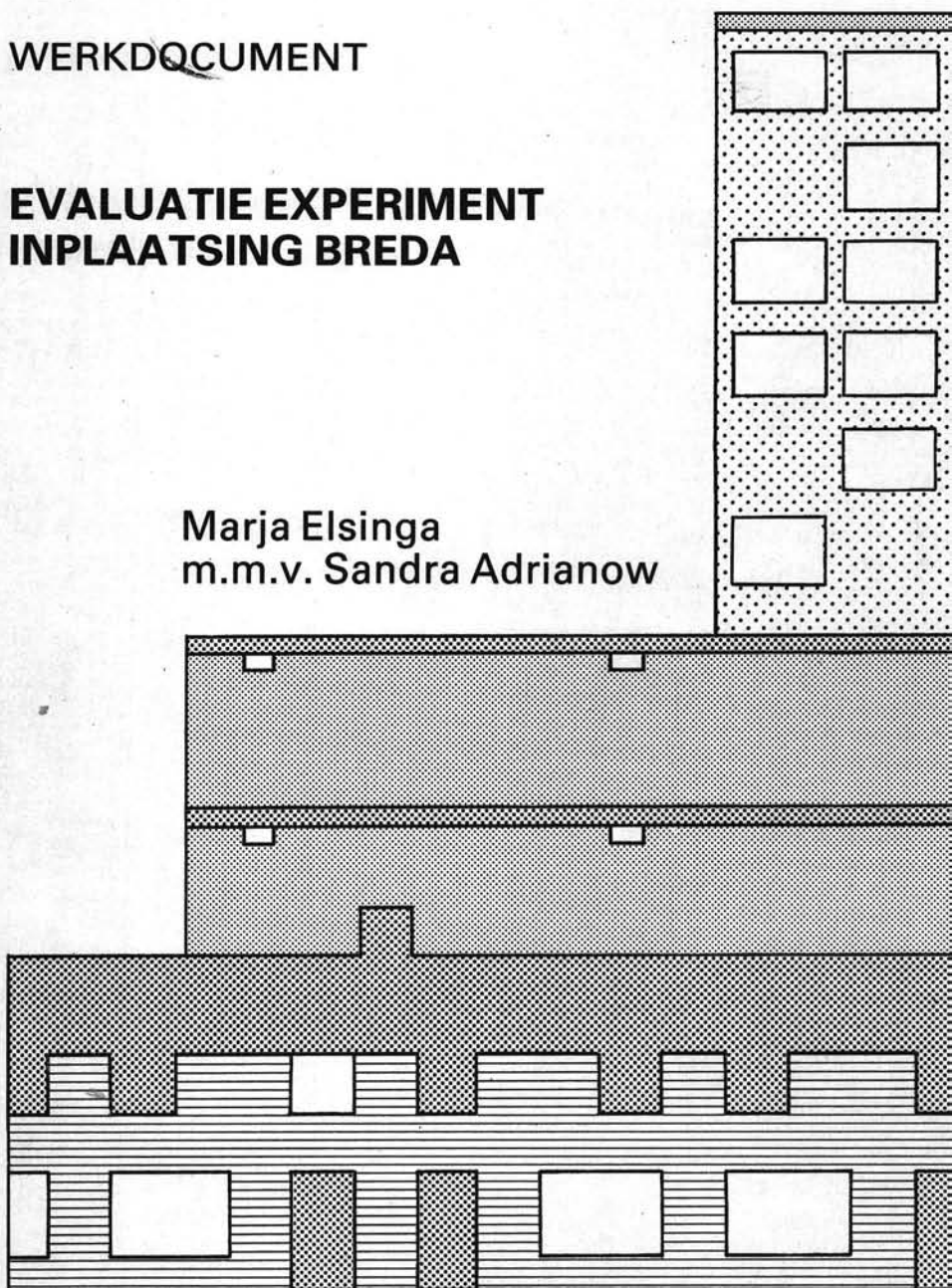


WERKDOCUMENT

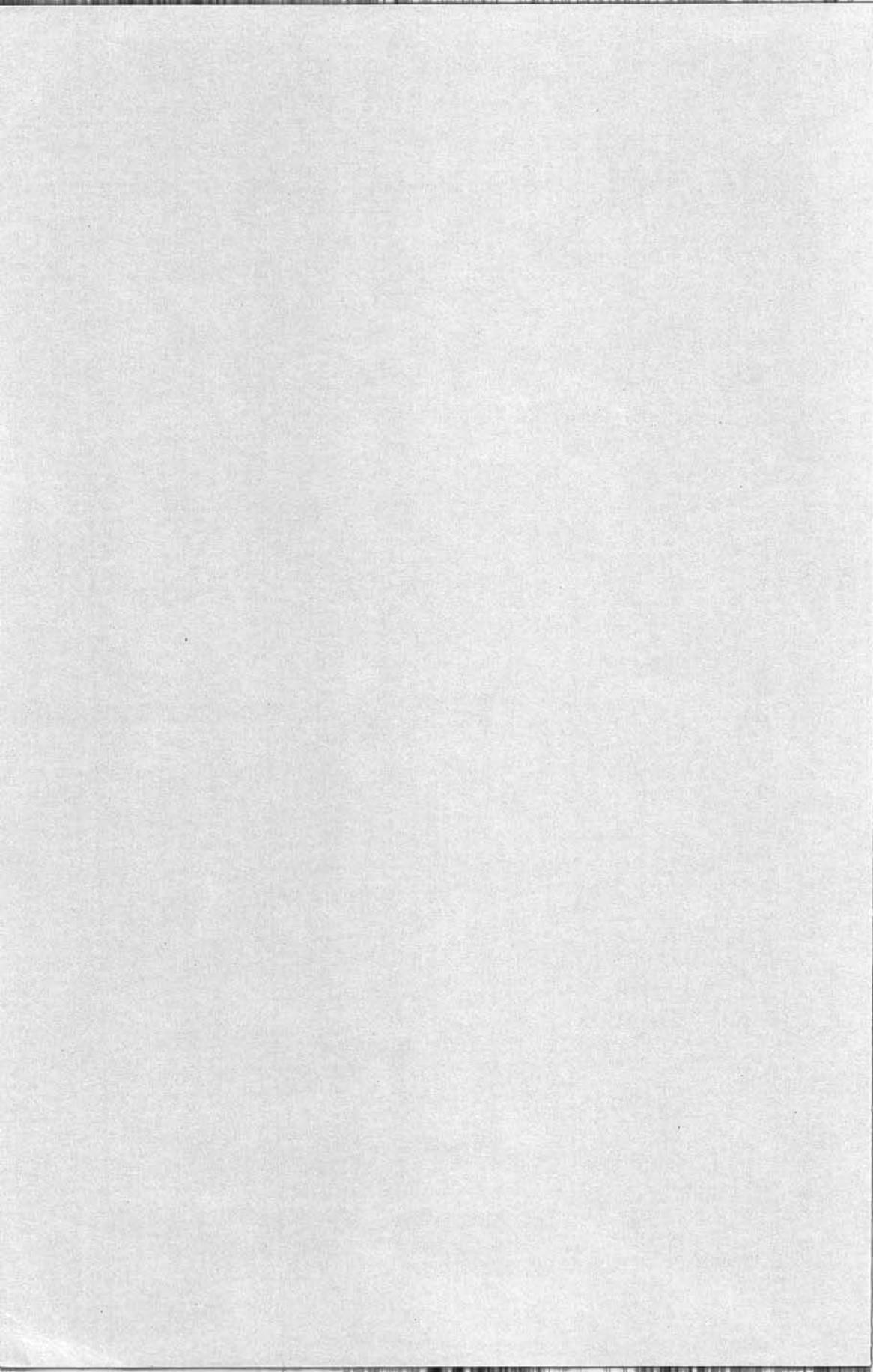
## EVALUATIE EXPERIMENT INPLAATSING BREDA

Marja Elsinga  
m.m.v. Sandra Adrianow



2300 4253

91-21



10912602

09

---

**EVALUATIE EXPERIMENT INPLAATSING BREDA**

Bibliotheek TU Delft



C 1944758



---

# EVALUATIE EXPERIMENT INPLAATSING BREDA

*Marja Elsinga*  
*m.m.v. Sandra Adrianow*

2300 4253



De werkdocumenten van het OTB worden uitgegeven door:

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

In opdracht van:  
OTB  
Thijsseweg 11  
2628 JA Delft

ISSN 0923-9871  
ISBN 90-6275-729-4/CIP  
NUGI 655

Copyright by M. Elsinga

Overname van (gedeelten van) dit werkdocument is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld

---

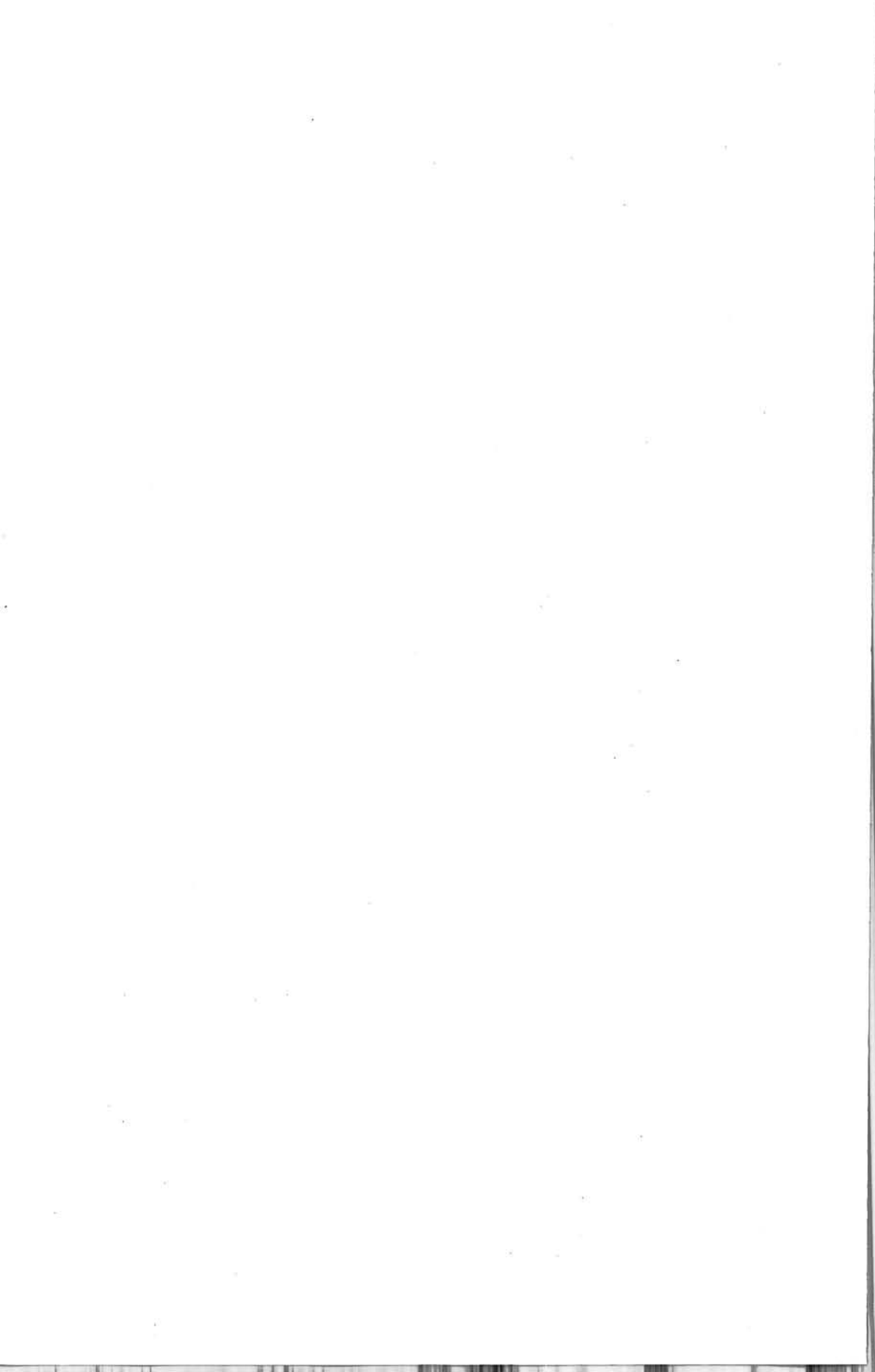
## VOORWOORD

Inplaatsingsbeleid op zich is geen nieuw verschijnsel; een selectief toewijzingsbeleid wordt op vele plaatsen in Nederland gevoerd. De omvang en de status van het experiment inplaatsing in Breda zijn echter wel bijzonder. Het gaat hier namelijk om een door de gemeenteraad goedgekeurd experiment voor 30% van de Bredase sociale huurwoningen. Het experiment houdt in dat de woningbouwverenigingen bufferlijsten met kandidaat-huurders krijgen aangeleverd. Er wordt dan ook wel gesproken over het bufferexperiment.

In opdracht van de gemeente Breda heeft het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde uit Delft dit experiment geëvalueerd.

Op deze plaatst wil ik allen die materiaal hebben toegezonden en toelichting hebben gegeven op de praktijk van de experimentele toewijzingsprocedure, bedanken voor hun medewerking.

Marja Elsinga

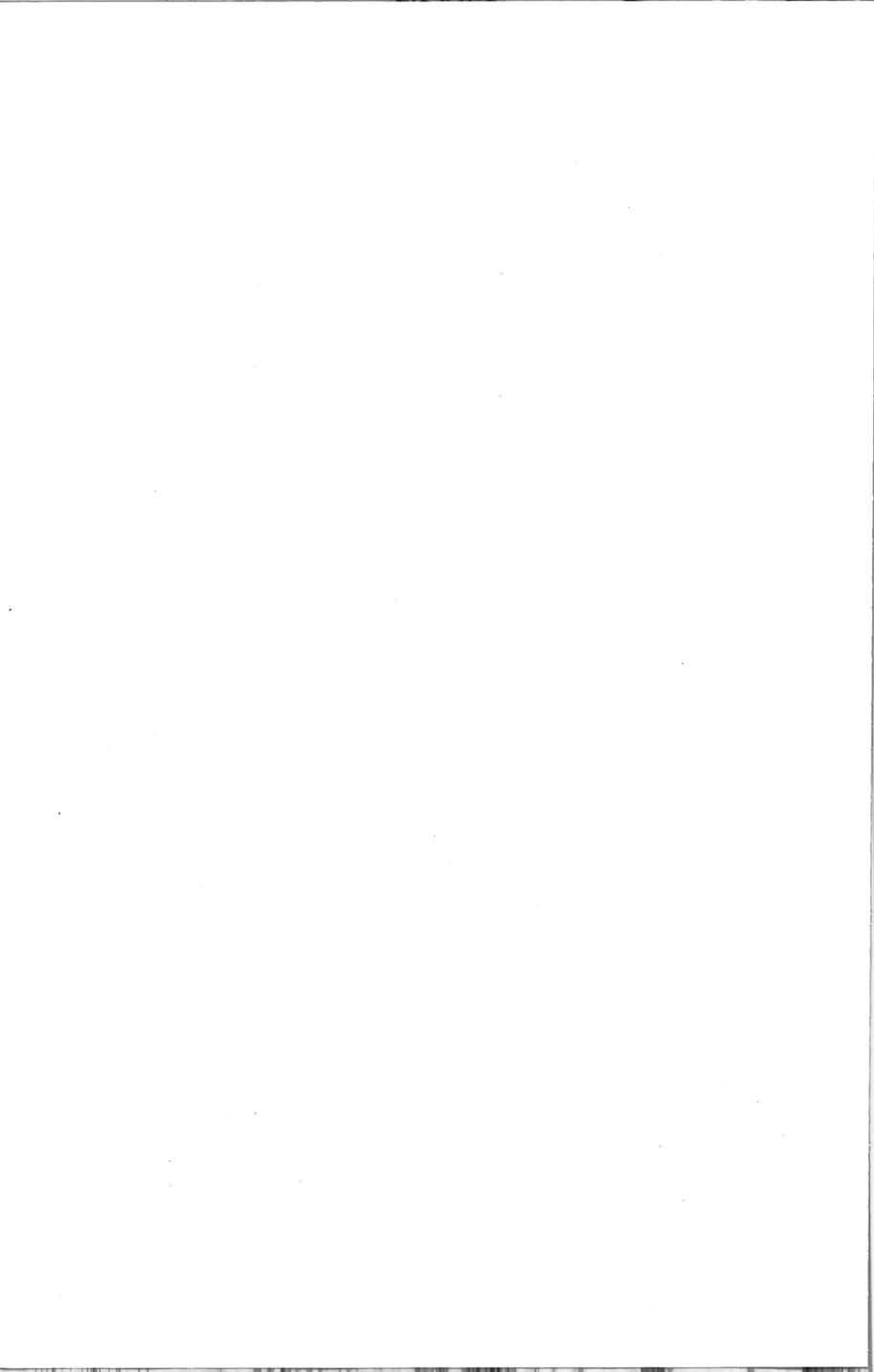




---

# INHOUD

<b>1 INLEIDING</b> .....	1
1.1 Aanleiding voor het experiment .....	1
1.2 Evaluatie van het experiment .....	2
1.3 Werkwijze .....	2
<b>2 DE WONINGTOEWIJZINGSREGELS IN BREDA</b> .....	3
2.1 Woonruimteverdeling in Breda .....	3
2.2 De traditionele woningtoewijzing .....	4
2.3 Het experiment .....	5
<b>3 WONINGTOEWIJZING IN DE PRAKTIJK</b> .....	7
3.1 De geselecteerde complexen .....	7
3.2 De experimentele toewijzingsprocedure .....	8
3.3 Consequenties van de experimentele toewijzingsprocedure .....	12
<b>4 DE TOEWIJZING IN CIJFERS</b> .....	15
4.1 De opeenvolgende stappen in de toewijzingsprocedure .....	15
4.2 De positie van allochtonen .....	20
4.3 Conclusie .....	21
<b>5 EFFECTEN OP DE BUURT</b> .....	23
5.1 Inleiding .....	23
5.2 Acceptaties en weigeringen van woningen .....	24
5.3 Mutaties .....	27
5.4 Huurschulden .....	27
5.5 Leegstand .....	29
5.6 Klachten van niet-technische aard .....	30
5.7 De ervaringen van bewonersorganisaties .....	31
<b>6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</b> .....	33
6.1 Conclusies .....	33
6.2 Aanbevelingen .....	36



---

# INLEIDING

## 1.1 Aanleiding voor het experiment

Inplaatsingsbeleid wordt door velen gezien als een instrument dat kan bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in buurten en is met name actueel in probleembuurten. Hiermee is inplaatsingsbeleid een van de instrumenten voor sociaal beheer door woningcorporaties. Inplaatsingsbeleid houdt in dat bij het toewijzen van een woning de kenmerken van de woningzoekende, de woning, de woonomgeving, de zittende bewoners en de eventuele verwachtingen daaromtrent, systematisch in beschouwing worden genomen.

Een van de aanleidingen om een experiment met plaatsingsbeleid te starten in Breda was de positieve ervaring die men had opgedaan in een tweetal probleembuurten. Deze twee buurten namen in Breda een uitzonderingspositie in; de verhuurder kreeg de ruimte om af te wijken van de objectieve regels.

De woningbouwverenigingen in Breda zijn de initiatiefnemers geweest voor uitbreiding van het inplaatsingsbeleid. Zij zijn van mening dat bij de traditionele wijze van woningtoewijzing te weinig rekening wordt gehouden met de buurt. Het louter op basis van urgentie toewijzen van woningen kan problemen oproepen in de buurt volgens de woningcorporaties. Door middel van een inplaatsingsbeleid kunnen problemen voorkomen worden. Hierbij wordt benadrukt dat inplaatsingsbeleid niet alleen als uitzondering in probleemcomplexen gevoerd dient te worden.

Aanvankelijk bestond er aarzeling bij de gemeente om van de objectieve criteria die een rechtvaardige woonruimte moeten waarborgen, af te wijken. Uiteindelijk is men tot een compromis gekomen: 30% van de voorraad van iedere verhuurder valt onder het experiment inplaatsing. Het doel van het experiment is: nagaan of door selectieve inplaatsing van huurders leefbaarheidsproblemen in straten, complexen, buurten kunnen worden voorkomen.

In de periode van 1-1-1990 tot 1-1-1991 was bij de woningtoewijzing voor 30% van het woningbezit van elke woningbouwvereniging het complexgebonden inplaatsingsbeleid van toepassing. De woningbouwverenigingen konden zelf 30% van de woningen voor het experiment selecteren.

Op de overige 70% van de woningen van de woningbouwverenigingen is het complexgebonden inplaatsingsbeleid niet van toepassing; bij deze woningen vinden de voordrachten en de toewijzingen uitsluitend plaats op de wijze zoals die is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en woningbouwverenigingen en de statuten van de Stichting Woonruimteverdeling Breda (SWB), conform de regels zoals neergelegd in de woonruimteverordening.

## **1.2 Evaluatie van het experiment**

Doel van de evaluatie van het experiment is de resultaten van een jaar experimenteren met inplaatsingsbeleid in kaart te brengen. Hierbij wordt de traditionele toewijzing als referentiepunt gehanteerd.

Hiertoe zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- Hoe ziet de toewijzingsprocedure er in de praktijk uit en wat zijn de ervaringen van de betrokken partijen hiermee?
- Wat zijn de resultaten van de experimentele toewijzing en wat zijn de consequenties van het experiment voor de rechtvaardigheid van de woningtoewijzing?
- Wat is het effect van het experiment op de leefbaarheid in de experiment-complexen?

## **1.3 Werkwijze**

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen wordt gebruik gemaakt van de volgende ingangen:

- registraties van de woningbouwverenigingen
- registratie van de Stichting Woonruimteverdeling Breda (SWB)
- evaluaties en jaarverslagen van de SWB, de gemeente en de woningbouwverenigingen
- interviews met medewerkers van de vier woningbouwverenigingen en de SWB
- interviews met bewonersorganisaties en woningzoekenden (adressen werden door de woningbouwverenigingen verstrekt).

Op basis van interviews met medewerkers van de woningbouwverenigingen, de Stichting Woonruimteverdeling en woningzoekenden wordt de praktijk van de nieuwe toewijzingsprocedure beschreven. Vervolgens worden aan de hand van de registraties de toewijzingsresultaten weergegeven.

Op basis van een aantal indicatoren voor leefbaarheid in de buurt wordt de leefbaarheid in de buurt vergeleken met die van de voorgaande jaren. Deze resultaten worden aangevuld met ervaringen van enkele bewonerscommissies.

---

## DE WONINGTOEWIJZINGSREGELS IN BREDA

### 2.1 Woonruimteverdeling in Breda

Breda is een gemeente met 124.000 inwoners en ruim 9.000 woningzoekenden. Sinds 1985 behoort de gemeente weer tot de niet-geliberaliseerde gemeenten. In dit jaar werd, naar aanleiding van de toename van het aantal woningzoekenden, de Woonruimtetwet opnieuw ingevoerd. Dit betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor de uitvoering van de Woonruimtetwet. In de gemeentelijke woonruimteverordening en aanvullende regelgeving bepaalt zij de kaders voor de woonruimteverdeling. De uitvoering van de woonruimteverdeling is de verantwoordelijkheid van de stichting Woonruimteverdeling Breda (SWB). Sinds 1982 werken de vier woningbouwverenigingen en de gemeente samen in de SWB. Het bestuur van deze stichting wordt gevormd door vertegenwoordigers van de vier woningbouwverenigingen en twee vertegenwoordigers van de gemeente. De stichting heeft ongeveer tien medewerkers in dienst die belast zijn met de uitvoering van de woonruimteverdeling. Daarnaast zijn een gemeenteambtenaar en enkele administratieve medewerkers belast met de uitvoering van de Woonruimtetwet.

Doelstelling van de SWB is: een doelmatige en rechtvaardige woonruimteverdeling van schaarse woonruimte onder alle daarvoor in aanmerking komende woningzoekenden in Breda. De SWB draagt alle sociale huurwoningen met een huurprijs beneden de *f* 775,- (huursubsidiegrens) voor aan de woningbouwverenigingen. Deze verdeling vindt plaats binnen de door de gemeente opgestelde kaders. De verlening van een woonvergunning kan dus zondermeer volgen. De voor particuliere woningen voorgedragen kandidaten worden getoetst aan de passenheids- en urgentiecriteria alvorens een woonvergunning wordt verleend.

De SWB is het centrale registratiepunt voor woningzoekenden. Om voor een woning in aanmerking te komen moet een woningzoekende zich laten inschrijven bij de SWB. Na de inschrijving wordt op basis van de omstandigheden van de woningzoekende het aantal urgentiepunten vastgesteld. Deze urgentiepunten zijn tezamen met de woonwens van de woningzoekende en de zogenaamde passendheidscriteria, uitgangspunt voor de toewijzing van een woning. Woningzoekenden die zich misdeeld voelen, kunnen met hun klacht terecht bij het bestuur van de SWB. Wanneer in het bestuur geen oplossing kan worden gevonden, wordt de klacht behandeld in de geschillencommissie van de SWB. Daarnaast bestaat,

zoals gewoonlijk, de mogelijkheid voor woningzoekenden om een AROB-procedure aan te spannen.

Sinds 1987 houdt de SWB intakegesprekken waarbij de woonwensen van de woningzoekende worden besproken. De woningzoekende wordt in dit gesprek geconfronteerd met de woningen waarvoor hij in aanmerking komt en de wachttijd die daaraan verbonden is. Dit gesprek kan eventueel resulteren in een bijstelling van de woonwensen. In de loop van 1990 zijn deze gesprekken aangescherpt: men probeert woningzoekenden goed te laten nadenken over hun woonwensen en tot een overwogen voorkeur te komen. Men noteert niet langer dat een woningzoekende geen wijkvoorkeur heeft.

Inschrijving en urgentiebepaling worden verricht door de SWB-medewerkers. In de fase van de toewijzing speelt de voordrachtencommissie een belangrijke rol. Deze commissie die bestaat uit vertegenwoordigers van de SWB en van de vier woningbouwverenigingen, komt iedere week bijeen.

## 2.2 De traditionele woningtoewijzing

De traditionele woningtoewijzing van een woning gaat als volgt. Een corporatie meldt een leeggekomen woning bij de SWB. Op basis van de woonwensen van de woningzoekende, het aantal urgentiepunten en de passendheidscriteria worden door de SWB twee kandidaten voor de leeggekomen woning geselecteerd. De voordrachtencommissie maakt van deze selectie (al dan niet) een bindende voordracht.

Er bestaat in Breda de mogelijkheid om af te wijken van de objectieve criteria d.w.z. een voordracht niet bindend te verklaren. De gemeenteraad heeft hiertoe in 1984 het volgende besluit genomen: "In de huidige praktijk van woningtoewijzing kan, wanneer een voordracht van een woningzoekende voor een woning bij daadwerkelijke toewijzing nagenoeg voorspelbaar tot problemen leidt, worden afgeweken van de woonruimteverdelingscriteria; deze afwijkingsmogelijkheid wordt gehandhaafd." De voordrachtencommissie van de Stichting Woonruimteverdeling Breda (SWB) heeft van de geboden ruimte in een beperkt aantal gevallen gebruik gemaakt.

Andere redenen voor deze commissie om een voordracht niet bindend te verklaren zijn bijvoorbeeld: huurachterstand, woning (nog) niet verhuurbaar, verkeerde leegmelding, kandidaat heeft andere woning geaccepteerd. De volgende stap in de procedure is het al dan niet accepteren van de voordracht door de woninggeenar. In de praktijk blijkt dat de voordracht veelal zondermeer wordt geaccepteerd, tenzij blijkt dat de geregistreerde gegevens van de woningzoekende onjuist blijken. De laatste stap in de procedure is het aanbieden van de woning. De corporatie biedt de woning aan de meest urgente van de twee kandidaten aan. Wanneer de eerste kandidaat weigert, volgt een aanbieding aan de tweede kandidaat. Als de tweede kandidaat ook weigert, wendt de woningbouwvereniging zich opnieuw tot de SWB en de voorgaande procedure wordt herhaald.

### 2.3 Het experiment

Ten aanzien van het experiment inplaatsing heeft de gemeenteraad eind 1989 besloten dat voor 30% van het bezit van elke woningbouwvereniging gedurende een jaar gewerkt wordt met complexgebonden inplaatsingsbeleid. Daartoe dienden de woningbouwverenigingen zelf complexen te selecteren. Het complexgebonden inplaatsingsbeleid houdt volgens dit besluit het volgende in:

- Voor het toewijzen van woningen uit een bepaald complex zal door de SWB aan de desbetreffende woningbouwvereniging een lijst met kandidaten worden verstrekt, die een aantal kandidaten bevat dat overeenkomt met het aantal woningen dat op grond van mutaties in dat complex naar verwachting in drie maanden leeg zal komen.
- De kandidaten voor de lijsten worden door de SWB geselecteerd aan de hand van de norm huur/inkomen, de norm huishoudengrootte/woninggrootte en de woonwensen van de woningzoekende; van deze groep worden de meest urgente genomen.
- Het complex woningen waarvoor kandidatenlijsten worden toegeleverd, betreft het woningbezit van één woningeigenaar in één buurt/wijk.
- De woningbouwvereniging is verplicht om alle personen op de kandidatenlijst binnen drie maanden in een woning in het desbetreffende complex te huisvesten; de woningbouwvereniging beoordeelt welke woning aan welke woningzoekende wordt aangeboden.

Om zwaarwegende redenen kan een woningbouwvereniging besluiten om een kandidaat van een kandidatenlijst niet in het daarbij behorende complex te plaatsen. De redenen om niet tot inplaatsing over te gaan kunnen betrekking hebben op de volgende criteria:

- het woonverleden van de kandidaat in relatie tot de zittende bewoners met betrekking tot: geluidsoverlast, vervuiling of andere overlast;
- het woonverleden van de kandidaat in relatie tot woningtype/woonlaag/ligging van de woning met betrekking tot: geluidsoverlast, vervuiling of andere overlast;
- kenmerken van de kandidaat in relatie tot de zittende bewoners, danwel in relatie tot woningtype/woonlaag/ligging van de woning met betrekking tot: leeftijdsgroep of, huishoudenssamenstelling;
- kenmerken van de kandidaat m.b.t de woonwensen.

Naar aanleiding van een tussenevaluatie van het eerste kwartaal van 1990 zijn op initiatief van de Voordrachtencommissie en in overleg met gemeentebambtenaren, enkele wijzigingen aangebracht.

- Het aantal geselecteerde kandidaten is gelijk aan het aantal mutaties per drie maanden aangevuld op basis van acceptaties en weigeringen.
- De ervaring leert dat zich binnen verschillende complexen zodanige concentraties van culturen kunnen voordoen dat het mogelijk moet zijn dat kandidaten worden 'teruggegeven' en naar hun woonwensen voor andere complexen worden voorgedragen.

- Wanneer uit gesprekken blijkt dat door de woningzoekende andere complexen worden gevraagd dan waarvoor de woningzoekende is voorgedragen dan moet overplaatsing mogelijk zijn wanneer de normen en urgentie in overeenstemming zijn.
- De specifieke voorkeur van woningzoekenden als ook de wisselvallige mutatiegraad maken het niet mogelijk een aantal woningzoekenden binnen drie maanden aan een woning te helpen.

Het experiment heeft alleen betrekking op de toewijzing van woningen; de inschrijving en urgentiebepaling vinden, evenals voorheen, plaats bij de SWB. Verschil met het traditionele systeem: in plaats van twee voorgedragen kandidaten wordt een lijst met kandidaten bindend verklaard in de voordrachtencommissie. Besluiten om een kandidaat niet te plaatsen hebben in tegenstelling tot voorheen betrekking op een complex, voorheen ging het slechts om een enkele woning. De toegestane redenen om niet tot plaatsing van een kandidaat over te gaan zijn nader gespecificeerd.



### 3.1 De geselecteerde complexen

De vier woningbouwverenigingen hebben een aantal complexen geselecteerd voor het experiment. Tabel 3.1 geeft deze complexen en een aantal kenmerken daarvan weer.

Het betreft in bijna alle gevallen complexen met een hoge mutatiegraad. Een eerste uitzondering hierop is de Wisselaar. Doel in dit complex is dan ook duidelijk om de situatie te stabiliseren en problemen in de toekomst te voorkomen. Een tweede uitzondering is Westeinde, een complex dat moeilijk verhuurbaar is door de specifieke samenstelling.

Er kan een globaal onderscheid worden gemaakt naar zogenaamde doorstroomcomplexen (vaak flatwoningen met veel jongeren/studenten) en probleemcomplexen. Voor deze eerste groep geldt dat men met het plaatsingsbeleid tracht te voorkomen dat deze complexen in de problemen geraken. Deze complexen zijn gekozen voor het experiment omdat juist in flats een goede plaatsing van belang is; men leeft dicht op elkaar en er ontstaat eerder overlast dan in de laagbouw. Bovendien valt er door de hoge mutatiegraad ook daadwerkelijk iets te sturen. Voorbeelden hiervan zijn: Doornbos, Geeren-Zuid, Middellaan, Biesdonk, Tuinzigt en de Kasterleestraat. In een aantal gevallen zijn ook andere maatregelen getroffen zoals het aanstellen van huismeester, renovatie of groot onderhoud. Daarnaast is er sprake van enkele probleemcomplexen, hier wordt de inplaatsing gezien als instrument om, tezamen met andere maatregelen in het kader van buurtbeheer, de leefbaarheid in de complexen te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn: Kesteren en Fellenoord.

Eén van de woningbouwverenigingen geeft aan dat de complexen voornamelijk op technische gronden zijn gekozen. Men wilde zoveel mogelijk complexen van één woningtype zodat er sprake is van een optimale ruimte voor een plaatsingsbeleid. Daarnaast speelde dat men goed op de hoogte was van de situatie in deze complexen vanwege renovatie- en buurtbeheer activiteiten.

Soms zijn delen van complexen aangewezen voor het experiment, omdat andere delen bestaan uit een ander (schaarser) woningtype of zijn bestemd voor het experiment met toewijzing aan ouderen.

**Tabel 3.1 De voor het experiment geselecteerde complexen**

woningbouwvereniging	buurt/complex	woningtype*	aantal	andere maatregelen	
Algemene woningbouwvereniging	Doornbos**	8	1.2	96	ingrepen ter verbetering van de sociale veiligheid en het aanzien van de buurt
	Geeren-Zuid**	10	1.2, 1.3	228	ingrepen ter verbetering van de sociale veiligheid en het aanzien van de buurt
	Biesdonk**	13	6.0	100	ingrepen ter verbetering van de sociale veiligheid en het aanzien van de buurt
St. Joseph	Gageldonk	16,17	2.2, 3.2	146	
	Kesteren	24	0.3, 2.2, 3.2	271	buurtbeheer
	Fellenoord	15,23, 24	6.0, 6.1, 2.2, 0.2, 0.3, 0.4	393	buurtbeheer
St. Laurentius	Tuinzig**	10,12	1.2, 1.3	324	huismeester
	Middellaan**	25,35	6.0, 6.1	215	huismeester
	Wisselaar	12,13	0.3	730	renovatie
Volkshuisvesting	Kesteren/Muizenberg	28,29, 32,35, 36	0.3	661	buurtbeheer
	Westeinde	6,10, 18	0.3	234	
	Heuvel (+ Princenhage)**	19,20, 21,23, 24,25, 26,28	2.2, 2.3, 2.4	669	
	Brabantpark**	44,46, 51	2.1,	624	renovatie, huissuitzettingen
	Doornbos**	51	2.2, 2.3	208	
	Geeren Zuid**	67	1.3	240	groot onderhoud
	Biesdonk**	71	1.2, 1.3	420	groot onderhoud
	Kasterleestraat**	72	1.2, 1.3	168	groot onderhoud
totaal				5688	

\* woningtype: - het eerste cijfer staat voor het type woning (0: eengezinswoning, 1: etagewoning met lift, 2: etagewoning zonder lift, 3: begane grond van een etagewoning, 6: zelfstandige HAT-eenheid)

- het tweede cijfer staat voor het aantal slaapkamers

\*\* flats (58%)

### 3.2 De experimentele toewijzingsprocedure

#### *het samenstellen van de bufferlijsten*

De bufferlijsten worden per complex op basis van urgentie en passendheid (qua inkomen en huishoudenssamenstelling) samengesteld door medewerkers van de SWB. Uit het woningzoekendenbestand worden kandidaten geselecteerd die een

positieve voorkeur voor het desbetreffende complex opgeven of kandidaten die geen negatieve voorkeur opgeven. Het gaat voor de experimentcomplexen om woningzoekenden die ca. 3 maanden (starters) tot een jaar (doorstromers) staan ingeschreven als woningzoekende.

Richtlijnen bij het opstellen van de bufferlijsten:

- eengezinshuizen met drie of meer slaapkamers: gezinnen met kinderen;
- eengezinshuizen met 2 slaapkamers (en kleine woningen met 3 slaapkamers): stellen
- flatwoningen met 2 of meer slaapkamers: stellen zonder kinderen (gezinnen met kinderen worden bij voorkeur niet op de lijst voor een flat geplaatst); voor flatwoningen met 2 kamers komen ook alleenstaanden ouder dan 25 in aanmerking
- etagewoningen met 1 slaapkamer: alleenstaande ouder dan 25 jaar;
- etagewoningen met zit-slaapkamer: alleenstaande jonger dan 25 jaar.

Per buurt (soms meerdere complexen), per woningtype (zie genoemde indeling) en per eigenaar wordt er een bufferlijst opgesteld.

Naast deze criteria kunnen verzoeken van de woningbouwverenigingen in de praktijk ook een rol spelen bij het opstellen van de bufferlijsten. Zowel voor experimentwoningen als voor andere woningen dienen woningbouwverenigingen verzoeken in om niet-etnische kandidaten te selecteren. Wanneer de Voordrachtencommissie hiervoor toestemming geeft, wordt zo'n verzoek ingewilligd.

Bij de aanvang van het experiment ontving iedere corporatie een bufferlijst voor de daaropvolgende drie maanden. Daarna zijn de lijsten op verzoek van de woningbouwverenigingen aangevuld. Aanleiding voor zo'n verzoek kan zowel het verhuren van woningen zijn als het weigeren van kandidaten met wie een gesprek is gevoerd.

#### *het sanctioneren van de bufferlijsten*

Nadat de bufferlijsten zijn samengesteld volgt bespreking van deze lijst in de Voordrachtencommissie. Uitgangspunt voor deze bespreking is de informatie over de kandidaat die bij de SWB beschikbaar is, eventueel aangevuld met bij de woningbouwverenigingen aanwezige informatie over de kandidaten (door eerdere huisvesting van de kandidaat of door een eerder toewijzingsgesprek). Op basis van een aantal criteria worden de bufferlijsten gesanctioneerd. Een eerste criterium is huurschuld of aansprakelijkheidsschuld (kandidaat heeft schade aan de achtergelaten woning niet vergoed). Dergelijke kandidaten worden geregistreerd onder 'code 8' en slechts wanneer de desbetreffende kandidaat een financiële regeling heeft getroffen, komt deze weer voor bemiddeling in aanmerking. Reeds voor het experiment is deze afspraak door de corporaties gezamenlijk gemaakt. Een volgende reden om een kandidaat van de bufferlijst te halen, is dat er geen goedkeuring van de vreemdelingendienst is. Een laatste criterium is of de woningzoekende geschikt geacht wordt voor het complex waarvoor hij op de bufferlijst geplaatst is. Hierbij spelen de volgende kenmerken van de woningzoekende in relatie tot het complex een rol: overlastveroorzakend woongedrag in het verleden, leeftijd, huishoudensamenstelling en etniciteit. Dit laatste kenmerk is toegevoegd naar aanleiding van de tussentijdse evaluatie. Een kandidaat kan op

basis van etniciteit worden geweigerd wanneer de Voordrachtencommissie van mening is dat een bepaalde buurt niet meer allochtonen kan 'verdragen'.

Wanneer een kandidaat op basis van genoemde criteria niet passend wordt geacht, wordt deze voor een ander complex op de lijst geplaatst of via de normale toewijzing aan een woning geholpen al naar gelang zijn woonwensen (tweede voorkeur).

Iedere woningbouwvereniging beschikt vervolgens over een gesanctioneerde lijst met kandidaten. Wanneer een woningzoekende zijn woonwens wijzigt, terwijl deze op de bufferlijst staat, wordt de desbetreffende kandidaat door de SWB teruggevraagd.

#### *uitnodiging van de woningzoekende*

De kandidaten op de bufferlijst worden uitgenodigd door middel van een brief. Er wordt in deze brief nog niet gesproken over een bepaald complex of een bepaalde straat. Deze uitnodiging is voor de woningzoekende de eerste kennismaking met de nieuwe wijze van woningtoewijzing.

#### *het toewijzingsgesprek*

Het moment waarop een kandidaat wordt opgeroepen voor een gesprek verschilt per woningbouwvereniging. De één roept de kandidaten zo snel mogelijk na plaatsing op de bufferlijst op, terwijl de ander kandidaten pas oproept wanneer er ook perspectief is op een toewijzing. De duur van het gesprek is afhankelijk van de woningzoekende; gemiddeld neemt een gesprek ruim tien minuten in beslag.

In het toewijzingsgesprek wordt de woningzoekende voorgelicht over de toewijzingsprocedure en over de situatie in het complex waarvoor hij op de bufferlijst staat. Verder wordt ingegaan op de door de SWB geregistreerde woonwensen en de verhuisredenen, de termijn en verdere concretisering van de woonwens. Het toelichten van de verhuisredenen levert meestal veel informatie op over de verwachtingen en wensen van de woningzoekende. Daarnaast kan worden ingegaan op zaken als huursubsidie en de belangstelling voor een tuin (wanneer het eengezinshuizen betreft). Met bekende probleemgevallen wordt, wanneer nodig geacht, indringender gesproken; eventueel worden nadere afspraken gemaakt met de kandidaat.

In een aantal gevallen is er tijdens het gesprek al een woning voor de desbetreffende kandidaat beschikbaar. In dit geval wordt een toelichting gegeven op de buurt en de woning en wordt de kandidaat gevraagd of deze de woning al dan niet accepteert. In dit geval valt het gesprek dus eigenlijk samen met de aanbieding van een woning.

#### *afhandeling van het gesprek*

Wanneer een kandidaat te kennen geeft niet voor het desbetreffende complex in aanmerking te willen komen of wanneer een kandidaat niet reageert op de uitnodiging voor een gesprek, wordt deze teruggegeven aan de SWB. Blijkt de kandidaat voorkeur te hebben voor een andere woning die in bezit is bij de woningbouwvereniging dan wordt dit gemeld bij de SWB. Wanneer de kandidaat

genoeg urgentiepunten heeft en aan de passendheidscriteria voldoet, kan worden overgegaan tot plaatsing.

Wanneer de SWB niets hoort over de kandidaten (noch afwijzing, noch acceptatie), zendt zij na verloop van tijd een aandachtslijst rond met de 'onbekende' kandidaten die op voordracht staan. Oorzaak van de onbekendheid over de woningzoekenden is vaak dat deze nog niet op gesprek geweest zijn wegens een tegenvallend aantal mutaties in. Wanneer blijkt dat een woningbouwvereniging een kandidaat na drie maanden nog geen geschikte woning kan aanbieden, wordt de kandidaat voor de keuze gesteld: of wachten of terug naar de SWB.

De SWB ziet het liefst dat woningzoekenden zo snel mogelijk worden uitgenodigd voor een gesprek: dit geeft duidelijkheid over de kandidaat. Ofwel de kandidaat komt terug ofwel de kandidaat wenst voor het desbetreffende complex in aanmerking te komen. Wanneer het toewijzingsgespreek gevoerd is, beschouwt de SWB de zaak verder als een aangelegenheid tussen verhuurder en kandidaat-huurder.

#### *de aanbidding van een woning*

Bij de toewijzing krijgt een bepaalde kandidaat schriftelijk een bepaalde woning in een complex aangeboden. Om tot een passende aanbidding te komen, is kennis over de complexen nodig. Bij de woningbouwverenigingen zijn medewerkers in dienst die goed op de hoogte zijn van de situatie in de complexen zoals: de huismeester, de woonmaatschappelijk werker, de bewonersbegeleider en de verhuurmedewerkers. Daarnaast krijgen de woningbouwverenigingen informatie over de buurt door middel van klachten en mededelingen die binnenkomen van bewonerscommissies en individuele bewoners. (Er wordt nadrukkelijk niet ingegaan op specifieke wensen van de buurtbewoners ten aanzien van de nieuwe huurder).

Wanneer er een woning vrijkomt, wordt in eerste instantie gekeken naar de woonwens (voor welk blok of welke straat heeft men voorkeur en in welke maand heeft men het liefst een toewijzing) van de kandidaten die op gesprek geweest zijn. Vervolgens is de urgentievolgorde richtlijn bij de aanbidding van woningen. Wanneer er problemen verwacht worden bij plaatsing van een kandidaat (subjectieve inschatting), wordt de woning aangeboden aan een volgende kandidaat op de lijst. Bij deze inschatting kunnen bijvoorbeeld de volgende overwegingen een rol spelen:

- geen groot gezin op een galerij waar al veel grote gezinnen zitten;
- iemand die in het verleden veel geluidsoverlast veroorzaakt heeft en gezinnen met veel kinderen worden niet in een bovenwoning of op hogere etages van een flat geplaatst;
- in een blok met veel ouderen wordt geen student geplaatst en in een blok met veel studenten wordt geen oudere geplaatst;
- voorkomen dat bepaalde etniciteiten naast elkaar komen te wonen;
- een hoekhuis met een grote tuin wordt bij voorkeur toegewezen aan iemand die van tuinieren houdt.

### Schema 3.1 Overzicht van de traditionele en de experimentele toewijzingsprocedure

	traditioneel	experimenteel
SWB levert kandidaten	2 kandidaten per leeggemelde woning	bufferlijst op basis van te verwachten aantal mutaties
VK sancioneert	passendheid voor leeggemelde woning op basis van eventueel te verwachten problemen bij plaatsing	passendheid voor complex op basis van eventueel te verwachten problemen bij plaatsing
WBV doet aanbieding	doet aanbieding aan eerste kandidaat	voert toewijzingsgesprekken bij leegmelding volgt aanbieding aan, op basis van het gesprek, geschikt bevonden kandidaat

SWB = Stichting Woonruimteverdeling Breda

VK = Voordrachtencommissie

WBV = woningbouwverenigingen

Men probeert bij deze plaatsing uitgaande van de woonwens van de woningzoekende zoveel mogelijk rekening te houden met de zittende huurders. Doel hierbij is overlast te voorkomen. Het inplaatsen is een subjectieve zaak en wordt dan ook niet door één persoon bepaald. In gezamenlijk overleg (twee corporatiemedewerkers) wordt besloten over de toewijzing.

Na acceptatie van de woning volgt ondertekening en wordt de woonvergunning afgegeven, evenals in de oude procedure.

### 3.3 Consequenties van de experimentele toewijzingsprocedure

#### *inplaatsing*

De beschreven experimentele toewijzingsprocedure leert dat er eigenlijk op twee niveaus sprake is van inplaatsing (afweging kenmerken van woningzoekende en kenmerken van de woning, het complex). In de Voordrachtencommissie vindt de eerste afweging plaats tijdens het sanctioneren van de bufferlijsten. Hierbij gaat het om de afweging of een woningzoekende (op basis van geregistreerde gegevens, aangevuld met eventuele ervaringen van corporaties met woningzoekenden) passend is voor een complex.

De volgende afweging vindt plaats op het moment dat er een woning vrijkomt. Op basis van de toewijzingsgesprekken beschikt men over extra informatie over de woningzoekende. Aan de hand van deze informatie vindt de tweede afweging plaats, het gaat hier om wensen en kenmerken van de woningzoekende in relatie tot een woning en de directe omgeving daarvan. De corporatie heeft hierbij beschikking over de bufferlijst met een aantal kandidaten. Wanneer een woningzoekende niet geschikt geacht wordt voor een bepaalde woning betekent dit dat op korte termijn een andere woning in het zelfde complex wordt aangeboden.



#### *ervaringen van de corporaties*

- Dankzij het nieuwe systeem hoeven de corporaties minder aanbiedingen te doen, zij hebben een aantal serieuze kandidaten 'op voorraad'.
- De corporaties ervaren de toewijzingsgesprekken, kennismaking met de nieuwe huurders, als positief.
- De nieuwe werkwijze leidt in een aantal gevallen tot extra telefoontjes van woningzoekenden die nog onbekend zijn met de nieuwe werkwijze.
- Het verzenden van uitnodigingen en het voeren van de toewijzingsgesprekken kost de corporaties extra tijd in vergelijking met de oude werkwijze.
- Het registreren van de resultaten van het experiment kost extra tijd.
- De corporaties zien het extra werk als een investering die hopelijk rendement oplevert in de vorm van een stabielere buurt met minder problemen: minder mutaties en minder klachten.
- De corporatiemedewerkers geven aan dat ze de situatie niet altijd goed kunnen inschatten; af en toe blijkt achteraf dat een inplaatsing minder geslaagd is voor de buurt. Maar men is er niettemin van overtuigd dat deze subjectieve inschatting beter is dan blinde plaatsing (traditionale toewijzing).
- Alle corporaties zien het huidige experiment als een compromis om te komen tot een uitbreiding van het aantal complexen waarin plaatsingsbeleid kan worden toegepast.
- Het blijkt moeilijk om het aantal mutaties op korte termijn te schatten, te weinig betekent weinig 'kandidaten op voorraad' en te veel kandidaten kan betekenen dat een aantal langer dan drie maanden moet wachten.
- De bufferlijsten zijn te beperkt; pas wanneer het gehele bezit bij het experiment betrokken wordt, zijn er goede mogelijkheden om te plaatsen.
- Het systeem is nog niet flexibel genoeg, uitwisseling tussen complexen is nog niet zondermeer mogelijk; hiervoor is tussenkomst van de SWB nodig.
- Wanneer er voor een bepaalde buurt sprake is van een gebrek aan kandidaten, is er geen plaatsingsbeleid mogelijk.

#### *ervaringen van de SWB*

- Door de continue aanvulling van de bufferlijsten is het voor de SWB moeilijk bij te houden wanneer de drie maanden voor een kandidaat verstreken zijn.
- Soms komen woningzoekenden die op een lijst staan, en nog niet zijn opgeroepen voor een gesprek, vragen bij de SWB wanneer zij aan de beurt zijn. Antwoord van de SWB in zo'n geval is dat de kandidaat in procedure is bij een woningbouwvereniging.
- Het experiment leidt volgens de SWB niet tot langere wachttijden voor de woningzoekende. Veelal blijkt dat een kandidaat die 'terug komt van de bufferlijst' niet genoeg urgentiepunten heeft voor zijn tweede voorkeur. Kandidaten die in de Voordrachtencommissie worden geweigerd op grond van plaatsingsoverwegingen, lopen geen ernstige vertraging op. Zij worden op basis van hun urgentie zo snel mogelijk geholpen aan een woning in een andere buurt.
- Er zijn geen geschillen aanhangig gemaakt bij de geschillencommissie.

#### *ervaringen van woningzoekenden*

- De woningzoekenden hebben twee keer te maken met een gesprek over hun woonwensen: het intake-gesprek bij de SWB en het toewijzingsgesprek bij een van de woningbouwverenigingen.
- Uit de reacties van 18 woningzoekenden blijkt dat men het toewijzingsgesprek over het algemeen als positief ervaart. De informatie over de aan te bieden woning is welkom en men waardeert de mogelijkheid om vragen te kunnen stellen. 16 van de 18 geven aan het gesprek als nuttig voor hen zelf te hebben ervaren.
- In een enkel geval heeft dit gesprek ertoe geleid dat een woningzoekende een woning accepteerde die zonder dit gesprek geweigerd zou zijn. De extra informatie over de buurt en de woning heeft de woningzoekende op andere gedachten gebracht.
- Twee kandidaten gaven aan dat ze het gesprek eigenlijk overbodig vonden: bij hen was sprake van een concrete aanbieding van een woning, deze woning voldeed aan de bij de SWB opgegeven wensen en in het gesprek werd slechts een korte toelichting gegeven op de woning. De gang naar de woningbouwvereniging en het wachten tot men aan de beurt was, had wat hen betreft achterwege kunnen blijven.



## DE TOEWIJZING IN CIJFERS

### 4.1 De opeenvolgende stappen in de toewijzingsprocedure

In volgorde van de in het vorige hoofdstuk aangegeven stappen worden in dit hoofdstuk de toewijzingsresultaten gepresenteerd. In totaal zijn 1516 kandidaten door de SWB op de bufferlijsten geplaatst. De bufferlijsten zijn per woningbouwvereniging, per buurt (één of meer complexen) en per woningtype opgesteld.

#### *sanctionering van de bufferlijsten*

De Voordrachtencommissie heeft een aantal kandidaten van de bufferlijsten verwijderd. De redenen hiervoor zijn te vinden in tabel 4.1. In totaal zijn 46 kandidaten (=3%) geweigerd. Een gebrek aan doorstroming (minder vrijgekomen woningen dan geschat bij het opstellen van de bufferlijsten) blijkt één van de belangrijkste redenen om kandidaten te weigeren. In dit geval gaat het om weigeren van kandidaten in zijn algemeenheid en dus niet op specifieke kandida-

**Tabel 4.1 Redenen van weigering door de woningbouwverenigingen en aantallen kandidaten, 1990**

reden	aantal
geen doorstroming geweest	10
huurschuld	8
vreemdelingendienst niet accoord	2
gegevens onjuist	6
andere woonwens*	3
speciale woonwens*	1
ontruiming geweest	1
op basis van eerdere aanbieding	1
concentratie etnische minderheden	10
te groot gezin	1
flat niet geschikt	3
<b>totaal</b>	<b>46</b>

\* de woonwens van de kandidaat is bekend op basis van eerder gevoerde gesprekken

ten. Vervolgens zijn er weigerredenen die wel samenhangen met een bepaalde kandidaat (schulden, verblijfsvergunning of bepaalde wensen), maar niet op plaatsingsoverwegingen terug te voeren zijn. Bij de laatste vijf weigerredenen in de tabel gaat het wel om plaatsingsoverwegingen. Het weigeren van kandidaten op etniciteit vond met name (7 keer) plaats ten aanzien van de woningen van de Algemene Woningbouwvereniging in Kesteren vanwege een overconcentratie van etnische bewoners. Dit leidt tot de eindconclusie dat aan 15 kandidaten (=1%) de toegang tot een bepaald complex (tijdelijk) is ontzegd op basis van te verwachten problemen.

In deze cijfers komen de kandidaten die werden 'overgeslagen' omdat woningbouwverenigingen niet-etnische kandidaten vroegen, niet tot uitdrukking. De overgeslagen kandidaten zijn niet afzonderlijk geregistreerd.

**Tabel 4.2 Aantallen kandidaten en toegewezen woningen per bufferlijst, 1990**

buurt	woningtype*	aantal voordrachten	aantal toegewezen woningen
Doornbos	1.2	46	12
Geeren Zuid	1.2, 1.3	74	31
Biesdonk	6.0	31	17
Gageldonk	2.2, 3.2	51	20
Kesteren	0.3	45	12
Kesteren	2.2, 3.2	56	23
Fellenoord	6.0	31	6
Fellenoord	6.1	43	14
Fellenoord	2.2	20	10
Fellenoord	0.3, 0.4	27	12
Fellenoord	0.2	7	1
Middellaan	6.0	74	26
Middellaan	6.1	24	7
Tuinzicht	1.2	63	19
Tuinzicht	1.3	8	5
Wisselaar	0.3	56	23
Kesteren/Muizenberg	0.3	160	63
Westeinde	0.3	35	10
Heuvel	2.2, 2.3, 2.4	129	41
Brabantpark	2.1, 2.2, 2.3	135	64
Doornbos	2.2, 2.3	67	25
Geeren Zuid	1.3	68	24
Biesdonk	1.2, 1.3	125	52
Kasterleestraat	1.2, 1.3	95	29
<b>totaal</b>		<b>1464</b>	<b>546</b>

\*woningtype: - het eerste cijfer staat voor het type woning (0: eengezinshuis, 1: etagewoning met lift, 2: etagewoning zonder lift, 3: begane grond van een etagewoning, 6: zelfstandige HAT-eenheid)  
- het tweede cijfer staat voor het aantal slaapkamers

### *de gesanctioneerde bufferlijsten*

Tabel 4.2 laat het totaal aantal kandidaten op de bufferlijsten zien en het aantal woningen dat via deze lijsten werd toegewezen.

Hieruit blijkt dat de omvang van de bufferlijsten varieert. Hiervoor is het aantal te verdelen woningen en het aantal wegeringen van belang. Al naar gelang de omvang van de bufferlijst bestaat er meer of minder ruimte voor inplaatsing.

### *oproepen voor een gesprek*

In totaal zijn 1362 van de 1464 kandidaten voor de bufferlijsten opgeroepen voor een gesprek. Bij St. Joseph is een groot aantal kandidaten niet opgeroepen voor een gesprek wegens capaciteitsproblemen in verband met ziekte. Er zijn om deze reden ook woningen toegewezen aan kandidaten die niet op gesprek geweest zijn. Bovendien zijn 6 kandidaten niet uitgenodigd voor een gesprek en teruggegeven aan de SWB omdat er geen uitzicht was op mutaties.

### *aanbiedingen*

Twee van de vier woningbouwverenigingen geven in hun registratie aan hoeveel woningen zij hebben aangeboden. Hieruit blijkt dat 50% van de kandidaten die zijn opgeroepen voor een gesprek, positief gereageerd hebben d.w.z. in aanmerking wensen te komen voor een woning in het aangeboden complex.

### *acceptaties*

In totaal heeft 37% (= 546 kandidaten) van de kandidaten op de gesanctioneerde lijsten een woning geaccepteerd. Van deze groep is 11% te laat (niet binnen 3 maanden) geholpen, blijkt uit registraties van Volkshuisvesting, St. Laurentius en de Algemene woningbouwvereniging. De laatste twee geven aan dat dit vrijwel altijd samenhangt met de specifieke voorkeur van de woningzoekende of een tegenvallend aantal mutaties. Volkshuisvesting geeft een nadere specificatie van de kandidaten die langer dan drie maanden op een aanbieding hebben moeten wachten (zie tabel 4.3). Voor het merendeel is het te laat plaatsen te wijten aan de voorkeur van de woningzoekende of aan het niet verhuurbaar zijn van de woningen (wegens mutatieonderhoud). Van het totaal aantal kandidaten dat een nieuwe woning heeft betrokken, heeft 4% (van het totaal aantal acceptaties) vanwege plaatsingsoverwegingen langer dan drie maanden op een woning moeten wachten.

**Tabel 4.3** Kandidaten van Volkshuisvesting die na 3 maanden zijn geholpen, redenen en aantallen

reden	aantal
woning niet verhuurbaar	8
specifieke woonwens woningzoekende	11
te verwachten problemen in relatie tot omwonenden	9
anderszins/van ander experiment	1
<b>totaal</b>	<b>29</b>

**Tabel 4.4 Weigerredenen van de woningzoekenden, in absolute aantallen**

redenen	Volkshuis- vesting	Algemene wbv	St. Lauren- tius	St. Joseph	totaal
niet gereageerd (1)	63	51	35	49	198 ( 23%)
reeds voorzien (2)	36	11	-	16	63 ( 7%)
wil wachten (3)	29	17	21	13	80 ( 9%)
woning (4)	40	18	11	48	117 ( 14%)
buurt (5)	88	8	35	38	169 ( 20%)
andere woonwens (6)	-	58	-	-	58 ( 7%)
anders (7)	39	23	25	27	114 ( 13%)
retour SWB (8)	48	1	-	9	58 ( 7%)
<b>totaal</b>	<b>343</b>	<b>187</b>	<b>127</b>	<b>200*</b>	<b>857 (100%)</b>

(1) bij de Algemene woningbouwvereniging heeft men een onderscheid gemaakt tussen niet gereageerd op de uitnodiging voor een gesprek (46x) en niet gereageerd op een toewijzing (5x)

(2) andere woning geaccepteerd

(3) wil non-actief, te vroeg, wachten

(4) te groot, te klein, te duur, geen c.v., onderhoud, eengezinshuis, woningseisen

(5) buurt/omgeving, woonomgeving, wijk

(6) de Algemene woningbouwvereniging gebruikt deze categorie voor woningzoekenden die na het gesprek te kennen geven niet voor het desbetreffende complex in aanmerking te willen komen. Het kan hierbij zowel om de woning als om de buurt/woonomgeving gaan.

(7) medische indicatie, zelfstandig wonen, relatie verbroken, geen financiële middelen, gegevens onjuist, anders

(8) kandidaten die op eigen verzoek retour gezonden zijn

\* meerdere weigerredenen per woningzoekende mogelijk; het betreft in totaal 200 redenen afkomstig van 173 personen.

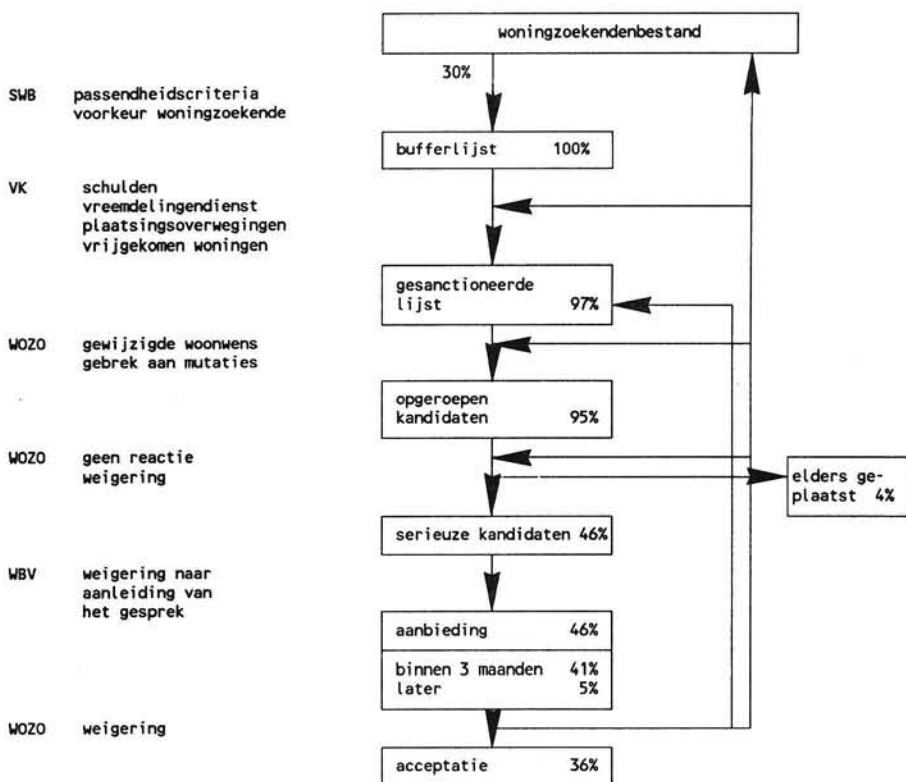
#### *weigeringen*

Tabel 4.4 laat zien dat er een groot aantal kandidaten nodig is om tot toewijzing van de woningen te komen. Ongeveer 60% van het totaal aantal kandidaten haakt na het gesprek dan wel na een aanbieding, af. Uit de registraties van de Algemene woningbouwvereniging en St. Laurentius blijkt dat ook na aanbieding van een woning nog 22% weigert.

Een nadere beschouwing van de weigerredenen leert dat het in 23% van de gevallen gaat om woningzoekenden die niets van zich laten horen. Vervolgens blijkt de buurt de belangrijkste reden om een woning te weigeren. Dit percentage bedraagt ruim 20% (een deel van de categorie 'andere woonwens' zal ook betrekking hebben op de buurt). Duidelijk boven het gemiddelde liggen de volgende complexen: Heuvel (40,5%), Westeinde (34,7%), Kasterleestraat (28,0%), Kesteren/Muizenberg (27,7%), Fellenoord (26,5%). Een deel van de woningzoekenden (49 excl. St. Joseph) die een woning weigerden kon direct in een ander complex worden geplaatst.

Afbeelding 4.1

Totaaloverzicht toewijzingsprocedure, in percentage van het totaal aantal kandidaten (= 1516), 1990



SWB = Stichting Woonruimteverdeling Breda  
 VK = Voordrachtencommissie  
 WOZO = woningzoekenden

Tot slot geeft afbeelding 4.1 een totaaloverzicht van de toewijzingsresultaten. Wat weer opvalt in dit overzicht is het grote aantal benodigde kandidaten om tot een acceptatie te komen; gemiddeld 2.7 per woning. Dit betekent dat 64% van de kandidaten van de bufferlijsten is afgehaakt. Voor 3% van de kandidaten wordt dit door de Voordrachtencommissie bepaald. De overige 61% komt voor de rekening van de woningzoekenden zelf, zij weigeren een bepaalde woning of voor een bepaald complex. Geen van de kandidaten is naar aanleiding van het toewijzingsgesprek geweigerd door een woningcorporatie. Van hen gaat 57% weer terug naar het woningzoekendenbestand of naar een bufferlijst (bij weigering van een aangeboden woning). Voor de overige 4% volgt naar aanleiding van het gesprek plaatsing in een ander, qua benodigde urgentie vergelijkbaar, complex.

## 4.2 De positie van allochtonen

Uit het voorgaande is gebleken dat de etniciteit bij bepaalde stappen in de toewijzingsprocedure een rol kan spelen. De vraag is nu welke consequenties dit experiment heeft voor woningzoekende allochtonen.

Uit tabel 4.1 is reeds gebleken dat een aantal kandidaten (= 0.6% van het totaal aantal kandidaten) op basis van etniciteit werd geweigerd voor een bepaalde buurt. Maar hoe zit het met de allochtonen wanneer deze eenmaal op de bufferlijst staan? Eén van de vier woningbouwverenigingen, St. Laurentius, heeft in de registratie van de toewijzingsresultaten de etniciteit van de kandidaten meegevoerd. Op basis van de cijfers in tabel 4.5 valt geen enkel verschil tussen Nederlandse en etnische kandidaten te bespeuren. Etnische kandidaten worden even vaak en even snel geholpen als Nederlandse kandidaten.

Verder komt de etniciteit van de kandidaten bij de tussenrapportage (na 3 maanden) aan de orde. Deze eenmalige tussenevaluatie is verricht op verzoek van het bestuur van de SWB. Hierbij moet worden opgemerkt dat de indeling in het tussenrapport is gebaseerd op de namen van de kandidaten.

Uit tabel 4.6 blijkt dat etnische kandidaten even vaak als Nederlandse kandidaten worden geweigerd door de woningbouwverenigingen. Verder laat de tabel zien dat etnische kandidaten relatief vaak een woning weigeren.

**Tabel 4.5 Toewijzingen aan allochtonen versus Nederlanders bij St. Laurentius, in aantallen en in % van het aantal kandidaten op de gesanctioneerde lijsten, 1990**

	nederlands	etnisch	totaal
weigering woningzoekende	71 ( 58%)	53 ( 58%)	124 ( 58%)
binnen 3 maanden geholpen	46 ( 38%)	35 ( 39%)	81 ( 38%)
na 3 maanden geholpen	5 ( 4%)	3 ( 3%)	8 ( 4%)
totaal	122 (100%)	91 (100%)	213 (100%)

**Tabel 4.6 Toewijzingen aan allochtonen versus Nederlanders volgens tussenrapportage van de SWB, in aantallen en in % van het aantal kandidaten op de gesanctioneerde lijsten, 1990**

	Nederlands	etnisch	totaal
geweigerd door woningbouwverenigingen	17 ( 5%)	5 ( 5%)	22 ( 5%)
retour SWB	18 ( 5%)	3 ( 5%)	21 ( 5%)
weigering door woningzoekende	161 ( 49%)	51 ( 54%)	212 ( 51%)
acceptaties	100 ( 30%)	22 ( 23%)	122 ( 29%)
onbekend	32 ( 10%)	13 ( 14%)	45 ( 11%)

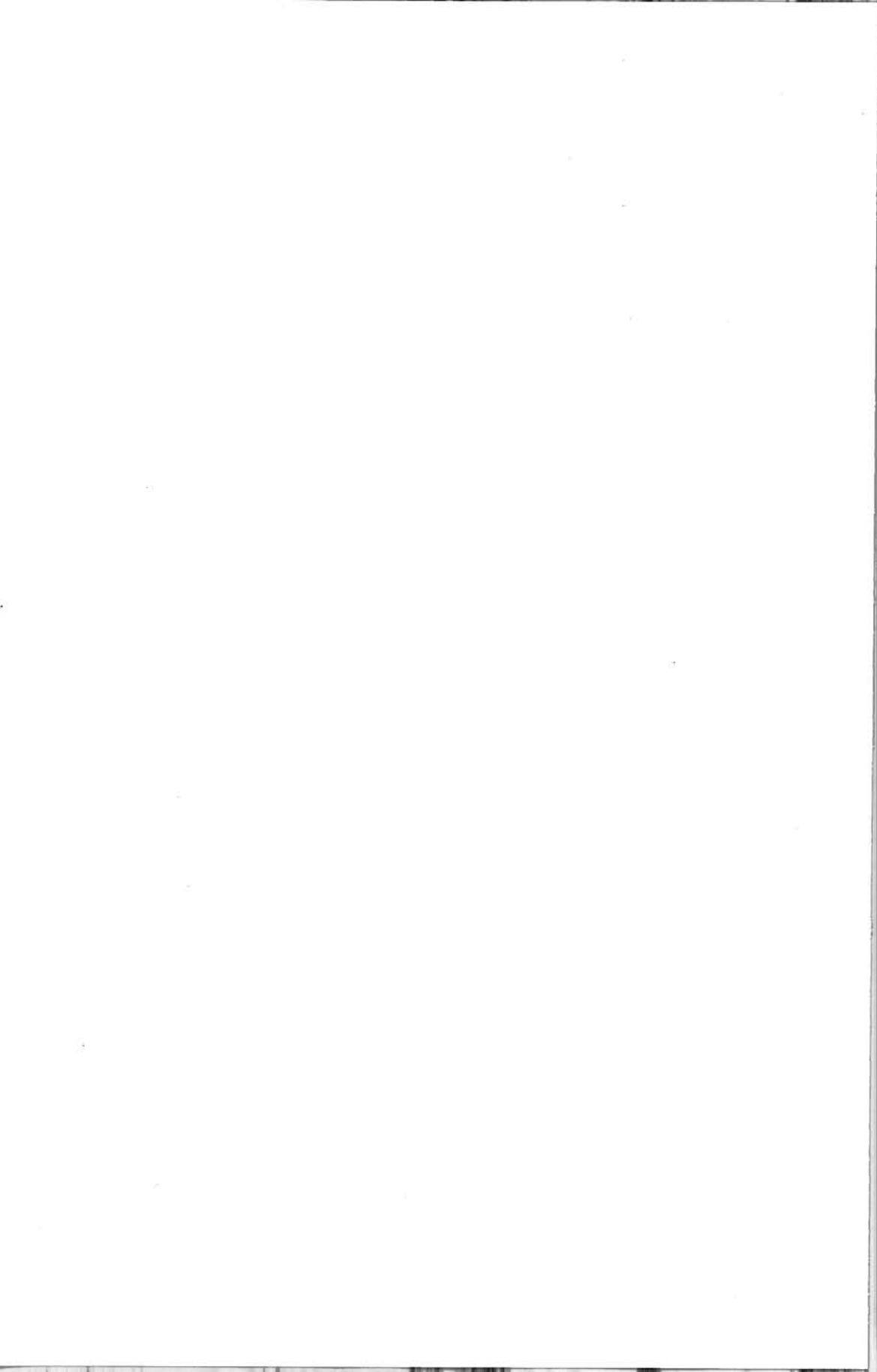
### 4.3 Conclusie

Van de kandidaten op de bufferlijsten wordt 1% geweigerd op basis van plaatsingsoverwegingen. Dit is evenveel als voorheen (evaluatie woonruimteverdelingsystematiek 1988). Het experiment heeft dus niet geleid tot een toename van het aantal weigeringen door de woningbouwverenigingen.

Verdere gegevens zijn niet eenduidig door de woningbouwverenigingen geregistreerd. Uit de onvolledige gegevens blijkt verder:

- dat 4% van de kandidaten die een aanbieding wenst langer dan drie maanden heeft moeten wachten vanwege plaatsingsoverwegingen.
- dat allochtone en autochtone kandidaten even vaak geweigerd worden en even vaak langer dan drie maanden moeten wachten.

Tot slot blijkt dat in de cijfers niet tot uitdrukking komt hoeveel kandidaten zijn 'overgeslagen' omdat woningbouwverenigingen om niet-etnische kandidaten verzochten voor een bepaald complex.





---

## EFFECTEN OP DE BUURT

### 5.1 Inleiding

In het voorgaande stond het toewijzingsproces centraal en zijn de consequenties voor de SWB, de corporaties en de woningzoekenden aan de orde geweest. In dit hoofdstuk komt het effect van het experiment op de buurt aan de orde. Is er sprake van een afname van de leefbaarheidsproblemen in de complexen, oftewel is het doel van het experiment gerealiseerd?

Voor deze evaluatie is een aantal kwantitatieve indicatoren (waarbij de nodige kanttekeningen zullen worden geplaatst) voor het meten van de leefbaarheid geselecteerd: acceptatiegraad, mutatiegraad, huurschulden, leegstand en niet-technische klachten die binnenkomen bij de woningbouwverenigingen. Met betrekking tot deze indicatoren vindt een vergelijking plaats van het experimentjaar 1990 met de twee voorafgaande jaren. De resultaten hiervan worden aangevuld met een indruk van de leefbaarheid in de buurt van bewonerscommissie die betrokken zijn geweest bij het experiment.

Naast de operationalisering van het begrip leefbaarheid zijn er nog twee andere hindernissen voor het meten van het effect van het experiment op de buurt: de korte periode en de onderzoekstechnisch gezien storende variabelen:

- Hoewel de mutatiegraad in de complexen hoog is, verhuist toch slechts een gering deel van de bewoners van de complexen (ca. 12% is aan het eind van 1990 verhuisd). De cijfers hebben betrekking op het gehele jaar, terwijl in de eerste maanden überhaupt nog geen effect mogelijk was.
- Naast inplaatsing zijn er andere factoren die een negatieve dan wel positieve invloed kunnen uitoefenen op de geselecteerde indicatoren: andere maatregelen kunnen leiden tot een positief effect, negatieve factoren in voorgaande jaren geven de schijn van verbetering. Tot slot zijn de cijfers niet altijd vergelijkbaar omdat in een aantal gevallen slechts een deel van een complex bij het experiment betrokken is terwijl gegevens uit voorgaande jaren betrekking hebben op het gehele complex.

Het voorgaande geeft aan dat het effect van het experiment niet eenduidig te bepalen zal zijn. Desalniettemin worden de aanwezige gegevens weergegeven om toch een indruk te krijgen van de ontwikkelingen in de experimentcomplexen.

**Tabel 5.1 Acceptatiegraad per complex, 1988-1990**

<b>Algemene Woning- bouwvereniging</b>	1988	1989	1990a	1990b
Doornbos	1.8	2.1	3.8	2.1
Geeren-Zuid	*2.5	*2.2	2.4	1.2
Biesdonk	*2.3	*2.2	2.4	1.2
Gageldonk	1.9	2.9	1.8	1.7
Kesteren	2.7	1.9	3.8	1.5
Kesteren	1.7	1.7	8.0	1.3
gemiddeld	2.1	2.3	2.6	1.4
<b>St. Joseph</b>	1988	1989	1990a	1990b
Fellenoord	2.2	1.3	2.6	
Tuinzicht	1.9	1.7	2.3	
Middellaan	*1.8	*1.6	2.2	
gemiddeld	2.0	1.6	2.4	
<b>St. Laurentius</b>	1988	1989	1990a	1990b
Wisselaar	1.6	1.6	2.4	1.3
Kesteren	*1.5	*1.9	2.5	1.2
gemiddeld	1.5	1.8	2.5	1.2
<b>Volkshuisvesting</b>	1988	1989	1990a	1990b
Westeinde	1.4	1.3	3.5	
Heuvel	1.7	2.0	3.1	
Princenhage	2.4	1.9		
Brabantpark	1.5	1.6	2.1	
Doornbos	2.0	1.6	2.7	
Geeren-Zuid	*2.1	*1.3	2.8	
Biesdonk	*1.2	*1.1	2.3	
Kasterleestraat	1.5	1.3	3.3	
gemiddeld	1.8	1.5	2.6	

1990a: gemiddeld aantal kandidaten op de bufferlijst/ aantal acceptaties

1990b: gemiddeld aantal toewijzingen/ aantal acceptaties

\* deze cijfers hebben betrekking op het gehele complex, terwijl slechts een deel van het complex in het experiment is opgenomen.

## 5.2 Acceptaties en weigeringen van woningen

Het aantal acceptaties (= niet-weigeringen) geeft een indruk van de populariteit van een buurt. In het oude systeem werd de acceptatiegraad als volgt gedefinieerd: het aantal aanbiedingen dat nodig is om een woning te verhuren. De acceptatiegraad in de kolommen betreffende de jaren 1988 en 1989 geven de acceptatiegraad volgens deze definitie weer. Met het nieuwe systeem heeft men in feite een tussenstap in de toewijzingsprocedure aangebracht: het toewijzingsgesprek. Aan de hand van dit gesprek wordt als het ware een voorselectie gemaakt. In het vorige hoofdstuk is reeds duidelijk geworden dat deze stap voor de woningbouwverenigingen voordelen heeft: men heeft een aantal 'serieuze'

kandidaten op voorraad. Een aanbieding van een woning leidt dan ook minder vaak tot een weigering van de woningzoekende. Dit is te zien in de kolom 1990b; de acceptatiegraad (volgens de definitie van St. Laurentius en de Algemene Woningbouwvereniging) is duidelijk gedaald.

De woningbouwverenigingen Volkshuisvesting en St. Joseph houden er echter een andere definitie op na: het gemiddeld aantal kandidaten op de bufferlijst dat nodig was voor de acceptatie van een woning. Ook voor St. Laurentius en de Algemene Woningbouwvereniging is de acceptatiegraad volgens deze definitie aan de tabel toegevoegd ter vergelijking. Dit leidt tot een aanzienlijk hogere acceptatiegraad; hoger dan in voorgaande jaren.

De weigerredenen (redenen om niet te accepteren) geven een nadere specificatie van het voorgaande. In het kader van deze evaluatie is met name de weigerreden 'buurt/wijk/woonomgeving' interessant. In het vorige hoofdstuk is reeds aangegeven dat deze reden in 1990 een belangrijke rol heeft gespeeld. Een vergelijking met voorgaande jaren is, wat het aanwezige materiaal betreft, alleen mogelijk voor de complexen van de Algemene Woningbouwvereniging en Volkshuisvesting.

Het eerste wat opvalt in tabel 5.2a is het lage aantal weigeringen in 1990; dit wordt veroorzaakt door de voorselectie in de nieuwe procedure. Het totaalbeeld laat een lichte stijging van het relatieve aantal weigeringen vanwege de wijk zien. De meeste weigeringen vanwege de wijk vinden plaats in Gageldonk en Kesteren. Voor Doornbos is juist sprake van een afname van het aantal weigeringen.

Ook in tabel 5.2b komt het verschil in de wijze waarop het aantal weigeringen wordt geregistreerd tot uiting. In dit geval is het aantal weigeringen juist extra hoog. Uit de tabel blijkt dat het aantal kandidaten dat niet reageert relatief afnam. Het hoge aantal kandidaten dat niet reageert, is dus niet te wijten aan het experiment. Het aandeel weigeringen vanwege de buurt is wel duidelijk toegenomen. Dit geldt met name voor de complexen in de buurten Heuvel, Brabantpark en Wisselaar.

**Tabel 5.2a Redenen om te weigeren, Algemene Woningbouwvereniging 1988-1990**

weigerreden	1988	1989	1990
niet gereageerd	32%	35%	28%
reeds voorzien	6%	4%	4%
woning	8%	14%	18%
wijk	14%	13%	16%
te duur	11%	4%	10%
anders	29%	30%	24%
<b>totaal aantal (=100%)</b>	<b>127</b>	<b>200</b>	<b>50</b>

**Tabel 5.2b Redenen om te weigeren, Volkshuisvesting 1988-1990**

weigerredenen	1988	1989	1990
niet gereageerd	30%	27%	18%
te vroeg	9%	7%	8%
reeds voorzien	9%	3%	10%
woning	12%	6%	10%
wijk	16%	14%	26%
te duur	4%	0%	2%
anders	20%	37%	26%
<b>totaal aantal (=100%)</b>	<b>204</b>	<b>232</b>	<b>345</b>

**Tabel 5.3 Mutatiegraad per complex, 1988-1990**

<b>Algemene Woningbouwvereniging</b>	1988	1989	1990
Doornbos	21.9	11.5	12.5
Geeren-Zuid	*11.4	*21.9	15.8
Biesdonk	*18.0	*16.0	21.0
Gageldonk	16.4	26.7	11.6
Kesteren	11.4	15.9	15.1
gemiddeld	14.3	18.9	15.1
<b>St. Joseph</b>	1988	1989	1990
Fellenoord	11.2	16.3	9.4
Tuinzicht	11.4	14.2	10.2
Middellaan	*20.9	*19.5	16.7
gemiddeld	13.5	16.3	11.4
<b>St. Laurentius</b>	1988	1989	1990
Wisselaar	2.2	6.2	3.2
Kesteren	*8.7	*14.2	10.1
gemiddeld	5.5	10.2	6.3
<b>Volkshuisvesting</b>	1988	1989	1990
Westeinde	5.6	6.8	6.4
Heuvel	8.1	18.1	11.9
Princenhage	27.0	19.0	19.0
Brabantpark	11.2	14.1	11.4
Doornbos	9.1	18.3	13.0
Geeren-Zuid	*8.5	*11.5	8.9
Biesdonk	*8.8	*15.7	12.1
Kasterleestraat	12.5	19.6	20.2
gemiddeld	9.7	14.8	11.6

\* deze cijfers hebben betrekking op het gehele complex, terwijl slechts een deel van het complex in het experiment is opgenomen.

Uit de weigerredenen blijkt niet dat de buurten, waarin de experimentcomplexen liggen, bij de woningzoekenden in een beter daglicht zijn komen te staan. Het aandeel weigeringen vanwege de buurt stijgt zelfs enigszins.

### 5.3 Mutaties

Het aantal mutaties was één van de criteria voor de woningbouwverenigingen bij de selectie van complexen voor het experiment. Uit de volgende tabellen blijkt dan ook dat er voor het merendeel van de complexen in de afgelopen jaren sprake was van een hoge mutatiegraad.

Opvallend is dat over de gehele linie in 1989 een duidelijke stijging van de mutatiegraad is te zien (onder andere door de oplevering van nieuwbouwwoningen voor ouderen). In 1990 is vervolgens sprake van een meer of minder sterke daling. Alleen in Gageldonk, Fellenoord, Tuinzigt en Middellaan is de mutatiegraad in 1990 gedaald tot beneden het niveau van beide voorgaande jaren.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat flats (58% van het totaal) veelal als doorstroomwoningen worden beschouwd en dat men dan ook geen hoge verwachtingen koestert omtrent een daling van de mutatiegraad.

### 5.4 Huurschulden

De omvang van de huurschulden in een complex geeft een indicatie van het aantal probleemhuurders. De huurschulden in de experimentcomplexen zijn door de woningbouwverenigingen op verschillende wijzen weergegeven. Bij de volgende tabellen zal telkens worden vermeld welke definitie van huurschuld men gehanteerd heeft. Voor deze evaluatie is met name de ontwikkeling van de omvang van de huurschulden van belang.

**Tabel 5.4a Afgeboekte huurschulden (in f), Algemene Woningbouwvereniging, 1988-1990**

	1988	1989	1990*
Doornbos	5.900,-		
Geeren- Zuid	2.901,-	4.566,-	
Biesdonk			
Gageldonk			
Kesteren	843,-		
<b>totaal</b>	<b>9.644,-</b>	<b>4.566,-</b>	

\* onbekend

**Tabel 5.4b Huurschulden (in%) per 31 december, St. Joseph 1989-1990**

	1988**	1989	1990
Fellenoord		3.9	3.7
Middellaan		*3.0	*2.8
Tuinzigt		2.0	1.9

\* deze cijfers hebben betrekking op het gehele complex, terwijl slechts een deel van het complex in het experiment is opgenomen

\*\* onbekend

**Tabel 5.4c Huurschulden (in f) per 31 december, St. Laurentius 1988-1990**

	1988	1989	1990
Wisselaar	*55.335,-	*59.021,-	37.811,-
Kesteren/Muizenberg	56.877,-	69.524,-	63.760,-
totaal	112.212,-	128.545,-	101.571,-

\* deze cijfers hebben betrekking op het gehele complex, terwijl slechts een deel van het complex in het experiment is opgenomen.

**Tabel 5.4d Huurschulden (in %) per 31 december, Volkshuisvesting 1988-1990**

Volkshuisvesting	1988	1989	1990
Westeinde	4.4	2.9	2.5
	1.2	2.0	1.2
	1.0	1.3	1.2
Heuvel	4.4	2.5	3.0
	2.2	3.2	3.2
	2.9	2.1	1.4
	2.6	2.7	2.4
	5.3	4.8	3.2
	1.5	1.9	1.3
Princenhage	5.4	6.7	5.1
Brabantpark	3.4	2.5	3.1
	2.2	2.9	2.3
	1.5	1.7	1.6
Doornbos	1.5	1.7	1.6
Geeren-Zuid	*1.0	*1.1	0.7
Biesdonk	*2.3	*1.9	2.0
Wisselaar	4.4	2.2	2.2

\* deze cijfers hebben betrekking op het gehele complex, terwijl slechts een deel van het complex in het experiment is opgenomen.

De Algemene Woningbouwvereniging heeft de afgeboekte, oninbare huurschulden voor de complexen weergegeven (zie tabel 5.4a). Gegevens over uitstaande huurschulden per complex waren niet beschikbaar.

De andere drie woningbouwverenigingen geven een overzicht van de uitstaande huurschulden op 31 december van de desbetreffende jaren. St. Laurentius geeft de huurschuld in guldens weer (zie tabel 5.4c), terwijl St. Joseph en Volkshuis-

vesting de schuld uitdrukken als percentage van de totaal te ontvangen huur (zie tabel 5.4b en 5.4d).

Tabel 5.4c laat zien dat er voor 1990 sprake is van een afname. Voor een deel zal de aanscherping van het incassobeleid bij St. Laurentius hiervoor verantwoordelijk zijn. Ook bij St. Joseph en Volkshuisvesting is sprake van een lichte daling van de huurachterstand (zie tabel 5.4b en 5.4d).

## 5.5 Leegstand

Leegstand kan verschillende oorzaken hebben: technische verbeteringen aan de woning (technische leegstand), gebrek aan belangstellende huurders en vertraging in de aanbestedingsprocedure door veel weigeringen. Twee woningbouwverenigingen geven een overzicht van de ontwikkeling van de leegstand in de experimentcomplexen.

Voor de complexen Fellenoord en Middellaan is het afgelopen jaar sprake geweest van een toename van de leegstand (zie tabel 5.5a). In Fellenoord concentreert de leegstand zich in een bepaald deel van het complex (Achterom) dat moeilijk verhuurbaar is.

De toename van de leegstand in het complex Wisselaar (tabel 5.5b) is het gevolg van renovatie van dit complex (1989-1990). Voor Kesteren/Muizenberg is voor het afgelopen jaar duidelijk sprake van een daling van het aantal dagen leegstand. Wellicht is dit toe te schrijven aan het experiment.

De Algemene Woningbouwvereniging geeft aan dat er nauwelijks leegstand is geweest in het afgelopen jaar. Er is alleen sprake geweest van technische leegstand vanwege mutatieonderhoud.

**Tabel 5.5a Leegstand in aantal dagen per jaar, St. Joseph 1988-1990**

	1988	1989	1990
Fellenoord	409	214	372
Middellaan	*165	*171	*241
Tuinzigt	68	212	182
totaal	642	597	795

\* deze cijfers hebben betrekking op het gehele complex, terwijl slechts een deel van het complex in het experiment is opgenomen.

**Tabel 5.5b Leegstand in aantal dagen per jaar, St. Laurentius 1988-1990**

	1988	1989	1990
Wisselaar	**473	**900	801
Kesteren/Muizenberg	*328	*769	413
totaal	801	1669	1214

\* deze cijfers hebben betrekking op het gehele complex, terwijl slechts een deel van het complex in het experiment is opgenomen.

\*\* leegstand wegens renovatie

Volkshuisvesting vermeldt dat de leegstand weliswaar hoog geweest is in de afgelopen periode maar deze is te wijten aan mutatieonderhoud, douche-aanpassingen en interne procedurele problemen.

Er is in de experimentcomplexen geen sprake van structurele leegstand. De geregistreerde leegstand heeft voornamelijk betrekking op technische leegstand (mutatieonderhoud en renovatie) en leegstand als gevolg van vertragingen in de toewijzing (weigeringen). Alleen voor een deel Fellenoord is er sprake van leegstand als gevolg van verhuurproblemen.

Dankzij de nieuwe toewijzingsprocedure zijn minder aanbiedingen nodig (blijkt uit tabel 5.1) om een woning te verhuren, dus is er een kleinere kans op leegstand. Alleen voor het complex Kesteren/Muizenberg is dit effect terug te vinden in de geregistreerde leegstand. Voor de overige complexen is dit niet duidelijk vanwege de technische leegstand.

## 5.6 Klachten van niet-technische aard

Het aantal klachten van niet-technische aard kan worden opgevat als een afspiegeling van het aantal problemen in de buurt. Hierbij moet echter worden opgemerkt dat bewoners, afhankelijk van de sociale controle in de buurt, in de ene buurt eerder klagen dan in de andere. Bovendien zegt het aantal klachten weinig over de ernst en de oorzaak daarvan. Eén verkeerde inplaatsing kan leiden tot een lawine van klachten.

Het gaat bij de woningbouwverenigingen om de volgende niet-technische klachten: geluidsoverlast, burenruzies, vervuiling, bedreiging, intimidatie, onderhoud, drugs.

Tabel 5.6a geeft aan dat het totaal aantal klachten vrijwel gelijk gebleven is. Voor Geeren-Zuid en Biesdonk is er sprake van een afname terwijl er met name in Kesteren sprake is van een toename van het aantal klachten. Bovendien gaat het in Kesteren om zeer ernstige klachten.

**Tabel 5.6a Aantal niet-technische klachten, Algemene Woningbouwvereniging 1988-1990**

	1988	1989	1990
Doornbos	1	3	4
Geeren-Zuid	*8	*8	4
Biesdonk	*6	*7	4
Gageldonk	4	1	2
Kesteren	2	5	11
totaal	21	24	25

\* deze cijfers hebben betrekking op het gehele complex, terwijl slechts een deel van het complex in het experiment is opgenomen.



**Tabel 5.6b Aantal niet-technische klachten, St. Joseph**

	1988*	1989*	1990
Fellenoord			7
Tuinzicht			4
Middellaan			17
totaal			28
* onbekend			

Laurentius geeft aan dat het aantal klachten is gestegen de laatste tijd. Voorheen (twee jaar geleden) waren dit er 2 a 3 per maand, tegenwoordig komt er minstens één serieuze klacht per week binnen.

De gegevens wijzen niet op een afname van klachten dankzij het experiment.

### 5.7 De ervaringen van bewonersorganisaties

Als aanvulling op voorgaande cijfers zijn twee bewonerscommissies benaderd met de vraag of zij effecten van het experiment waarnemen. De eerste bewonerscommissie is actief in de buurt Wisselaar West. Een laagbouw-buurt uit de jaren 60 waarin de laatste tijd sprake is van een toename van het aantal mutaties als gevolg van het vertrek van ouderen. In deze buurt werd met het experiment een stabilisatie nagestreefd. De tweede commissie is actief in de Fellenoord. Fellenoord, een buurt uit de jaren 20 in het centrum, was de eerste stadsvernieuwingswijk in Breda. De wijk bestaat voornamelijk uit stadsvernieuwings nieuwbouw. Met name het laatst opgeleverde deel (Achterom) kan worden aangemerkt als probleebuurt. In Fellenoord maakt het experiment deel uit van een integrale aanpak.

De huurdersvereniging Wisselaar-West heeft reeds voor het experiment bij de woningbouwvereniging aangedrongen op een zorgvuldiger toewijzingsbeleid in verband met achteruitgang van de buurt. Het huidige experiment met plaatsingsbeleid heeft echter niet aan de verwachtingen voldaan. Er is in de buurt geen sprake van een verbeterd leefklimaat; integendeel, er is juist sprake van verslechtering. De leden van de huurdersvereniging constateren een toenemende instroom van sociaal/economisch zwakkeren (waaronder veel etnische minderheden). Dit heeft onder andere geleid tot een toename van vervuiling en overlast in de buurt. Volgens de vereniging is een aantal buurtbewoners reeds vertrokken vanwege de verloederding van de buurt.

Het experiment inplaatsing houdt volgens de huurdersvereniging in dat er meer etnische minderheden in hun buurt worden geplaatst. De limiet is volgens hen nu bereikt en zij dringen aan op beëindiging van 'het experiment'.

Volgens de huurdersvereniging houdt een betere inplaatsing in dat de etnische minderheden meer over de buurt gespreid moeten worden en dat de woningbouwvereniging de huurdersvereniging bij een dergelijk beleid moet betrekken.

Verder is het van belang dat bewoners die de buurt (hun huis) verwaarlozen en vervuilen, worden aangesproken op hun gedrag door bijvoorbeeld de opzichter.

De bewonersorganisatie Fellenoord/Schorsmolen heeft eveneens in het verleden al gepleit voor een ander inplaatsingsbeleid. Deze bewonersorganisatie is positief over het experiment. In de projectgroep voor buurtbeheer komt ook het inplaatsingsbeleid aan de orde. De bewonersorganisatie geeft signalen af en praat mee over algemene richtlijnen voor de toewijzing (meer gezinnen met kinderen en mensen met een duidelijke voorkeur voor de buurt). Maar de bewonersorganisatie bemoeit zich nadrukkelijk niet met afzonderlijke plaatsingen.

Er is sprake van een afname van de problemen in de buurt (geluidsoverlast, drugs). Dit is mede te danken aan een aantal uitplaatsingen. Maar men signaleert ook dat de instroom in de wijk veranderd is: meer gezinnen met kinderen en kinderen van oude buurtbewoners. Daarnaast is er sprake van een toename van het aantal allochtone huishoudens van 10 naar 15%. Volgens de bewonerscommissie zou dit percentage niet verder moeten toenemen. Dit signaal is door gegeven aan St. Joseph.

De bewonersorganisatie Fellenoord/Schorsmolen is positief over de resultaten van het experiment en is van mening dat het inplaatsingsbeleid voortgezet moet worden.

Er is een duidelijk verschil tussen de beide bewonerscommissies. De huurdersvereniging Wisselaar-West is in principe voor zorgvuldige toewijzing, maar is niet tevreden over de manier waarop dit door de woningbouwvereniging wordt ingevuld. Zij wijzen het toegenomen aantal mutaties en de instroom van allochtone bewoners toe aan het experiment. (St. Laurentius distantieert zich van deze uitspraken.)

De bewonersorganisatie Fellenoord/Schorsmolen is tevreden met de resultaten van het experiment en geeft aan dat er sprake is van verbetering. De verbetering is ook deels te danken aan andere maatregelen.

Tenslotte is er een overeenkomst: beide commissie zijn van mening dat het aandeel allochtone bewoners niet mag toenemen.

## 5.8 Conclusies

Met inplaatsingsbeleid wordt een stabielere buurt en een afname van het aantal problemen nagestreefd. Eerder werd reeds opgemerkt dat er na een jaar geen grote resultaten te verwachten zijn. De behandelde indicatoren laten over de gehele linie inderdaad geen duidelijke verbetering zien. In een aantal buurten is sprake van positieve ontwikkelingen in andere juist van negatieve.

Globaal gesproken zijn de mutatiegraad en de huurachterstanden gedaald, terwijl het aantal weigeringen vanwege de buurt toenam.

De benaderde bewonerscommissies zijn in principe voor een zorgvuldige toewijzing van de woningen. Eén van de commissies is niet tevreden met de huidige gang van zaken. De tweede commissie is positief over het experiment en haar eigen betrokkenheid daarbij.

---

## CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

### 6.1 Conclusies

#### *de verschillen tussen traditionele toewijzing en het experiment*

De experimentele toewijzingsprocedure omvat in vergelijking met de traditionele toewijzingsprocedure twee nieuwe elementen: het toewijzingsgesprek en de bufferlijst.

Wat betreft de sanctionering van de voordrachten in de Voordrachtencommissie is er geen sprake van een wezenlijke verandering:

- evenals voorheen vindt weigering op basis van praktische redenen (woning nog niet verhuurbaar, geregistreerde gegevens onjuist) plaats;
- daarnaast worden kandidaten met schulden geweigerd en wordt niet tot plaatsing overgegaan wanneer de vreemdelingendienst niet accoord is;
- evenals voorheen mogelijk was, kunnen kandidaten op basis van te verwachten problemen worden geweigerd.

Zowel bij de evaluatie van de woonruimteverdelingssystematiek uit 1988 als bij de evaluatie van het experiment blijkt dat in totaal 1% van de voorgedragen kandidaten worden geweigerd op basis van plaatsingsoverwegingen. Het experiment heeft dus niet geleid tot een toename van het aantal weigeringen met het oog op te verwachten problemen.

Evenals in de normale situatie is tijdens het experiment een voorselectie mogelijk. Verzoeken om niet-etnische kandidaten kunnen, met goedkeuring van de Voordrachtencommissie, door de SWB worden ingewilligd.

Een verschil is wel dat een weigering onder het experiment een weigering voor een complex inhoudt. Dit betekent voor de woningzoekende dat deze ook niet opnieuw in aanmerking komt voor een andere woning in het desbetreffende complex. De vraag is echter of dit onder het oude systeem wel het geval was.

Het grootste verschil met het traditionele procedure zit in de fase na sanctionering van de voordrachten/bufferlijsten. De woningbouwverenigingen roepen de kandidaten op voor een gesprek. Binnen de gestelde randvoorwaarden heeft de woningbouwvereniging een stukje vrijheid met betrekking tot plaatsing van de kandidaten. Uitgangspunt voor de plaatsing is het toewijzingsgesprek waarin de

woningzoekende zijn woonwensen toelicht en nader specificceert. Alle kandidaten van de bufferlijsten die dit wensen, krijgen een aanbieding.

Wie uiteindelijk waar terecht komt, wordt voor een deel bepaald door de subjectieve inschattingen van degenen die het toewijzingsgesprek afnemen. Voor een aantal complexen (of delen daarvan) is sprake van een duidelijk complexprofiel: jongeren/studenten of ouderen.

#### *consequenties van het experiment voor een rechtvaardige verdeling*

Naast de objectieve passendheidscriteria (huishoudensgrootte en inkomen) spelen twee andere kenmerken van de woningzoekende een rol in het inplaatingsbeleid: het (slechte) woonverleden en etniciteit.

Mensen met een slecht woonverleden worden in overleg met de voordrachtencommissie op een van de bufferlijsten geplaatst. De voor de lijst verantwoordelijke woningbouwvereniging probeert binnen het desbetreffende complex een zo geschikt mogelijke woning te vinden. Eventueel worden met de desbetreffende kandidaat afspraken gemaakt.

Wat betreft etniciteit wordt zowel op complexniveau als op het niveau van een galerij of straat gestreefd naar spreiding. Het eerste door, waar dit nodig wordt geacht, kandidaten niet op een bufferlijst te plaatsen of van een bufferlijst te verwijderen en het tweede door gebruik te maken van de gecreëerde vrije ruimte binnen de buffer. Uit het (beperkt) aanwezige cijfermateriaal blijkt dat allochtonen niet vaker worden geweigerd en niet langer hoeven te wachten dan autochtonen.

Door toepassing van extra criteria, in het streven naar een goede leefbaarheid in buurten, bestaat het risico van doorkruising van een rechtvaardige verdeling. Om dit risico in te dammen heeft men twee voorwaarden ingebouwd.

- Als eerste kan, alleen in overleg met alle sociale verhuurders, worden besloten dat er een tijdelijke stop voor allochtonen voor een bepaalde complex geldt. In dat geval worden etnische kandidaten in gezamenlijk overleg voor andere complexen opgevoerd.

- Een tweede garantie is de termijn van drie maanden. Plaatsingoverwegingen kunnen leiden tot een langere wachttijd voor zowel allochtone als autochtone kandidaten. De verhuurders moeten echter garanderen dat iedere kandidaat binnen drie maanden aan woonruimte geholpen moet zijn.

Een deel van degenen die uiteindelijk accepteerden (11%) kreeg pas later dan drie maanden een aanbieding. Veelal hangt dit samen met de wensen van de woningzoekende of met het nog niet verhuurbaar zijn van woningen. Voor een beperkt deel van de kandidaten leiden plaatsingoverwegingen tot een vertraagde aanbieding (dit werd slechts door een van de vier woningbouwverenigingen geregistreerd).

Om te kunnen controleren of de voorwaarden worden nageleefd is een goede registratie van belang. Er zijn echter geen goede afspraken gemaakt over de registratie tijdens het experiment. Dit heeft geleid tot een hoeveelheid cijfers die voor de verschillende woningbouwverenigingen veelal niet vergelijkbaar en slechts in beperkte mate geschikt zijn voor controle. Er bestaat (bij 3 van de 4

woningbouwverenigingen) geen goed zicht op de redenen van woningbouwverenigingen om kandidaten pas na drie maanden een woning aan te bieden.

#### *consequenties van het experiment voor de woningbouwverenigingen, de SWB en de woningzoekenden*

De woningbouwverenigingen hebben enige vrijheid gekregen met betrekking tot de toewijzing. In de praktijk blijkt deze vrijheid beperkt voor een aantal complexen op sommige tijdstippen. Ten eerste is de buffervoorraad niet altijd goed gevuld vanwege het grote aantal weigeringen door woningzoekenden. Ten tweede vanwege de specifieke voorkeuren van de woningzoekende. Aan de andere kant blijkt het niet mogelijk om de kandidaten binnen drie maanden aan een woning te helpen, omdat de bufferlijst juist te lang is vanwege het relatief lage aantal mutaties.

De woningbouwverenigingen investeren meer tijd in de toewijzing: zij nodigen kandidaten uit, voeren gesprekken en hebben soms te maken met extra vragen van woningzoekenden. Door de toewijzingsgesprekken heeft men een beter beeld van de woningzoekende en zijn woonwensen. Een bijkomend voordeel van het experiment is dat er minder aanbiedingen nodig zijn om een woning te verhuren, doordat men beschikt over een lijst met serieuze kandidaten. Het totaal aantal benodigde kandidaten om tot een acceptatie te komen blijft echter hoog (gemiddeld 2.7 per woning).

De SWB stelt de bufferlijsten samen en houdt een registratie bij van de door de Voordrachtencommissie geweigerde kandidaten. Zij houdt bij of de kandidaten van de bufferlijsten terugkeren naar de SWB dan wel in aanmerking wensen te komen voor een woning. Wanneer dit onbekend is, doet zij navraag bij de woningbouwverenigingen. Wanneer dit wel bekend is, beschouwt zij de zaak als afgedaan.

De woningzoekenden zijn over het algemeen positief over de toewijzingsgesprekken. De extra informatie over de woning en de buurt wordt erg gewaardeerd. In een enkel geval leidt dit tot bijstelling van hun woonwens. De woningzoekende beschouwt het toewijzingsgesprek als een extra service en heeft wellicht geen enkel vermoeden van een plaatsingsbeleid.

#### *effecten van het experiment op de experimentcomplexen*

Over de verbetering van de leefbaarheid zijn (nog) geen harde conclusies te trekken: ten eerste omdat het daar nog te vroeg voor is. In het afgelopen jaar is slechts een deel van de woningen gemuteerd. Bovendien is het inplaatsingsbeleid veelal niet de enige maatregel die getroffen is, eventuele ontwikkelingen/veranderingen kunnen ook het gevolg zijn van andere maatregelen.

De gekozen indicatoren laten hier en daar verbetering zien. Het staat niet vast dat verbeteringen het gevolg zijn van het experiment. De geïnterviewde bewonerscommissies zijn voor een inplaatsingsbeleid. De ene commissie ziet geen positieve resultaten en is niet tevreden over de huidige manier waarop het inplaatsingsbeleid wordt ingevuld. De tweede bewonersorganisatie ziet wel positieve effecten van het experiment en is derhalve ook tevreden over het gevoerde inplaatsingsbeleid.

## 6.2 Aanbevelingen

Het experiment laat nog geen duidelijk positieve effecten zien, maar ook geen duidelijk negatieve. Wanneer de woningcorporaties daartoe bereid zijn kan het beleid worden voortgezet en eventueel worden uitgebreid. De goede samenwerking tussen de Bredase sociale verhuurders biedt hiertoe de mogelijkheid.

Een belangrijke randvoorwaarde is dat een rechtvaardige woonruimteverdeling niet in het geding komt. Hiertoe zijn de volgende voorwaarden voor de uitvoering van het beleid van belang:

- meer eenduidigheid scheppen in de registraties van de woningbouwverenigingen. Ter bewaking van een rechtvaardige woningtoewijzing is de registratie van de volgende gegevens van groot belang: aantallen kandidaten die geweigerd of 'overgeslagen' worden, aantallen kandidaten die langer dan drie maanden op een aanbieding moeten wachten en de redenen daarvoor.
- voldoende capaciteit bij de woningbouwverenigingen om de toewijzingsgesprekken te voeren en het extra werk dat daarmee samenhangt te verrichten.
- de woningbouwverenigingen dienen de kandidaten zo snel mogelijk op te roepen om te voorkomen dat kandidaten te lang op de bufferlijst staan en daarmee worden uitgesloten voor toewijzing in een ander complex.

De nieuwe on-line-verbindingen van de woningbouwverenigingen met de SWB, bieden de mogelijkheid om de omvang van de buffers beter af te stemmen op de vrijgekomen woningen. Flexibele aanvulling van de bufferlijsten mag echter niet gepaard gaan met een afkalking van de huidige garanties voor een rechtvaardige woningtoewijzing (het afleggen van verantwoording voor niet geplaatste c.q. na 3 maanden geplaatste kandidaten).

Het verdient aanbeveling actieve bewonersorganisaties goed voor te lichten over en te betrekken bij het inplaatsingsbeleid. Bewonerscommissies kunnen een belangrijke signaalfunctie vervullen.

Men dient de woningzoekenden op de hoogte te stellen van het feit dat er sprake is van een zorgvuldige inplaatsing.

Inplaatsing is geen wondermiddel en inplaatsingsbeleid alleen kan problemen in een buurt (op korte termijn) niet oplossen. Voor het oplossen van leefbaarheidsproblemen is het zoeken naar een oplossing voor bestaande problemen van groot belang. Dit is niet alleen een zaak voor de sociale verhuurder maar ook voor bijvoorbeeld het maatschappelijke werk en de politie.

Inplaatsingsbeleid kan een bijdrage leveren aan het voorkomen van problemen, maar ook hier dient inplaatsing zoveel mogelijk samen te gaan met andere maatregelen (uitplaatsing van overlastveroorzakers, verbetering van woningen en woonomgeving, meer toezicht, ...).

Tenslotte verdient, naast het experiment, het hoge aantal weigeringen door woningzoekenden nadere aandacht.



1944 750



Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde  
Sectie Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek

Postbus 5030  
2600 GA Delft

Thijsseweg 11  
2629 JA Delft  
Telefoon (015) 78 30 05  
Telex butud 38151  
Telefax (015) 78 44 22