., m.m.v. K. Dol & H. Posthumus (2011) *Ervaringen van herhuisvestingskandidaten uit diverse complexen 2007 t/m 2009. Barometer Herstructurering (module 2)*. Den Haag: Dienst Stedelijke Ontwikkeling.
- Kleinmans, R. & Varady, D. (2011) Moving out and going down? A review of recent evidence on negative spillover effects of housing restructuring programmes in the United States and the Netherlands. *International Journal of Housing Policy*, 11(2), pp. 155-174.
- Kleit, R.G. & Galvez, M. (2011) The location choices of public housing residents displaced by redevelopment: Market constraints, personal preferences, or social information? *Journal of Urban Affairs*, 33(4), pp. 375-407.
- Kleit, R.G. & Manzo, L.C. (2006) To move or not to move: Relationships to place and relocation choices in HOPE VI. *Housing Policy Debate*, 17(2), pp. 271-308.
- Kromhout, S., Daalen, G. van, Davis, S. & Zandstra, A. (2006) *Woonruimteverdeling opnieuw bekeken. Bouwstenen voor discussie*. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.

- Krysan, M. & Farley, R. (2002) The residential preferences of blacks: do they explain persistent segregation? *Social Forces*, 80(3), pp. 937-980.
- Lee, C.M., Culhane, D.P., Wachter, S.M. (1999) The differential impact of federally assisted housing programs on nearby property values: a Philadelphia case study. *Housing Policy Debate*, 10(2), pp. 75-93.
- Leidelmeijer, K., Schulenberg, R. & Bogaerts, A. (2009) *Waterbedeffecten van het wijkenbeleid*. Amsterdam: RIGO.
- Leveling, D. & Vos, M. (2004) *Gelukkig verhuisd? Een onderzoek onder oud-bewoners van deelgebied C, Osdorp*. Amsterdam: Regioplan Beleidsonderzoek BV.
- Lu, M. (1999) Determinants of residential satisfaction: ordered logit vs. regression models. *Growth and Change*, 30, pp. 264-287.
- Manzo, L.C., Kleit, R.G. & Couch, D. (2008) "Moving three times is like having your house on fire once": the experience of place and impending displacement among public housing residents. *Urban Studies*, 45(9), pp. 1855-1878.
- McClure, K. (2008) Deconcentrating poverty with housing programs. *Journal of the American Planning Association*, 74(1), pp. 90-99.
- McClure, K. (2010) The prospects for guiding housing choice voucher households to high-opportunity neighborhoods. *Cityscape*, 12(3), pp. 101-122.
- McCrea, R., Shyy, T-K & Stimson, R. (2006) What is the strength of the link between objective and subjective indicators of urban quality of life? *Applied Research in Quality of Life*, 1(1), pp. 79-96.
- Mohan, J & Twigg, L. (2007) Sense of place, quality of life and local socioeconomic context: evidence from the survey of English housing, 2002/03. *Urban Studies*, 44(10), pp. 2029-2045.
- Moore, S. (2008) As program moves poor to suburbs, tensions follow. *New York Times*, 9-8- 2008 ([http://www.nytimes.com/2008/08/09/us/09housing.html?\\_r=1&hp&oref=slogin](http://www.nytimes.com/2008/08/09/us/09housing.html?_r=1&hp&oref=slogin)), Download d.d. 14 juli 2009.
- Mulder, C. & Hooimeijer, P. (1999) Residential relocations in the life course. In: Wissen, L. van & Dykstra, P. (Eds.) *Population Issues: An Interdisciplinary Focus* (pp. 159-186). New York: Kluwer/Plenum.
- Murie, A. (1974) *Household movement and housing choice, Occasional Paper 28*. Birmingham: Centre for Urban and Regional Studies, University of Birmingham.
- Murie, A. (1986) Social differentiation in urban areas: housing or occupational class at work? *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 77(5), pp. 345-357.
- Myers, D. & Lee, S.W. (1998) Immigrant trajectories into homeownership: A temporal analysis of residential assimilation. *International Migration Review*, 32(3), pp. 593-625.
- Oakley, D. & Burchfield, K. (2009) Out of the projects, still in the hood: the spatial constraints on public-housing residents' relocation in Chicago. *Journal of Urban Affairs*, 31(5), pp. 589-614.
- Oakley, D. & Tsao, H.S. (2007) Socioeconomic gains and spillover effects of geographically targeted initiatives to combat economic distress: an examination of Chicago's empowerment zone. *Cities*, 24(1), pp. 43-59.
- Orr, L.L., Feins, J.D., Jacob, R., Beecroft, E., Sanbonmatsu, L., Katz, L.F., Liebman, J.B. & Kling, J.R. (2003) *Moving to Opportunity: Interim impacts evaluation*. Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development.
- Oude Ophuis, R. (2004) *Tevreden verhuisd? (Oud-)Delflandpleinbewoners en hun mening over het herhuisvestingsproces*. Amsterdam: Regioplan Beleidsonderzoek BV.
- Ouweland, A., Kramer, R., Kwekkeboom, W. & Leferink, R. (1999) *De vernieuwing halverwege. Evaluatie vernieuwing Bijlmermeer 1992-1999*. Amsterdam: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer.

- Paassen, R. van (2008) *Waterbedeecten van stedelijke herstructurering. Een onderzoek naar de implicaties van stedelijke herstructurering in Amsterdam*. Universiteit van Amsterdam, ongepubliceerde master thesis.
- Parkes, A., Kearns, A. & Atkinson, R. (2002) What makes people dissatisfied with their neighbourhoods? *Urban Studies*, 39(13), pp. 2413-2433.
- Pendall, R. (2000) Why voucher and certificate users live in distressed neighborhoods. *Housing Policy Debate*, 11(4), pp. 881-910.
- Permentier, M., Bolt, G. & Ham, M. van (2011) Determinants of neighbourhood satisfaction and perceived neighbourhood reputation. *Urban Studies*, 48(5), pp. 977-996.
- Popkin, S., Katz, B., Cunningham, M., Brown, K., Gustafson, J. & Turner, M.A. (2004) *A decade of HOPE VI: Research findings and policy challenges*. Washington, DC: The Urban Institute.
- Popkin, S.J., Cunningham, M.K. & Burt, M. (2005) Public housing transformation and the hard-to-house. *Housing Policy Debate*, 16(1), pp. 1-24.
- Popkin, S.J., Levy, D.K. & Buron, L. (2009) Has hope VI transformed residents' lives? New evidence from the HOPE VI panel study. *Housing Studies*, 24(4), pp. 477-502.
- Popp, H. (1976) The residential location process. Some theoretical and empirical considerations. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 67(5), pp. 300-305.
- Posthumus, H., Bolt, G. & Kempen, R. van (2010) Sloopurgenten verhuizen amper naar betere buurten. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 16(4), pp. 44-49.
- Posthumus, H., Bolt, G. & Kempen, R. van (2011) Why displaced residents move to socioeconomic disadvantaged neighbourhoods. *Paper presented at the 41st Conference of the Urban Affairs Association*, New Orleans, 16-19 March 2011.
- Posthumus, H., Bolt, G. & Van Kempen, R. (2012) Urban restructuring, displaced household and neighbourhood change. In: Ham, M. van, Manley, D., Bailey, N., Simpson, L. & Maclennan, D. (Eds.) *Understanding neighbourhood dynamics: new insights for neighbourhood effects research* (te verschijnen).
- Priemus, H. Rosmalen, B. & Wassenberg, F. (1996) *Regionaal Volkshuisvestingsplan Haaglanden. De balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Quercia, R.G. & Galster, G.C. (2000) Threshold effects and neighborhood change. *Journal of Planning Education and Research*, 20(2), pp. 146-162.
- RIGO (2011) *Wonen in Breda: Een verkenning van de woningmarkt*. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.
- Rosin, H. (2008) American murder mystery. *Atlantic Monthly*, July/August 2008, pp. 40-54. (<http://www.theatlantic.com/doc/200807/memphis-crime>), Download d.d. 14 juli 2009.
- Santiago, A.M., Galster, G.C. & Tatian, P. (2001) Assessing the property value impacts of the dispersed housing subsidy program in Denver. *Journal of Policy Analysis and Management*, 20(1), pp. 65-88.
- Schaar, J. van der & Breejen, F. den (2004) *Dynamiek vanuit Helmondse herstructureringsgebieden*. Amsterdam: RIGO.
- Schwartz, A.E., Ellen, I.G., Voicu, I. & Schill, M.H. (2006) The external effects of place-based subsidized housing. *Regional Studies and Urban Economics*, 36(6), pp. 679-707.
- Slob, A., Bolt, G. & Van Kempen, R. (2008) *Na de sloop. Waterbedeecten van gebiedsgericht stedelijk beleid*. Den Haag: NICIS Institute.
- Small, M. L., & Newman, K. (2001) Urban poverty after the truly disadvantaged: The rediscovery of the family, the neighbourhood, and culture. *Annual Review of Sociology*, 27, 23-45.
- Smith, R., Naparstek, A., Popkin, S., Bartlett, L., Bates, L., Cigna, J., Crane, R. & Vinson, E. (2002) *Housing choice for HOPE VI relocatees*. Washington, D.C.: The Urban Institute.



- South, S.J. & Crowder, K.D. (1997) Escaping distressed neighborhoods: individual, community, and metropolitan influences. *American Journal of Sociology*, 102(4), pp. 1040-1084.
- South, S.J., Crowder, K.D. & Chavez, E. (2005) Migration and spatial assimilation among US Latinos: classical versus segmented trajectories. *Demography*, 42(3), pp. 497-521.
- Steunpunt Wonen (2003) *Waar blijf je met herstructurering?* Rotterdam: Steunpunt Wonen.
- Swart, A. (2005) *Niet terug in de vernieuwde wijk. Een onderzoek naar het wegblijven van bewoners met terugkeerwensen bij herstructurering.* Houten: Atrivé.
- Turner, M., Popkin, S. & Cunningham, M. (2000) *Section 8 mobility and neighborhood health: Emerging issues and policy challenges.* Washington, DC: Urban Institute Press.
- Trudeau, D. (2006) The persistence of segregation in Buffalo, New York: *Comer vs. Cisneros* and geographies of relocation decisions among low-income black households. *Urban Geography*, 27(1), pp. 20-44.
- Varady, D.P. & Carrozza, M.A. (2000) Towards a better way to measure customer satisfaction levels in public housing: a report from Cincinnati. *Housing Studies*, 15(6), pp. 797-825.
- Varady, D.P. & Walker, C.C. (2000) Vouchering out distressed subsidized developments: does moving lead to improvements in housing and neighbourhood conditions? *Housing Policy Debate*, 11(1), pp. 115-162.
- Varady, D.P., Walker, C.C. & Wang, X. (2001) Voucher recipient achievement of improved housing conditions in the US: do moving distance and relocation services matter? *Urban Studies*, 38(8), pp. 1273-1304.
- Varady, D.P., Wang, X., Wang, Y. & Duhaney, P. (2010) The geographic concentration of housing vouchers, blacks, and poverty over time: a study of Cincinnati, Ohio, USA. *Urban Research and Practice*, 3(1), pp. 39-62.
- Vera-Toscano, E. & Ateca-Amestoy, V. (2008) The relevance of social interactions on housing satisfaction. *Social Indicators Research*, 86(2), pp. 257-274.
- Veldboer, L., Duyvendak, J.W., Kleinhans, R. & Boonstra, N. (2007) *In beweging brengen en richting geven. Herstructurering en sociale stijging in Hoogvliet.* Rotterdam: Deelgemeente Hoogvliet.
- VROM-Raad (2002) *Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering. Advies over de herstructurering van stedelijke woonmilieus. Advies 035.* Den Haag: VROM-Raad.
- VROM-Raad (2006) *Stad en stijging: sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing.* Den Haag: VROM-raad.
- Wittebrood, K. & Dijk, T. van (2007) *Aandacht voor de wijk. Effecten van herstructurering op de leefbaarheid en veiligheid.* Den Haag: SCP.
- Woldoff, R.A. (2007) Wealth, human capital and family across racial/ethnic groups: integrating models of wealth and locational attainment. *Urban Studies*, 45(3), pp. 527-551.
- Wolf, S. & Vriens, G. (2006) *Herhuisvesting na sloop. Ervaringen van bewoners uit herstructureringsgebieden.* Utrecht: Gemeente Utrecht, Bestuursinformatie.
- Zielenbach, S., Voith, R. (2010) HOPE VI and neighborhood economic development: the importance of local market dynamics. *Cityscape*, 10(1), pp. 99-132.
- Zwaard, J. van der & Wilde, J. de (2008) *Thuis in de nieuwe wijk? Woonbeleving en wijkbetrokkenheid van herstructurering-uitverhuizers.* Rotterdam: CMO-Stimulans.



# Bijlage 1: respons enquête ervaringen met sloop

Herhuisvestingsurgenten zijn benaderd om deel te nemen aan een enquête over hun ervaringen. Het aantal herhuisvestingsurgenten verschilt sterk tussen de onderzoekssteden. In Breda en Ede zijn relatief de minste urgenten verhuisd. In deze steden is er voor gekozen om alle urgenten die binnen een bepaalde periode zijn verhuisd te benaderen. In Breda gaat het om de 358 urgenten die tussen 2003 en 2009 zijn verhuisd en in Ede om de 507 urgenten die tussen 2003 en 2008 zijn verhuisd. In Groningen hebben we een steekproef van 700 urgenten getrokken uit de 1367 urgenten die tussen 2003 en 2009 zijn verhuisd.

Omdat het aantal herhuisvestingsurgenten in Den Haag en Rotterdam aanzienlijk groter is dan in de overige drie steden is er in deze steden voor gekozen om alleen recent verhuisde urgenten te benaderen. In Rotterdam gaat het om een steekproef van 600 van de 2818 urgenten die tussen 2007 en 2009 zijn verhuisd. In Den Haag was men geïnteresseerd in een uitgebreider onderzoek onder urgenten. Daarom is daar een grotere steekproef getrokken van 1300 van de 1867 urgenten die tussen 2007 en 2009 zijn verhuisd.

De respons op de vragenlijst in de verschillende onderzoekssteden is weergegeven in Tabel 1a. Hierbij maken we gebruik van het aantal herhuisvestingsurgenten dat we hebben kunnen benaderen. Bij de berekening van de respons worden urgenten dus uitgesloten als zij niet benaderbaar bleken doordat zij bijvoorbeeld waren verhuisd of doordat hun adresgegevens niet klopten.

Het responspercentage is, net als in eerdere studies waarbij vragenlijsten met herhuisvestingsurgenten zijn afgenomen, vrij laag. Dit komt waarschijnlijk doordat urgenten gemiddeld laag opgeleid zijn en veelal het Nederlands niet als hun moedertaal hebben. Voor deze groepen is het moeilijker om schriftelijke vragenlijsten in te vullen.

**Tabel 1a** Respons op de enquête 'Ervaringen met sloop'

	<b>Benaderd</b>	<b>Respons</b>	<b>Responspercentage</b>
Breda	344	72	21%
Den Haag	1273	301	24%
Ede	425	124	29%
Groningen	687	156	23%
Rotterdam	583	155	27%
<b>Totaal</b>	<b>3312</b>	<b>824</b>	<b>25%</b>

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop 2010

In Tabel 1b worden de achtergrondkenmerken van de respondenten in de verschillende onderzoekssteden weergegeven. In sommige opzichten verschillen de steden. Zo blijkt dat vooral herhuisvestingsurgenten uit Den Haag en Rotterdam vaak een niet-westerse achtergrond hebben. Verder zien we in alle steden behalve Groningen dat een

groot aandeel van de deelnemende urgenten laagopgeleid is. In Breda en Ede zien we dat het aandeel alleenstaande urgenten kleiner is, het aandeel urgenten met thuiswonende kinderen groter is en het gemiddelde huishoudensinkomen hoger is.

**Tabel 1b** Achtergrondkenmerken van de respondenten van de enquête 'Ervaringen met sloop'

	Breda	Den Haag	Ede	Groningen	Rotterdam	Totaal
Leeftijd	46,7	52,2	48,5	43,6	53,0	49,6
Percentage vrouw	57,7	55,0	53,0	55,5	63,3	56,7
Percentage niet-westers allochtoon	19,4	36,2	21,4	11,5	40,0	28,5
Percentage met kind(eren)	36,1	22,6	36,5	15,4	29,0	25,8
Percentage alleenstaanden	27,8	50,2	37,3	57,1	47,1	46,9
Percentage laagopgeleiden (max. mavo/vmbo)	43,1	58,8	42,9	21,2	47,1	43,5
Netto Huishoudens-inkomen *€1000	1,5	1,4	1,6	1,4	1,4	1,4
Woontuur in sloopwoning	3,3	3,4	3,3	3,0	3,6	3,3

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop 2010

# Bijlage 2: vervolginterviews herhuisvestingsurgenten

In de enquête 'Ervaringen met Sloop' is gevraagd of herhuisvestingsurgenten deel wilden nemen aan vervolginterviews. Met 144 van de bewoners die dit hadden aangegeven, is daadwerkelijk een vervolginterview gehouden. Op verzoek van de gemeente Den Haag zijn daar meer interviews gehouden met herhuisvestingsurgenten dan in de andere steden. Een overzicht van de kenmerken van de geïnterviewde urgenten wordt in Tabel 2a weergegeven.

**Tabel 2a** Achtergrondkenmerken geïnterviewde herhuisvestingsurgenten

	Aantal
<b>Stad</b>	
Breda	15
Den Haag	51
Ede	22
Groningen	29
Rotterdam	26
<b>Etniciteit</b>	
Nederlands	103
Niet-westers	29
Westers	6
<b>Verhuislocatie</b>	
Binnen oude buurt	37
Niet binnen buurt, wel binnen stad	87
Buiten stad	17
<b>Gezinssituatie</b>	
Alleenstaand (+kind)	71
Samenwonend (+kind)	49
<b>Netto huishoudensinkomen</b>	
Netto huishoudensinkomen tot €1100	54
Netto huishoudensinkomen €1100-€1700	46
Netto huishoudensinkomen boven €1700	21
<b>Leeftijd</b>	
18-39	48
40-64	74
65+	17
<b>Opleidingsniveau</b>	
Geen + basisonderwijs + lager of middelbaar voortgezet beroepsonderwijs + lager beroepsonderwijs	50
Middelbaar beroepsonderwijs + Hoger algemeen voortgezet beroepsonderwijs	52
Hoger beroepsonderwijs + universiteit	36

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête Ervaringen met Sloop 2010

# Bijlage 3: respons enquête buurtontwikkelingen

In alle steden zijn in elk van de onderzoeksbuurten op basis van een random steekproef 450 huishoudens benaderd om aan een enquête over buurtontwikkelingen deel te nemen. Van de 6750 verspreide enquêtes zijn er 2046 ingevuld. Het responspercentage komt daarmee op 30,3 procent. De respons per onderzoeksstad en -buurt zijn weergegeven in Tabel 3a.

Tabel 3a Respons op de enquête over buurtontwikkelingen

Plaats	Respons	Responspercentage
<b>Breda</b>	<b>448</b>	<b>34%</b>
Brabantpark	148	33%
Heusdenhout	186	46%
Tuinzicht	114	25%
<b>Den Haag</b>	<b>372</b>	<b>28%</b>
Schilderswijk-West	117	26%
Geuzenkwartier	126	23%
Oud-Scheveningen	129	29%
<b>Ede</b>	<b>537</b>	<b>39%</b>
Bloemenbuurt	175	39%
Elskamp	154	34%
Velden en Beken	208	46%
<b>Groningen</b>	<b>339</b>	<b>25%</b>
Paddepoel-Zuid	110	24%
Selwerd	113	25%
Vinkhuizen-Noord	116	26%
<b>Rotterdam</b>	<b>350</b>	<b>26%</b>
Vreewijk	122	27%
Oosterflank	105	23%
De Esch	123	27%

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen 2010

Voor iedere stad hebben we een responsanalyse uitgevoerd: we hebben het aandeel niet-westerse allochtonen, alleenstaanden en sociale huurders dat aan de vragenlijst heeft deelgenomen vergeleken met het werkelijke aandeel niet-westerse allochtonen, alleenstaanden en sociale huurders in de buurt (Zie Tabel 3b). In alle onderzoeksbuurten zien we dat het aandeel alleenstaanden dat aan de enquête heeft deelgenomen ondervertegenwoordigd is. Deze onderrepresentatie is gedeeltelijk te verklaren. Allereerst zal het GBA het aandeel alleenstaanden iets overschatten. Het komt regelmatig voor dat bewoners in de praktijk samenwonen, maar dat slechts één van de bewoners op een adres is geregistreerd. Daarnaast betreft een aanzienlijk aandeel alleenstaanden weduwen en weduwnaren. Onder deze groep alleenstaanden zullen relatief veel oudere personen zijn die niet meer goed in staat zijn enquêtes in te vullen.

Het aandeel niet-westerse allochtonen dat aan de enquête heeft deelgenomen en dat in de buurt woont komt sterk overeen in Den Haag en Ede. In de andere steden zien we een zekere mate van onderrepresentatie van het aandeel niet-westerse allochtonen. Dit zal gedeeltelijk komen doordat wij het aandeel niet-westerse huishoudens (enquête-data) vergelijken met het aandeel niet-westerse inwoners (bestaande data). Omdat niet-westerse huishoudens gemiddeld groter zijn, zal het aandeel niet-westerse huishoudens kleiner zijn dan het aandeel niet-westerse inwoners. Tot slot zien we regelmatig dat het aandeel sociale huurders iets is ondervertegenwoordigd. Dit kan komen doordat sociale huurders minder geneigd zijn om deel te nemen aan enquêtes over hun buurt dan kopers.

**Tabel 3b:** Responsanalyse van de enquête over buurtontwikkelingen

<b>Breda</b>	Brabantpark		Heusdenhout		Tuinzigt	
	Enquête	Werkelijk	Enquête	Werkelijk	Enquête	Werkelijk
Percentage niet-westerse allochtonen	9	16	6	8	8	15
Percentage alleenstaand	28	53	26	39	39	50
Percentage in sociale huurwoning	25	41	17	44	33	48
<b>Den Haag</b>	Schilderwijk-West		Geuzenkwartier		Oud-Scheveningen	
	Enquête	Werkelijk	Enquête	Werkelijk	Enquête	Werkelijk
Percentage niet-westerse allochtonen	82	85	7	7	14	8
Percentage alleenstaand	27	43	26	44	30	50
Percentage in sociale huurwoning	74	61	21	26	32	35
<b>Ede</b>	Bloemenbuurt		Elskamp		Velden en Beken	
	Enquête	Werkelijk	Enquête	Werkelijk	Enquête	Werkelijk
Percentage niet-westerse allochtonen	13	14	16	16	10	11
Percentage alleenstaand	26	38	19	29	16	27
Percentage in sociale huurwoning	30	47	30	44	22	37
<b>Groningen</b>	Paddepoel-Zuid		Selwerd		Vinkhuizen-Noord	
	Enquête	Werkelijk	Enquête	Werkelijk	Enquête	Werkelijk
Percentage niet-westerse allochtonen	12	26	10	21	15	12
Percentage alleenstaand	38	49	38	60	26	51
Percentage in sociale huurwoning	45	71	49	64	61	66
<b>Rotterdam</b>	Vreewijk		Oosterflank		De Esch	
	Enquête	Werkelijk	Enquête	Werkelijk	Enquête	Werkelijk
Percentage niet-westerse allochtonen	14	26	20	27	26	32
Percentage alleenstaand	34	47	32	48	42	58
Percentage in sociale huurwoning	71	81	42	66	47	55

Bron: Statline, Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010

In Tabel 3c worden meer achtergrondkenmerken van de respondenten uit de verschillende onderzoeksbuurten getoond.

**Tabel 3c:** Achtergrondkenmerken van respondenten van de enquête over buurtontwikkelingen

	<b>Vrouw</b>	<b>Laag opgeleid (mavo/ vmbo)</b>	<b>Netto HH-inkomen €1100-€1700</b>	<b>Netto HH-inkomen €3000-€4000</b>	<b>Gem. leeftijd</b>	<b>Thuis-wonende kinderen</b>
<b>Breda</b>	58%	23%	19%	20%	52,5	29%
Brabantpark	64%	24%	24%	21%	49,8	27%
Heusdenhout	52%	17%	11%	24%	57,4	34%
Tuinzicht	60%	34%	27%	10%	47,6	22%
<b>Den Haag</b>	58%	39%	24%	9%	52,1	37%
Schilderswijk-West	51%	60%	34%	4%	47,8	38%
Geuzen-kwartier	61%	24%	19%	12%	55,8	38%
Oud-Scheveningen	62%	35%	19%	11%	52,3	36%
<b>Ede</b>	38%	30%	14%	17%	53,9	40%
Bloemen-buurt	38%	35%	12%	14%	54,2	38%
Elskamp	42%	23%	12%	19%	50,5	44%
Velden en Beken	36%	31%	16%	18%	56,3	38%
<b>Groningen</b>	58%	28%	28%	10%	51,3	21%
Paddepoel-Zuid	66%	26%	30%	14%	48,1	22%
Selwerd	56%	28%	29%	10%	52,2	18%
Vinkhuizen-Noord	53%	28%	25%	6%	53,6	22%
<b>Rotterdam</b>	55%	28%	26%	10%	54,8	23%
Vreewijk	62%	46%	38%	5%	57,4	25%
Oosterflank	54%	23%	21%	16%	56,4	23%
De Esch	48%	15%	20%	10%	50,8	20%

Bron: Universiteit Utrecht, Enquête buurtontwikkelingen, 2010



# Bijlage 4: vervolginterviews bewoners ontvangstbuurten

In de enquête over de buurtontwikkeling is respondenten gevraagd of zij deel wilden nemen aan een vervolginterview. Per ontvangstbuurt zijn 4 à 5 bewoners geïnterviewd die hadden aangegeven hiervoor open te staan. De exacte verdeling van de interviews wordt in Tabel 4a weergegeven. De interviews zijn face to face afgenomen en hebben gemiddeld 45 minuten geduurd.

**Tabel 4a:** Aantal vervolginterviews per onderzoekstad/buurt

	Aantal vervolginterviews
<b>Breda</b>	<b>8</b>
Brabantpark	4
Heusdenhout	4
<b>Den Haag</b>	<b>9</b>
Schilderswijk-West	5
Geuzenkwartier	4
<b>Ede</b>	<b>9</b>
Bloemenbuurt	5
Elskamp	4
<b>Groningen</b>	<b>8</b>
Paddepoel-Zuid	4
Selwerd	4
<b>Rotterdam</b>	<b>9</b>
Vreewijk	5
Oosterflank	4
<b>Totaal</b>	<b>43</b>

# Bijlage 5: expertmeetings ontvangstbuurten

In elk van de onderzoekssteden is een expertmeeting gehouden. Tijdens deze meeting hebben professionals die werkzaam zijn in de ontvangstbuurten hun beeld van deze buurten geschetst. Het betreft hier met name professionals die direct contact hebben met buurtbewoners.

Aan de meetings hebben naast de onderzoekers tussen de 8 en 16 externe professionals deelgenomen. Tabel 5a geeft een overzicht van het type professionals dat aan elk van de expertmeetings heeft deelgenomen.

**Tabel 5a:** Aantal en type professionals dat heeft deelgenomen aan de expertmeetings per stad

	Gemeente	Corporatie	Politie/ stadswacht	Welzijn	Wijkraad	<b>Totaal</b>
Breda	4	4	1	1	1	<b>11</b>
Den Haag	3	3		2		<b>8</b>
Ede	5	2		1	2	<b>10</b>
Groningen	5	5	2	3	1	<b>16</b>
Rotterdam	4	4	1	3		<b>12</b>

# Bijlage 6: analysetechnieken

In het rapport worden verschillende analysetechnieken gebruikt. Hier zullen we de drie meest gebruikte technieken verder toelichten.

- **Paired t-test:** Deze test bepaalt of gepaarde observaties van elkaar verschillen. Meestal wordt deze test gebruikt om vast te stellen of de uitkomsten voor een bepaalde 'behandeling' verschillen van de uitkomsten na de 'behandeling'. In dit onderzoek is de 'behandeling' de gedwongen verhuizing en wordt de paired t-test gebruikt om te kijken of de situatie van herhuisvestingsurgente voor hun gedwongen verhuizing verschilt van hun situatie na hun gedwongen verhuizing.
- **Multiple regressieanalyse:** Een multiple regressieanalyse wordt gebruikt om te toetsen of meerdere onafhankelijke variabelen invloed hebben op een afhankelijke variabele. De afhankelijke variabele moet op interval- of rationiveau gemeten zijn. Een voorbeeld van een ratiovariabele is het rapportcijfer dat herhuisvestingsurgente aan hun nieuwe buurt geven. Bij de interpretatie van een regressietabel is het vooral van belang om te kijken naar het teken van de regressiecoëfficiënt (B) en de mate van significantie (aangegeven met een sterretje). Een positieve B staat voor een positief effect (b.v. naarmate men ouder is geeft men een hoger rapportcijfer aan de buurt) en negatieve B staat voor een negatief effect (b.v. allochtonen geven een lager rapportcijfer aan de buurt). Een significant effect betekent dat een verband dat we in onze steekproef vinden ook geldig is voor de hele populatie. Als we voor een bepaalde wijk bijvoorbeeld een significant effect vinden van leeftijd, dan mogen we dus concluderen dat het effect opgaat voor de hele wijkbevolking.
- **Logistische regressieanalyse:** Een logistische regressieanalyse wordt net als een multiple regressieanalyse gebruikt om te toetsen of een of meerdere onafhankelijke variabelen invloed hebben op een afhankelijke variabele. De afhankelijke variabele hoeft echter niet op interval- of rationiveau gemeten te zijn, maar kent maar twee mogelijke uitkomsten die worden aangeduid met een nul of een één. Een voorbeeld van zo'n variabele is of herhuisvestingsurgente naar een woning met meer kamers verhuizen (1) of niet (0). Net als bij de multiple regressieanalyse (zie hierboven) is het bij de interpretatie van een regressietabel vooral van belang om te kijken naar het teken van de regressiecoëfficiënt (B) en de mate van significantie (aangegeven met een sterretje).

