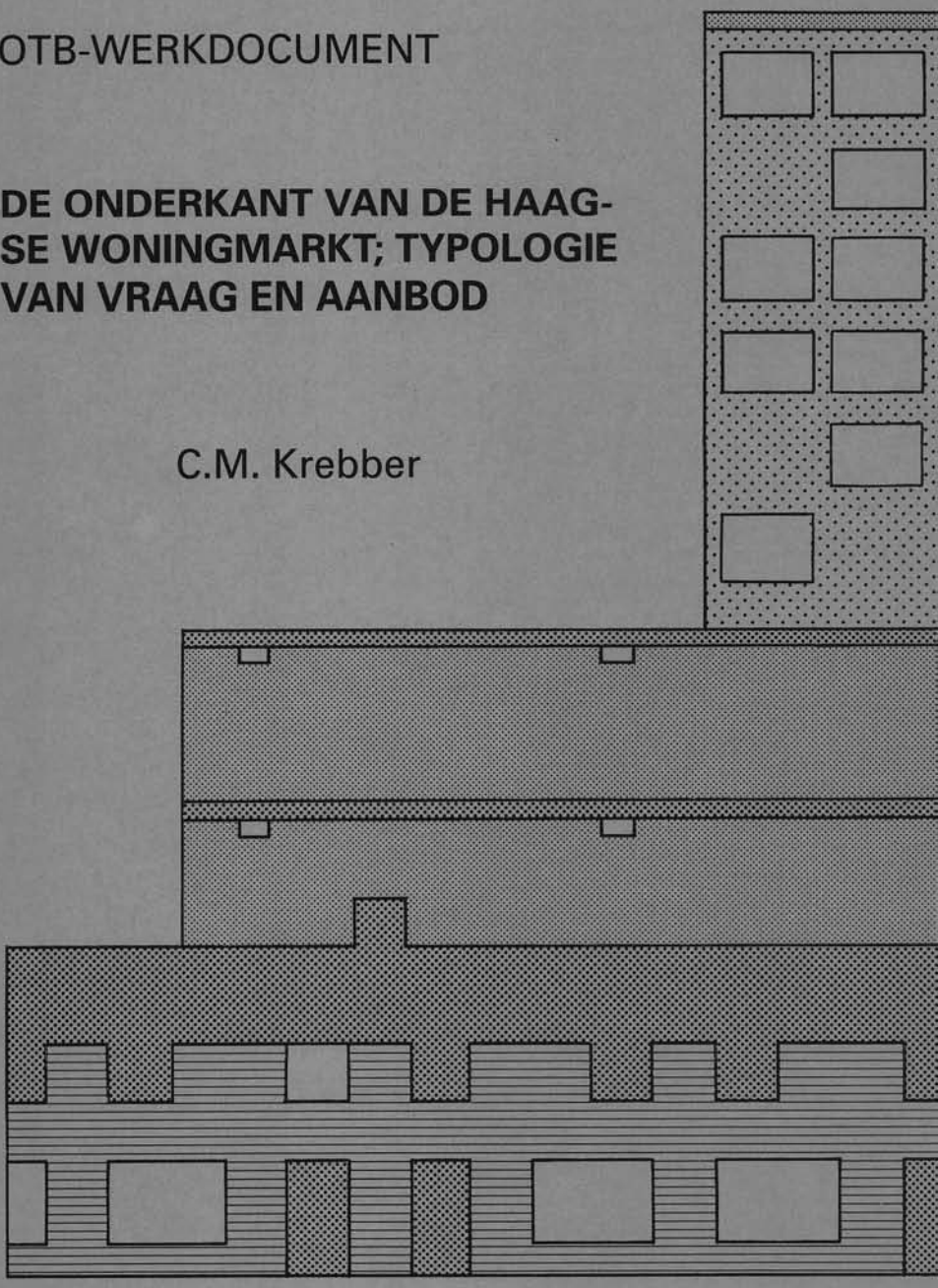
OTB-WERKDOCUMENT

DE ONDERKANT VAN DE HAAGSE WONINGMARKT; TYPOLOGIE VAN VRAAG EN AANBOD

C.M. Krebber



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
Sectie Stedelijke Ontwikkeling en Woningvoorraadbeheer

96-16

Delftse Universitaire Pers

DE ONDERKANT VAN DE HAAGSE WONINGMARKT; TYPOLOGIE VAN VRAAG EN AANBOD

OTB-WERKDOCUMENT 96-16

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel.: (015) 278 30 05

DE ONDERKANT VAN DE HAAGSE WONING-MARKT; TYPOLOGIE VAN VRAAG EN AANBOD

C.M. Krebber

Delftse Universitaire Pers, 1996

De OTB-Werkdocumenten worden uitgegeven door:
Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
Tel.: (015) 278 32 54

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Krebber, C.M.

De onderkant van de Haagse woningmarkt; typologie van vraag en aanbod / C.M. Krebber. - Delft : Delftse Universitaire Pers. - (OTB-Werkdocument, ISSN 1384-8017 ; 96-16)
Onderzoek uitgevoerd door het Onderzoeksinstituut OTB in opdracht van de gemeente Den Haag. - Met lit. opg.
ISBN 90-407-1364-2
NUGI 655
Trefw.: woningmarkt, dak- en thuislozen

INHOUD

1
INLEIDING

1.1 Aanleiding onderzoek 'Onderkant van de Haagse woningmarkt'

Op woensdag 16 september 1992 brak een brand uit in het Haagse pension 'De Vogel', een dak- en thuislozenpension onder leiding van 'ma Vogel'. De brand kostte het leven aan elf mensen. De gemeente Den Haag was op de hoogte van het feit dat het pension opereerde zonder 'pensionvergunning' maar gedoogde zijn bestaan. Het pension had onvoldoende gebreken om over te gaan tot sluiting, maar voldeed ook niet aan de eisen voor een vergunning (Volkskrant, 1992). Sluiting van dergelijke pensions, zonder de nodige vervangende opvangplaatsen, kan betekenen dat mensen op straat komen te staan. In dat geval ontstaan sociale problemen en problemen met de openbare orde (Slats, 1992).

De brand was voor de gemeente Den Haag aanleiding om "een grootscheepse actie te beginnen om iets aan de wantoestanden te doen die binnen de commerciële kamer- en pensionmarkt optreden" (De Blauw, 1994). De gemeente voelt zich verantwoordelijk voor problemen met betrekking tot de beschikbaarheid, kwaliteit en financiële beschikbaarheid van woonruimte en onderdak op de woningmarkt. De onderstaande huisvestingmaatregelen zijn genomen:

- Inhaalslag van het toezicht op verblijfsinrichtingen door Bouw- en Woningtoezicht;
- Het instellen van een stop op nieuwe verblijfsinrichtingen in bepaalde wijken;
- Het opzetten van een keurmerk voor pensions, welke een meer landelijke toepassing zal moeten gaan krijgen;
- Het opzetten van een extra opvangvoorziening in Den Haag.

De gemeente Den Haag wenst verdere acties ten aanzien van de onderkant van de woningmarkt te ontplooien. Wethouder Noordanus van Ruimtelijke Ordening Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting vindt echter dat de aanwezige kennis over de 'onderkant' van de woningmarkt in Den Haag een onvoldoende basis hiervoor is. Het Onderzoeksinstituut OTB is benaderd om het reilen en zeilen van dit marktsegment in Den Haag te onderzoeken. In dit onderzoek zal worden getracht de onderkant van de woningmarkt in kaart te krijgen. Het onderzoek heeft een inventariserend karakter en krijgt een brede en beleidsmatige invulling.

1.2 Vraagstelling, subvragen en doelstelling

Voor het onderzoek naar de onderkant van de Haagse woningmarkt is de onderstaande vraagstelling geformuleerd.

Vraagstelling
Hoe zit de onderkant van de Haagse woningmarkt in elkaar en wat is de verhouding van vraag en aanbod op dit deel van de woningmarkt?
Welke mogelijkheden zijn er om op de korte en de lange termijn vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten?

Bij deze vraagstelling behoren de volgende deelvragen:

Subvragen

1. Wat is de onderkant van de woningmarkt, oftewel hoe is deze te definiëren?
2. Wat is het aanbod nu en het verwachte aanbod in de toekomst?
   - Welke woonvoorzieningen/huisvestingssituaties zijn er?
   - Wie zijn de aanbieders?
   - Wat is hun capaciteit/volume en hun kwaliteit?
   - Hoe komt het aanbod tot stand?
3. Wat is de vraag nu en de verwachte vraag in de toekomst?
   - Om welke (groepen) mensen gaat het?
   - Wat is de omvang van de groepen?
   - Wat is de woon- en/of zorgbehoefte van de verschillende groepen?
   - Hoe komt de vraag tot stand?
4. Wat speelt er in het veld van vraag en aanbod met betrekking tot mobiliteit, verdringing en gelaagdheid?
   Welke discrepanties/knelpunten zijn er tussen vraag en aanbod?
   Hoe beïnvloedt (nieuw) aanbod de vraag en vice versa?
5. Welke beleidsmogelijkheden (volkshuisvestingsbeleid) hebben gemeenten, corporaties en/of andere actoren voor de onderkant van de woningmarkt?
   Wat is het beleidsprobleem en wat zijn de beleidsdoelen?
   Welke alternatieven zijn er mogelijk, gegeven de beperkingen en randvoorwaarden?

Doelstelling
Het doel van het onderzoek is te bepalen of met behulp van volkshuisvestingsbeleid belemmeringen weggenomen kunnen worden of mogelijkheden gecreëerd kunnen worden om vraag en aanbod op de onderkant van de Haagse woningmarkt beter op elkaar te laten aansluiten.

1.3 Schets van de problematiek aan de onderkant van de woningmarkt

Bedelaars, landlopers, vagebonden en zwervers van weleer werden beschouwd als 'schooysters en 't geboeft' (Horst, 1964, p. 7). Zij vielen als verstoorders van de openbare orde onder de verantwoordelijkheid van het ministerie van Justitie. Om de 'sociale plaag' onzichtbaar te maken, konden zij worden verbannen naar de twee officiële bedelaargestichten annex Rijkswerkinrichtingen (dwangkoloniën) die de Nederlanden omstreeks 1800 rijk was: Ommerschans en Veenhuizen. De gestichten boden geen persoonlijke zorg maar wel in een zekere zin een 'thuis'. "Hier waren zij tenminste nog elektriciën of glazenzetter, daarbuiten waren zij paria" (Heydendael en Nuy, 1992, pp. 155-163). De visie op de thuislozen van toen, veranderde in het begin van deze eeuw. De zwerver of onaangepaste werd van een misdadiger een zorgbehoevende.

Deze schets geeft weer dat dak- en thuisloosheid geen nieuwe verschijnselen zijn en dat het omgaan met de maatschappelijke problematiek afhangt van de tijdsgeest. Nadat de dak- en thuislozenproblematiek vele jaren is benaderd vanuit een welzijnsvisie, komt heden een huisvestingsbenadering in zwang. Binnen deze benadering is aan de woningmarkt een 'onderkant' te onderscheiden. De problematiek die hier gaande is, zal in het onderstaande worden geschetst.

De problemen aan de onderkant van de woningmarkt verhevigen zich. Het vermoeden is dat de vraag het aanbod aan de onderkant van de woningmarkt overstijgt.
De specifieke opvangvoorzieningen voor dak- en thuislozen zijn vol en er is een gering aanbod in de sociale kamerverhuur. Daar staat een toenemende behoefte aan onderdak aan de onderkant van de woningmarkt tegenover. Naast het aantal neemt ook de variëteit aan vragers toe: jongeren, mensen op een bestaansminimum, uit de echt gescheidenen, alleenstaande vrouwen met kinderen enzovoort. Een deel van de mensen dat een beroep doet op de onderkant van de woningmarkt heeft geen 'bijzondere' problemen behalve de actuele huisvestingssituatie.
De wassende vraag leidt tot uitbreiding van irreguliere verhuur van bedden en kamers. De markt is aan het vercommercialiseren met duurder en slechter aanbod. Naast uitbuiting van bewoners is gevaar voor brand en gezondheid aanwezig. De controle die wordt uitgevoerd, met minimale eisen aan de brandveiligheid, loopt achter de feiten aan. Voor elk pand dat wordt gesloten, ontstaat elders in de stad met hetzelfde of een nog groter tempo nieuw aanbod. De dynamiek op de onderkant van de woningmarkt is groot en het zicht op wat er gebeurt, is niet helder. Dit deel van de markt is voor gemeentelijke beleidsmakers minder beheersbaar en controleerbaar.
Bij deze ontwikkelingen treedt verwaarlozing en verpaupering op in de juist toch al niet zo sterke wijken. De leefbaarheid wordt hierdoor bedreigd.
Met betrekking tot aanbodproblemen aan de onderkant van de markt geldt het recht van de sterksten. De meest kwetsbare groepen missen de slag. Zij worden van de markt verdrongen en zijn steeds meer aangewezen op het slechtste aanbod.
(Commissie voor de Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting, 1995, p. 1; Smit, 1995; Spierings, 1994b, pp. 175-177)

De keerzijde van de medaille is dat de woonvoorzieningen aan de onderkant van de woningmarkt een 'bufferfunctie' vervullen. Tijdens het jaar van de daklozen is uitgesproken dat "de slum (krottenwijken) niet alleen een probleem is maar ook een oplossing vormt" (Habitatkrant, 1987). "Wat als een krot oogt, kan voor bewoners nog veel betekenen" (Meloen, 1995, p. 52).
"Een kamer kan een basisvoorziening zijn. Met een kamer zijn mensen van de straat. Zonder een kamer komen mensen in een negatieve spiraal terecht van het uitgesloten worden en het gedwongen worden steeds duurdere noodoplossingen te nemen" (Spierings, 1994b, p. 179).
De bufferfunctie moet wellicht in stand worden gehouden. De woonvoorzieningen aan de 'onderkant' vervullen blijkbaar een behoefte voor mensen die weinig eisen stellen en goedkoop onderdak wensen. "Er zijn altijd redenen waarom mensen in een krotwoning leven" (Habitatkrant, 1987).

1.4 Plaatsbepaling van het onderzoek

Alvorens in hoofdstuk 2 en 3 de onderkant van de woningmarkt wordt afgebakend en hoofdstuk 4 ingaat op vraag en aanbod, is het zinvol dit onderzoek een plaats te geven naast het reeds bestaande werk van andere onderzoekers op dit vakgebied.

Een deel van de literatuur over dak- en thuisloosheid komt uit eind jaren '80 en begin jaren '90. Dit voornamelijk kwantitatieve onderzoek is gericht op tellingen (PLOTT-onderzoek Heydendael e.a.; VNG/SGBO, 1990) en op data over probleemkenmerken en individuele gesteldheid (Van Waveren e.a., 1990; Deben e.a., 1992a; Heydendael en Nuy, 1992). Meer van een recente datum is het etnografische onderzoek van Van Doorn (1994b).
De context waarbinnen deze onderzoeken zijn uitgevoerd houdt veelal verband met de zorgsector. Het levert doorgaans het beeld op van alleenstaande mannen met geestelijke gezondheidsproblemen en/of verslavingsproblemen en met een problematisch verleden. In het onderzoek vanuit de institutionele optiek wordt van de dak- en thuisloze mens nagegaan waar ze zich 'huisvesten', oftewel te vinden zijn.
In navolging van Amerikaanse onderzoekers wint in Nederland de benadering van dak- en thuisloosheid vanuit een 'huisvestings'-optiek terrein. Volgens Spierings (1994b, p. 174) is het verband tussen thuisloosheid en de woningmarkt veronachtzaamd. Naast een welzijnsprobleem is thuisloosheid ook een woningmarktprobleem. Deze optiek leidt ertoe dat de laatste jaren meer aandacht wordt besteed aan de commerciële markt van logementen (De Blauw, 1994; Brokken, 1994; Meloen, 1995; Oude Engberink en Hekelaar, 1994; Spierings, 1993, 1994b en 1995a). In dit soort onderzoek wordt aan een bepaald marktsegment gekoppeld wie zich daar huisvest.
De naamgeving van dit onderzoek 'de onderkant van de Haagse woningmarkt' geeft reeds aan dat ook hier is gekozen voor de 'huisvestings'-optiek.

Onderzoekers afkomstig uit Rotterdam schenken al wat langer aandacht aan deze 'huisvestings'-optiek. In dit rapport wordt dan ook veelvuldig verwezen naar de Rotterdamse bronnen.

1.5 Leeswijzer

Het onderzoek naar de onderkant van de Haagse woningmarkt zal worden weergegeven in een aantal deelrapporten:

Rapportindeling:	
Deel I	**Literatuurverslag (theorie, begrippen, afbakening)**
Deel II	De praktijk in Den Haag (basisgegevens en eerste resultaten)
Deel III	Eindrapport

Dit eerste rapport betreft een weergave van theorieën over de onderkant van de woningmarkt. In dit rapport wordt, met behulp van literatuur, de onderkant van de woningmarkt afgebakend en getracht inzichtelijk te maken hoe dit deel van de woningmarkt functioneert.

In het tweede hoofdstuk wordt door middel van begrippen, indelingen en kenmerken een basis gelegd om de 'onderkant van de woningmarkt' aan aanbodzijde te kunnen afbakenen. Voor dit afbakenen zijn in de laatste paragraaf een aantal criteria beschreven waaruit een uiteindelijke keuze is gemaakt.

Het derde hoofdstuk kent dezelfde aanpak als het tweede maar is gericht op de vraagzijde van de onderkant van de markt. Aan het einde van dit hoofdstuk zijn afbakening aan aanbod- en vraagzijde als het ware over elkaar heen geschoven waardoor de onderkant van de markt zichtbaar wordt.

Hoofdstuk 4 beschouwt wat er op de markt van vraag en aanbod gaande is. Het hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies.

2

DE ONDERKANT VAN DE WONINGMARKT: AFBAKENING VAN HET AANBOD

2.1 Inleiding

Wanneer wordt gesproken over de 'onderkant van de woningmarkt' zullen velen zich hierbij een beeld kunnen vormen. De absolute onderkant wordt bepaald door de thuisloze zwerver die aangewezen is op zijn portiek om enige beschutting te vinden voor de nacht. Echter, het begrip 'onderkant van de woningmarkt' is veel ruimer dan het stereotiepe beeld van de zwerver en het is onduidelijk waar onderkant overgaat in 'middenzone' of 'bovenkant'.
De centrale vraag voor dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk is, wat behoort wel of niet tot de onderkant van de woningmarkt? Het is niet eenvoudig een grens te trekken in het deel van de woningmarkt waar wordt gesproken van een 'rafelrand'. Omdat het onderzoek deze helderheid wel verlangt, zal een poging tot begrenzing worden gewaagd.
Markttheoretisch bestaat de markt uit aanbieders en vragers. Reeds in het inleidende hoofdstuk is aangegeven dat in dit onderzoek wordt uitgegegaan van de huisvestingsoptiek. Aan het marktsegment wordt gekoppeld welke vragers zich aldaar huisvesten. De aanbodzijde komt in dit hoofdstuk aan bod en de vraagzijde volgt in het volgende hoofdstuk.

Om de 'onderkant van de woningmarkt' af te kunnen bakenen zijn een aantal 'deskundigen' uit het veld en een aantal onderzoekers benaderd. Er wordt steeds, afhankelijk van de invalshoek, een andere kijk gegeven op wat de onderkant van de woningmarkt is. Zo zullen volkshuisvesters de 'onderkant' meer met een huisvestingspet op omschrijven en zullen mensen op het vlak van sociale zaken en welzijn eerder geneigd zijn de 'mens' centraal te zetten.

In de eerste poging de onderkant van de woningmarkt te beschrijven worden 'verblijfplaatsen' (§ 2.2) als uitgangspunt genomen. Uitgaan van de materiële en fysieke omstandigheden geeft een eerste probleem aan: verblijfplaatsen van wie? Het dilemma van 'de kip of het ei' doet zich hier voor. Een oplossing is om in dit hoofdstuk dak- en/of thuislozen als referentiekader te nemen. Het is mogelijk dat door deze aanpak bepaalde groepen uit het oog verloren worden.

2.2 Huisvesting of verblijfplaatsen aan de onderkant van de woningmarkt: indelingen en definities

Deze paragraaf ordent en licht de veelheid van verblijfplaatsen toe die mogelijk tot de onderkant van de woningmarkt behoren. Er zal geprobeerd worden duidelijkheid te verschaffen in de wirwar van begrippen welke in de verschillende geraadpleegde bronnen worden gebruikt.

Afbeelding 2.1 is samengesteld met behulp van diverse indelingen uit diverse bronnen. De keuze voor deze ordening is wat betreft een aantal verblijfplaatsen bediscussieerbaar.

De verblijfplaatsen hebben alle betrekking op 'de nacht', oftewel de plaats waar geslapen wordt. Slapen is één van de meest primaire behoeften van mensen en gedurende de slaap is de dak- en/of thuisloze het meest kwetsbaar. Bovendien is de mobiliteit gedurende de nacht het geringst en is bij telling het risico van dubbeltelling kleiner (Van der Meijden, 1994, p. 89).
Er bestaat ook speciaal op dak- en thuislozen gerichte dagopvang. Deze opvang valt buiten het bestek van dit onderzoek.

Afbeelding 2.1 Verblijfplaatsen van dak- en thuislozen

Zwerfcircuit paragraaf 2.2.1	- (semi) openbare ruimten - diensten - passantenverblijf/-pension - (crisis)opvang en opvangcentra speciale doelgroepen	
Traditionele thuislozenzorg paragraaf 2.2.2	- internaat - begeleide woonvormen ⇨ - beschermde woonvormen	- sociaal pension - individueel begeleid wonen - begeleid zelfstandig wonen - ambulante woonbegeleiding
Intramurale instellingen paragraaf 2.2.3	- (psychiatrisch) ziekenhuis - verpleeghuis - bejaardenoord - gevangenis	
Logementenmarkt paragraaf 2.2.4	- sociale kamermarkt - kleinschalige kamermarkt (profit) - grootschalige kamerverhuur (profit) ⇨	- hotels/pensions - kamerverhuurbedrijven

Bron: Deben, 1995, p. 12; Van Doorn, 1994, pp. 29-30; Heydendael en Nuy, 1992, pp. 164-168; Spierings, 1993, p. 106; Spierings, 1994b, p. 176; Van der Meijden, 1994, p. 16.

Het begrip 'verblijfplaatsen' wordt gehanteerd om duidelijk te maken dat de 'onderkant van de woningmarkt' ruimer is dan de huisvestingsvormen op deze markt.

2.2.1 Zwerfcircuit

(Semi)openbare ruimten: betreft allerlei 'natuurlijke' verblijfplaatsen welke als 'gratis' slaapplaats worden gebruikt: parken, leegstaande treinen, caravans, tenten, portieken, vakantie-/tuinhuisjes, leegstaande panden, (metro)stations en dergelijke. Het gaat vaak om een tijdelijke oplossing (Van Hoorn en Vunderink, 1993, p. 47).

'Diensten': Een heel sobere vorm van nachtopvang kan worden betiteld als 'dienst'. Het betreft ruimten waar naast koffie en soep gedurende de nacht een slaapplaats op stretchers of stoelen wordt geboden (Van Doorn, 1994b, p. 22). Deze vorm van opvang is zeer laagdrempelig, iedereen kan binnenlopen.

Passantenverblijf of -pension: laagdrempelige en sobere opvang voor dak- en thuislozen welke bedoeld is als noodopvang. Het passantenverblijf wil een bestaansbasis bieden en voorziet daarvoor in de meest elementaire voorzieningen als bed, brood en bad. Hiernaast dient het verblijf in sommige gevallen als postadres en om de 'vinger aan de pols' houden.
In passantenverblijven wordt veelal lichte begeleiding geboden. De passant betaalt voor het verblijf een geringe bijdrage per nacht (het passantenverblijf van het HVO in Amsterdam is gratis). Vaak geldt dat de passant niet langer dan een bepaald aantal nachten per maand mag verblijven. Het beperkte aantal nachten is bedoeld om te voorkomen dat mensen het verblijf gaan beschouwen als permanent toevluchtsoord. Er moeten prikkels vanuit gaan om er niet te blijven. Daarbij komt "hoe minder nachten men er mag doorbrengen, des te meer mensen er gebruik van kunnen maken" (Heydendael en Nuy, 1992, p. 168; Van Hoorn en Vunderink, 1993, p. 51).

Algemene (crisis/nood)opvang en opvangcentra voor specifieke doelgroepen: hieronder vallen de algemene opvangcentra, vrouwenopvangcentra, jongerenopvangcentra, wegloophuizen, evangelische opvangcentra enzovoort. Bij deze vorm van opvang gaat het om een acute situatie die intensieve en snelle begeleiding vraagt. Als gevolg van de crisissituatie is er sprake van (tijdelijke) dakloosheid (Heydendael en Nuy, 1992, pp. 188-189).

2.2.2 Traditionele thuislozenzorg

Internaat: Het internaat biedt voor een langere tijd een leef- en soms ook werkmilieu. In deze woonvorm bepaalt de thuisloze zelf zijn/haar verblijfsduur. Deze kan permanent zijn. Het internaat tracht de thuisloze een toekomstperspectief te bieden waarbij eventueel therapeutische hulp wordt geboden. De begeleiding is op het individu afgestemd waarbij principes als 'dwang' en 'tijd' worden losgelaten. (Heydendael en Nuy, 1992, pp. 164-165).

Begeleid en beschermd wonen: de weg terug...
Er bestaat een scala aan kleinschalige woonprojecten welke bedoeld zijn voor revitalisering of resocialisatie. Er bestaan vele termen voor deze vormen van woonbegeleiding: beschut-beschermd-begeleid-gesteund-socio-gezinsvervangend-aanleunend-focus- en getraind wonen.
Er wordt onderscheid gemaakt tussen begeleide woonvormen en beschermde woonvormen.

Begeleide woonvormen
Een begeleide woonvorm heeft tot doel extramurale huisvesting en leefvoorwaarden te bieden, specifiek voor mensen die vanwege hun kwetsbaarheden gebaat zijn met een zo gewoon mogelijke maar ondersteunende woonvorm.
Extramuraal wil zeggen dat de huisvesting wordt geboden buiten de muren van het internaat voor dak- en thuislozen maar dat de begeleiding wel hiervanuit wordt gegeven. Het internaat vormt de achterban voor het begeleide wonen. Bij begeleid wonen gaat het om zelfstandig wonen (niet te verwarren met zelfstandige woonruimte) waarbij de begeleiding aansluit op de mogelijkheden en kwetsbaarheden van de bewoner zonder dat hij aan zijn lot wordt overgelaten.
Er worden vier varianten van het begeleide wonen onderscheiden. Deze zijn opgesomd naar toenemende zelfstandigheid van de bewoner. Het is voor de bewoner mogelijk deze opklimmende route te doorlopen. Slechts een enkeling slaagt erin om via deze weg door te stromen en weer geheel zelfstandig te gaan wonen. Voor anderen is een bepaalde vorm van begeleid wonen een eindstation.

1. Het sociaal pension
   Dit betreft groepswonen met minimaal tien personen. De bewoners hebben een eigen kamer. De huiskamer, de keuken en het sanitair worden gemeenschappelijk gebruikt. De bewoners van het sociaal pension krijgen betrekkelijk veel begeleiding welke qua intensiteit op het individu is afgestemd.
2. Het individueel begeleid wonen
   De bewoner heeft een eigen kamer, HAT-eenheid of aanleunwoning. De begeleiding is geringer dan bij het sociale pension.
3. Het begeleid zelfstandig wonen
   De begeleiding is uitsluitend gericht op zelfstandigheid en het zelfstandig wonen. De woonruimte wordt bij voldoende zelfstandigheid overgedragen op de bewoner. Bescheiden nazorg blijft dan mogelijk.
4. Ambulante woonbegeleiding
   Dit betreft de nazorgfaciliteiten van het internaat. Aan de bewoners wordt door middel van deze nazorg stabiliteit geboden.

Beschermde woonvormen
De beschermde woonvoorzieningen zijn de vroegere psychiatrische tussenvoorzieningen en het gezinsvervangend tehuis. Het gaat om (ex-)psychiatrische patiënten afkomstig uit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ).
De woonprojecten van het beschermde wonen vertonen grote overkomsten met de projecten van het begeleide wonen en dat is de reden om ze in één adem te noemen.

Dit komt onder andere doordat een deel van de thuislozen psychiatrische problemen kent. De bewoner heeft een andere start in het hulpverleningscircuit gemaakt waardoor hij in een beschermde dan wel begeleide woonvoorziening terecht is gekomen (Heydendael en Nuy, 1992, pp. 172-177).

2.2.3 Intramurale instellingen

Naast een gedwongen opname in intramurale instellingen zien dak- en thuislozen deze instellingen ook als alternatief voor het leven op de straat. Zij laten zich wel eens voor kortere of langere tijd opnemen in intramurale instellingen, zoals verslavingsklinieken, psychiatrische centra of zelfs gevangenissen. Een volledige verzorging wordt geboden. Het verblijf kan dienen om weer tot rust te komen.
(Van Doorn, 1994b, pp. 29-30)

2.2.4 Logementenmarkt

Logementen

In Rotterdam is onderzoek gedaan naar 'irreguliere logementen'. De Rotterdamse definitie luidt: "Een logement is (1) een pand of een deel daarvan, (2) bekend onder één adresaanduiding met eventueel differentiaties (3) waarin meerdere onzelfstandige woonruimtes zijn te onderscheiden (4) bewoond door meerdere economische eenheden (huishoudens), die een zelfstandige huishouding voeren (5) en meestal niet meer met elkaar te maken hebben dan dat ze hetzelfde pand bewonen, door dezelfde voordeur gaan en huur betalen aan dezelfde eigenaar of beheerder" (Oude Engberink en Hekelaar, 1994, samenvatting).
Een logement is een overkoepelend begrip voor allerlei vormen van verhuurd onderdak zoals hotels, jeugdherbergen, pensions en kamerverhuurpanden inclusief de vele variaties hierin (Spierings, 1995a, p. 12).
Naast deze ruime definitie van het begrip logement is er ook een veel krappere betekenis: nachtverblijven met slaapzalen waar voor weinig geld een bed gehuurd kan worden en eventueel een eenvoudige maaltijd verkregen kan worden. Deze betekenis van het begrip logement lijkt uit de tijd te raken (Meloen, 1995, p. 15).

De logementen kunnen op verschillende wijze worden onderverdeeld.
Spierings (1994b, p. 176; 1993, p. 106) onderscheidt:

- *Sociale of non-profit kamermarkt*
  Studenten- en jongerenhuisvesting en niet-commerciële kamerbemiddelaars.
- *Kleinschalige particuliere verhuurders op de kamermarkt (profit)*
  Hospita's en andere verhuurders met minder dan vijf te verhuren kamers.
- *Grootschalige commerciële kamerverhuur*
  Particuliere kamerverhuurbedrijven die meerdere kamers verhuren. Soms zijn er slaapzalen. Daarnaast betreft het pensions en hotels. Deze zijn in naam logiesverblijven, maar feitelijk hebben ze voor velen een woonfunctie.
  In hotel(letjes) en pensions komt verhuur van enkel bedden voor naast de verhuur van kamers. De hotels en pensions zijn te onderscheiden van kamerverhuurbedrijven door de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte (ontbijt, diner, televisie) en de geboden verzorging.

Verblijfsinrichtingen[1]
In Rotterdam zijn logementen nader uiteengelegd in enerzijds 'logiesverblijven' en anderzijds 'verblijfsinrichtingen'. Met *logiesverblijven* worden hotels bedoeld waar personen verblijven die er niet wonen en aldus elders een hoofdverblijf hebben. Overige logementen worden *verblijfsinrichtingen* genoemd (Meloen, 1995, pp. 13-14).
Een verblijfsinrichting is in Rotterdam "een gebouw of een gedeelte van een gebouw, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin ongeacht de duur van het verblijf aan meer dan twee en minder dan zestien niet aan de exploitant verwante personen al dan niet tegen betaling nachtverblijf wordt verschaft" (De Blauw, 1994, p. 7).
De term 'verblijfsinrichtingen' werd in Den Haag reeds gehanteerd onder het regime van de 'Verordening op de verblijfsinrichtingen' (tot eind 1993). Het begrip kent echter geen definitie. Op grond van artikel 6.1.1 uit de Haagse bouwverordening kan worden afgeleid dat een verblijfsinrichting een bouwwerk is waar aan meer dan vier personen bedrijfsmatig of in verband met verzorging nachtverblijf wordt verschaft (gemeente Den Haag, 1993, p. 38). Ook het passantenverblijf, de stichtingen voor (crisis)opvang, de traditionele thuislozenzorg en 'logiesverblijven' vallen in Den Haag onder de term verblijfsinrichting.

Zowel de gemeente Rotterdam als de gemeente Den Haag stellen een grens aan het aantal personen als het gaat om verblijfsinrichtingen. Bij vijf of meer inwoners wordt het in Den Haag wenselijk gevonden eisen te stellen aan de brandveiligheid en de vluchtmogelijkheden. Waarom deze grens bij vijf personen ligt is niet duidelijk. Daarnaast houden beide beschrijvingen van een verblijfsinrichting geen rekening met de huishoudensvorm(en) waarin de verschillende personen met elkaar in hetzelfde bouwwerk verblijven.

Pensions
Meloen (1995, pp. 19-22) maakt een andere indeling van de verschillende huisvestingsvormen. Hij gebruikt de term 'pension' om de verschillende huisvestingsvormen eenduidiger te maken. Elke door hem geformuleerde pensionvorm komt voor in de commerciële en in de non-profit sector.

- *Passantenpension*
  ook wel bed/brood/badvoorziening genoemd, beddenverhuur, slaapzalen, relatief kort verblijf;
- *Sociaal pension*
  kamer/beddenverhuur, één of twee bedden per kamer, langer verblijf;
- *Kamerpension*
  kamergewijze verhuur, langdurig verblijf.

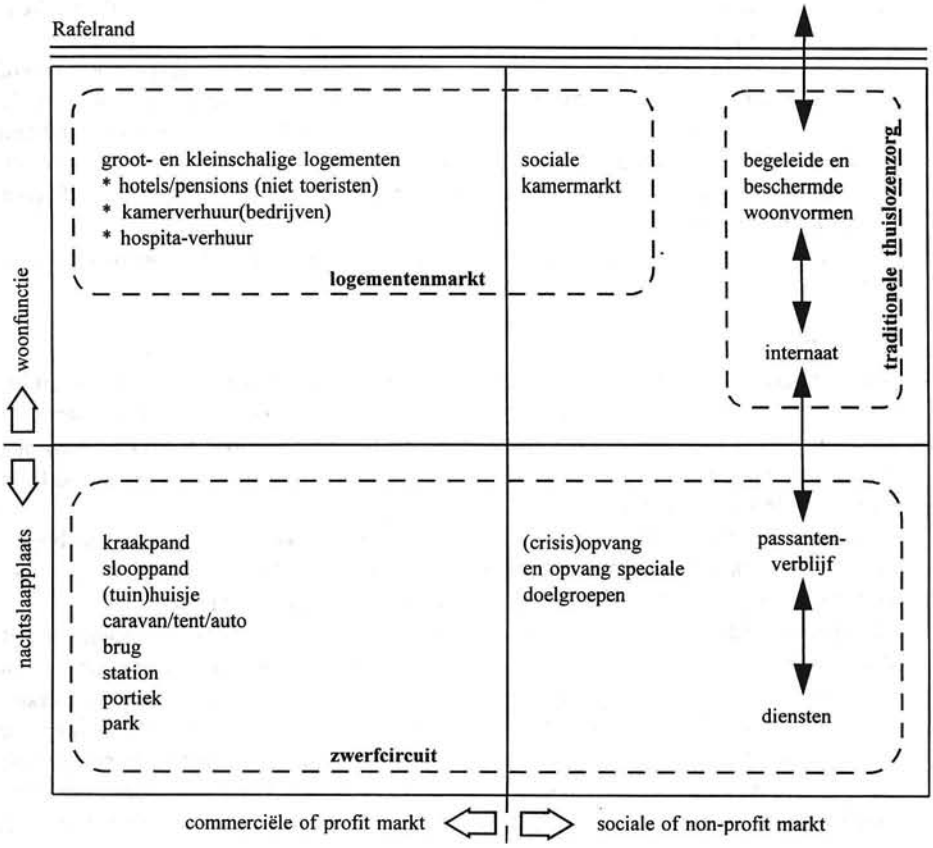
[1] De termen 'logement' en 'verblijfsinrichting' zijn verwarrend en niet erg bruikbaar voor de onderkant van de woningmarkt. Logement klinkt wat ouderwets en impliceert een kort verblijf terwijl dit beslist niet zo hoeft te zijn. Verblijfsinrichting klinkt te intramuraal. In dit rapport wordt voor logementen de indeling van Spierings gehanteerd (zie pagina 10).

2.2.5 Een schema van de verschillende verblijfplaatsen

Op grond van de begrippen en een aantal kenmerken die in de volgende paragrafen worden beschreven, kan de indeling weergegeven in afbeelding 2.2 worden gemaakt. De onderkant van de woningmarkt wordt ook wel gezien als het 'souterrain' van de woningmarkt, welke schuil gaat onder de basis of begane grond van de 'gewone' woningmarkt. Binnen het souterrain maakt een deel van de verblijfplaatsen uit van de *commerciële markt* en een deel van de *sociale markt* of maatschappelijk georganiseerde markt, respectievelijk profit en non-profit.
De verblijfplaatsen zijn onder te verdelen naar verblijfplaatsen met een '*woonfunctie*' en verblijfplaatsen met een '*nacht(slaap)plaats*'-functie. In het souterrain ontstaan op grond van deze indeling vier velden.

In afbeelding 2.2 komen de intramurale instellingen niet voor. De intramurale instellingen vormen wel een verblijfplaats voor dak- en thuislozen maar maken geen deel uit van de woningmarkt. Als generator van vragers aan de onderkant van de woningmarkt spelen de instellingen wel een rol.

Afbeelding 2.2 Vier velden in het souterrain van de woningmarkt



2.3 Huisvesting aan de onderkant van de woningmarkt: kenmerken

2.3.1 Algemene kenmerken

Onzelfstandige woonruimte

Veel woonruimte aan de onderkant van de woningmarkt betreft 'onzelfstandige woonruimte'.

Volgens het ministerie van VROM (1994, p. 4) is "een zelfstandige woning een eengezinswoning, een appartement, een flat of een andere woonruimte met een eigen voordeur, een eigen keuken, een eigen toilet en een eigen wasruimte".

Onzelfstandige woonruimte zal gezien de definitie niet beschikken over één of meer genoemde aspecten van zelfstandige woonruimte. Er bestaan meer gradaties van onzelfstandigheid.

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (Hoffmann, 1995, pp. 10-12) verdeelt woonverblijven bestemd voor particuliere bewoning onder naar woningen, wooneenheden, recreatiewoningen en de 'restcategorie', bewoonde andere ruimten. De recreatiewoningen zijn in dit verband niet interessant, wel de definities voor de overige drie woonverblijven. De definities geven aan dat zowel woningen als wooneenheden voorzien moeten zijn van "een eigen toegangsdeur die hetzij direct vanaf de openbare weg, hetzij via een gemeenschappelijke ruimte (zoals portiek, galerij, trappenhuis, corridor) toegang biedt tot de woonruimte".

Het verschil tussen woningen en wooneenheden is gelegen in de aan- of afwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen zoals toilet en een keukeninrichting voor de bereiding van complete maaltijden. Woningen moeten zelf over deze voorzieningen beschikken in tegenstelling tot wooneenheden. De bewoonde andere ruimten voldoen niet aan de eisen voor woningen en wooneenheden maar zijn wel bestemd voor particuliere bewoning.

Wooneenheden en bewoonde andere ruimten uit de CBS definities vallen onder de VROM-definitie van onzelfstandige woonruimte.

(Ir)regulier

Met betrekking tot huisvesting aan de onderkant van de woningmarkt, wil regulier niets meer of minder zeggen dan dat op grond van de gemeentelijke Bouwverordening een schriftelijke gebruiksvergunning is verstrekt voor bepaald gebruik van een bouwwerk. Irregulier houdt in dat er geen vergunning is verstrekt terwijl dit op grond van de Bouwverordening noodzakelijk is.

De Haagse bouwverordening (artikel 6.1.1 c) "verbiedt het gebruik van een bouwwerk, zonder of in afwijking van een schriftelijke gebruiksvergunning, waarin aan meer dan vier personen bedrijfsmatig nachtverblijf zal worden verschaft".

De eigenaar van een bouwwerk waarin aan meer dan vier personen nachtverblijf wordt geboden dient te beschikken over een schriftelijke gebruiksvergunning. Aan een dergelijke vergunning worden slechts eisen gesteld aan het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand. In verband hiermee worden ook eisen gesteld aan het maximaal toelaatbare aantal personen in een ruimte van het gebouw of in het gebouw als totaal. Uitgangspunt voor een kamerverhuurbedrijf is een maximum van twee bewoners per kamer. De richtlijn voor het

minimaal beschikbare oppervlakte is 8 m^2 voor de eerste persoon en 4,5 m^2 extra voor de tweede persoon (gemeente Den Haag, 1993, p. 38).

Laagdrempeligheid
De toegang tot veel huisvestingvormen aan de onderkant van de woningmarkt is min of meer laagdrempelig in tegenstelling tot woonruimte in de sociale-huursector en op de markt van koopwoningen. Laagdrempeligheid heeft te maken met één of meer van de volgende zaken: selectie (woonvergunning, coöptatie, keuze door eigenaar of weigeren van bijvoorbeeld verslaafden), wachttijd (wanneer weinig eisen worden gesteld is sneller een kamer te vinden), eisen aan legaal verblijf (het tonen van identiteitsbewijzen) en financiën (toegangskosten, borgbetaling). Met name de grootschalige logementenmarkt, diensten en passantenverblijven zijn laagdrempelig.

2.3.2 Kenmerken van voorzieningen in het zwerfcircuit en de traditionele thuislozenzorg

De instellingen op dit deel van de markt opereren vanuit een niet-commercieel-gezichtspunt en zijn gedeeltelijk georganiseerd binnen overkoepelende organisaties.

Sociale of non-profit opvang
De opvanginstellingen gericht op dak- en thuislozen werken zonder een winstoogmerk. De kosten van de opvang in deze sector worden niet hoofdelijk omgeslagen naar de gebruikers. Veelal wordt een groot deel van de kosten die deze instellingen maken, gedekt door gemeentelijke subsidie. Het deel dat de cliënt bijdraagt aan de totale kosten is, afhankelijk van het soort opvang, gering. Een andere inkomstenbron voor de opvang zijn giften en opbrengsten uit collectes (Van Waveren e.a., 1990, pp. 59-77).
Per januari 1994 is, met de invoering van de Tijdelijke Wet Stimulering Sociale Vernieuwing (TWSSV), de financiering van de Maatschappelijke Opvang gedecentraliseerd naar centrumgemeenten (Van der Meijden, 1994, pp. 37-51).
Veelal is het voor de sociale opvang moeilijk de exploitatie dekkend te houden. Het is opvallend dat de commerciële pensions in kamer- en/of beddenverhuur zonder financiële problemen kunnen functioneren. Dit verschil komt wellicht voort uit de hogere personele bezetting en de hogere kosten voor arbeid bij de sociale instellingen, die naast onderdak ook de nodige zorg en hulp proberen te geven.

Koepels
Maatschappelijke opvang is een overkoepelend begrip voor thuislozenzorg, vrouwenopvang, algemene en crisisopvang en evangelische opvang. Landelijk treedt de Federatie Opvang op als vertegenwoordiger voor de instellingen op het terrein van de maatschappelijke opvang. De inhoudelijke werkontwikkeling, waaronder onderzoek en documentatie, komt voor rekening van het Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn (NIZW). Als platvorm voor overleg tussen het veld en het ministerie van VWS dient het Gestructureerd Overleg Maatschappelijke Opvang (GOMO).

De Landelijke Stichting voor Thuislozenzorg en Onderdak (LSTO), voorheen het overkoepelende orgaan voor de thuislozenzorg, is nu het coördinatiepunt voor directeuren van instellingen in de thuislozenzorg (Van der Meijden, 1994, p. 25).

2.3.3 Kenmerken van de logementenmarkt

Deze paragraaf geeft alleen de kenmerken van kamerverhuurbedrijven en van hotels/pensions.

Op grond van de 49 irreguliere logementen uit het Rotterdamse onderzoek (Oude Engberink en Hekelaar, 1994, pp. 42-51) zijn een aantal algemene kenmerken te benoemen. Hierbij plaatsen de onderzoekers wel de kanttekening, dat de basis voor onderstaande generaliserende uitspraken smal is.

In het onderzoek van Meloen (1995, bijlage 2) is van 27 reguliere en 23 irreguliere logementen de hoogte van de huur bepaald. Verder is er weinig bekend over reguliere logementen. Op grond van de eisen voor vergunningverstrekking mag verwacht worden dat de reguliere logementen beter van kwaliteit zijn.

Locatie

De 'hotspots' van irreguliere logementen concentreren zich in de wijken of delen van wijken, die ook om andere redenen als problematische gebieden bekend staan, een zwakke sociaal-economische structuur hebben en te maken hebben met processen van verloedering en verpaupering. Het zijn gebieden waar stadsvernieuwing of renovatie (nog) niet heeft plaatsgevonden.

Bouwjaar

De logementen komen bijna exclusief voor in de oude, vooroorlogse woningvoorraad.

Eigenaar

Bijna alle logementen zijn in handen van particuliere eigenaren als natuurlijk persoon of vennootschap. Een klein deel (ongeveer 7%) van deze particuliere eigenaren zijn 'groot' (eigendom groter dan vijftien panden), de meerderheid is in handen van kleinere verhuurders.

Kwaliteit

De kwaliteit van irreguliere logementen hebben de onderzoekers uitgesplitst naar hygiëne, brandveiligheid en bewonersdichtheid.

Wat betreft de *hygiëne* is een totaaloordeel gegeven voor sanitair, keuken en kamers. In 91,8% van de logementen is dit oordeel onvoldoende. Daarnaast komt in 60% van de logementen ongedierte voor. Hierbij gaat het om muizen, kakkerlakken en/of soms ratten.

De onderzoekers concluderen dat het met de *brandveiligheid* in de aangetroffen irreguliere logementen slecht gesteld is. Hierbij is gekeken naar ontsnappingsmogelijkheden, gevaarbronnen en brandbestrijdingsmiddelen. Tachtig procent van de logementen scoort onvoldoende en 13,3% slecht wat betreft de brandveiligheid. In meer dan de helft van de logementen zijn de vluchtmogelijkheden onvoldoende tot

slecht. Volgens De Blauw (1994, p. 30) zijn de brandveiligheidsmaatregelen in logementen met vergunning beter.
Het blijkt moeilijk om over betrouwbare gegevens te beschikken van het *aantal bewoners*. De inspectie is slechts een momentopname en er is sprake van mensen die een bepaald adres slechts als postadres gebruiken. In het irregulier logementenonderzoek is door middel van een schatting bepaald dat in 56% van de logementen vijf tot en met negen personen wonen. Gemiddeld zijn er zes bewoners per logement. Per kamer wonen één tot vijf personen.
Er wordt een algemeen kwaliteitsoordeel gegeven voor de aangetroffen logementen. Eén (2,0%) aangetroffen logement is 'goed', vier (8,2%) zijn voldoende. De overige 33 (67,3%) logementen zijn onvoldoende tot slecht. Van 11 (22,4%) logementen ontbreekt een oordeel. De Rotterdamse onderzoekers concluderen dat het met de kwaliteit van de irreguliere logementen niet best gesteld is. Meloen (1995, pp. 77-80) treft vooral een beschamende kwaliteit aan in de kamerverhuurpanden: gehorigheid, smerigheid, opgestapeld vuil, ongedierte, enzovoort. Naast zolders worden ook kelders en alkoofkamers[2] verhuurd.

Huurprijs
De gemiddelde huurprijs in een irregulier logement bedraagt *f* 332,- per maand inclusief gas, licht en water. Hierbij wordt opgemerkt dat niet altijd een verwarmingsbron aanwezig is in de kamer. De laagste huurprijs die in het onderzoek is aangetroffen bedraagt *f* 150,- en de hoogste *f* 600,-. De prijs van een kamer houdt veelal geen verband met de kwaliteit van het geboden product (Oude Engberink en Hekelaar, 1994, pp. 56-57).
Meloen (1995, p. 99) komt op een gemiddelde huurprijs (inclusief) van *f* 451,- per maand voor reguliere kamers en van *f* 496,- per maand voor irreguliere kamers. Voor het totaal geldt dat de laagst tegengekomen huur *f* 250,- bedraagt en de hoogste *f* 900,-.
Het verschil in huurprijzen tussen beide, op Rotterdam gerichte onderzoeken is opmerkelijk.

Exploitatie
Met uitzondering van de sociale kamerverhuur is de logementenmarkt op een commerciële, winstbeogende leest geschoeid. Heydendael en Nuy (1992, p. 181) geven aan dat in commerciële pensions en hotelletjes het gevaar van *uitbuiting* bestaat maar dat dit niet kenmerkend is. In een aantal gevallen hebben eigenaren van de particuliere verhuur via machtigingen het beheer over de uitkeringen van hun bewoners verworven. Soms laten ze de schulden van de bewoners oplopen. Er ontstaat een eenzijdige afhankelijkheidsrelatie tussen beheerder en bewoners en aldus een machtspositie. Het verstrekte 'zakgeld' dient veelal te worden omgezet in alcoholica en shag (Van Royen, 19 maart 1994).

---

[2] Een alkoofkamer is een slaapkamer zonder raam, ingeklemd tussen een kamer aan de voor- en achtergevel (De Blauw, 1994, p. 31).

Op de markt van logementen wordt ook *hulp verleend*, zij het op onconventionele wijze. Eigenaren maken hierbij gebruik van hun ervaringsdeskundigheid.

"Hij (de eigenaar van logement 't Hekeltje in Amsterdam) plaatst bijvoorbeeld drie heroïneklanten op één kamer. Dan kunnen ze leren van elkaars voorbeeld [...]. En hij vertelt ook dat hij 'hopeloze' gevallen afzondert van de betere" (Nuy e.a., 1988, p. 130).
Ma Vogel durft de vergelijking met de Kessler-stichting wel aan: "Wij zijn de enige die ze ook verzorgen. Wij gaan met ze naar het ziekenhuis. Wij verdelen hun medicijnen. Het is mijn roeping. Ik ga naar 'goed voor een joet' en zoek daar best spul uit voor ze. Voor een tientje! Ik ken de maten uit m'n hoofd" (Lindenhovius, 1995).

Eigenaren verwijzen ook door naar bijvoorbeeld psychiatrische zorginstellingen (Heydendael en Nuy, 1992, p. 180).

2.4 Afbakening aan aanbodzijde

Er zal een aantal criteria voor afbakening de revue passeren. De criteria worden toegelicht en eventuele voor- of nadelen komen aan de orde.

2.4.1 Criteria voor afbakening aan de aanbodzijde

1. Onzelfstandige woonruimte;
2. Lage prijs;
3. Woonfunctie;
4. Verblijfsinrichtingen (V.I.'s).

Onzelfstandige woonruimte
De woonruimte aan de onderkant van de woningmarkt betreft veelal onzelfstandige woonruimte zoals gedefinieerd in paragraaf 2.3.1. De Rotterdamse dienst Stedebouw en Volkshuisvesting ziet alle onzelfstandige woonruimte en de groepen die deze woonruimte bewonen, als de onderkant van de woningmarkt (Lamers, 1995, gesprek).
Op basis van de definitie lijkt, in theorie, de grens tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte eenvoudig te trekken. In de praktijk blijkt dit moeilijker te bepalen. Met name het beschikken over een 'eigen voordeur' of 'toegangsdeur' (CBS-definitie) levert problemen op. Zo kan achter één voor- of toegangsdeur een boven- en een benedenwoning schuil gaan die voor het overige geen voorzieningen delen.
Bij individueel begeleid wonen, begeleid zelfstandig wonen en wellicht ook bij bepaalde vormen van beschermd wonen is soms sprake van zelfstandige woonruimte. Op basis van dit criterium voor afbakening zouden deze huisvestingvormen niet meer tot de onderkant van de woningmarkt behoren.
Het afbakeningscriterium 'onzelfstandige woonruimte' kent nadelen maar is wellicht toch bruikbaar voor afbakening aan de vraagzijde. Ten eerste omdat een groot deel van de verblijfplaatsen aan de aanbodzijde onzelfstandig is en ten tweede omdat 'onzelfstandige woonruimte' een hanteerbare definitie heeft.

Lage prijs
Voor de Stedelijke Woningdienst Amsterdam (1995, p. 2) is de onderkant van de woningmarkt synoniem aan 'het goedkoopste deel' van de markt.
De woonruimte aan de onderkant van de markt heeft veelal een lage(re) prijs maar niet noodzakelijkerwijs. Meloen (1995, bijlage 2) signaleert kamerverhuur van bijvoorbeeld *f* 900,- per maand voor 38 m^2, inclusief de kosten voor gas, licht en water en het gebruik van de keuken. Daarnaast is het maar de vraag of alle goedkope woonruimte tot de onderkant van de markt behoort. De normale basis van de woningmarkt kent een goedkope voorraad.
Wanneer de onderkant van de markt wordt geoperationaliseerd door middel van het criterium prijs moet een prijsgrens worden getrokken. Waar de scheidingslijn tussen onderkant en 'daarboven' ligt, is moeilijk te bepalen.
Spierings (1995a, p. 14) stelt vast dat in de duurdere logementen weinig mensen daadwerkelijk wonen. Bij de duurdere logementen gaat het eerder om hotels voor toeristen. Om deze reden staan in zijn onderzoek de goedkope logementen centraal. In zijn opinie zijn goedkope logementen kamerverhuurpanden met maximaal *f* 650,- huur (inclusief energie en water) en pensions (kamer- of beddenverhuur) met maximaal *f* 1.000,- huur per maand (inclusief maaltijden).
Een 'lage prijs' lijkt geen bruikbaar criterium om de onderkant van de woningmarkt af te bakenen.

Woonfunctie
In paragraaf 2.2 is reeds aangegeven dat logementen naast een woonfunctie (of verblijfsfunctie) een logiesfunctie kunnen hebben. Hier staat respectievelijk min of meer permanent verblijven tegenover tijdelijk verblijven. In het geval van een logiesfunctie heeft de betrokkene elders een adres, oftewel hij woont elders.
Wonen is binnen de woonecologie gedefinieerd als "het min of meer permanent verblijven op een plek (habitat), van waaruit men de wereld verkent en ervaart en waar men steeds weer terugkeert (thuiskomt)" (Van Dam e.a., 1989, p. 82). Het begrip habitat staat voor adequaat onderdak met bescherming tegen de elementen, veiligheid, hygiëne, betaalbaarheid en privacy (Van Dam e.a., 1989, p. 73).
Is in de meest ruime betekenis van de omschrijvingen een min of meer vaste slaapplaats van de zwerver onder de brug een woonplek/habitat te noemen of woont de zwerver niet? Het passantenverblijf biedt adequaat onderdak maar dat is slechts voor een aantal nachten per maand. Heeft het passantenverblijf een woonfunctie?
Het criterium 'woonfunctie' zou bij het afbakenen een rol kunnen spelen, in die zin dat logementen met een 'logiesfunctie' worden uitgesloten.

Verblijfsinrichtingen
In paragraaf 2.2.4 is reeds aangegeven wat, aldus de Haagse Bouwverordening, wordt verstaan onder een verblijfsinrichting. Omdat Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Den Haag het begrip verblijfsinrichting hanteert en als zodanig registreert, lijkt dit begrip in eerste instantie bruikbaar voor operationalisatie van de onderkant van de woningmarkt. Er kleeft een aantal bezwaren aan deze benaming.

Allereerst is binnen de gemeente, naast het omschreven artikel (zie paragraaf 2.3.1) uit de bouwverordening, geen definitie van een 'verblijfsinrichting' geformuleerd. Dit maakt de toepassing van het begrip willekeuriger. Een tweede bezwaar is dat bouwwerken waar aan drie of vier personen kamergewijs wordt verhuurd, geen verblijfsinrichting zijn maar mogelijk wel tot de onderkant van de woningmarkt behoren. Een laatste nadeel is dat ook logiesverblijven als een hotel voor toeristen, stichtingen en voorzieningen voor bejaarden, gehandicapten en dergelijke verblijfsinrichtingen zijn. Hierbij is geenszins sprake van de onderkant van de woningmarkt.
Het onderzoek zal op grond van voorgaande bezwaren niet beperkt worden tot de verblijfsinrichtingen. Wel is het Haagse verblijfsinrichtingenbestand een belangrijke bron om uit te putten, mits dit bestand 'opgeschoond' kan worden.

2.4.2 Het gekozen criterium

Op grond van de voorgaande wordt in dit onderzoek gekozen voor 'onzelfstandige woonruimte' om de bovengrens van de 'onderkant van de woningmarkt' aan te geven.
Aan aanbodzijde vormen alle onzelfstandige woonruimte met een woonfunctie plus de slaapplaatsen in het zwerfcircuit tezamen de onderkant van de woningmarkt. Afbeelding 2.2 illustreert deze afbakening.

3

ONDERKANT VAN DE WONINGMARKT: AFBAKENING VAN DE VRAAG

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal het vragersgedeelte van de woningmarkt inzichtelijk worden gemaakt en worden afgebakend.
Vooraf dient opgemerkt te worden dat iedere indeling van vragers geweld doet aan de diversiteit van mensen aan de onderkant van de woningmarkt. Het gaat om zeer uiteenlopende individuen met alle een eigen geschiedenis en problematiek.

De twee voornaamste groepen die worden onderscheiden in dit hoofdstuk, zijn 'dak- en thuislozen' en 'logementbewoners'. Deze tweedeling heeft een praktische achtergrond namelijk, de gevonden bronnen gaan over de ene dan wel de andere groep. Beide groepen kunnen in wezen niet naast elkaar geplaatst worden maar zullen elkaar overlappen. Logementbewoners zijn weliswaar niet dakloos maar kunnen wel tot de thuislozen behoren. Een deel van de dak- en thuislozen zal nimmer gebruik maken van de logementenmarkt.

Aan het einde van dit hoofdstuk worden de afbakening aan vraagzijde en de afbakening aan aanbodzijde 'over elkaar gelegd'. Op deze wijze wordt zichtbaar wat het aandachtsgebied van dit onderzoek is.

3.2 (Groepen) mensen aan de onderkant van de woningmarkt: definities en indelingen

3.2.1 Dak- en thuislozen

Een *dakloze* is, in traditionele betekenis, iemand die letterlijk geen dak boven het hoofd heeft. Voor een onderzoek naar dak- en thuislozen in Rotterdam (Van Waveren e.a., 1990, pp. 34-37/104) is dakloosheid als volgt meetbaar gemaakt: "dakloos is hij of zij die niet beschikt over een gegarandeerd onderkomen voor de komende nacht. Op het meest recente onderdakadres verblijft hij of zij bovendien niet langer dan 45 aaneengesloten dagen". Dakloosheid is een situatie.

De standaard definitie voor *thuisloosheid* is afkomstig van de Landelijke Stichting voor Thuislozenzorg en Onderdak (LSTO). Zij omschrijft thuisloosheid als "een toestand van maatschappelijke en sociale kwetsbaarheid waarin geen functionele of mede-menselijke relaties (volgens gangbare maatschappelijke maatstaven, Deben e.a., 1992a, p. 13) van betekenis meer worden onderhouden, met verlies van een vast leefmilieu in de maatschappij".
Thuisloosheid is een problematiek, vaak een combinatie of cumulatie van meerdere ontberingen als dakloosheid, werkloosheid of sociale armoede. "Thuisloosheid is het resultaat van een lange persoonlijke geschiedenis waarbij fundamentele problemen elkaar opvolgen" (Van Hoorn en Vunderink, 1993, pp. 16-23). Het gaat om mensen zonder (toekomst)perspectief, zonder sociaal netwerk waaruit steun en zorg geput kan worden, met ernstige en complexe problemen (een serie mislukkingen) op het terrein van werk, gezondheid, financiën en huisvesting (Van Doorn, 1994b, p. 11).
Een thuisloze hoeft niet dakloos te zijn en een dakloze hoeft niet thuisloos te zijn.

De Kessler-stichting Den Haag (1990, pp. 6-9) geeft aan dat een dakloze in staat is om zelfstandig te functioneren (wonen) in onze maatschappij. De dakloze heeft als gevolg van een bestaansminimum, huisuitzetting, verslaving of problemen in huiselijke kring een huisvestingsprobleem. Hij of zij maakt wisselend gebruik van de verschillende huisvestingsvormen. De dakloze slaapt op straat, is te vinden in een passantenverblijf, woont (tijdelijk) in een kamer of pension enzovoort.
Daarentegen heeft de thuisloze, als gevolg van zijn of haar wordingsgeschiedenis (opgroeien in een stress-situatie, affectieve verwaarlozing), niet geleerd zichzelf te handhaven of zelfstandig te wonen. Thuisloosheid is een blijvende maatschappelijke handicap. De thuisloze is aangewezen op de straat of op de opvangvoorzieningen voor dak- en thuislozen.

De veel gebruikte standaarddefinities voor dak- en thuisloosheid worden, aldus Deben (1995, p. 12), steeds meer problematisch omdat deze uitgaan van de groepen die zich van oudsher in de thuislozenzorg bevinden. "Nieuwe groepen daklozen, zoals politieke vluchtelingen en illegalen, kunnen door de definitie niet gevangen worden". Deben ruilt de globale definitie van thuisloosheid in voor een meer pragmatische. Hij hanteert slechts het begrip 'daklozen' en deelt deze in drie categorieën: feitelijke, residentiële en potentiële daklozen. De 'verblijfplaatsen' vormen het uitgangspunt van zijn pragmatische benadering.

- *Feitelijke daklozen*
  Personen die min of meer permanent op straat zwerven, gebruik maken van passantenverblijven, opvangplekken en 'buitenslaapplaatsen'. Ze houden zich op in het 'zwerfcircuit'.
- *Residentiële daklozen*
  Personen die zich min of meer permanent, in ieder geval langdurig, in de traditionele thuislozenzorg ophouden.
- *Potentiële daklozen*
  Personen die zwerven van adres naar adres, met de kans op straat terecht te komen. Ze zijn terug te vinden op de logementenmarkt, in kraakpanden, in

caravans en dergelijke niet gebruikelijke onderkomens. Ook mensen die in een 'gewone' woning verblijven maar door isolement en verwaarlozing in een minimale staat van zelfredzaamheid terecht zijn gekomen, noemt Deben potentiële daklozen. De categorie potentiële daklozen vind hij de meeste karakteristieken vertonen van het begrip 'thuisloosheid' in traditionele betekenis.

Deze benadering van Deben is in tegenspraak met de gegeven benadering van de Kessler-stichting. De Kessler-stichting geeft aan dat 'thuislozen' aangewezen zijn op het zwerfcircuit en de traditionele thuislozenzorg. Deben daarentegen beschrijft dat de groep met de meeste kenmerken van thuislozen (de potentiële daklozen) juist op de logementenmarkt is aangewezen. De Kessler-stichting beschouwt de groep die wisselend gebruik maakt van verschillende huisvestingsvormen als 'zelfredzaam'. Ook dit is weer in tegenstelling met de opvatting van Deben die aangeeft dat personen die zwerven van adres naar adres minimaal zelfredzaam zijn.

In het vervolg van dit rapport geeft het begrip dakloosheid de situatie waarin geen garantie bestaat om over een onderkomen voor de komende nacht te beschikken aan (Van Waveren). Als wordt gesproken over thuisloosheid en thuislozen duidt dit op de genoemde standaard definitie (LSTO). Beide definities worden in veel bronnen (Deben e.a., 1992a; Van Doorn, 1994b; Van Hoorn en Vunderink, 1993; Van Waveren e.a., 1990) gehanteerd. Ook het VNG/SGBO (1990) onderzoek, een zeer bruikbare bron voor het tweede deel van dit onderzoek, neemt deze definities als uitgangspunt.
De 'Haagse definities' van de Kessler-stichting voor dakloosheid en thuisloosheid sluiten in grote lijnen aan op respectievelijk de definities van Van Waveren en de LSTO. De Kessler-stichting voegt het wel of niet zelfstandig kunnen functioneren toe aan bestaande definities.

In het VNG/SGBO onderzoek (1990, pp. 27-28) worden dak- en thuislozen onderverdeeld in categorieën. Een aantal van deze categorieën is gebaseerd op probleemkenmerken. Voor deze indeling geldt dat een dak- en/of thuisloze tot een van de onderstaande groepen kan behoren. Het omgekeerde is niet het geval, bijvoorbeeld een verzorgingsbehoeftige oudere is meestal geen dak- en/of thuisloze.

- *Traditionele zwervers - 'de mannen van de straat'*
  Wat oudere, alleenstaande mannen, met een langdurige problematische voorgeschiedenis die er schijnbaar voor gekozen hebben op de straat te leven. Ze worden gekenmerkt door het niet kunnen vinden van rust, ergens aangekomen wil de zwerver direct weer weg.
- *Verzorgingsbehoeftige ouderen*
  Ouderen met een combinatie van gedrags- en andere problemen die opname of handhaving in 'normale' verpleeg- of verzorgingstehuizen bemoeilijken.
- *(Ex-)patiënten van psychiatrische inrichtingen*
  Mensen met een combinatie van problemen waarvan de psychische component niet voldoende is voor opname, onbehandelbare of uitbehandelde

mensen, de zogenaamde 'draaideurpatiënten' of mensen die om andere redenen buiten opnamecriteria vallen. De dak- en/of thuisloze groep (ex-)psychiatrische patiënten is niet in staat zelfstandig te leven.

- *Verslaafden*
  Hierbij gaat het om mensen met een verslaving aan gokken, alcohol en/of drugs.
- *(Zwerf)jongeren*
  Het betreft jongeren tussen de 16 en 21 jaar afkomstig uit de jongerenopvangcentra of het zwerfcircuit. De jongeren zijn weggelopen van huis of uit een instelling. Er is onder de jongeren veelal sprake van een verslaving en zij zijn aan te treffen in het criminele circuit. In deze categorie bevinden zich eveneens jongeren die behoren tot de tweede of derde generatie migranten.
- *Ex-gedetineerden*
  De ex-gedetineerden zijn door hun verblijf in de gevangenis veelal hun woonruimte en hun sociale contacten kwijtgeraakt.
- *Instellingsnomaden*
  Mensen voor wie het circuit van hulpverleners, opvang- en zorginstellingen het 'vaste' leefmilieu is geworden, waarbij dan op de ene dan weer op de andere instelling een beroep wordt gedaan.

Twee categorieën worden veelal toegevoegd:

- *Vrouwen*
  Vrouwen worden als aparte categorie genoemd omdat er van oudsher zich een grote meerderheid mannen in het dak- en thuislozencircuit bevindt. De thuisloze vrouw kent een lange en complexe hulpverleningsgeschiedenis. Vrouwen doen slechts in een uiterste geval een beroep op de opvang. Zij kunnen gemakkelijker onderdak vinden bij vrienden of familie en zij zijn ook veelal beter in staat zelfstandig te wonen dan mannelijke lotgenoten. De subgroep heroïneprostituées worden in de gevonden bronnen niet genoemd, maar zal wellicht ook deel uitmaken van de dak- en thuislozenpopulatie.
- *Illegaal verblijvenden, inclusief afgewezen of uitgeprocedeerde asielzoekers die het land niet verlaten*
  Vluchtelingen zijn niet alleen afkomstig Noord-Afrika en Oost-Europa. Zij zijn ook stammend uit de Verenigde Staten, Duitsland, België, Spanje, Engeland en Australië (Kessler-stichting, 1990, p. 26). Vanwege de illegaliteit ontbreekt het deze groep aan formele rechten waardoor zij een kwetsbare positie hebben. Er is met weinig betrouwbaarheid iets te zeggen over het aantal illegalen.

Onder de zogenaamde 'nieuwe thuislozen' vallen deze laatste twee groepen en de (ex-)psychiatrische patiënten, de verslaafden en (zwerf)jongeren. Deze groepen worden 'nieuwe thuislozen' genoemd omdat het aantal dak- en thuislozen in deze categorieën de laatste jaren toeneemt.
(Deben e.a., 1992a, p. 18; Van Eck en De Groot, 1994, pp. 12-13; Kessler-stichting, 1990, pp. 24-26; Van Hoorn en Vunderink, 1993, pp. 38-41).

De VNG/SGBO geeft reeds aan dat dak- en thuislozen gekenmerkt worden door een combinatie van problemen. De verschillende categorieën zullen elkaar dan ook overlappen. Een indeling op grond van probleemkenmerken suggereert dat de oorzaak van dak- en/of thuisloosheid in het individu is gelegen. Ook de omstandigheden spelen een rol (Meloen, 1995, p. 33).

Van Doorn (1994a, pp. 117-121) onderscheidt drie typen dak- en thuislozen:
- recent daklozen;
- de geroutineerden;
- dak- en thuislozen met psychiatrische problemen.

De *recent daklozen* volharden in hun plannen voor bestaansverbetering. Omdat hun problemen samenhangen en met elkaar verbonden zijn (zonder inkomen is het moeilijk woonruimte te bemachtigen, geen vast adres betekent geen uitkering en ook moeilijk werk vinden), lukken deze pogingen nauwelijks en draaien ze rond in een vicieuze cirkel totdat een berustende houding ontstaat. De recent dakloze moet het zich 'kunnen handhaven op de straat' eigen maken. De mogelijkheden voor reïntegratie zijn bij de recent daklozen over het algemeen het grootst. Zij zijn het meest ontvankelijk voor hulpverleningsinspanningen (Van Doorn, 1994b, p. 141).
De *geroutineerde* heeft zich het straatleven reeds eigen gemaakt. Hij kent uiteenlopende strategieën om zich staande te houden. Bij langdurige dakloosheid ontstaat een zekere acceptatie van de levenswijze.
De *dak- en thuislozen met psychische problemen* zijn uiterst kwetsbaar en bevinden zich in de sociale orde van dak- en thuislozen in de onderste regionen. Zij dreigen weg te vallen naar mensonwaardig bestaan.

3.2.2 Logementbewoners

Logementbewoners zijn mensen die min of meer permanent in logementen wonen (zie paragraaf 2.2.1). Logementbewoners hebben geen eigen woning maar zijn aangewezen op een kamer of een bed in een logement (Spierings, 1995a, p. 12).

De auteurs (Oude Engberink en Hekelaar, 1994, pp. 54-56) van het Rotterdamse onderzoek 'irreguliere logementen' hebben de bewoners van de 49 onderzochte irreguliere logementen onderscheiden naar vijf sociale typeringen:

1. 'Doorsnee kamerbewoners'
   Dit is een overkoepelend begrip om personen te omschrijven die "vaak alleenstaand zijn, of een (eenouder)gezin vormen, een uitkering op minimumniveau ontvangen, soms een zwak sociaal netwerk bezitten, en traditioneel op de markt voor kamers zijn aangewezen of vooralsnog nergens anders terecht kunnen, soms langer in dit deel van de markt vertoeven, soms ook wat ouder zijn. Zij hebben geen 'bijzondere' problemen, behalve de actuele staat van hun huisvesting";
2. Studenten
   Opereren tijdelijk op de markt van irreguliere logementen en zullen naar verloop van tijd op eigen kracht uit deze markt verdwijnen;

3. Verslaafden (alcohol en drugs);
4. Ex-psychiatrische patiënten;
5. Illegalen.

De groepen 1 en 2 worden beschouwd als min of meer gewone kamerbewoners. Zij zouden eventueel op de sociale kamermarkt kunnen wonen. De overige groepen zijn op grond van hun zwakke positie min of meer noodgedwongen aangewezen op het aanbod van de commerciële markt.

De Blauw (1994, p. 25) spitst in zijn logementenonderzoek de bovenstaande indeling toe. Hij indiceert logementbewoners aan de hand van drie te onderscheiden probleemcategorieën:

- *Bewoners met alleen een huisvestingsprobleem*
  Deze zijn hierboven aangeduid als de 'min of meer gewone kamerbewoners'.
- *Bewoners met een sociaal probleem*
  Alcohol-, drugs-, gokverslaving, psychiatrische problemen, detentie-verleden, thuisloosheid of een combinatie van deze problemen. Het gaat om mensen die meer of minder zelfredzaam zijn en problemen ondervinden bij het zelfstandig functioneren in de maatschappij.
- *Bewoners met een juridisch probleem*
  Illegalen en afgewezen asielzoekers welke het land niet verlaten.

Meloen (1995, p. 46) voegt hieraan een nieuwe categorie toe: bewoners zonder een (huisvestings)probleem. Een groep mensen verkiest een logement als de best mogelijke (tijdelijke) woonplek: studenten, werkende jongeren, zakenlui en dergelijke. Deze groep beschikt over het vermogen om op eigen krachten en naar eigen keuze door te stromen naar zelfstandige woonruimte op de reguliere markt. De indeling van De Blauw en Meloen is wellicht completer wanneer ook de bewoners met een combinatie van bovengenoemde problemen worden genoemd.
Het aspect van keuzevrijheid komt ook in de indeling van Brokken (1994, pp. 60-62) aan bod. Aan de hand van de indicatoren tijdsperspectief en keuzevrijheid schetst zij vier typen kamerbewoners (afbeelding 3.1).
Grenzen tussen de vier typen van kamerbewoners zijn niet haarscherp. Gedurende de wooncarrière is het mogelijk van de ene naar de andere cel over te stappen.

Afbeelding 3.1 Vier typen kamerbewoners

		Keuzevrijheid	
		vrijwillig	noodgedwongen
Tijdsperspectief	tijdelijk	*vrijbuiters*	*gegijzelden*
	permanent	*onderduikers*	*miserabelen*

Bron: Brokken, 1994, pp. 60-62.

Vrijbuiters kiezen vrijwillig voor deze vorm van huisvesting. Op grond van behoefte aan onafhankelijkheid, zelfstandigheid, ontplooiing en vrijheid zijn het vooral studenten en jonge alleenstaanden die tijdelijk op een kamer wonen. Wanneer zij stijgen op de sociaal-economische ladder zullen zij doorstromen naar zelfstandige woonruimte. De vrijbuiters hebben geen acuut huisvestingsprobleem en zullen door hun selectiviteit de betere kamers bewonen.

Onderduikers maken een min of meer vrijwillige keuze voor het wonen in een kamer. Deze markt is toegankelijk omdat formele inschrijvingen en toelatingscriteria niet gelden. Onderduikers zoals illegale vreemdelingen, criminelen, drugverslaafden, ex-gedetineerden en kleine dealers wensen een onzichtbaar of anoniem bestaan, waarbij contacten met autoriteiten worden gemeden. Veelal is bij deze groep onbekend dat inschrijven op woonruimte bij woningcorporaties mogelijk is zonder een verplichting tot identificatie. Dit geeft aan waarom onderduikers min of meer 'permanent' aangewezen zijn op de kamermarkt.

Gegijzelden zijn tijdelijk aangewezen op de kamermarkt als gevolg van leefomstandigheden. Er is sprake van een acuut huisvestingsprobleem en de toegankelijkheid van de logementenmarkt biedt een snelle oplossing. Als gevolg van de acute situatie stelt de gegijzelde niet veel eisen aan de te huren woonruimte. Gegijzelden gaan snel op zoek naar zelfstandige woonruimte in de particuliere sector. Afhankelijk van de financiële situatie en het aanbod lukt dit. Als het niet lukt kan de kwetsbare gegijzelde tot de 'miserabelen' gaan behoren.

Miserabelen zijn genoodzaakt permanent op kamers te wonen, veelal in de slechtere panden en kamers. Miserabelen hebben weinig uitzicht op verbetering van hun leefsituatie. Naast de financiële middelen is het gebrek aan kennis en informatie over de werking van de particuliere en sociale-huursector hiervan de oorzaak. Bij miserabelen is vaak sprake van meervoudige deprivatie.

3.3 (Groepen) mensen aan de onderkant van de woningmarkt: kenmerken

3.3.1 Algemene kenmerken van de mensen

Reeds eerder is aangegeven dat er aan de onderkant van de woningmarkt sprake is van een omvangrijke diversiteit met betrekking tot de (groepen) mensen. Een eenduidige indeling is niet te geven en het is niet eenvoudig de verschillende begrippen te operationaliseren. Spierings (1995a, p. 14) tracht de diversiteit van mensen aan de onderkant van de woningmarkt te vangen met het begrip 'bestaansonzekerheid'.

Bestaansonzekerheid

Het onderzoek van Spierings richt zich op goedkope logementen in Rotterdam. De heterogene en gefragmenteerde groep die Spierings aantreft op deze markt noemt hij 'bestaansonzeker'. Bestaansonzekerheid "houdt in dat de levensstandaard of de

levensstijl van groepen of individuen volgens algemene maatschappelijke normen als bedreigd gekenschetst kan worden" (Spierings, 1995a, p. 15). De primaire en secundaire bestaanszekerheid van deze groepen wordt aangetast wat tot uitdrukking komt in beperking van keuzemogelijkheden.
Primaire bestaans(on)zekerheid heeft te maken met primaire levensbehoeften als voedsel, een dak boven het hoofd en kleding. Secundaire bestaans(on)zekerheid heeft betrekking op maatschappelijke posities en culturele doelen.
Bestaans(on)zekerheid is ruimer dan het 'armoede'-begrip, de sociaal-economische dimensie. Ook opleidingsniveau, huisvestingssituatie, gezondheid, toegangsmogelijkheden tot voorzieningen en vrijheid(sbeperking) maken deel uit van de bestaans(on)zekerheid.
Ondanks de aantasting van de primaire en/of secundaire bestaanszekerheid trachten bestaansonzekeren zich staande te houden in de samenleving. Dit noemt Spierings (1995a, pp. 15-17) 'persoonlijke handhaving'.

Persoonlijke handhaving
Persoonlijke handhaving betreft de "pogingen van bestaans(on)zekere individuen om zich via eigen inzet staande te houden in problematische situaties, bijvoorbeeld met betrekking tot inkomen, huisvesting en werk". De overlevingsstrategieën zijn aanpassing en verzet. De handhavings- of handelingsruimte geeft de marge aan waarbinnen het individu zich in zijn of haar eigen leefwereld kan handhaven.
Omdat huisvesting voor bestaansonzekere mensen veelal de grootste kostenpost is, wordt op zoek gegaan naar zo goedkoop mogelijke huisvesting. In plaats van een 'vaste' verblijfplaats wordt als overlevingsstrategie gekozen voor wisselende verblijfplaatsen in het logementenwezen (Spierings, 1994a, p. 8).
Een aan 'handhaving' verwant begrip is het begrip 'zelfredzaamheid' oftewel in staat zijn een zelfstandige huishouding te voeren.

Armoede en marginalisering
Er wordt geworsteld om inhoud te geven aan het begrip armoede. Wat is Nederlandse armoede in relatie tot derde-wereldproblematiek? Toch is op nationaal niveau wel degelijk te spreken van armoede. Armoede is tenslotte een relatief begrip naar tijd en plaats. De drie belangrijkste kenmerken van armoede zijn middelengebrek, meervoudige deprivatie en sociale uitsluiting (Engbersen, 1991, pp. 10-11).
In mimimastudies wordt veelal het sociaal minimum aangehaald als maat voor armoede (Kullberg, 1991, p. 49; Oude Engberink en Post, 1994, p. 27; Spierings, 1994a, p. 6). Het sociaal minimum wordt door de overheid vastgesteld en is om deze reden goed hanteerbaar. Brand (1994, p. 8) merkt op dat "niet ieder huishouden op het sociale minimum als echt arm is te beschouwen. Om daadwerkelijk van armoede te kunnen spreken, dient er ook van tekorten op andere terreinen des levens (gezondheid, scholing, sociaal netwerk, huisvesting) sprake te zijn; armoede impliceert meervoudige deprivatie". Vanuit dit blikveld lijkt de omschrijving van armoede overeen te komen met de eerder aangehaalde 'bestaansonzekerheid'.

"Armoede is het effect van een cumulatie van elkaar versterkende processen, waarbij de basis ligt in een flinke inkomensvermindering of in het feit, dat men al langdurig op een mimimuminkomen is aangewezen ten gevolge van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, scheiding of dood van een partner, of eenvoudig door een hogere leeftijd" (Oude Engberink en Post, 1994, p. 110).

Het proces van verarming gaat veelal gepaard met oplopende schulden. Er is meestal sprake van meer schuldeisers. "De aflossing van de ene schuld kan aanleiding vormen voor het maken van een andere" (Deben e.a., 1992b, p. 9). Het niet betalen van de huur of de elektriciteitsrekening levert enige speelruimte op omdat deze schuldeisers gewoonlijk niet direct maatregelen treffen. Uiteindelijk kan de verschulding leiden tot een huisuitzetting. Het verliezen van de woning heeft in sociaal en maatschappelijk opzicht grote gevolgen: isolement en het verlies van identiteit, zelfstandigheid en beschutting tegen de elementen (Deben e.a., 1992b, pp. 5-15).

Volgens Spierings (1994a, p. 7) worden bestaansonzekeren, bij het proces van marginalisering (een neerwaardse beweging als gevolg van een accumulatie van problemen en een complex van achterstanden) door de samenleving uitgesloten van deelname aan het maatschappelijke leven. Als reactie op de marginalisering trekken zij zich terug uit bestaande systemen en vallen buiten de voorzieningen. De bestaansonzekeren verliezen de greep op hun eigen bestaansmogelijkheden en zakken steeds verder af naar de rand van de samenleving.

Armoede is geografisch lokaliseerbaar. Met name in oude stadswijken van grote steden kan een concentratie van uitkeringsgerechtigden en langdurig werklozen worden aangetroffen. In deze wijken stapelen problemen zich op. Naast de reeds genoemde is er veelal sprake van kleine criminaliteit, slechte huisvesting en verpaupering van de woonomgeving. Dit bestaan van inkomens- of armoedewijken kan gepaard gaan met etnische concentratie.

3.3.2 Kenmerken van dak- en thuislozen

Wat betreft demografische, sociale en economische kenmerken van dak- en/of thuislozen bieden de onderzoeken van Deben e.a (1992a, pp. 24-35) en van Van Waveren e.a. (1990, pp. 101-104) de meeste informatie. De genoemde onderzoeken zijn respectievelijk gericht op Amsterdam en Rotterdam.

Leeftijd en geslacht

In het onderzoek van Van Waveren e.a. (1990, p. 102) zijn de middelbare-leeftijdscategorieën oververtegenwoordigd, met name de groepen 25 tot en met 34 jaar en 35 tot en met 44 jaar. De resultaten uit het Amsterdamse onderzoek zijn vergelijkbaar. In beide onderzoeken heeft ongeveer 60% van de respondenten een leeftijd tussen de 25 en 45 jaar.

Van de respondenten in het Rotterdamse onderzoek is 84% man. In het Amsterdamse onderzoek gaat het om iets meer mannen, namelijk 90% van de respondenten.

Het grootste deel van de logementbewoners is alleenstaand. Het gaat doorgaans om mannen (Oude Engberink en Hekelaar, 1994, p. 51; Meloen, 1995, p. 41; Brokken, 1994, p. 47, tabel 2; De Blauw, 1994, bijlage 3). In het Rotterdamse irregulierelogementenonderzoek gaat het bij 85% van de 240 aangetroffenen om alleenstaanden. Logementen worden ook bewoond door hele gezinnen en eenoudergezinnen. Bij deze laatste gaat het veelal om moeders met kind(eren).
De leeftijden van de respondenten die De Blauw en Brokken hebben benaderd, lopen uiteen van 21 tot en met 49 jaar.
De twaalf respondenten uit het onderzoek van Brokken (1994, pp. 48-49) leven allen op of onder het sociaal minimum. Ze hebben inkomen uit een uitkering of uit ongeschoold werk. Het inkomen varieert van *f* 600,- tot *f* 1.590,- per maand. Het opleidingsniveau van de respondenten is laag (maximaal MAVO).
In de irreguliere logementen "is na de autochtone Nederlanders de Antilliaanse/Arubaanse groep het grootst in omvang, gevolgd door Turken en Marokkanen" (Oude Engberink en Hekelaar, 1994, p. 54). Ook in de onderzoeken van De Blauw en Brokken zijn Antillaanse respondenten oververtegenwoordigd.

Op grond van de kenmerken lijkt het erop dat de groepen 'dak- en thuislozen' en 'logementbewoners' overeenkomen en mogelijk gedeeltelijk overlappen. Met enige voorzichtigheid zijn op grond van het voorgaande een paar verschillen te ontdekken.
Wat betreft de huishoudenssamenstelling kan allereerst worden opgemerkt dat onder de dak- en thuislozen (éénouder)gezinnen wellicht in mindere mate voorkomen dan op de logementenmarkt.
Daarnaast valt op dat er verschillen zijn in de herkomst van respondenten. De irreguliere logementen worden voor een groot deel bewoond door Antillianen/Arubanen en Turken. Deze groepen komen onder de dak- en thuislozen in geringere mate voor.

3.4 Afbakening aan vraagzijde

Evenals in het tweede hoofdstuk passeren in deze paragraaf een aantal criteria de revue welke mogelijk kunnen dienen voor afbakening aan vraagzijde. Na de uiteindelijk keuze zal de totale afbakening van de 'onderkant van de woningmarkt' worden weergegeven.

3.4.1 Criteria voor afbakening aan de vraagzijde

1. Bepaalde groep of groepen;
2. Bestaansonzekerheid;
3. Handhaving of zelfredzaamheid.

Bepaalde groep of groepen
In paragraaf 2.4 zijn verschillende indelingen gegeven van (mogelijke) groepen aan de onderkant van de woningmarkt. Deben maakt duidelijk dat het indelen in 'groepen' samenhangt met 'verblijfplaatsen'. De onderkant van de woningmarkt kan

worden afgebakend door te kiezen voor een bepaalde groep of een aantal groepen. Zo doet Spierings in Rotterdam onderzoek naar dak- en thuislozen (1995b) of naar logementbewoners (1995a). Ook zou gekozen kunnen worden voor een bepaalde categorie dak- en/of thuislozen, bijvoorbeeld 'vrouwen' of 'nieuwe thuislozen'.
Om de Haagse situatie aan de onderkant van de woningmarkt in kaart te kunnen brengen is zoveel mogelijk een totaalbeeld gewenst. Wanneer in deze situatie voor meer groepen wordt gekozen, komt het probleem van overlappingen om de hoek kijken. De verschillende groepen sluiten elkaar niet uit. Vanuit dit oogpunt is dit eerste criterium niet geschikt voor afbakening.

Bestaansonzekerheid
Veel mensen aan de onderkant van de woningmarkt zijn in meer of mindere mate bestaansonzeker, afhankelijk van de individuele problematiek. Een thuisloze is bestaansonzekerder dan een dakloze. Een 'miserabele' is bestaansonzekerder dan een 'onderduiker'. Wanneer bestaansonzekerheid wordt gehanteerd als criterium voor afbakening ontstaat de vraag: hoe (en hoe lang) bestaansonzeker moet je zijn om tot de onderkant te behoren?
Het begrip bestaansonzekerheid is te operationaliseren aan de hand van meer of minder goed meetbare aspecten, bijvoorbeeld perspectiefloosheid (niet zelf meer over de toekomst kunnen beschikken), armoede (werk, schulden) en (slechte) gezondheid.
De beperking tot de bestaansonzekeren sluit bestaanszekeren aan de onderkant van de woningmarkt uit, zoals studenten en werkende jongeren. Dit werkt in het voordeel van dit criterium omdat de gemeente Den Haag reeds onderzoek heeft uitgevoerd naar de huisvestingsomstandigheden van jongeren en studenten.
Bestaansonzekerheid is een breed en overkoepelend begrip dat past binnen de brede en open opzet van dit onderzoek. Wel verdient verdere operationalisatie van het begrip de nodige aandacht. Het lijkt erop dat aan een aantal aspecten van 'bestaansonzekerheid' gemeentelijke databestanden zijn te koppelen.

Handhaving of zelfredzaamheid
Het niet zelfstandig in staat zijn een huishouden te voeren is een mogelijk criterium voor afbakening. Zelfredzaamheid is evenals bestaans(on)zekerheid een schaal. De mensheid is niet te verdelen in de niet-zelfredzamen en de wel zelfredzamen. In zelfredzaamheid zitten gradatieverschillen afhankelijk van individueel kunnen.
Ook dringt zich de vraag op: welke mate van zelfredzaamheid is nodig om niet (meer) tot de onderkant van de woningmarkt te behoren? Daarbij komt: met behulp van welke aspecten is het mogelijk zelfredzaamheid te meten?
Zelfredzaamheid kan direct worden gekoppeld aan de verschillende verblijfplaatsen. Immers, de woonvorm bepaalt hoeveel zelfredzaamheid nodig is. Zo bestaat de 'Soepbus' voor de thuislozen die geheel niet zelfredzaam zijn en is voor de vormen van begeleid wonen al heel wat meer zelfredzaamheid nodig.
Zelfredzaamheid is moeilijk operationaliseerbaar en ook de gemeentelijke databestanden lenen zich er niet voor om dit criterium voor afbaking te gebruiken.

3.4.2 Het gekozen criterium

Gezien de inhoud van de voorgaande paragraaf, lijkt 'bestaansonzekerheid' het meest passende criterium voor afbakening. De afbakening is niet zonder moeilijkheden vanwege de operationalisatie.

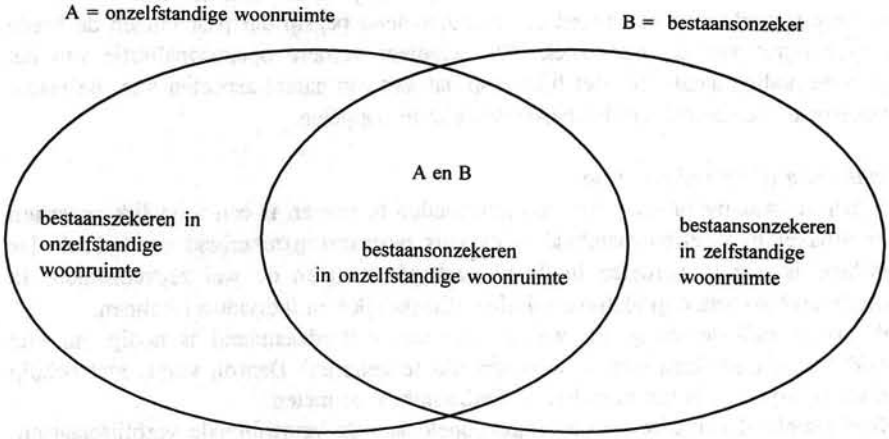
Er ontstaan als gevolg van het afbakenen aan aanbod- en vraagzijde twee verzamelingen:

- verzameling A betreft alle onzelfstandige woonruimte;
- verzameling B betreft alle bestaansonzekere mensen.

De beide verzamelingen zijn over elkaar heen te leggen (A en B) waardoor de 'onderkant van de woningmarkt' zichtbaar wordt (zie afbeelding 3.2).

De aandacht van dit onderzoek richt zich primair op het gebied waar A en B samenkomen. Echter, de bestaansonzekeren in zelfstandige woonruimte verdienen enige aandacht. Zij vormen de risicogroepen die mogelijk af kunnen glijden naar de onderkant van de woningmarkt.
Daar staat tegenover dat de bestaanszekeren in onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld studenten of (werkende) jongeren buiten het aandachtsgebied van dit onderzoek vallen.

Afbeelding 3.2 De onderkant van de woningmarkt



4

ONDERKANT VAN DE WONINGMARKT: VRAAG EN AANBOD

4.1 Inleiding

Een markt is een ontmoetingsplaats tussen een groep vragers (of één vrager) en een groep aanbieders (of één aanbieder) van één product of een groep nauw aan elkaar verwante producten. Gevraagde en aangeboden hoeveelheden passen zich op een vrije markt, onder invloed van de prijs, voortdurend aan elkaar aan. Dit continue proces van wederzijdse aanpassing tussen prijzen en aangeboden en gevraagde hoeveelheden komt alleen tot rust bij een zodanige prijs dat de aangeboden en de gevraagde hoeveelheden aan elkaar gelijk zijn. Op dat moment is de markt in evenwicht.
Bij een hoge prijs is sprake van een schaars goed. De hoge prijs is voor aanbieders een stimulans om meer product aan te bieden en voor vragers om van het product af te zien, waardoor beweging in de richting van evenwicht ontstaat.
Als de markt een heterogeen aanbod kent zal, bij een hoge prijs op een bepaalde deelmarkt, de overstap naar een andere deelmarkt gemaakt worden (Dietz e.a., 1988, pp. 75-80).

In de onderkant van de woningmarkt worden bestaansonzekere vragers geconfronteerd met het aanbod van onzelfstandige woonruimte. Het aanbod is heterogeen en opgebouwd uit het zwerfcircuit, de traditionele thuislozenzorg en de logementenmarkt.
In dit hoofdstuk zal worden beschreven welke factoren een effect hebben op de vraag-aanbodverhouding aan de onderkant van de woningmarkt. Daarnaast komt de dynamiek op de verschillende segmenten van de onderkant van de woningmarkt aan de orde.

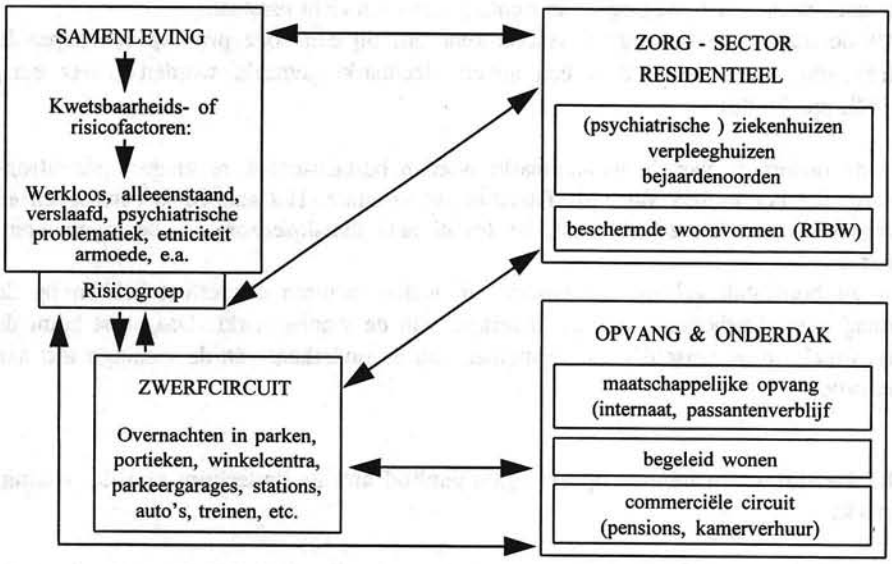
4.2 Factoren van invloed op vraag en aanbod aan de onderkant van de woningmarkt

De onderkant van de woningmarkt is niet afzonderlijk te beschouwen van de totale woningmarkt en hetgeen op die markt speelt. In deze paragraaf zal een aantal

woningmarktfactoren worden beschreven. Ontwikkelingen in deze factoren hebben invloed op de vraag en/of het aanbod aan de onderkant van de woningmarkt. Naast woningmarktfactoren zullen ook een aantal relevante maatschappelijke factoren of veranderingen aan de orde komen.
Van Dieten (1995, p. 12) schrijft: "Dakloosheid wordt beïnvloed door allerlei maatschappelijke veranderingen. Vaak hele subtiele zaken. Het is moeilijk daar een direct causaal verband te leggen. Het is nooit één-dimensionaal. Het is nooit alleen de sociaal-psychologische kant, en nooit alleen de woningmarkt of de arbeidsmarkt".

In paragraaf 3.4.2 is reeds aangegeven dat in de voorraad zelfstandige woonruimte eveneens bestaansonzekere mensen wonen. Zij bevinden zich in het overgangsgebied tussen 'de onderkant' en hetgeen zich daarboven bevindt: de rafelrand. Deze bestaansonzekeren vormen de risicogroepen voor de onderkant van de woningmarkt. Wanneer aan de losrakende structuur van de rafelrand wordt getornd is het mogelijk dat zij afglijden. Voorbeelden van mogelijke risicogroepen zijn: mensen met niet of nauwelijks af te lossen (huur)schulden, onvoldoende-zelfredzame mensen die zichzelf en hun woning verwaarlozen of vervuilen en draaideurpatiënten uit de psychiatrie.
Van der Meijden schetst in afbeelding 4.1 langs welke wegen mensen vanuit zelfstandig maatschappelijk functioneren in het zwerfcircuit en de traditionele thuislozenzorg terecht kunnen komen. Hij baseert deze afbeelding op het PLOTT-onderzoek van Heydendael en anderen.

Afbeelding 4.1 Stromen binnen en naar het zwerfcircuit en de traditionele thuislozenzorg



Bron: Van der Meijden, 1994, p. 16.

4.2.1 Woningmarktfactoren

Nieuwe ordening in de volkshuisvesting

De nieuwe lijn die staatsecretaris Heerma in de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' heeft ingezet op het gebied van de volkshuisvesting behelst het streven naar meer marktwerking, deregulering, verzelfstandiging van woningcorporaties en decentralisatie naar gemeenten. Woningcorporaties hebben in een hoog tempo geanticipeerd op alle veranderingen (Van Harten, 1995, p. 2). Als gevolg van de ontwikkelingen is de corporatie als sociale ondernemer verantwoordelijk geworden voor zijn eigen portemonnaie. Om minder financiële risico's te lopen oriënteren ze zich soms op hogere-inkomensgroepen, richten ze zich op 'sterkere' huurders, verscherpen ze soms hun huurincasso en dergelijke.

Het risico bestaat dat corporaties hun specifieke aandachtsgroepen uit het oog verliezen. Ten aanzien van de onderkant van de woningmarkt geeft Van Dieten (1995, p. 12) aan dat corporaties dit marktsegment nooit echt hebben bediend. Corporaties zijn veelal ingesteld op zelfstandige woonruimte en niet op kamergewijze verhuur. Bovendien zijn ze niet gewend en/of uitgerust om te gaan met zorgbehoevende huurders (De Feijter en Radstaak, 1994, p. 24).

De NWR en de NCIV hebben een voorstel voor een Nationaal Programma Volkshuisvesting gedaan. Dit programma geeft aan welke prestaties corporaties zullen leveren in de periode 1996 en 2000. De koepels laten in dit voorstel weten dat zij de huisvesting van 'groepen in de knel' zien als verantwoordelijkheid van corporaties. Met 'groepen in de knel' worden diverse groepen bedoeld die vanwege leeftijd, gezondheid en sociaal-maatschappelijke problemen extra aandacht behoeven. Ze achten het gewenst dat corporaties zich uitdrukkelijk verantwoorden over hun betrokkenheid bij de opvang en huisvesting van deze groepen. De bijdrage van corporaties kunnen onder andere liggen op het terrein van begeleidwonen, (laagdrempelige) opvang en huisvesting van dak- en thuislozen (NCIV en NWR, 1995, p. 5; VROM, 1995, p. 5).

Krappe voorraad goedkope woonruimte en de betaalbaarheid van het wonen

De voorraad betaalbare woonruimte wordt krapper (Spierings, 1994b, p. 176; De Feijter en Radstaak, 1995b, p. 43). Van Velzen van de Nationale Woningraad geeft aan dat voor de laagste inkomens een kwantitatieve woningnood bestaat (Aarden en Schöttelndreier, 1995). De krapte in de goedkope voorraad komt voort uit een aantal ontwikkelingen:

1. Jaarlijkse huurverhogingen (groter dan de inflatie) en huurharmonisatie zijn verantwoordelijk voor hogere huren.
2. In de stadsvernieuwingsgebieden hebben kwaliteitsverbetering en nieuwbouw veelal geleid tot duurdere woningen (De Feijter en Radstaak, 1995a, p. 159; Van Kempen en Kullberg, 1992, p. 7).
3. Er vindt door nieuwbouw geen toevoeging van goedkope huurwoningen plaats aan de bestaande voorraad. Het afschaffen van objectsubsidies (brutering) maakt, met de huidige kwaliteitseisen, nieuwbouw met een huur onder de *f* 700,- per maand moeilijk (Brandsma, 1995; Ten Cate, 1995).

In principe acht het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de voorraad goedkope huurwoningen groot genoeg om alle mensen met lage inkomens te huisvesten. In de praktijk blijkt dat in de goedkoopste voorraad niet altijd mensen zijn gehuisvest met de laagste inkomens. De te duur wonenden in deze scheve verdeling[3] zijn aangewezen op Individuele Huursubsidie (IHS).

De betaalbaarheid van het wonen staat op het ogenblik (winter 1995) volop in de belangstelling als gevolg van de verontrustende berichtgevingen over minima met woonlasten oplopend tot veertig procent (Trouw, 1995a; De Volkskrant, 1995c). De hogere woonlasten voor huishoudens zijn onder andere het gevolg van de reeds genoemde huurstijgingen en de beperkte reikwijdte van de individuele huursubsidie. Bovendien spelen de steeds hoger wordende gemeentelijke heffingen en de energielasten een rol in de stijging van de woonlasten van huishoudens (Corporatie Magazine, 1995b, p. 3; Marijnen, 1995).
De in te zetten beleidsmogelijkheden richten zich momenteel op:

1. Beperking van de jaarlijkse huurverhoging (Volkskrant, 1995g).
2. Aanpassing van de Wet Individuele Huursubsidie voor een gematigde ontwikkeling van de huurquote van minima (Corporatie magazine, 1995a, p. 37; NRC Handelsblad, 1995).
3. Uitbereiding van de 'goedkope' voorraad woningen onder andere door te trachten 'goedkoop' of 'betaalbaar' nieuw te bouwen. Er bestaan tegengestelde meningen over de vraag of dit wel of niet mogelijk is (Bergers en Grünhagen, 1995, p. 42; Ten Cate, 1995; Volkskrant, 1995d).

Enerzijds dreigt door de woonlastenproblematiek een uitval uit de markt van zelfstandige sociale-huurwoningen, bijvoorbeeld door huisuitzettingen. Via deze weg neemt de druk op de onderkant van de woningmarkt toe.

---

[3] De scheve verdeling geeft aan dat lang niet ieder huishouden met een laag inkomen in een goedkope woning woont. Omgekeerd wordt een deel van de goedkope voorraad bewoond door huishoudens met een relatief hoog inkomen. Zij wonen volgens het ministerie van VROM te goedkoop. Te duur wonen wil zeggen een belastbaar inkomen beneden de in de tabel weergegeven grenzen en een kale huur boven *f* 810,- per maand. Bij te goedkoop wonen is het belastbare inkomen boven de inkomensgrenzen en de kale huur minder dan *f* 600,- per maand.

Inkomensgrenzen per 1-1-1995		Huishoudenssamenstelling	
		alleenstaand	meerpersoons
Leeftijd	beneden 65 jaar	*35.000*	*46.000*
	65 jaar en ouder	*29.000*	*39.000*

Het overheidsbeleid is erop gericht deze scheefheid te bestrijden door middel van stringente toewijzing van woonruimte en door het bouwen van koopwoningen in de hogere prijsklassen om de doorstroming te bevorderen (Aarden en Schöttelndreier, 1995; VROM, 1993, pp. 19-20; Schenkel, DBW gemeente Den Haag).

Een huisuitzetting is veelal de laatste fase in een verschuldingsproces. Uit een onderzoek blijkt dat in Amsterdam verhuurders jaarlijks ongeveer 5.000 keer een verzoek indienden om de huurovereenkomt te ontbinden. Er vinden jaarlijks ongeveer 1.300 daadwerkelijke uitzettingen plaats. In de overige gevallen wordt veelal toch een afbetalingsregeling getroffen (Deben e.a., 1992b, p. 43). Eenmaal ontruimd kan het, als gevolg van het hanteren van een zwarte lijst door sommige verhuurders, moeilijk zijn om opnieuw woonruimte te bemachtigen (Van Kempen en Kullberg, 1992, p. 84).
Anderzijds is de woningmarkt door haar krapte en de hoge prijzen slecht toegankelijk en vormt deze een barrière voor uitstroom vanuit de onderkant van de woningmarkt. Een toenemende groep huishoudens vindt geen ingang op de sociale huurmarkt. Om aan woonruimte te komen gelden lange wachttijden en verdelingscriteria. Bij de verdeling van de beschikbare woonruimte lijken groepen als migranten, draaideurpatiënten, verslaafden en thuislozen uitgesloten te worden (Spierings, 1994b, pp. 172-176). Zij wijken uit naar andere alternatieven.
Hierbij komt dat een deel van de bestaansonzekere mensen niet in staat is zelf woonruimte te zoeken en/of de mogelijkheden van de woonruimteverdeling niet kent.

4.2.2 Overige maatschappelijke factoren

Ontwikkelingen in de geestelijke gezondheidszorg

In de geestelijke gezondheidszorg is sprake van een aantal veranderingen en ontwikkelingen. Door een daling van het aantal plaatsen in de psychiatrische zorg, het toegenomen aantal opnames en het gestegen aantal ontslagen en heropnamen, is het aantal (ex-)psychiatrische patiënten buiten de muren van de psychiatrische ziekenhuizen toegenomen.
In de psychiatrie is een beleid van extramuralisering gevoerd. "Patiënten moeten niet langer dan strikt noodzakelijk opgenomen worden in een psychiatrische inrichting en zo snel mogelijk terugkeren naar een lichtere zorgvorm of naar de maatschappij" (Van der Meijden, 1994, p. 27).
De behandeling is gericht op resultaten en vervangt de meer duurzame opvang van vroeger. De zorg mikt op de 'bemiddelbaren', zij die een hulpvraag hebben en op mensen die behandelbaar zijn. De specialisatie van de zorg heeft als gevolg dat personen met meerdere problemen (bijvoorbeeld een verslaving en psychiatrische problemen) niet binnen de behandelcategorieën passen. Wie onbehandelbaar is, niet meewerkt (behandelmoe is) of uitbehandeld is, wordt veelal aan het eigen lot overgelaten en kan op straat terecht komen.
Veel mensen zijn niet in staat hun hulpvraag zelf te formuleren en daarnaast maakt de BOPZ (Wet Bijzondere Opneming Psychiatrische Ziekenhuizen) van begin 1994 het moeilijk om mensen tegen hun wil op te nemen. Gedwongen opname kan alleen wanneer een psychiater bepaalt dat iemand een ernstig gevaar vormt voor zichzelf of zijn/haar omgeving en behandeling slechts mogelijk is met toestemming van de betrokkene. Met de BOPZ is voor gedwongen opname het gevaarprincipe in de plaats gekomen voor het vroegere bestwil-criterium uit de Krankzinnigenwet (1884).

Het gevaarcriterium wordt verschillend uitgelegd. Niet altijd wordt ernstige zelfverwaarlozing gezien als een gevaar.
Bezuinigingen in de (geestelijke) gezondheidszorg vinden hun rekening op de straat. Instellingen in de geestelijke gezondheidszorg werken langs elkaar heen en trachten ieder te overleven. Michielsen formuleert het als volgt: "Elke instantie waakt als een havik over haar eigen budget" hetgeen samenwerking compliceert.
(Avramov, 1995, p. 139; Braams, 1995; Bruinsma, 1995; Engbersen, 1995; Michielsen, 1995, pp. 28-33)

Verslavingsproblematiek
Een verslavingsprobleem (alcohol, drugs of gokken) vergroot de kans dak- en/of thuisloos te worden. Elke vorm van verslaving brengt een beperking van lichamelijke, psychische en sociale mogelijkheden met zich. Isolement is het grootste probleem van een verslaafde. Een ernstig verslaafde wordt een 'outcast' en hopeloze gevallen heten dronkaard of junk.
Uit het onderzoek van Deben e.a. (1992a, p. 44) blijkt dat verdovende middelen eerder dan alcohol de oorzaak zijn om de greep op het leven te verliezen. Een drugverslaafde loopt meer kans af te glijden naar de onderkant van de woningmarkt dan een alcoholverslaafde.
Naast een verslaving als oorzaak van dak- en/of thuisloosheid is het ook een mogelijk gevolg. Het gebruik van alcohol of drugs door dak- en thuislozen dient als middel om de realiteit te ontvluchten (Van Doorn, 1994b, p. 96). Ondanks dat het aantal alcoholverslaafden onder de dak- en thuislozen nog altijd hoger is dan het aantal drugverslaafden, neemt deze laatste groep wel in omvang toe (Hessing, persoonlijke mededeling). Ongeveer de helft van alle drugverslaafden is dak- en/of thuisloos. Vooral langdurige gebruikers raken verzeild in het opvangcircuit.
Onder dak- en thuislozen komt de ziekte van Korsakov steeds meer voor. Dit is een vorm van dementie veroorzaakt door alcoholisme welke op termijn leidt tot een behoefte aan verpleging en verzorging.
Van de ernstig verslaafde gokkers in Nederland betreft het grootste deel jongeren, allochtonen en dienstplichtigen. De gokverslaving kent geen uiterlijke kenmerken waaraan de verslaving is te herkennen zoals een alcohol- of drugverslaving. Een gokverslaving is een betrekkelijk 'nieuwe' verslaving en komt ook onder dak- en thuislozen voor. Heydendaal en Nuy verwachten dat steeds meer gokverslaafden terecht zullen komen in het opvangcircuit. Het betreft de wanhopige verslaafden die vaak alles al hebben verloren (aan krasloten en fruitautomaten). Als opvallend feit melden de auteurs dat een groot percentage gokkers ook verslaafd is aan alcohol (Heydendaal en Nuy, 1992, pp. 54-60).

De door het kabinet geformuleerde drugsnota is gericht op het terugdringen van de overlast die de drugproblematiek met zich brengt (gemeente Den Haag, 1995, pp. 3-18; De Volkskrant, 1995b). Panden waarin drugs worden gebruikt en/of verkocht, veroorzaken veelal overlast voor de omwonenden en hebben invloed op de leefbaarheid van wijken. Via snellere ontruimingsprocedures wordt getracht de overlastgevende drugspanden aan te pakken en te sluiten (gemeente Den Haag, 1995 p. 14;

Volkskrant, 1995h). Aan de andere kant wordt gepleit voor het gedogen van drugspanden om dealers en verslaafden van de straat te houden zodat zij geen bedreiging vormen voor de openbare orde (Regiegroep Verslavingsproblematiek Den Haag, 1995, p. 4; Visser, 1995).

Huishoudensverdunning en individualisering
Er is een relatief sterke groei van het aantal huishoudens vergeleken met de groei van de bevolking. Volgens Van Wissen (in: Doornum en Gramberg, 1995, p. 4) is de verwachting dat het aantal huishoudens tot 2010 ongeveer twee keer zo snel zal stijgen als de omvang van de totale bevolking. De woningvoorraad is meer verbonden met het aantal huishoudens dan met de omvang van de bevolking en kan de stijgende woningvraag veelal niet bijhouden. De groei van het aantal huishoudens komt vrijwel geheel voor rekening van kleine huishoudens. De meest kwetsbare groepen zoals alleenstaanden en eenoudergezinnen behoren tot die kleine huishoudens.
In het verleden speelde de groei in het aantal echtscheidingen een belangrijke rol. Deze groei heeft zich gestabiliseerd. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens houdt sterk verband met de vergrijzing, als gevolg van het overlijden van partners.
(De Feijter en Radstaak, 1995b, p. 41; Priemus e.a., 1994, pp. 75-80; Van Doornum en Gramberg, 1995, p. 5).

De voortgaande daling van de gemiddelde huishoudensgrootte en het individualiseringsproces worden mede beïnvloed door landelijk beleid. Twee keer een AOW- of bijstandsuitkering voor twee alleenstaanden betreft een hoger bedrag dan de uitkering voor een echtpaar. Dit geldt met name voor eenoudergezinnen met een uitkering. Het optellen van inkomens achter een voordeur is voor de calculerende burger geen stimulans tot het delen van een woning en bevordert LAT-relaties (Priemus e.a., 1994, pp. 33-34; Kullberg, 1991, pp. 165-166).
Er wordt een groter beroep gedaan op de zelfstandigheid van bijvoorbeeld ouderen. Ouderen hebben in vergelijking tot vroeger minder kinderen waarop een beroep gedaan kan worden. Bovendien wonen de kinderen niet meer 'om de hoek' (Doornum en Gramberg, 1995, pp. 4-5). Door de toegenomen individualisering kan ook minder worden teruggevallen op de naaste omgeving. De behoefte aan woonvoorzieningen in het tussengebied van zorg en wonen zal wellicht toenemen (Priemus e.a., 1994, p. 118).

De auteurs Latten en Cuyvers (1994, pp. 74-75) geven aan dat relatie en gezinsvorming voor veel mensen het streven blijft. Permanente ongebondenheid is nauwelijks in opmars. Wel is er, in een mensenleven, meer sprake van opeenvolging van verschillende leefvormen, waaronder het alleenstaand zijn.

Het thuisloosheidsprobleem wordt gezien als de keerzijde van de individualisering. Het niet kunnen terugvallen op traditionele verbanden of een eigen opgebouwd netwerk kan leiden tot isolement en eenzaamheid (Engbersen, 1995, pp. 5-6).

Armoede
In paragraaf 3.3.1 is reeds uitgebreid het onderwerp armoede aan de orde gekomen. Risicogroepen die mogelijk kunnen afglijden naar de onderkant van de woningmarkt zijn groepen die zich structureel op het sociaal minimum bevinden, bijvoorbeeld ouderen met alleen AOW of een klein aanvullend pensioen, langdurige werklozen, eenoudergezinnen, arbeidsongeschikten, gehandicapten, weduwen en huishoudens van etnische origine (Oude Engberink en Post, 1994, p. 28; ministerie van SZW, 1995, p. 14). Maatschappelijke ontwikkelingen als een toenemende werkloosheid, ingrepen in de sociale zekerheid, koopkrachtdaling en een grotere instroom van economisch zwakke migranten zijn van invloed op de groei van bestaansonzekere groepen. Avramov (1995, p. 128) schrijft: "Not only is the number of very poor people who depend on welfare benefits increasing but also the social condition of the poorest seems to be deteriorating".

Eén van de kenmerken van armoede is het gebrek aan middelen en hierbij gaat het met name om het maandelijkse huishoudensbudget. Het middelengebrek is het gevolg van een ontoereikend inkomen en/of te hoge lasten. Een middelengebrek kan veroorzaakt zijn door een onverwachte terugval in inkomen (werkloosheid, arbeidsongeschiktheid) of door hoge kosten van bijvoorbeeld een verslaving. Met name woonlasten leggen een zware druk op het maandbudget. Zoals reeds eerder is opgemerkt betreffen de woonlasten niet alleen de huur maar ook de kosten voor gas, licht, water en de gemeentelijke heffingen. In de sociale-huursector vormt het IHS-instrument een vangnet voor hoge huren in verhouding tot het maandbudget. Echter, in tijden van werkloosheid staat dit instrument onder druk (Priemus e.a., 1994, pp. 34-35).
Uit het onderzoek van Van Kempen en Kullberg (1992, p. 118) blijkt dat het wonen belangrijk wordt geacht en dat mensen de huurbetaling niet gauw laten schieten. Een strategie is bezuiniging op bijvoorbeeld telefoon, krant, openbaar-vervoergebruik, kleding en/of voedsel. Een andere mogelijkheid, wanneer de woonlasten een te groot beslag op het huishoudensbudget leggen, is om 'neerwaarts te verhuizen': bijvoorbeeld van duur naar goedkoop of van groot naar klein.
Uit het onderzoek van Kullberg (1991, p. 205) blijkt, op grond van het WBO 1985, dat omlaag verhuizen omwille van de woonkosten slechts beperkt voorkomt. "Het goedkoper gaan wonen vertoont weinig samenhang met de arbeidsmarktpositie of het inkomen van huishoudens". Op grond van deze resultaten is het de vraag of op grond van hoge woonlasten een bewuste overstap naar de onzelfstandig markt wordt gemaakt of dat een huisuitzetting (op grond van huurschuld) de basis hiervoor is.

Het kabinet erkent met de beleidsnota 'De andere kant van Nederland' (1995, pp. 3/15-16) het bestaan van armoede in Nederland. Met betrekking tot de aanpak van armoede en sociale uitsluiting heeft het kabinet voor vier hoofdlijnen gekozen:
1. bevorderen van participatie (op de arbeidsmarkt);
2. inkomensondersteuning;
3. beperking van de vaste lasten en bevordering rondkomen;
4. terugdringing niet-gebruik van voorzieningen (IHS, bijzondere bijstand en dergelijke).

Illegale vreemdelingen
Een illegale vreemdeling is iemand die niet (meer) in het bezit is van een geldige verblijfstitel. De persoon is illegaal het land binnengekomen of is gebleven na het verlopen van een toeristenvisum (Engbersen e.a., 1995, p. 1). Er bestaat een samenhang tussen het migrantenbeleid en het aantal illegalen (Burgers, 1995, p. 11). Doornum en Gramberg (1995, p. 4) geven aan dat bij strengere regelgeving ten aanzien van het verkrijgen van een geldige verblijfstitel (restrictief migrantenbeleid) het aantal illegale vreemdelingen zal toenemen.
De toestroom van illegalen in combinatie met een stagnerende economie en/of een restrictief beleid kan leiden tot een toename van illegalen die zijn veroordeeld tot een marginaal bestaan (Engbersen e.a., 1995, p. 13).
Marginalisatie is één van de vier carrièrepatronen van illegale vreemdelingen die Engbersen e.a. (1995, p. 94) onderscheiden. Over deze marginalisatie schrijven de auteurs: "Hierbij gaat het om illegalen die geen werk kunnen krijgen op de formele en informele arbeidsmarkt en die niet kunnen terugvallen op de hulp van familie en vrienden. Sommigen zijn dakloos, anderen leven in irreguliere logementen. Zij ontvangen hulp van private organisaties maar hebben niet of nauwelijks toegang tot overheidsvoorzieningen. Illegale nieuwkomers uit landen die geen migratiegeschiedenis met Nederland kennen, hebben een grotere kans om te marginaliseren dan migranten die kunnen terugvallen op gevestigde migrantengemeenschappen (bijvoorbeeld Surinamers, Turken en Kaapverdianen)".
Een tweede carrière betreft de criminaliteit. Deze illegalen zijn werkzaam in het drugscricuit en/of pleegt criminele handelingen om aan drugs te komen.

Burgers (1995, p. 35) heeft de huisvestingssituatie van illegale vreemdelingen in Rotterdam onderzocht. Interessant voor dit onderzoek is hoe illegale vreemdelingen zich huisvesten.

Tabel 4.1 Soort woonruimte illegale vreemdelingen Rotterdam

	Aantal	%
Huurwoning corporatie of gemeente	4	2,9
Huurwoning particuliere verhuurder	7	5,1
Huurwoning onderverhuurd	3	2,2
Kamer bij huisbaas	23	16,8
Kamer in een pension	6	4,4
Kamer onderverhuurd	5	3,7
In huis bij vrienden/familie	80	58,4
Geen vaste woon- of verblijfplaats	9	6,6
Totaal	137	100

Bron: Burgers, 1995, p. 35.

Uit de tabel wordt duidelijk dat de meerderheid (± 60%) van de illegalen inwoont bij familie of vrienden. Voor het inwonen bij familie hoeft veelal geen vergoeding betaald te worden in tegenstelling tot het inwonen bij vrienden. De Marokkaanse respondenten uit dit onderzoek blijken vaker in te wonen dan de Turkse of 'overige' illegale vreemdelingen. De inwoning heeft een hoge woningbezetting tot gevolg, dit in contrast tot de dalende woningbezetting als gevolg van huishoudensverdunning en individualisering. Vooral illegalen die inwonen en die daarnaast ook financieel worden onderhouden door familie of vrienden, zijn extra kwetsbaar. Zij zijn afhankelijk van de welwillendheid van hun contacten.
De tabel maakt duidelijk dat naast het inwonen nog ongeveer tien procent van de illegale vreemdelingen zelfstandige woonruimte bewoont. Op de onderkant van de woningmarkt beweegt zich circa dertig procent van de illegalen. Het merendeel bewoont een kamer in een kamerverhuurbedrijf of pension. Een kleine zeven procent is aan te treffen in het zwerfcircuit en/of de traditionele thuislozenzorg.
(Burgers, 1995, pp. 35-41)

4.3 Dynamiek in segmenten van de onderkant van de woningmarkt

Deze paragraaf beschrijft welke processen zich afspelen binnen de drie onderscheiden segmenten van de onderkant van de woningmarkt. De scheiding tussen de segmenten is niet zo scherp als hier wordt voorgesteld. Aan de onderkant van de woningmarkt gedragen alle verschillende huisvestingsmogelijkheden zich als communicerende vaten: "als de ene vol is of onbereikbaar, neemt men noodgedwongen toevlucht tot de andere" (De Feijter en Raakstad, 1995b, p. 41).

4.3.1 Het zwerfcircuit

"Aan het leven van de hedendaagse Swiebertjes valt geen sprankje romantiek te ontdekken. Zwerven is iets vreselijks, pure ellende. Het is op straat een absolute jungle" (Derksen, 1995, p. 6).
"Over het algemeen wordt verondersteld dat het aantal zwervers toeneemt. Er zijn geen harde cijfers bekend" (Michielsen, 1995, p. 27).

Het begrip 'zwerver' duidt iemand aan die zich ophoud in het zwerfcircuit. Deze persoon is naar alle waarschijnlijkheid dakloos en kan daarnaast thuisloos zijn.
Nuy en Heydendael (in: Van Doorn, 1994b, p. 72) spreken over 'zwerfdrang' en 'zwerfdwang'. Zwerfdrang duidt op een innerlijke onrust en aandrang tot zwerven, terwijl zwerfdwang duidt op invloeden in de omgeving die de betrokkenen er min of meer toe aanzetten om een mobiele levensstijl te ontwikkelen. Eén van de invloeden die aanzet tot zwerfdwang is het beperkte aantal toegestane nachten in een passantenverblijf.

In het zwerfgedrag van dak- en thuislozen die aangewezen zijn op het zwerfcircuit zijn bepaalde patronen te ontdekken welke min of meer gekoppeld kunnen worden aan persoonseigenschappen.

Van Doorn (1994b, pp. 77-86) omschrijft drie van deze patronen:

1. een regelmatig zwerfpatroon over een groot geografisch gebied of over een klein geografisch gebied;
2. een onregelmatig zwerfpatroon;
3. een internationaal zwerfpatroon.

De omvang van de groep zwervenden in iedere groep wordt door Van Doorn niet gegeven.

Regelmatig zwerfpatroon over groot geografisch gebied
In een vast patroon vindt verplaatsing van passantenverblijf naar passantenverblijf plaats. Dit kan beperkt zijn tot de passantenverblijven in de Randstad, soms wordt heel het land doorgereisd. Minimalisering van de kosten vormt veelal de leidraad voor de route. Deze vorm van zwerven is alleen weggelegd voor de meer 'weerbaren' onder de zwervers en zij die beschikken over geld voor het reizen en de overnachtingen. Aldus de Kessler-stichting (Hessing, persoonlijke mededeling) in Den Haag vormt de landelijk reizende passanten een kleine groep met bekende gezichten.

Regelmatig zwerfpatroon over klein geografisch gebied
In een min of meer vast patroon vinden verplaatsingen plaats binnen de grenzen van één stad. Verslaafden maken bijvoorbeeld gebruik van een plaatselijke passantenverblijf, een opengebroken slooppand, een brug etcetera. Psychiatrische patiënten hebben een paar locaties waar ze zich kunnen verschuilen. Ook recent daklozen beperken zich tot het geografische kleine gebied. Naarmate zij meer geroutineerd raken verruimen zij hun zwerfcircuit.
De Kessler-stichting (Hessing, persoonlijke mededeling) geeft aan dat het grootste deel van de dak- en thuislozen binnen de stad blijft. Er bestaat onder hen veel angst om buiten het bekende te treden.

Onregelmatig zwerfpatroon
Een deel van de dak- en thuislozen met psychische problemen verplaatst zich op een tamelijk onwillekeurige wijze door het land. Hierbij is nauwelijks van een zwerfpatroon te spreken omdat referentiepunten ontbreken.

Internationaal zwerfpatroon
Het verblijf in Nederland wordt afgewisseld met verblijf in het buitenland. Dit wordt soms gecombineerd met werkzaamheden zoals het plukken van druiven in Zuid-Europa. Slechts een enkeling gaat naar het buitenland en dit zijn de 'besten' onder de thuislozen (Hessing, persoonlijke mededeling).

Voor verandering, afwisseling en/of rust laten bestaansonzekeren in het zwerfcircuit zich soms opnemen in een psychiatrische instelling, gevangenis en dergelijk, kiezen ze een nieuw zwerfpatroon of zien in het geheel van het zwerven af.

Een aantal factoren is van invloed op het zwerfpatroon:

1. De uitkeringsdatum bepaalt voor veel zwervers (dak- en/of thuislozen in het zwerfcircuit) de maandelijkse routine, zwerfgedrag en overnachtingsplaatsen (Deben e.a., 1992a, p. 65).
2. Het verstrekken van daggeld of daguitkeringen in diverse gemeenten heeft invloed op de route en het reispatroon (Binnenlands Bestuur, 1995). Op grond van de Bijstandswet kan aan zwervers een dagvergoeding worden verstrekt met de voorwaarde om slechts één dag in de gemeente te blijven: "Je geeft zo'n stomdronken lastpost wat geld als ie maar weer vertrekt" (Meijer, 1994, p. 18).
3. Het systeem van een beperkt aantal nachten verblijven in de verschillende passantenverblijven leidt ertoe dat de dakloze een verzameling kaartjes en toegangsbewijzen bezit waarop vermeld staat wanneer hij ergens mag zijn, tot hoe laat en hoeveel nachten hij ergens kan slapen (Deben, 1995, p. 15).
4. De verhoogde controles op het zwartrijden met de trein zorgen ervoor dat dak- en/of thuislozen in één stad blijven, de boetes riskeren of toch een kaartje gaan kopen (Van Doorn, 1994b, p. 43).

De druk op de voorzieningen in het zwerfcircuit ('diensten', passantenverblijf, (crisis)opvang en opvang speciale doelgroepen) neemt toe. Dit heeft een aantal redenen. Allereerst vangen deze voorzieningen het vraagoverschot van de traditionele dak- en thuislozenopvang op (Van der Meijden, 1994, p. 22).
Ten tweede is er op straat alsmaar meer agressie en onveiligheid jegens zwervers waardoor zij kiezen voor het verblijf in een voorziening (Deben e.a., 1992a, p. 66).
Ten derde bestaat er een steeds intoleranter klimaat ten aanzien van zwervers. Voorbijgangers mijden zwervers en voelen zich angstig of onrustig. De zwerver voelt zich niet meer welkom in de stedelijke openbare ruimte. Ze worden verdreven uit de openbaarheid en er worden allerlei werende maatregelen genomen: bankjes met beugels zodat je er niet op kunt liggen, aan het verblijf in een café is verplichte consumptie gebonden, het station wordt 's nachts gesloten, er zijn ongemakkelijke stoelen in de bibliotheek gekomen, extra surveillance etcetera. (Deben e.a., 1992a, pp. 65-66; Deben, 1995, p. 13; Van Doorn, 1994b, pp. 72-74)
Tenslotte nemen als gevolg van de voortgaande stadsvernieuwing (renovatie, opknappen) het aantal leegstaande panden waarin overnacht kan worden af (Deben e.a., 1992a, p. 65). Door middel van tijdelijke verhuur en anti-kraak beheren verhuurders hun leegstaande panden (De Feijter en Radstaak, 1995a, p. 158). Het totale territorium waar zwervers zich in de stad kunnen ophouden wordt beperkter.

De druk op de voorzieningen in het zwerfcircuit leidt tot onderlinge agressie en hiërarchie. De heer Banning (HVO Amsterdam, persoonlijk gesprek) geeft aan dat bij het vorderen van de maand de 'passant' steeds 'gekker' wordt. Junks en alcoholisten zijn sterk in het ellebogenwerk. De eerste verblijfsnachten van de nieuwe maand zijn voor hen. Na het verstrijken van hun toegestane nachten komen aan het einde van de maand de meer zwakke en verdrongen groep aan de beurt: de psychiatrische patiënten. Onderlinge agressie en hiërarchie onder dak- en thuislozen nemen

toe (Deben e.a., 1992a, p. 69). Personen met psychische stoornissen vallen overal buiten. "Onder dak- en thuislozen heerst, net als in gevangenissen, een groot normbesef: de gestoorden staan overal achteraan" (Michielsen, 1995, p. 32).

De mensen met de zwaarste problematiek hebben de straat als thuis. De minst weerbaren zoals psychiatrische patiënten en vrouwen hebben de geringste mogelijkheden. Volgens de heer Hessing (Kessler-stichting Den Haag, persoonlijk gesprek) is er een aantal dak- en thuislozen in de stad, die zelfs geen gebruik maakt van de meest laagdrempelige opvang.

De laagdrempeligheid van opvang in het zwerfcircuit staat voortdurend onder druk. Hoe laagdrempeliger de voorziening des te moeilijker de cliënten qua achterliggende problematiek en aldus de werkomstandigheden. Daarnaast kan de laagdrempeligheid eroderen: door een instelling voor iedereen open te stellen komt juist niet iedereen meer binnen (Van Waveren e.a., 1990, p. 153). Wellicht bedoelen Van Waveren e.a. hiermee dat er een soort zelfselectie onder de zwervers zal plaatsvinden.

4.3.2 De traditionele thuislozenzorg

"Het wrange succes van Huize Poels (Tilburg) zit 'm natuurlijk in de eerste plaats in de behoefte. De long stay-bewoners en de chronische draaideurklanten, die zorgen ervoor dat huize Poels dreigt dicht te slibben" (Janssen, 1988).

Binnen de traditionele thuislozenzorg zijn de voorzieningen overvol en slibben dicht. De bewoners van het internaat zijn veelal langverblijvers. Gemiddeld hebben internaten in Nederland een bezetting van minder dan twee personen per jaar per bed. Genoemde oorzaken voor het dichtslibben van de voorzieningen zijn:

1. Het op gang brengen van doorstroming naar zelfstandige woonruimte is niet gelukt. Er is slechts een klein aantal mensen in staat weer geheel zelfstandig te wonen.
2. Er wordt steeds vaker een beroep gedaan op de traditionele thuislozenzorg door mensen die elders buiten de boot zijn gevallen. De traditionele thuislozenzorg dreigt een 'vergaarbak' te worden van moeilijke gevallen uit de reguliere zorg. De thuislozenzorg gaat dienen als achtervang van de psychiatrie (Meijer, 1994, p. 19).
3. Het streven naar het bieden van een thuissituatie staat in de traditionele thuislozenzorg op gespannen voet met het streven naar tijdelijkheid van de opvang: "Als je het goed doet, dan slibt je instelling dicht" (Van Waveren, 1990, p. 153).

Daarnaast is de thuislozenzorg zich blijven richten op de traditionele thuislozen. De nieuwkomers in het circuit zijn in mindere mate te vinden in internaten. Zij zijn veelal aangewezen op voorzieningen in het zwerfcircuit.
Rotterdam is de capaciteit van de thuislozenzorg aan het uitbereiden. Dit zijn vooral plaatsen met langdurig verblijf en met veel begeleiding. Hierbij vindt verbreding plaats van de doelgroepen binnen de traditionele thuislozenzorg. Amsterdam heeft dak- en thuislozen veel te bieden waaronder een hoge voorzieningengraad en diversi-

teit in de voorzieningen. Dit is mede een reden waarom Amsterdam een magneetwerking heeft op dak- en thuislozen (Baart, 1994; Deben e.a, 1992a, pp. 67-68; Van der Meijden, 1994, p. 22; Spierings, 1994b, p. 173; Van Waveren e.a., 1990, pp. 153-155).

4.3.3 De logementenmarkt

Sociale of non-profit kamermarkt

De heer Schuyt (SEV): "Het is opvallend dat de 'onderkant' vooral gehuisvest is op de particuliere markt. Corporaties zijn voor deze groep afwezig als huisvester" (Comité Hou-vast, 1995, p. 13).

Een enkel kleinschalig kamerverhuurinitiatief daargelaten, is in deze sector alleen de studenten- en jongerenhuisvesting tot ontwikkeling gekomen (Spierings, 1994b, p. 177).
De kamerverhuur door sociale verhuurders komt langzaam op gang. In Rotterdam bestaat in dit kader het project '1100 PK'[4] waarbinnen corporaties worden gestimuleerd vormen van onzelfstandige woonruimte te ontwikkelen.

Kleinschalige particuliere verhuur

Het verschijnsel van hospita- of hospeskamer en kostganger lijkt te verdwijnen. Er bestaat een geringe bereidheid om een kamer die 'over' is aan een vreemde te verhuren (Spierings, 1994b, p. 177). Daar staat tegenover dat de overheid dit door middel van belastingvoordeel wel tracht te stimuleren. Het is onduidelijk hoe gewenst een dergelijk aanbod is bij vragers.
De aanbieder selecteert aan de deur met wie hij of zij wel of niet in zee wil. De kansen voor probleemgevallen zijn nihil (Comité Hou-vast, 1995, pp. 5-6).

Grootschalige commerciële kamerverhuur

"De kamerverhuurbedrijven schieten als paddestoelen uit de grond" (Haagsche Courant, 1994)
"Wildgroei aan irreguliere pensions" (Potters, 1994).

De toenemende vraag naar kamers overtreft het aanbod van kamers (Spierings, 1994b, p. 178). Daar waar vraag is, groeit het aanbod en wat betreft de kamerverhuur gaat dit niet altijd volgens de regels van het spel (Oude Engberink en Hekelaar, 1994, p. 73). Spierings (1994b, pp. 173-177) constateert dat er sprake is van een nettogroei: enerzijds neemt het aantal pensions en hotels af, anderzijds groeit het aantal kamerverhuurbedrijven.

De afname van het aantal pensions en hotels heeft te maken met de sloop van panden in verband met stadsvernieuwing. In de oude panden van de oudste delen van grote

---

[4] Het Rotterdamse project '1100 PK' is een, in 1994 gestart, project voor het realiseren van onzelfstandige woonruimte in Pensions en Kamers: 100 plaatsen in sociale pensions en 1.000 plaatsen kamergewijze verhuur. Het doel van het project is om Rotterdamse woningcorporaties te stimuleren om vormen van onzelfstandige woonruimte te ontwikkelen (dienst Stedebouw en Volkshuisvesting Rotterdam, 1995).

steden (stadvernieuwingsgebieden) kwamen de pensions vooral voor (De Feijter en Radstaak, 1995a, p. 158).

Commerciële verhuurders springen in op de grote vraag naar woonruimte. In ruime mate wordt woonruimte 'verkamerd', wat officieel wordt gevangen onder het begrip 'woningonttrekking'. Dit gebeurt met name zonder de vereiste toestemming van de gemeente (Spierings, 1994a, p. 173).
Omdat gemeente-ambtenaren zich bezorgd maken over deze 'wildgroei', wordt getracht dit proces af te remmen en de ergste misstanden weg te nemen. De mankracht van Bouw- en Woningtoezicht wordt ingezet om de kamerverhuur te controleren en de slechtste panden te sluiten. Hierbij geven de inspecteurs zelf aan dat "het verschijnsel illegale panden zich voortdurend verplaatst en dat het verschijnsel uitermate moeilijk uit te bannen is" (Smit, 1995). "Het is dweilen met de kraan open" (Haagsche Courant, 1994).

Naast het proces van 'verkamering' stelt Spierings (1993, p. 106) wel een groei van commerciële 'woon-zorg pensions' vast. Dit in tegenspraak met het feit dat het aantal pensions dalende is. Ma Vogel in Den Haag is een sprekend voorbeeld van zorgcommercialisering. Dit soort pensions richt zich met name op een speciale probleemgroep, bijvoorbeeld drugverslaafden, alcoholverslaafden of thuislozen.

Aan de plakkende keukentafel vertelt pensionhouder De Kuiper over zijn rol als de Florence Nightingale van de verdoolden en de verdwaasden in Amsterdam. "Als ze overal worden uitgekotst komen ze hier. De drempel is hier zo laag dat je er gewoon indondert."
Hij is een vrije ondernemer. Vroeger had hij een kroeg. Toen heeft hij zijn eigen pension geopend: Het Praathuis. Dat zat al meteen vol met alcoholisten. "Verslaafd is verslaafd", dacht hij, toen opeens die gehele markt van junks kwam open te liggen. Want junks wilde helemaal niemand hebben. Overal was het 'verboden te gebruiken' en therapie en gedoe. Dus hij dacht: dat nemen we erbij.
Over het gebruik in huis heeft ie een hele 'hypokritische' regel: "Het mag niet, maar ik controleer het ook niet. En wat niet mag, moet rustig gebeuren."
(Van Royen, 1994)

Een deel van de dak en/of thuislozen doorloopt, als overlevingsstrategie, een circuit van wisselende verblijfplaatsen: bijvoorbeeld bij vrienden, een kraakpand, een opvangvoorziening, een kamer of de straat. Het blijkt dat de commerciële kamermarkt voor deze groep steeds moeilijker toegankelijk wordt. Hierdoor worden hoge prijzen, slechte(re) kwaliteit en meer rechteloosheid geaccepteerd. Dit heeft met twee samenhangende tendenzen te maken: een uitsluitingstendens en een verdringingstendens.

Uitsluitingstendens
Op de krappe woning- en kamermarkt stellen verhuurders steeds hogere toelatingseisen aan de bewoners. Mensen die een risico vormen (ze doen raar, ze ruiken vies) worden op grond van deze etikettering buitengesloten. De genoemde groep is meer en meer aangewezen op het zwerfcircuit.

Verdringingstendens
Op de krappe kamermarkt slagen de sterkeren (bijvoorbeeld werkende jongeren, studenten, gescheidenen, migranten) en verdringen de zwakkeren (bijvoorbeeld psychiatrische patiënten, verslaafden, illegalen) (Spierings, 1993, pp. 106-108).

In de lijn van deze twee tendenzen is het wellicht niet verwonderlijk dat Meloen constateert dat de "Bewoner van een illegaal pension geen zielige junk is" (Horsten, 1995). Als de markt werkelijk zo krap is als wordt verondersteld, dan zijn deze zwakke groepen uit de kamerverhuurpanden gesloten en/of verdrongen.

Uit het voorgaande is af te leiden dat in het slechtste deel van de commerciële kamermarkt zich de zwakkere personen bevinden.

Etnische segregatie
Een ander verschijnsel dat zich voordoet op de markt van de commerciële kamerverhuur is de etnische segregatie van panden. Oude Engberink en Hekelaar tonen aan dat ongeveer 61% van de bezochte irreguliere logementen uitsluitend door één bevolkingsgroep wordt bewoond (zie tabel 4.1).

Bewoning door gezinnen
Het Rotterdamse onderzoek over irreguliere logementen betreft 49 logementen, bewoond door ongeveer 240 huishoudens. Acht procent van die huishoudens betreft moeders met kind(eren) en drie procent zijn echtparen of samenwonenden met of zonder kind(eren). De kamerverhuurpanden worden voor een deel bewoond door (eenouder)gezinnen. Juist deze huishoudens blijken de slechtste panden te bewonen.

Tabel 4.2 Etnische segregatie in kamerverhuurpanden

Land van herkomst bewoners	n=	%
Uitsluitend autochtoon Nederland	21	42,9
Uitsluitend Suriname	1	2,0
Uitsluitend Antillen/Aruba	8	16,3
Gemengd incl. autochtoon NL	5	10,2
Gemengd excl. autochtoon NL	10	20,4
Ontbreekt	4	8,2
Totaal	49	100

Bron: Oude Engberink en Hekelaar, 1994, p. 94

4.4 Conclusies

De verhouding tussen vraag en aanbod aan de onderkant van de woningmarkt wordt beïnvloed door vele huisvestings- en maatschappelijke factoren. Het is duidelijk dat de beschreven factoren invloed hebben op de verhouding tussen vraag en aanbod aan de onderkant van de woningmarkt. Echter, het is onduidelijk hoe groot de effecten van de verschillende factoren zijn.
Het meest prominent dringt zich de conclusie naar voren dat onder invloed van deze factoren het aantal bestaansonzekeren aan de onderkant van de woningmarkt is toegenomen en nog steeds groeit.

De *instroom* van bestaansonzekeren naar de onderkant van de woningmarkt wordt allereerst veroorzaakt door het afbrokkelen van primaire netwerken waarop terugval mogelijk is, de uitstoot uit de (Geestelijke) Gezondheidszorg, de toegenomen verslavingsproblematiek, het verscherpte beleid ten aanzien van het toelaten van migranten tot Nederland, de toegenomen (langdurige) werkloosheid en het afkalven van de sociale zekerheid.
Daarnaast en in samenhang met de maatschappelijke factoren, is sprake van een uitval uit de zelfstandige woningmarkt. Hierbij vormt met name de zwakke economische positie en de daarmee samenhangende verschulding van huishoudens een belangrijke oorzaak. Het wonen legt een steeds groter beslag op het budget van huishoudens en goedkopere (zelfstandige) alternatieven behoren veelal niet tot de mogelijkheden als gevolg van de krapper geworden voorraad betaalbare woonruimte. Hierbij moet opgemerkt worden dat mensen met huurschuld meestal ook andere schulden en vooral ook andere problemen hebben (Deben e.a., 1992b, p. 31).
Het uitzettingenbeleid van corporaties geeft aan waar de drempel naar de onderkant van de woningmarkt mogelijk wordt overschreden. Ten aanzien van de andere factoren is het moment van afglijden naar de onderkant van de woningmarkt minder helder.

De *stroom uit* de onderkant van de woningmarkt is gering als gevolg van de geringe voorraad goedkope zelfstandige huisvesting, de algemene krapte op de woningmarkt (wachttijd) en door verdelingscriteria. Een verhuurder die zo min mogelijk financiële risico's wenst te lopen zal niet snel een potentiële probleemhuurder onder dak brengen, zeker niet wanneer er voldoende 'andere' vragers zijn.
Daarnaast geldt voor een deel van de bestaansonzekeren dat geheel zelfstandig wonen geen realistische optie is. In het (stapgewijs) opklimmen uit de onderkant van de woningmarkt blijkt de zelfredzaamheid gelimiteerd en min of meer permanente (woon)begeleiding gewenst.

Naast de groei wordt de groep bestaansonzekere vragers ook steeds gedifferentieerder (bijvoorbeeld jongeren, vrouwen, illegale vreemdelingen) en kent een deel een ernstiger problematiek (bijvoorbeeld verslaving, psychiatrische problemen).

Op de onderkant van de woningmarkt overtreft de vraag het aanbod. Voor wat betreft het aanbod nemen de mogelijkheden tot verblijf in leegstaande panden af en en vindt verdrijving uit de openbaarheid plaats.
Dit alles leidt enerzijds tot extra druk op de bestaande maatschappelijke opvang. Vooral de voorzieningen met een niet-tijdelijk karakter of woonfunctie (internaat, vormen van begeleid en beschermd wonen) slibben dicht vanwege de geringe uitstroom. De ernst van de problematiek aan de onderkant van de woningmarkt moet het meest zichtbaar zijn bij de laagdrempelige opvangvoorzieningen in het zwerfcircuit (crisisopvang, passantenverblijf, diensten, dagopvang). Het ligt in de verwachting dat juist dit deel van de markt geconfronteerd wordt met meer cliënten, nieuwe groepen naast de al bestaande groepen cliënten en met cliënten die ernstige tot zeer ernstige problemen kennen.
Anderzijds springt de commerciële markt in op het vraagoverschot. Het marktmechanisme treedt in werking en gaten die de maatschappelijke opvang en sociale verhuurders laten liggen, worden opgevuld. Een voorbeeld hiervan is de zorgcommercialisering (zie § 4.3.3). Er zijn altijd vragers op de markt die geen behoefte hebben aan professionele zorg- of hulpverleners.
De werking van de markt leidt niet altijd tot huisvesting met een juiste verhouding in prijs en kwaliteit. Waarschijnlijk leggen op dit marktsegment de 'sterkste' bestaansonzekeren beslag op het aanbod met de beste prijs-kwaliteitverhouding. Omgekeerd zullen de meest kwetsbaren geconfronteerd worden met de slechtste prijs-kwaliteitverhouding. Ook bestaat op dit deel van de markt concurrentie van bestaanszekere studenten en jongeren.

De huisvestingssector, met name de sociale verhuurders, zijn verantwoordelijk voor de bestaansonzekeren op de onderkant van de woningmarkt. De Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector geven hen de taak te zorgen voor deugdelijke en passende huisvesting voor de lagere inkomensgroepen - de doelgroepen van beleid.
Voor de inbreng vanuit de huisvestingssector zijn zeker mogelijkheden. Allereerst zou deze zich kunnen richten op *preventie* om een halt toe te roepen aan de groei van het aantal bestaansonzekeren op de onderkant van de woningmarkt. Het wonen dient betaalbaar te zijn en te blijven. Overlast, huurschuld of andere problemen kunnen in een vroeg stadium worden gesignaleerd. Door goede samenwerking met maatschappelijke hulpverlening kan op tijd passende hulp of zorg worden geboden. Mocht een huisuitzetting toch aan de orde zijn, dan kan 'bemoeizorg', woonbegeleiding of een tweede-kansbeleid worden ingezet.

De huisvestingssector kan ook overgaan tot *aanbodverruiming* aan de onderkant van de woningmarkt. De vraag is alleen waar op de markt dit aanbod een plaats dient te krijgen.

Logementenmarkt
Bij het toevoegen van concurrerende non-profit kamerverhuur aan de markt, ontstaat de vraag of de beoogde groep wordt bereikt. Afhankelijk van de prijs-kwaliteitverhouding van nieuw aanbod, zullen 'sterkeren' doorstromen naar het nieuwe aanbod

waardoor de meer zwakkeren vervolgens een plaats kunnen krijgen in de vrijgekomen kamers. Gezien de omvang van de vraag is het niet waarschijnlijk dat de slechtste kamerverhuur zal verdwijnen. Ook is het denkbaar dat bepaalde latente groepen vragers door het nieuwe aanbod worden aangetrokken, bijvoorbeeld jongeren die nog thuiswonen of inwonende mensen.
De wantoestanden op de commerciële logementenmarkt hebben een negatief stempel gedrukt op de sector, de 'nette' verhuurders ten spijt. Het is voorstelbaar dat 'nette' profit verhuur van onzelfstandige woonruimte, onder bepaalde voorwaarden, wordt gestimuleerd.

Traditionele thuislozenzorg
Het verruimen van capaciteit in de traditionele thuislozenzorg is een succesvolle formule omdat met de verschillende projecten zoveel mogelijk aangesloten kan worden op de zelfredzaamheid van de verschillende cliënten. Ook nieuwe voorzieningen op dit marktsegment zullen als gevolg van de ruime vraag en beperkte zelfredzaamheid van de doelgroep dichtslibben. Wellicht dient het dichtslibben niet te worden gezien als complicatie maar eerder als doel.
Differentiatie in nieuwe voorzieningen kan aangebracht worden naar groepen (bijvoorbeeld vrouwen, psychiatrische patiënten, verslaafden) of naar de mate van zelfredzaamheid.
De uitstroom uit dit marktsegment kan worden bevorderd door het aanbieden van meer ambulante (woon)begeleiding, gekoppeld aan zelfstandige woonruimte.

Zwerfcircuit
Door het groeiende aantal bestaansonzekeren op de onderkant van de woningmarkt en de verdringing en uitsluiting van de zwakste groepen is er in toenemende mate behoefte aan nachtopvang en diensten in het zwerfcircuit, met name wanneer de capaciteit van beide andere marktsegmenten niet wordt uitgebreid. Voorzieningen in het zwerfcircuit zijn in wezen een lapmiddel; de mensen van de straat houden, voorzien in de meest primaire levensbehoeften, het draaglijker maken van het zwerversbestaan en verslechtering voorkomen. De voorzieningen in het zwerfcircuit vormen een eerste vangnet voor recent daklozen. Effectieve doorverwijzing van deze recente daklozen kan verder afglijden voorkomen.
Hierbij dient opgemerkt te worden dat er altijd 'straatslapers' zullen blijven bestaan. Bijvoorbeeld mensen die geen behoefte hebben aan de regels die gelden binnen de opvang of mensen met een dusdanige psychiatrische problematiek dat de drempel van deze laagdrempelige opvang voor hen te hoog is en zal blijven. Juist voor deze mensen die niet anders willen of kunnen, zijn voorzieningen in het zwerfcircuit de steun in elementaire behoeften.

De bijdrage van de huisvestingssector aan de onderkant van de woningmarkt is essentieel maar dient niet op zich zelf te staan. Het krijgen van de juiste zorg of hulpverlening, het hebben van een inkomen, het vervullen van een zinvolle dagbesteding en het deelnemen in een sociaal netwerk zijn voor bestaanonzekeren andere wezenlijke overlevingsvoorwaarden.

5
SAMENVATTING

Dit rapport vormt het eerste deel van het onderzoek naar de onderkant van de Haagse woningmarkt. Het gaat om een literatuurverslag waarin de belangrijkste begrippen worden omschreven en de onderkant van de woningmarkt wordt afgebakend. Daarnaast geeft het rapport inzicht in hoe dit marktsegment functioneert.

Indirecte aanleiding voor het onderzoek naar de onderkant van de Haagse woningmarkt vormde de brand in 'de Vogel' (16 september 1992), het Haagse pension voor dak- en thuislozen. In opdracht van de Haagse wethouder Noordanus van Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting heeft de dienst Stedelijke Ontwikkeling de onderzoeksvraag, het inzichtelijker maken van de onderkant van de woningmarkt, neergelegd bij het Onderzoeksinstituut OTB.

Het doel van dit onderzoek is te bepalen of met behulp van volkshuisvestingsbeleid belemmeringen weggenomen kunnen worden of mogelijkheden gecreëerd kunnen worden om vraag en aanbod op de onderkant van de Haagse woningmarkt beter op elkaar te laten aansluiten.

Daarvoor is de volgende vraagstelling geformuleerd:
Hoe zit de onderkant van de Haagse woningmarkt in elkaar en wat is de verhouding van vraag en aanbod op deel van de woningmarkt?
Welke mogelijkheden zijn er om op de korte en de lange termijn vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten?
Paragraaf 1.2 van dit rapport laat de verschillende subvragen zien.

Kenmerkend voor het onderzoek is de invalshoek vanuit de volkshuisvesting.

Aanbod
Om het aanbod aan de onderkant van de woningmarkt te schetsen, is uitgegaan van de verblijfplaatsen van dak- en thuislozen. Deze verblijfplaatsen kunnen in vier sectoren verdeeld worden: het zwerfcircuit, de traditionele thuislozenzorg, de intramurale instellingen en de logementenmarkt. De intramurale instellingen zijn

verder in dit rapport buiten beschouwing gelaten omdat zij geen deel uit maken van de woningmarkt.
Opvangvoorzieningen in het zwerfcircuit en de traditionele thuislozenzorg hebben de volgende drie kenmerken: de opvang opereert zonder winstoogmerk, de verschillende soorten opvangvoorzieningen sluiten aan bij de wisselende zelfredzaamheid van cliënten en de opvang wordt overkoepeld door diverse organisaties.
Typerend voor de commerciële logementenmarkt is dat kamerverhuurbedrijven en hotels/pensions vooral voorkomen in gebieden waar de stadsvernieuwing (nog) niet heeft plaatsgevonden, de vooroorlogse voorraad. Zij worden geëxploiteerd door zowel 'grote' als 'kleine' eigenaren. Wat betreft de kwaliteit van irregulier (dat wil zeggen zonder vergunning opererende) logementen krijgt, zo blijkt uit een Rotterdams onderzoek, slechts tien procent het predikaat voldoende of goed. De huur oftewel de prijs voor een kamer houdt dikwijls geen verband met de geboden kwaliteit.
Algemeen karakteriserend voor de aanbodzijde van de onderkant van de woningmarkt is de laagdrempelige toegang tot de huisvesting, al verschillen de verblijfplaatsen onderling hierin. Verder betreft veel onderdak op dit marktsegment onzelfstandige huisvesting. Onzelfstandig wil zeggen dat één of meerdere voorzieningen als voor- of toegangsdeur, toilet, keuken worden gedeeld met andere bewoners van het woonverblijf. 'Onzelfstandige woonruimte' is gekozen als afbakeningscriterium voor de aanbodzijde van de onderkant van de woningmarkt.

Vraag
Naast dak- en thuislozen worden logementbewoners onderscheiden. Dit onderscheid is arbitrair omdat logementbewoners immers ook thuisloos kunnen zijn.
Dakloosheid is een situatie waarin geen garantie bestaat om over een onderkomen voor de komende nacht te beschikken. Thuisloosheid is een problematiek, een toestand van maatschappelijke en sociale kwetsbaarheid waarin geen functionele of mede-menselijke relaties (volgens gangbare maatschappelijke maatstaven) van betekenis meer worden onderhouden, met verlies van een vast leefmilieu in de maatschappij. Een dakloze bezit de capaciteiten zelfstandig te functioneren in onze maatschappij. Daarentegen is de thuisloze hiertoe niet in staat. Dak- en thuisloosheid worden dikwijls in één adem genoemd en gaan ook vaak samen. Toch hoeft een thuisloze niet dakloos te zijn en een dakloze niet thuisloos.
Dak- en thuislozen worden onderverdeeld in categorieën. Zo zijn er de traditionele zwervers, de verzorgingsbehoeftige ouderen, de instellingsnomaden, de ex-gedetineerden, de (ex-)psychiatrische patiënten, de verslaafden, de vrouwen en de illegale vreemdelingen. De laatste vijf categorieën vormen de zogenaamde nieuwe thuislozen omdat hun aantal de laatste jaren toeneemt.
Kenmerkend aan thuislozen is dat zij niet het vermogen hebben sociale relaties aan te gaan en een eenzaam bestaan leiden. Ondanks dat het aantal vrouwen groeiende is, gaat het bij dak- en thuislozen veelal om alleenstaande mannen met een middelbare leeftijd. Het grootste deel heeft de Nederlandse nationaliteit.

Logementbewoners zijn mensen die min of meer permanent in logementen wonen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen logementbewoners met alleen een huisvestingsprobleem (hun enige probleem is dat zij geen toegang tot de reguliere woningmarkt kunnen vinden), bewoners met een sociaal probleem (bijvoorbeeld verslaving, psychiatrische problemen, detentieverleden), bewoners met een juridisch probleem (illegalen of afgewezen asielzoekers) of bewoners zonder probleem (studenten of werkende jongeren). Logementenbewoners zijn vaak alleenstaande mannen met een middelbare leeftijd. Daarnaast zijn ook (eenouder)gezinnen aangewezen op een kamer. In tegenstelling tot de dak- en thuislozen heeft een groot deel van de logementbewoners een niet-Nederlandse nationaliteit (Antilliaans, Arubaans, Turks).
Kenmerken van bewoners van de onderkant van de woningmarkt, zowel dak- en thuislozen als logementbewoners, zijn bestaansonzekerheid, niet in staat zijn tot persoonlijke handhaving en armoede/marginalisering. 'Bestaansonzekerheid' is gekozen als afbakeningscriterium voor de vraagzijde van de onderkant van de woningmarkt.

Onderkant van de woningmarkt
Het over elkaar heen schuiven van beide afbakeningscriteria maakt inzichtelijk wat wordt bedoeld met de onderkant van de woningmarkt (zie afbeelding 3.2). Deze afbeelding toont drie delen: 1) bestaanszekeren in *on*zelfstandige woonruimte, 2) bestaans*on*zekeren in *on*zelfstandige woonruimte en 3) bestaans*on*zekeren in zelfstandige woonruimte. Het eerste deel wordt niet verder onderzocht maar is wel van belang omdat bijvoorbeeld de meer bestaanszekere studenten en (werkende) jongeren de bestaansonzekere groepen beconcurreren om onzelfstandige woonruimte. Het tweede deel vormt de onderkant van de woningmarkt en het derde deel is een mogelijke generator van nieuwe vragers.

Factoren van invloed op vraag en aanbod
De factoren die van invloed zijn op de verhouding tussen vraag en aanbod staan eigenlijk nooit op zichzelf. Ook is de relatie tussen oorzaak en gevolg moeilijk aan te tonen.

Factoren vanuit de woningmarkt die invloed hebben op de vraag-aanbodverhouding zijn op de eerste plaats de nieuwe ordening in de volkshuisvesting en ten tweede de krappe voorraad goedkope woonruimte en de betaalbaarheid van het wonen.
In de nieuwe ordening zijn sociale verhuurders sociale ondernemers geworden die trachten weinig financiële risico's te lopen. De mogelijkheid bestaat dat corporaties hun specifieke aandachtsgroepen van beleid uit het oog verliezen. Corporaties zijn niet gewend en/of uitgerust om te gaan met zorgbehoevende huurders.
Woonlasten gaan een steeds groter deel uitmaken van het maandelijkse inkomen van huishoudens. Immers, de huren stijgen jaarlijks meer dan het inflatieniveau en kwaliteitsverbetering in de stadsvernieuwing levert eveneens hogere woonlasten op. Goedkopere woonruimte is nauwelijks beschikbaar. Via huisuitzettingen of een bewuste 'stap terug' in wooncarrière is het mogelijk dat mensen afglijden naar de onderkant van de woningmarkt. Daarnaast bemoeilijkt de krapte op de woningmarkt

de uitstroom vanuit de onderkant. Een beperkte uitstroom is niet alleen het gevolg van woningmarktfactoren. Voor een deel van de bestaansonzekeren blijkt geheel zelfstandig wonen geen realistische optie.
De vraag-aanbodverhouding wordt ook beïnvloed door maatschappelijke factoren als: de uitstoot uit de geestelijke gezondheidszorg, het afbrokkelen van primaire netwerken, de toegenomen verslavingsproblematiek, het verscherpte beleid ten aanzien van de toelating van migranten, de toegenomen (langdurige) werkloosheid en het afkalven van de sociale zekerheid.

Dynamiek in segmenten van de onderkant van de woningmarkt
In *het zwerfcircuit* zijn diverse zwerfpatronen te onderscheiden welke min of meer gekoppeld kunnen worden aan persoonseigenschappen. De zwerfpatronen verschillen in regelmaat en geografisch gebied. Hiernaast is een aantal ontwikkelingen van invloed op het zwerfpatroon. Het betreft: de uitkeringsdatum, de daggelduitkeringen in sommige gemeenten, het systeem van de passantenverblijven en de controles op zwartrijden in het openbaar vervoer.
De voorzieningen in het zwerfcircuit staan steeds zwaarder onder druk. Dit is het gevolg van de agressie jegens zwervers op straat, het vraagoverschot in de traditionele thuislozenzorg en de afname van het aantal leegstaande panden door de ontwikkeling van de stadsvernieuwing. De druk op de voorzieningen is een voedingsbodem voor onderlinge agressie en hierarchie. Met name de zwakste groepen als dak- en thuislozen met psychiatrische problemen en vrouwen staan onderaan de ladder.

De voorzieningen in *de traditionele thuislozenzorg* slibben dicht. Het dichtslibben van voorzieningen wordt veroorzaakt door het niet op gang komen van doorstroming naar zelfstandige woonruimte, het in andere soortige zorg buiten de boot vallen van mensen en doordat het bieden van een thuisbasis aan de cliënten op gespannen voet staat met de tijdelijkheid van de opvang.
De naamgeving van dit marktsegment maakt reeds duidelijk dat het zich is blijven richten op de traditionele thuislozen. Momenteel worden voorzieningen uitgebreid en vindt er steeds meer differentiatie plaats. Mogelijk hebben goede opvangvoorzieningen een aanzuigende werking op cliënten uit andere steden.

De sociale *logementenmarkt* is nauwelijks tot ontwikkeling gekomen voor bestaansonzekere groepen en de kleinschalige verhuur van kamers (hospita) lijkt te verdwijnen. Op het segment van grootschalige kamer- en beddenverhuur overtreft de vraag het aanbod. Er ontstaat nieuw aanbod echter, dit gaat niet altijd volgens de regels van het spel. De kamerverhuurpanden verplaatsen zich steeds en het verschijnsel 'slechte panden' is moeilijk uit te bannen. Naast de toenemende 'verkamering' is er ook sprake van een groei van commerciële 'woon-zorgpensions' die zich op een speciale doelgroep richten, bijvoorbeeld junks. Door de krapte op dit marktsegment worden hoge prijzen geaccepteerd, evenals een slechte kwaliteit en rechteloosheid.

Ook op de logementenmarkt is een verdringingstendens zichtbaar, de sterkeren verdringen de zwakkeren. Daarnaast bestaat er een uitsluitingstendens, doordat er voldoende vragers zijn kan de exploitant selecteren aan de poort.

Conclusies

Het aantal bestaansonzekeren is onder invloed van de genoemde factoren gegroeid en nog groeiende. De factoren veroorzaken een toenemende instroom in de onderkant van de woningmarkt en tegelijkertijd stagneert de uitstroom uit dit marktsegment.
Naast de groei van het aantal bestaansonzekeren wordt de groep ook steeds gedifferentieerder en kent een deel een ernstiger problematiek.

Op de onderkant van de woningmarkt overtreft de vraag het aanbod. Dit geeft extra druk op de opvangvoorzieningen. Met name de meest laagdrempelige opvang in het zwerfcircuit zullen zich geconfronteerd zien met meer cliënten, nieuwe groepen cliënten en met problematischer cliënten.
In tijden van krapte heeft nieuw aanbod op de logementenmarkt niet altijd de gewenste prijs-kwaliteitverhouding. Als gevolg van processen als verdringing en uitsluiting leggen de 'sterksten' beslag op het aanbod met de beste prijs-kwaliteitverhouding. Het omgekeerde geldt voor de 'zwaksten'.
Gaten die de maatschappelijke opvang laat liggen op de aanbiedersmarkt, worden door het marktmechanisme opgevangen. Een zichtbaar voorbeeld hiervan zijn de commerciële woon-zorgpensions.

De huisvestingssector, met name de sociale verhuurders, hebben hun verantwoordelijkheid voor passende huisvesting voor de laagste inkomensgroepen. Bestaansonzekeren maken deel uit van de doelgroepen van beleid. Enerzijds kan de huisvestingssector zich richten op preventie om afglijden te voorkomen en anderzijds kan zij overgaan tot het verruimen van het aanbod aan de onderkant van de woningmarkt.
Bij preventief handelen kan gedacht worden aan het betaalbaar houden van het wonen, het vroegtijdig signaleren van problemen waarbij op tijd de juiste hulpverlening wordt ingeschakeld en het inzetten van woonbegeleiding of een tweede-kansbeleid indien een huisuitzetting aan de orde is.
Nieuw aanbod kan ingebracht worden op de logementenmarkt. Hierbij is het maar de vraag of de doelgroep bereikt gaat worden en of de slechte kamerverhuur buiten spel gezet kan worden. Met extra aanbod binnen de traditionele thuislozenzorg kan (nog) meer differentiatie worden aangebracht. Het dichtslibben van de opvang moet hierbij niet worden gezien als complicatie maar als doel. Uitbereiding van opvangplaatsen in het zwerfcircuit is geen structurele maatregel maar geeft extra steun in elementaire behoeften voor hen die niet anders kunnen of willen.

6
LITERATUUR

Aarden, M. en M. Schöttelndreier, 1995, Woningnood doet pijn aan de onderkant, **Volkskrant**, 31 januari.

Avramov, D., 1995, **Homelessness in the European Union; Social and Legal Context of Housing Exclusion in the 1990s**, Brussel (FEANTSA).

Baart, S., 1994, Opvang niet berekend op nieuwe groep thuislozen, **Volkskrant**, 20 december.

Bergers, G. en H. Grünhagen, 1995, Corporaties willen betaalbaar blijven bouwen, **Corporatie-Magazine**, nr. 13/14, pp. 42-46.

Binnenlands Bestuur, 23, 1995, Steeds meer zwervers reizen gemeenten af voor daggeld; Het doet razendsnel de ronde welke gemeente gemakkelijk is, nr. 25, juni, p. 7.

Blauw, R., de, 1994, **Een obscure kamer; Een onderzoek naar alternatieven voor bewoners van commerciële pensions, logementen en kamerverhuurbedrijven in Rotterdam**, Delft (faculteit Bouwkunde, studierichting Volkshuisvesting), afstudeerscriptie.

Braams, R., 1995, Behandelaars van geesteszieken schipperen tussen drang en dwang, **NRC Handelsblad**, 7 oktober.

Brand, A., 1994, De heterogeniteit van de minima, **Sociaal Bestek,** nr. 3, pp. 6-8.

Brandsma, J., 1995, Goedkoop bouwen voor minima is onmogelijk, **Volkskrant**, 19 oktober.

Brokken, G., 1994, **Onbekend bewoond; Een onderzoek naar kamerbewoners in irreguliere logementen**, Utrecht (faculteit Sociale Wetenschappen, universiteit Utrecht), afstudeerscriptie.

Bruinsma, J., 1995, Project tegen huurschuld houdt schuldeisers van de deur, **Volkskrant**, 20 juli.

Burgers, J.P.L., 1995, **Niet thuis: De woonsituatie van illegale vreemdelingen in Rotterdam**, Utrecht (vakgroep Algemene Sociale Wetenschappen, Projectgroep Stad en Staat, universiteit van Utrecht), AWSB research papers 95/02.

Cate, F. ten, 1995, Honderdduizend HEMA-huizen, **Binnenlands Bestuur**, 15 september.

Comité Hou-vast, 1995, **Wonen & Maatschappelijk Herstel**, Den Haag (Comité Hou-vast, dienst Bouwen en Wonen gemeente Den Haag, Platform voor de Volkshuisvesting), verslag mini-symposium 10 november.

Commissie voor Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting, 1995, **Notitie betreffende kamerverhuur, overlastpanden en onrechtmatige bewoning**, Den Haag (gemeente).

Corporatie Magazine, 1995a, IHS wordt voor minima aangepast, **6**, nr. 18, p. 37.

Corporatie Magazine, 1995b, Armoede, **6**, nr. 20, p. 3.

Dam, J.M. van e.a., 1989, **Woonecologie tussen consumptie en existentie**, Wageningen (stichting voorlichting huishoudwetenschappen).

Deben, L., J. Godschalk en C. Huijsman, 1992a, **Dak- en thuislozen in Amsterdam en elders in de Randstad**, Amsterdam (Universiteit van Amsterdam, Centrum voor Grootstedelijk Onderzoek), Stedelijke Netwerken Werkstukken 41.

Deben, L., I. Teijmant en I. Drontmann, 1992b, **Huurschulden en huisuitzettingen; een verkenning in Amsterdam**, Amsterdam (Universiteit van Amsterdam, Centrum voor Grootstedelijk Onderzoek), Stedelijke Netwerken Werkstukken 37.

Deben, L., 1995, Onderzoek naar dakloosheid, **Athenaeum Illustre, 1**, nr. 2, pp. 11-15.

Derksen, G., 1995, Tien à twaalf nieuwe pensions is ons doel, **Woningraad-Magazine**, nr. 15, pp. 6-8.

Dienst Stedebouw en Volkshuisvesting (dS+V), 1995, 1100PK, **Nieuwsbrief**, nr. 1, Rotterdam.

Dieten, J. van, 1995, Er gaan veel indianenverhalen over dak- en thuislozen, **Corporatie Magazine**, nr. 22, pp. 10-13.

Dietz, F.J., W.J.M. Heijman en E.P. Kroeze, 1988, **Leerboek algemene economie; micro economie**, Leiden/Antwerpen (H.E. Stenfert Kroese).

Doorn, L. van, 1994a, **Een zwervend bestaan; Een stadsetnografische studie naar dak- en thuislozen in Utrecht**, Utrecht, ISOR-reeks.

Doorn, L. van, 1994b, **Wegwijs; Een etnografische studie naar dak- en thuislozen**, Utrecht (Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn, NIZW).

Doornum, A., en P. Gramberg, 1995, Interview met Leo van Wissen van het NIDI; Het aantal huishoudens gaat tweemaal zo snel omhoog als de bevolkingsgroei, **AGORA, 11**, nr. 1, pp. 4-6.

Eck, P. van, en A. de Groot, 1994, Thuislozen, wie zijn ze?, **MO/Samenlevingsopbouw, 13**, nr. 126, pp. 11-13.

Engbersen, G., 1991, Moderne armoede; feit en fictie, in: Brunt, L., en J. Godschalk (red.), 1991, Armoede en gettovorming in Nederland, **Sociologische gids, XXXVIII**, nr. 1, pp. 7-21.

Engbersen, G., J. van der Leun en P. Willems, 1995, **Over de verwevenheid van illegaliteit en criminaliteit**, Utrecht (vakgroep Algemene Sociale Wetenschappen, Projectgroep Stad en Staat, universiteit van Utrecht), AWSB research papers 95/03.

Engbersen, G., 1995, **De rafelrand van Nederland**, in: Werkgroep de Rafelrand, verslag werkconferentie de rafelrand 29 september, Utrecht (instituut voor Publiek en Politiek).

Feijter, H. de, en H. Radstaak, 1994, **Homelessness in the Netherlands; Trends and developments**, Amsterdam.

Feijter, H. de, en H. Radstaak, 1995a, Meer dak- en thuislozen te verwachten, **Rooilijn, nr. 4**, pp. 156-160.

Feijter, H. de, en H. Radstaak, 1995b, Groeiend aantal daklozen in Europa, **DEMOS, 11**, nr. 6, pp. 41-44.

Gemeente Den Haag, 1993, **Raadsvoorstellen Bouwverordening 1993**.

Gemeente Den Haag, 1995, **Aanpak drugsproblematiek in Den Haag**, Den Haag.

Haagse Courant, 1994, In ReVa, Geen oplossing voor dubieuze pensions, 16 november.

Harten, J.G. van, 1988, Amsterdamse corporatie bouwt voor thuislozen, **Woningraad**, nr. 1, pp. 8-9.

Harten, J.G. van, 1995, Tommel wil handelingsvrijheid corporaties scherper begrenzen, **Woningraad-Magazine**, nr. 15, pp. 2-5.

Heydendael, P.H.J.M., en M.H.R. Nuy, 1992, **Achtergronden van thuisloosheid**, Groningen (Wolters-Noordhoff).

Hoffmann, R., 1995, Administratieve woningtelling; Statistiek woningvoorraad, **Maandstatistiek bouw (CBS)**, nr. 9, pp. 10-12.

Hoorn, F. van, en R. Vunderink, 1993, **Thuislozen in Rotterdam; Oorzaken, opvang en aanpak: mogelijkheden voor sociale verhuurders**, Rotterdam (Woningstichting "Onze Woning").

Horst, R., 1964, **Thuislozen; Elementen voor de kennis der volksgezondheid**, Assen.

Horsten, H., 1995, Bewoner illegaal pension is geen zielige junk, **Volkskrant**, 11 april.

Hovius, R., 1995, Verward, stukgelopen en weggeschoven, **Volkskrant**, 7 januari.

Janssen, C., 1988, Het vangnet van Gerrit Poels, **De Groene Amsterdammer**, 4 mei.

Kempen, E. van, m.m.v. J. Kullberg, 1992, **Tussen zorg en zakelijkheid; Institutionele organisatie en lokale praktijken rond het huurschuldvraagstuk in drie probleemgebieden**, Amsterdam/Delft (Centrum voor Grootstedelijke Onderzoek/Onderzoeksinstituut OTB).

Kessler-stichting, 1990, **(Te)huis voor thuislozen**, Den Haag, jaarverslag.

Kullberg, J., 1991, **Stille strijd tegen de scheefheid; Op zoek naar strategieën voor lage-inkomensgroepen om de woonlasten te verlichten**, Delft (Delftse Universitaire Pers), proefschrift, Volkshuisvesting en Bouwmarkt, nr. 14.

Latten, J., en P. Cuyvers, 1994, Alleenwonen en samenwonen bij jongeren; individualisering en binding sluiten elkaar niet uit, **Demos, 10**, nr. 9, pp. 72-75.

Lindenhovius, L., 1995, Oog in oog met ... Ma Vogel, **Haagse Courant**, 3 juni.

Marijnen, P.P., 1995, Onderzoek oorzaak huurachterstanden, **Haagse Courant**, 9 november.

Meijden, R.R. van der, 1994, **Lokaal thuislozenbeleid; Een handboek voor integraal gemeentelijk beleid**, Rijswijk (ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur).

Meijer, C., 1994, Gemeente die inschrijving daklozen bemoeilijkt werkt meer aan uitstoting, **Binnenlands Bestuur,** nr. 48, pp. 18-19.

Meloen, J.D., 1995, **Onder de pannen, Een onderzoek naar bewoners en beheer van pensions als onderdak voor de maatschappelijke onderkant en corporatiepensions als mogelijk alternatief**, Leiden (LISWO).

Michielsen, D., 1995, Te gek om los te lopen; De bittere nasmaak van de antipsychiatrie, **HP/De Tijd**, 6 oktober, pp. 28-33.

Ministerie van SZW, 1995, **De andere kant van Nederland; Over preventie en bestrijding van stille armoede en sociale uitsluiting**, Den Haag (directie Voorlichting, Bibliotheek en Documentatie).

Ministerie van VROM, 1993, **Volkshuisvesting in Nederland**, Den Haag (centrale directie Voorlichting en Externe Betrekkingen).

Ministerie van VROM, 1994, **Huursubsidie 1994 - 1995**, Den Haag (centrale directie Voorlichting en Externe Betrekkingen), brochure.

Ministerie van VROM, 1995, Voorstel NCIV en NWR Nationaal Programma Volkshuisvesting, **V-bulletin, 13**, juli, p. 5.

NCIV en NWR, 1995, **Een voorstel voor een Nationaal Programma Volkshuisvesting**.

Nuy, M.H.R. (red.), 1988, **Decor van sociale armoede**, Den Haag.

NRC Handelsblad, 1995, Huursubsidie aangepast om laagste inkomens te ontzien, 19 september.

Oude Engberink, G., en A. Hekelaar, 1994, **Onzeker wonen; Een onderzoek naar irreguliere logementen in Rotterdam**, Rotterdam (dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid, sociaal-wetenschappelijke afdeling).

Oude Engberink, G., en B. Post, 1994, **Grenzen van de armoede; Risico's en risicogroepen op het sociaal minimum**, Rotterdam (dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid, sociaal-wetenschappelijke afdeling).

Ouwerkerk, H., 1995, Aanbod bepaalt vraag bij keuze woning, **Cobouw**, 6 oktober.

Potters, M., 1994, Hardere aanpak illegale pensions, **Rotterdams Dagblad**, 6 oktober.

Priemus, H., M. de Jong, F.A.G. Wassenberg en E. Louw, 1994, **Exogene invloeden volkshuisvesting; grondslagen voor strategische beleidsvorming**, Delft (Delftse Universitaire Pers), Volkshuisvesting in theorie en praktijk, nr. 35.

Regiegroep verslavingsproblematiek Den Haag, 1995, **Zorg om verslaving, een zorg voor de stad**, Den Haag.

Rotterdams Dagblad, 1995, Einde kamernood is in zicht, 8 augustus.

Royen, M. van, 1994, Lijdzaam aan de grond, **NRC Handelsblad**, 19 maart.

Slats, J., 1992, Na de brand weten de inspecteurs de weg, **Volkskrant**, 19 september.

Smit, A., 1995, Illegale kamerverhuurbedrijven, een onoplosbaar probleem; 'Ik weet al jaren niet meer wie de buren zijn', **Haagse Courant**, 1 april.

Smits, J., 1995, Kabinet komt zichzelf tegen bij bestrijding van armoede, **Volkskrant**, 22 september.

Spierings, F., 1993, Thuislozen op de woningmarkt, **Passage, 2**, oktober, pp. 105-108.

Spierings, F., 1994a, Verborgen Armoede, **Sociaal Bestek,** nr. 6, pp. 6-9.

Spierings, F.C.P.P., 1994b, Thuislozen tussen welzijn en de woningmarkt, **Beleid & maatschappij**, nr. 4, pp. 172-181.

Spierings, F., 1995a, **Op eigen kracht; Een onderzoek naar het dagelijks leven van logementbewoners**, Rotterdam (dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid, sociaal-wetenschappelijke afdeling).

Spierings, F., 1995b, **Tussen last en zorg; Over marginalisering en opvang**, Rotterdam (dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid, sociaal-wetenschappelijke afdeling).

Stedelijke Woningdienst Amsterdam, 1995, **Voorportaal van de Amsterdamse woningmarkt**, Amsterdam (afdeling Voorraadbeleid), concept-nota.

Telegraaf, 1995, 600-gulden-woning, 18 oktober, Woonkrant.

Tesser, P.T.M., C.S. van Praag, F.A. van Dugteren, L.J. Herweijer en H.C. van der Wouden, 1995, **Rapportage minderheden 1995; concentratie en segregatie**, Rijswijk (Sociaal en Cultureel Planbureau).

Trouw, 1995a, Minima besteden nu 40 procent aan wonen, 15 september.

Trouw, 1995b, Onderhuurders Amsterdam slecht af met bijstandswet, 28 september.

Visser, H., 1995, Drugsbeleid Peper is niet te gedogen, **NRC Handelsblad**, 29 september.

VNG/SGBO, 1990, **Dak- en thuislozen; Aantallen, opvang en gemeentelijk beleid**..

Volkskrant, 1992, Brand in thuislozen-pension kost elf mensen het leven, 17 september.

Volkskrant, 1995a, Nieuwe bijstandswet kost kraker en dakloze veel geld, 6 september.

Volkskrant, 1995b, Partijen in kabinet eens over drugsnota, 16 september.

Volkskrant, 1995c, Kabinet wil stille armoede gaan bestrijden, 22 september.

Volkskrant, 1995d, Tommel wil genoeg huizen voor lagere inkomens in steden, 2 oktober.

Volkskrant, 1995e, Armoe groeit in grote steden westen, 17 oktober.

Volkskrant, 1995f, Nederlandse steden hebben geen getto's maar wel 'reservaten', 27 oktober.

Volkskrant, 1995g, Tommel vraagt om beperkte huurstijging, 18 november.

Volkskrant, 1995h, Wetsvoorstel geeft gemeente kans drugspanden te sluiten, 12 december.

Waveren, B. van, P. Kocken, T. van der Ven en G. van Neijenhof, 1990, **Onder dak, zonder thuis; dakloosheid en thuisloosheid in Rotterdam**, Rotterdam (Gemeentelijke Sociale Dienst).

BIJLAGE I
AFKORTINGEN

AAW	Algemene Arbeidsongeschiktheidswet
BOPZ	Wet Bijzondere Opneming Psychiatrische Ziekenhuizen
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
DSO	Dienst Stedelijke Ontwikkeling
GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg
GOMO	Gestructureerd Overleg Maatschappelijke Opvang
HVO	Hulp Voor Onbehuisden (Amsterdam)
IHS	Individuele Huursubsidie
LAT	Living Apart Together
LSTO	Landelijke Stichting Thuislozenzorg en Onderdak
NIZW	Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn
NWR	Nationale Woningraad
PLOTT	Prognostisch Landelijk Onderzoek Thuislozen en Thuislozenzorg
SEV	Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting
SGBO	Sociaal-Geografisch en Bestuurskundig Onderzoek
SZW	ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid
RWW	Rijksgroepregeling Werkloze Werknemers
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VOG	Vereniging van Ondernemingen in de Gepremieerde en Gesubsidieerde sector
VROM	ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
VWS	ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport
WAO	Wet op de Arbeidsongeschiktheidsverzekering
WBO	Woning Behoefte Onderzoek
WVC	Voormalig ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur

VERSCHENEN IN DE SERIE OTB-WERKDOCUMENTEN

96-01 L. Bosten, B. Theelen, F. Wassenberg, Bijlmerbewoners over de toekomst van hun F-buurt,
1996/83 blz./ISBN 90-407-1230-1/*f* 20,-

96-02 E. Tuinen en H. Heeger, Gekwalificeerd adviesrecht bij woningcorporaties,
1996/45 blz./ISBN 90-407-1309-X/*f* 10,-

96-03 H. Priemus, I.S. Smid (red.), Woningbouw op binnenstedelijke locaties, Ervaringen - problemen - perspectieven
1996/58 blz./ISBN 90-407-1318-9/*f* 20,-

96-04 J.M. Kersloot en C.J.M. Lamain, Bouwstenen voor kwalitatieve woningbouw in Gelderland
1996/178 blz./ISBN 90-407-1312-X/*f* 30,-

96-05 J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd, een landelijke studie naar de vormen van marktgericht woonruimteverdeling en ervaringen van de verdelers
Verschijnt binnenkort

96-06 H. Priemus en I.S. Smid (red.), Aanbodgerichte woonruimteverdeling; ervaringen met het Delftse model en varianten
1996/69 blz./ISBN 90-407-1329-4/*f*20,-

96-07 H. Olden en H. Priemus, De (on)wenselijkheid van bebouwing van de grote polder in Zoeterwoude
1996/29 blz./ISBN 90-407-1331-6/*f* 10,-

96-08 H. Olden en H. Priemus, De behoefte aan bouwlocaties voor woningen en bedrijven in Deventer tot het jaar 2020
1996/21 blz./ISBN 90-407-1337-5/*f* 10,-

96-09 H. Priemus, A.C.W. van der Heijden en H.W.M. Toneman (red.), Uitvoering van ruimtelijk beleid: naar nieuwe coalities tussen publiek, privaat en privé
1996/67 blz./ISBN 90-407-1335-9/*f* 20,-

96-10 M. Elsinga, Evaluatie koopwoningen en groeiend eigendom in de Schilderswijk
1996/76 blz./ISBN 90-407-1341-3/*f* 20,-

96-11 H. Priemus en A.C.W. van der Heijden, Ruimtelijke segregatie en volkshuisvesting, Invloed van de volkshuisvesting op het *voor*komen en voor*komen* van inkomenswijken
1996/77 blz./ISBN 90-407-1355-3/*f* 20,-

96-12 verschijnt binnenkort

96-13 verschijnt binnenkort

96-14 verschijnt binnenkort

96-15 verschijnt binnenkort

ISBN 90-407-1364-2

ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
Sectie Stedelijke Ontwikkeling en
Woningvoorraadbeheer

Postbus 5030
2600 GA Delft

Thijsseweg 11
2629 JA Delft
Telefoon (015) 278 30 05
Telefax (015) 278 44 22