

**EVALUATIE INVOERING
HUISVESTINGSVERGUNNING
ROTTERDAM**

L.P.M. van Dun en W.H.M. van der Zanden
Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS)

6 december 2007

In opdracht van dS+V – Afdeling Wonen

© Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS)

Auteurs: L.P.M. van Dun en W.H.M. van der Zanden

Project: 07-2681

Prijs: €

Adres: Goudsesingel 78, 3011 KD Rotterdam
Postbus 21323, 3001 AH Rotterdam

Telefoon: (010) 489 95 00

Telefax: (010) 489 95 01

E-mail: info@cos.rotterdam.nl

Website: www.cos.rotterdam.nl

INHOUD

Samenvatting en conclusies	5
1 Inleiding	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Het werkingsgebied	11
1.3 Beoordelingscriteria en beschikbare bronnen	12
1.4 Leeswijzer	14
2 Indicatoren	15
2.1 De instroom van kansarmen	15
2.2 Sociaal economische positie	16
2.3 Buurtsignaleringsstelsel	17
2.4 Veiligheidsindex	19
2.5 Mutatiegraad en leegstand	26
2.6 Kenmerken nieuwe huurders	28
2.7 Waarde van woningen	30
2.8 Kansen van woningzoekenden	31
3 Resultaten uit het werkproces	33
3.1 Aanvragers, toekenningen en afwijzingen	33
3.2 Afgewezen aanvragers	35
3.3 Kenmerken van de aanvragers	35
4 Resultaten bewonerspeiling	37
4.1 Mening over de buurt	37
4.2 Mening over de huisvestingsvergunning	38
4.3 Samenvatting	40
5 Interviews met professionals	41
5.1 Woningcorporaties	41
5.2 Overige professionals	42
6 Kosten van de uitvoeringsorganisatie	47
Bijlagen	

Samenvatting en conclusies

Op 1 juli 2006 is op basis van de *Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek* in Rotterdam de huisvestingsvergunning in een aantal aangewezen gebieden in de stad ingevoerd. De wet staat ook wel bekend als de 'Rotterdamwet'.

De huisvestingsvergunning is bedoeld om de instroom van 'kansarme vestigers' te beperken in Rotterdamse buurten die te kampen hebben met een 'bovenmaatse' sociaal-economische problematiek. Concreet betekent dit dat aan iedereen die zich in die buurten wil vestigen in een huurwoning met een huur tot de huurprijsgrens eisen worden gesteld ten aanzien van de bron van het inkomen. Het dient daarbij te gaan om 'inkomen uit werk'. Praktisch gezien komt deze inkomenseis erop neer dat mensen met een inkomen uit een uitkering (bijstand, WW of WAO) niet in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Aangezien het de bedoeling is de instroom van 'vestigers' te beperken geldt bovengenoemd toetsingscriterium alleen voor personen die op het moment van aanvragen buiten de stadsregio Rotterdam wonen, of korter dan zes jaar in deze regio hebben gewoond.

De maatregel is van kracht in een viertal door de gemeente aangewezen buurten: Tarwewijk, Carnisse, Oud-Charlois en Hillesluis. Ook de hotspotstraten – voor zover die niet al in de aangewezen buurten liggen – behoren tot het werkingsgebied.

Dit rapport bevat een evaluatie van het eerste jaar van de maatregel (1 juli 2006 – 1 juli 2007). Uitgangspunt van de evaluatie is een raadsbesluit waarin de volgende beoordelingscriteria zijn uitgewerkt:

1. de mate waarin het gesegmenteerd toewijzen (a) de instroom van kansarmen en (b) de cumulatie van problemen in de desbetreffende gebieden heeft doen afnemen;
2. de feitelijke gevolgen van het gesegmenteerd toewijzen voor de verschillende groepen woningzoekenden, zoals grote huishoudens, ouderen, jongeren, vestigers, starters en doorstromers;
3. de kosten van de uitvoeringsorganisatie (intake, toetsing, advisering, handhaving en andere handelingen) voor het gesegmenteerd toewijzen in de betreffende gebieden.
4. monitoring van de beoogde positieve effecten van het nieuwe instrument zoals:
 - Is de koopkracht toegenomen?
 - Is de waarde van woningen gestegen?
 - Hebben minder jongeren zonder diploma de school verlaten?
 - Zijn er buurtinitiatieven van de grond gekomen?
5. extra aandacht te besteden aan de afgewezen woningzoekenden en te monitoren of de kansen in andere delen van Rotterdam en de regio daadwerkelijk voldoende zijn.

We vatten de resultaten van de evaluatie samen aan de hand van bovengenoemde vijf beoordelingscriteria:

Ad 1a. Instroom van kansarmen

De HVV beoogt de instroom van kansarmen te beperken. In de meeste buurten in het HVV-gebied blijkt het aandeel verhuisden met een bijstandsuitkering lager te zijn dan in het jaar vóór de invoering van de huisvestingsvergunning. Alleen in Carnisse is het aandeel gelijk gebleven, maar daar was het aandeel al laag. Mogelijk houdt dit verband met het feit dat in Carnisse ook het experiment dat vooraf ging aan de huidige maatregel van kracht was. De afname van het aandeel verhuisden met een bijstandsuitkering is in het HVV-gebied ook substantieel groter

dan in overig Rotterdam. Voorts blijkt uit het werkproces van de huisvestingsvergunning dat slechts 11 procent van de personen aan wie in het eerste jaar van de maatregel een vergunning is verleend, een bijstandsuitkering ontvangt. Deze uitkomsten wijzen op een positief effect dat in belangrijke mate aan de maatregel kan worden toegeschreven. De huisvestingsvergunning stuurt immers op het criterium 'inkomen uit werk'. Dat met de HVV niet iedereen met een bijstandsuitkering uit de wijken wordt geweerd heeft natuurlijk te maken met het tijds criterium dat in de regeling is opgenomen: degenen die tenminste zes jaar onafgebroken in de stadsregio Rotterdam hebben gewoond hoeven niet aan het criterium 'inkomen uit werk' te voldoen en krijgen in principe een huisvestingsvergunning.

Ad 1b. Cumulatie van problemen

Of er in het HVV-gebied sprake is van een verminderde *cumulatie van problemen*, beoordelen we ten eerste aan de hand van het *buurtsignaleringsstelsel* van het COS. De buurten binnen het HVV-gebied laten op grond van het buurtsignaleringsstelsel een licht positieve ontwikkeling zien. Tegelijkertijd moeten we vaststellen dat binnen de buurten uiteenlopende ontwikkelingen gaande zijn. Met name in de Tarwewijk is in meer gebieden sprake van achteruitgang dan van vooruitgang, vooral in de eerste helft van 2007.

Een tweede indicator van de beoogde verminderde cumulatie van problemen leiden we af uit de *Veiligheidsindex*, de jaarlijkse meting van de veiligheidssituatie in de stad Rotterdam, en uit een aantal achterliggende vragen van de index over veiligheidsbeleving en overlast. In twee van de vier aangewezen gebieden – Tarwewijk en Oud-Charlois – is de veiligheidsindex in 2006 verbeterd in vergelijking met het jaar daarvoor. De overige twee – Carnisse en Hillesluis – zijn nagenoeg gelijk gebleven. Alle buurten hebben in 2006 het predicaat 'bedreigde buurt'. Is de tevredenheid met het wonen in de buurt in Oud-Charlois toegenomen, in de andere drie wijken is ze afgenomen. Maar in die drie wijken is nog altijd een ruime meerderheid tevreden met hun buurt. De vervuiling van de buurt wordt als het meest voorkomende (en in Carnisse en Tarwewijk ook als het grootste) probleem gezien, maar in vergelijking met 2005 is de situatie verbeterd. In Hillesluis en Oud-Charlois wordt overlast van groepen jongeren als grootste probleem gezien. Het aandeel bewoners dat zich *nooit* onveilig voelt in de eigen buurt is in Hillesluis en Oud-Charlois gestegen, en in Tarwewijk en Carnisse licht afgenomen; over alle wijken gezien voelt twee derde zich nooit onveilig. Diegenen die zich *wel eens* onveilig voelen noemen 'groepen jongeren' als belangrijkste reden (net als in 2005). In Oud-Charlois overigens tweemaal zo vaak als in de overige drie wijken.

Het sociale klimaat in de buurten lijkt er in 2006 op vooruit te zijn gegaan: uitspraken over de sociale omgang met elkaar en het zich thuis voelen in de buurt worden in 2006 positiever beantwoord dan in 2005.

Aan de hand van de *mutatiegraad* en de *leegstand* in het woningbestand van sociale en particuliere verhuurders in het HVV-gebied verkrijgen we een beeld van de dynamiek in de buurten. De mutatiegraad is een indicator van het aantal verhuisbewegingen. In het eerste jaar van de huisvestingsvergunning is van de mutatiegraad in het HVV-gebied geen eenduidig beeld te geven: in Oud-Charlois en Hillesluis is de mutatiegraad zowel in de sociale als particuliere huursector gedaald en in Tarwewijk alleen in de particuliere huursector. In Carnisse en de hotspot-straten daarentegen nam de mutatiegraad juist toe. Ook de leegstand levert een wisselend beeld op: in Carnisse en de hotspot-straten is sprake van een lichte daling, terwijl in de andere buurten de leegstand juist is toegenomen. De gemeente voert momenteel een actief beleid om de leegstand terug te dringen. Dat betekent onder andere een controle of adressen

niet slechts administratief leeg staan, maar in werkelijkheid worden bewoond. Een pilot in de hotspot-straten heeft opgeleverd dat dergelijke administratieve leegstand met een kwart kan worden teruggebracht.

Minder cumulatie van problemen in de vorm van een lagere dynamiek in de buurten (minder leegstand en een lagere mutatiegraad) kan dus na het eerste jaar van de HVV nog niet worden aangetoond. Positieve ontwikkeling van zowel de buurtsignaleringscore, als de veiligheidsindex wijzen juist wel in de richting van minder probleemcumulatie.

Uit een speciaal voor deze evaluatie gehouden *bewonerspeiling* komt nog naar voren dat in het hele HVV-gebied één op de vijf ondervraagden van mening is dat hun buurt in het afgelopen jaar vooruit is gegaan. Ruim een derde vindt dat hun buurt achteruit is gegaan, terwijl een nog grotere groep geen verandering ziet. Carnisse kent de grootste groep die vindt dat hun buurt achteruit is gegaan (bijna de helft). Meest opgevoerde argument voor de vooruitgang van de buurt is 'minder vervuiling op straat'. Diegenen die achteruitgang zien, wijten dat aan een ongunstige ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling (Carnisse, Hillesluis) of aan 'meer vervuiling op straat' (Oud-Charlois). De verwachting voor de komende jaren geeft een positiever beeld te zien, met uitzondering van Carnisse. Slechts één op de tien ondervraagden uit Carnisse ziet zijn buurt de komende jaren vooruit gaan, een tweemaal zo grote groep denkt dat de buurt achteruit zal gaan. Meest positief zijn de verwachtingen in Tarwewijk en Hillesluis.

Uit de *bewonerspeiling* en uit *gesprekken met professionals* uit de wijken komt, als we spreken over cumulatie van problemen, een ander fenomeen naar voren, namelijk dat van een grote toestroom van inwoners van Midden- en Oost Europese landen. Zij vestigen zich recentelijk veelvuldig in de HVV-gebieden, maar blijven door hun korte verblijf in Nederland (of Rotterdam) buiten de regelgeving van inschrijving in de GBA en de aanvraagprocedure van de HVV. Ge-signaleerd wordt dat in de wijken door overbewoning en overlast de leefbaarheid en veiligheid onder druk komen te staan.

Ad 2. gevolgen van het gesegmenteerd toewijzen voor groepen woningzoekenden

Op basis van de mutaties in de huursector kan een beeld worden gegeven van de huurders die in deze woningen zijn komen wonen. Door te vergelijken met de kenmerken van de nieuwe huurders in het jaar voorafgaand aan de invoering van de HVV kan worden beoordeeld of bepaalde groepen woningzoekenden minder op de huurwoningmarkt aan bod zijn gekomen. We kunnen concluderen dat er geen specifieke demografisch te duiden groepen zijn te benoemen die door de invoering van de huisvestingsvergunning in het HVV-gebied substantieel minder aan bod zijn gekomen. De veranderingen in de samenstelling van de nieuwe huurders naar leeftijd en etnische herkomst zijn in het eerste HVV-jaar ten opzichte van het voorafgaande jaar beperkt.

De informatie uit het woonruimteverdelingssysteem van *WoonNet Rijnmond* blijkt een onvolledig beeld te geven van de verhuurresultaten in het eerste jaar van de HVV. Minder dan de helft van de volgens het HVV-werkproces verleende vergunningen zijn in het WoonNet-bestand herkenbaar als verhuurd onder de regels van de HVV. Uit de wel beschikbare gegevens blijkt dat er geen groepen zijn die volledig buiten de boot zijn gevallen.

Uit interviews met corporaties in het HVV-gebied blijkt dat zij de maatregel vooral ervaren als een administratieve last. Behoudens de (zinnige) controle op 'overbewoning', heeft de huisvestingsvergunning in hun ogen zijn doel gemist. Voor de particuliere sector is deze vorm van regulering volgens hen wel geschikt, maar voor hun eigen verhuurbeleid zien zij meer in de toe-

passing van 'Lokaal Maatwerk'. Deze vorm van selectie bij de toewijzing biedt volgens hen meer mogelijkheden.

Ad 3. Kosten van de uitvoering

Op basis van opgaven van Publiekszaken, dS+V en Pandenteam is een berekening gemaakt van de kosten van de uitvoeringsorganisatie in het eerste jaar van de huisvestingsvergunning. De totale jaarlijkse kosten worden geschat op bijna 850.000 euro.

Ad 4. Beoogde positieve effecten van de maatregel

Met behulp van de HVV-maatregel wordt beoogd de positie van sociaal-economisch 'zwakke' buurten te verbeteren.

De vraag of de 'koopkracht van buurten' is toegenomen is niet met actuele informatiebronnen te onderzoeken. De actualiteit van inkomensgegevens loopt niet synchroon met de onderzoeksperiode. Daarvoor in de plaats kijken we naar de *sociaal-economische zelfstandigheid* van de bevolking, geoperationaliseerd als het aandeel uitkeringsontvangers in de potentiële beroepsbevolking. In de meeste buurten in het HVV-gebied is het aandeel bijstandsonvangers in de potentiële beroepsbevolking hoger dan gemiddeld in Rotterdam. Alleen in Carnisse is het juist lager. Opvallend is dat de afname van het aantal bijstandsonvangers in het HVV-gebied groter is dan in heel Rotterdam. Met name in de hotspotstraten en in Carnisse is de afname groot. Uiteraard is deze daling niet alleen toe te schrijven aan de invoering van de huisvestingsvergunning. Naast de invloed van het economisch tij, is de invoering van de huisvestingsvergunning één van de maatregelen die in de aangewezen gebieden zijn genomen in het kader van Rotterdam Zet Door.

Een indicator die inzicht verschaft in het 'vertrouwen' in een buurt is de *waarde van woningen*. Daartoe hebben we gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de woningwaarde zoals die wordt vastgesteld in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ-waarde). De waarde van woningen in het HVV-gebied ligt nu nog flink onder het Rotterdamse gemiddelde: de geïndexeerde waarde ten opzichte van Rotterdam in 2007 varieert van 15 procent (Oud-Charlois) tot 30 procent (Tarwewijk) onder het Rotterdamse gemiddelde. Uit de toename tussen 2005 en 2007 blijkt wel dat de woningwaarde in de meeste buurten sneller is gestegen dan gemiddeld in Rotterdam. Alleen in Hillesluis is de waardestijging gelijk aan die van Rotterdam (8 procent). We zien dus een gunstige ontwikkeling in het HVV-gebied. Er wordt op vele manieren gewerkt aan de verbetering van de buurten. We kunnen ook deze positieve ontwikkeling niet exclusief toeschrijven aan de HVV-maatregel.

Aanvankelijk zou ook het aantal *voortijdig schoolverlaters* in de HVV-gebieden als beoordelingscriterium worden opgevoerd; informatie over voortijdig schoolverlaten is echter niet in deze eindrapportage opgenomen, omdat de meest recente gegevens over deze indicator gaan over de situatie vóór de invoering van de HVV. Er zijn wel actuele 'looplijsten' beschikbaar bij de dienst Jeugd, Onderwijs en Samenleving (JOS) waarmee controles worden uitgevoerd, maar er is geen onderzoeksbestand dat een vergelijking in de tijd mogelijk maakt.

Of er *buurtinitiatieven* van de grond zijn gekomen hebben we afgeleid uit een bewonerspeiling die voor deze evaluatie onder bewoners in het HVV-gebied is uitgevoerd. Een kwart signaleert dat er het afgelopen jaar initiatieven zijn genomen om de leefsituatie te verbeteren; met name worden genoemd 'mensen met elkaar in contact brengen', meer politie op straat, Opzoomeren, woningrenovatie en het schoonhouden van de buitenruimte. Slechts een derde van de bewoners in het HVV-gebied is bekend met de huisvestingsvergunning. Na enige uitleg heeft nog

steeds bijna de helft geen mening over de invoering, een derde is positief en nog geen tien procent is negatief. In Carnisse zijn meer mensen bekend met de HVV dan in de andere wijken; Carnisse kent ook de grootste groep die (zeer) tevreden is over de maatregel (ruim 40 procent). In Hillesluis is die groep de helft kleiner. Een relatief kleine groep is ontevreden omdat de maatregel niet werkt of niet wordt nageleefd, of omdat er 'meer buitenlanders (met name Polen) in de buurt zijn gekomen'. Degenen met een positieve indruk van de maatregel vinden dat de bevolkingssamenstelling evenwichtiger is geworden, of dat de buurt is verbeterd en er minder problemen zijn. De vraag naar positieve of negatieve effecten van de HVV in hun buurt, levert op dat 90 procent *geen* verandering heeft waargenomen en ongeveer gelijke groepen positieve of negatieve effecten heeft gezien. Onderling laten de wijken geen verschillen zien. Een positief effect is de 'verbeterde bevolkingssamenstelling', negatief is de 'toestroom van met name Polen' (Carnisse, Tarwewijk).

Uit de enquête voor de Veiligheidsindex blijkt dat in Hillesluis, Tarwewijk en Carnisse ongeveer een vijfde en in Oud-Charlois een kwart van de respondenten zich in de afgelopen 12 maanden actief heeft ingezet voor hun eigen buurt; voor Hillesluis en Carnisse is dat vergelijkbaar met 2005, voor de Tarwewijk betekent dat een stijging en voor Oud-Charlois een daling. Gemiddeld 30 procent wil zich actief (blijven) inzetten voor de eigen buurt; ten opzichte van 2005 kent alleen Tarwewijk een stijging.

Uit interviews met professionals in de wijken komt naar voren dat zij de huisvestingsvergunning in het algemeen een goed instrument vinden. Wel is men van mening dat de methodiek en de uitvoering en handhaving op onderdelen verbetering behoeven.

Ad 5. Afgewezen aanvragers en kansen op de woningmarkt

In de periode juli 2006 tot juli 2007 zijn in totaal 2.835 aanvragen voor een huisvestingsvergunning ingediend. Daarvan zijn er 2.240 toegekend en 184 geweigerd. Verder zijn er 16 incomplete aanvragen die buiten behandeling zijn gesteld en zijn er 395 aanvragen momenteel nog in behandeling. Wanneer we de nog in behandeling zijnde aanvragen en de incomplete aanvragen buiten beschouwing laten, betekent dit dat 92 procent van de aanvragen leidt tot een vergunning en dat slechts 8 procent wordt afgewezen.

Ruim driekwart van de toegekende huisvestingsvergunningen hebben betrekking op woonruimte van een particuliere verhuurder. Door de corporaties zijn 519 vergunningen toegekend. De corporaties selecteren de kandidaten voor hun woningen al 'aan de poort'; in de advertentietekst voor de woning worden de criteria waaraan men moet voldoen al uiteengezet, zodat afwijzingen bij corporaties niet voorkomen. Wel is in 38 gevallen de hardheidsclausule toegepast. De 184 afwijzingen hebben dus allemaal betrekking op aanvragen voor woonruimte van een particuliere verhuurder. Van de weigeringsgronden die bekend zijn hebben de meeste betrekking op de inkomensnorm (73%), in sommige gevallen in combinatie met andere redenen: de passendheidsnorm (bezetting), verblijfstitel van de aanvrager of de vaststelling dat de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft een illegale verblijfsinrichting (IVI) blijkt te zijn. In een kwart van de gevallen zijn deze weigeringsgronden ook zonder het inkomenscriterium genoemd. Een aanzienlijk deel van de aanvragers met een afwijzing (73 personen, 40% van de afgewezenen) blijkt op korte termijn andere woonruimte te hebben gevonden. Zij zijn op basis van deze constatering niet kansloos te noemen op de woningmarkt.

Het laatste beoordelingscriterium betreft de *kansen van woningzoekenden*. Hoe groot zijn de kansen op de woningmarkt in Rotterdam en de regio voor de groep die valt onder de criteria van de HVV in vergelijking met andere woningzoekenden. Om te beoordelen hoe het met die

slaagkans is gesteld analyseren we gegevens van *Woonnet Rijnmond*.

Daaruit blijkt dat degenen die in principe tot de HVV-doelgroep behoren een slaagkans hebben van 9 procent. Dat wil zeggen: bijna een tiende van hen die in het jaar 2006 actief op zoek waren naar een sociale huurwoning in de Woonnet-regio is ook daadwerkelijk geslaagd. Bij de regiobewoners met een verblijfsduur langer dan zes jaar is de slaagkans 17 procent. De slaagkans van de 'HVV-doelgroep' is dus wel lager dan die van de niet-doelgroep, maar zeker niet klein te noemen. Op de slaagkans van woningzoekenden zijn veel factoren van invloed, zoals hoe vaak en op welk woningaanbod men reageert. Ook de hoeveelheid inschrijfduur die men heeft vergaard is van invloed op de slaagkans, omdat de kandidatenlijst wordt gerangschikt op basis van inschrijfduur. Uit de beschikbare gegevens is gebleken dat de actief woningzoekenden uit de HVV-doelgroep een gemiddelde inschrijfduur van 24 maanden hebben, ten opzichte van 35 maanden inschrijfduur voor de actief woningzoekende 'overige' woningzoekenden. Mensen van buiten de regio of met een korte verblijfsduur in de regio staan dus korter ingeschreven en hebben daardoor in principe minder kans om hoog op de kandidatenlijst te eindigen. Het gevolg van een lagere slaagkans is daarmee inherent aan de woonruimteverdelings-systematiek; de HVV-maatregel heeft hierop geen invloed.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 juli 2006 is op basis van de *Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek* in Rotterdam de huisvestingsvergunning in een aantal aangewezen gebieden in de stad ingevoerd. De wet staat ook wel bekend als de 'Rotterdamwet'.

De huisvestingsvergunning is bedoeld om de instroom van 'kansarme vestigers' te beperken in Rotterdamse buurten die te kampen hebben met een 'bovenmaatse' sociaal-economische problematiek. Concreet betekent dit dat aan iedereen die zich in die buurten wil vestigen in een huurwoning met een huur tot de huurprijsgrens (€ 615,01 per 1 juli 2006) eisen worden gesteld ten aanzien van de bron van het inkomen. Het dient daarbij te gaan om 'inkomen uit werk', waaronder wordt verstaan: een inkomen uit een dienstbetrekking, zelfstandig beroep of een bedrijf, regeling vrijwillig vervroegd uittreden, AOW, ouderdoms- of nabestaandenpensioen of studiefinanciering. Bij een inkomen uit dienstbetrekking, zelfstandig beroep of bedrijf geldt bovendien economische zelfstandigheid; dat betekent een inkomen dat ligt boven de bijstandsnorm. Praktisch gezien komt deze inkomenseis erop neer dat mensen met een inkomen uit een uitkering (bijstand, WW of WAO) niet in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Aangezien het de bedoeling is de instroom van 'vestigers' te beperken geldt bovengenoemd toetsingscriterium alleen voor personen die op het moment van aanvragen buiten de stadsregio Rotterdam wonen, of korter dan zes jaar in deze regio hebben gewoond.

1.2 Het werkingsgebied

De maatregel is van kracht in een viertal Rotterdamse buurten die op basis van het buurtsignaleringsstelsel en een aantal beredeneerde keuzes zijn aangewezen. Het buurtsignaleringsstelsel is door het COS ontwikkeld om vroegtijdig gebieden die in een negatieve spiraal dreigen te komen op het spoor te komen. Op basis van 12 objectieve indicatoren wordt met behulp van een statistisch model een score berekend die duidt op de mate van potentiële probleemcumulatie (zie voor meer uitleg bijlage A). Daarnaast is de maatregel van kracht in de zogenaamde hotspot-straten. Korthedshalve verwijzen wij voor de precieze aanwijzingsprocedure naar het betreffende raadsvoorstel (BWV 177857, ingebracht in de raadsvergadering van 16 februari 2006).¹

In het kaartje op de volgende pagina is het werkingsgebied van de maatregel weergegeven.

¹ <http://www.bds.rotterdam.nl/content.jsp?objectid=148935>

Het werkingsgebied van de huisvestingsvergunning in Rotterdam



1.3 Beoordelingscriteria en beschikbare bronnen

In het raadsbesluit over de evaluatie van de huisvestingsvergunning op grond van de Rotterdamwet² is aangegeven aan de hand van welke vraagstelling de maatregel zal worden geëvalueerd. Kort samengevat zijn dat:

1. de mate waarin het gesegmenteerd toewijzen (a) de instroom van kansarmen en (b) de cumulatie van problemen in de desbetreffende gebieden heeft doen afnemen;
2. de feitelijke gevolgen van het gesegmenteerd toewijzen voor de verschillende groepen woningzoekenden, zoals grote huishoudens, ouderen, jongeren, vestigers, starters en doorstromers;
3. de kosten van de uitvoeringsorganisatie (intake, toetsing, advisering, handhaving en andere handelingen) voor het gesegmenteerd toewijzen in de betreffende gebieden.
4. Monitoring van de beoogde positieve effecten van het nieuwe instrument zoals:
 - Is de koopkracht toegenomen?
 - Is de waarde van woningen gestegen?
 - Hebben minder jongeren zonder diploma de school verlaten?
 - Zijn er buurtinitiatieven van de grond gekomen?
5. Extra aandacht te besteden aan de afgewezen mensen en te monitoren of de kansen in andere delen van Rotterdam en de regio daadwerkelijk voldoende zijn.

In de nadere operationalisering van deze vragen zijn de volgende indicatoren benoemd:

Ad 1a. Instroom van kansarmen

Voor de samenstelling van de *instroom van kansarmen* kijken we naar het aandeel personen in de potentiële beroepsbevolking met een bijstandsuitkering die in de periode juli 2006 – juli 2007 verhuisd zijn naar een adres in het HVV-gebied en vergelijken dat met het daaraan voorafgaande jaar. Daartoe hebben we gegevens over vestiging in het gebied gekoppeld aan het

² raadsvoorstel (BWV 195357, ingebracht in de raadsvergadering van 20 juni 2006)

bestand bijstandsontvangers van de dienst SoZaWe.

Bovendien onderzoeken we het aandeel mensen met een bijstandsuitkering onder degenen die zich na verkrijgen van een huisvestingsvergunning in het gebied hebben gevestigd. Deze informatie is afkomstig uit het werkproces van de HVV.

In hoeverre de maatregel effect heeft op de *sociaal economische positie van de bevolking* in het HVV-gebied leiden we eveneens af uit het aandeel uitkeringsontvangers in de potentiële beroepsbevolking. Samen met de informatie over de vestiging van kansarmen geeft dit een beeld van bijdrage van de HVV-maatregel aan de sociaal-economische zelfstandigheid van de bewoners in het HVV-gebied.

Ad 1b. Cumulatie van problemen

Of er in het HVV-gebied sprake is van een verminderde *cumulatie van problemen*, beoordelen we aan de hand van het *buurtsignaleringssysteem* van het COS. Kortweg gezegd geeft het buurtsignaleringssysteem met behulp van sociaaleconomische variabelen, fysieke variabelen en variabelen op het gebied van veiligheid, op blokniveau (300 woningen, 600 mensen) een 'potentiële probleemcumulatie'-score. Het buurtsignaleringssysteem biedt zowel de mogelijkheid om risicogebieden op het spoor te komen, als om gebieden te traceren waar zich een positieve ontwikkeling aftekent.

Een tweede indicator van de beoogde verminderde *cumulatie van problemen* leiden we af uit de *Veiligheidsindex*, de jaarlijkse meting van de veiligheidssituatie in de stad Rotterdam. Met behulp van de index, en een aantal achterliggende vragen van de index – over veiligheidsbeleving, overlast en buurtbetrokkenheid / actief burgerschap – geven we een beeld van de veiligheidssituatie in de HVV-gebieden. De gegevens zijn aangeleverd door de Directie Veiligheid en door het COS bewerkt.

Aan de hand van de *mutatiegraad en de leegstand* in het woningbestand van sociale en particuliere verhuurders in het HVV-gebied verkrijgen we een beeld van de dynamiek in de buurten. Ook deze indicatoren geven een indruk van de cumulatie van problemen in het HVV-gebied. De mutatiegraad geeft het aandeel woningen waar bewoners minder dan één jaar wonen op het totaal aantal woningen; het is daardoor een indicator van het aantal verhuisbewegingen. De leegstand is de *administratieve leegstand*, met andere woorden woningen waar geen personen staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Hiervoor maken we gebruik van een door het COS geconstrueerd bestand (het zogenoemde WBOB-bestand), waarbij vastgoedgegevens zijn gekoppeld aan GBA-gegevens.

Ad 2. gevolgen van het gesegmenteerd toewijzen voor groepen woningzoekenden

De vraag of bepaalde groepen woningzoekenden door de invoering van de HVV minder aan bod komen op de huurwoningmarkt wordt in eerste instantie afgeleid uit het hiervoor reeds genoemde WBOB. Zo kan worden bepaald in welke huurwoningen nieuwe bewoners zijn komen wonen. Vergelijking van kenmerken van nieuwe huurders in het eerste jaar van de HVV met het jaar voorafgaand aan de invoering zal mogelijke verschillen aan het licht brengen.

In het bijzonder kijken we vervolgens nog naar de woningen die door corporaties in het eerste jaar van de HVV zijn verhuurd onder het label 'Rotterdamwet'. Kenmerken van de huurders van deze woningen worden vergeleken met de huurders die in 2005 in de buurten van het HVV-gebied zijn komen wonen.

Ad 3. Kosten van de uitvoering

Op basis van opgaven van de uitvoeringsorganisaties wordt een overzicht gegeven van de maatregel.

Ad 4. Beoogde positieve effecten van de maatregel

Met behulp van de HVV-maatregel wordt mede beoogd de positie van sociaal-economisch 'zwakke' buurten te verbeteren.

De vraag of de 'koopkracht van buurten' is toegenomen is niet met actuele informatiebronnen te onderzoeken. De actualiteit van inkomensgegevens loopt niet synchroon met de onderzoeksperiode. Daarvoor in de plaats kijken we naar de eerder genoemde sociaal-economische zelfstandigheid van de potentiële beroepsbevolking (zie ad 1b): hoe groot is het aandeel met een bijstandsuitkering?

Een indicator die inzicht verschaft in het 'vertrouwen' in een buurt is *de waarde van woningen*. Voor deze evaluatie maken we daarom gebruik van de ontwikkeling van de woningwaarde zoals die wordt vastgesteld in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ-waarde). Deze gegevens worden aangeleverd door Gemeentebelastingen Rotterdam.

Aanvankelijk zou ook het aantal *voortijdig schoolverlaters* in de HVV-gebieden als beoordelingscriterium worden opgevoerd; informatie over voortijdig schoolverlaten is echter niet in deze eindrapportage opgenomen, omdat er geen actuele gegevens over deze indicator beschikbaar zijn. Er zijn wel zogenaamde looplijsten beschikbaar bij JOS waarmee controles worden uitgevoerd, maar er is geen onderzoeksbestand dat een vergelijking in de tijd mogelijk maakt.

Of er *buurtinitiatieven* van de grond zijn gekomen wordt afgeleid uit een bewonerspeiling die voor deze evaluatie onder bewoners in het HVV-gebied is uitgevoerd.

Ad 5. Afgewezen aanvragers en kansen op de woningmarkt

Het laatste beoordelingscriterium betreft de *kansen van woningzoekenden*. Hoe groot zijn de kansen op de woningmarkt in Rotterdam en de regio voor de groep die valt onder de criteria van de HVV en de andere woningzoekenden. Om te beoordelen hoe het met die slaagkans is gesteld maken we gebruik van gegevens van *Woonnet Rijnmond*, de organisatie die de uitvoering van de woonruimteverdeling in Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Maassluis, Hoek van Holland, Capelle aan den IJssel, Albrandswaard en Barendrecht uitvoert.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de indicatoren waarmee een antwoord wordt gegeven op de beoordelingscriteria besproken. In hoofdstuk 3 worden resultaten uit het werkproces van de huisvestingsvergunning beschreven. Hoofdstuk 4 bespreekt de resultaten van een bewonerspeiling in het HVV-gebied. Hoofdstuk 5 is een beschrijving van gesprekken die met professionals in de wijken zijn gevoerd. Hoofdstuk 6 geeft informatie over de kosten van de uitvoeringsorganisatie.

2 Indicatoren

In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten en effecten van de uitvoering van de huisvestingsvergunning in het eerste jaar: de periode 1 juli 2006 tot 1 juli 2007. We behandelen achtereenvolgens de volgende indicatoren:

1. De instroom van kansarmen
2. Sociaal-economische positie van de bewoners
3. Buurtsignaleringsstelsel
4. Veiligheidsindex
5. Mutatiegraad en leegstand
6. Kenmerken nieuwe huurders
7. De waarde van woningen
8. Kansen van woningzoekenden

2.1 De instroom van kansarmen

De belangrijkste doelstelling van de maatregel is de instroom van kansarmen in de wijken waar de regeling van kracht is te beperken. Om te kunnen beoordelen in hoeverre dit in het eerste jaar ook het geval is geweest, kijken we naar het aandeel personen in de potentiële beroepsbevolking met een bijstandsuitkering (in het kader van de Wet Werk en Bijstand) die in de periode juli 2006 – juli 2007 verhuisd zijn naar een adres in het HVV-gebied en vergelijken dat met het daaraan voorafgaande jaar (tabel 2.1). We duiden de groep aan met de term verhuisden, waarbij het ook kan gaan om mensen die *binnen* het HVV-gebied zijn verhuisd. De herkomst van verhuisden is met het beschikbare materiaal helaas niet te bepalen.

Tabel 2.1 *Aandeel verhuisden met een WWB-uitkering in het eerste jaar van de huisvestingsvergunning (juli 2006-juli 2007) en het daaraan voorafgaande jaar (juli 2005-juli 2006)*

	juli 2005-2006	1 ^e jaar HVV juli 2006-2007
Tarwewijk	15,4%	12,1%
Carnisse	4,7%	4,7%
Oud-Charlois	14,1%	8,3%
Hillesluis	11,5%	6,3%
hotspot-straten	11,3%	6,7%
ov Rdam	8,1%	7,3%

Uit de tabel blijkt dat in de meeste buurten in het HVV-gebied het aandeel verhuisden met een bijstandsuitkering lager is dan in het jaar vóór de invoering van de huisvestingsvergunning. Alleen in Carnisse is het aandeel gelijk gebleven, maar daar was het aandeel al laag (4,7%). De afname van het aandeel verhuisden met een bijstandsuitkering is in het HVV-gebied ook substantieel groter dan in overig Rotterdam.

Ook vanuit het werkproces van de huisvestingsvergunning is informatie beschikbaar over het aandeel bijstandsontvangers onder degenen die zich met een huisvestingsvergunning in het gebied hebben gevestigd. Daaruit blijkt dat slechts 11 procent van de personen aan wie in het eerste jaar van de maatregel een vergunning is verleend, een bijstandsuitkering ontvangt. In hoofdstuk 3 besteden we meer aandacht aan de resultaten van het werkproces.

Deze uitkomsten wijzen op een positief effect dat in belangrijke mate aan de maatregel kan worden toegeschreven. De huisvestingsvergunning stuurt immers op het criterium 'inkomen uit werk'. Dat met de HVV niet iedereen met een bijstandsuitkering uit de wijken wordt geweerd heeft natuurlijk te maken met het tijds criterium dat in de regeling is opgenomen: degenen die tenminste zes jaar onafgebroken in de stadsregio Rotterdam hebben gewoond hoeven niet aan het criterium 'inkomen uit werk' te voldoen en krijgen in principe een huisvestingsvergunning.

2.2 Sociaal economische positie

De huisvestingsvergunning heeft als doel de instroom van kansarme groepen te beperken. In de vorige paragraaf is gebleken dat in dat opzicht sprake is van een effectief resultaat. Naast deze regulering van de instroom van kansarmen zijn er echter nog andere factoren van invloed op het sociaaleconomisch draagvlak in een buurt. De 'zittende' bewoners kunnen immers ook hun positie verbeteren door werk te vinden en er kunnen ook mensen met een uitkering vertrekken uit de buurten. Daarom is afgesproken om in het kader van deze evaluatie ook de sociaaleconomische positie van de bevolking in de buurten die deel uitmaken van het HVV-gebied te volgen. We bezien in dat verband het aandeel uitkeringsontvangers in het kader van de Wet Werk en Bijstand (WWB) in de potentiële beroepsbevolking (tabel 2.2). Bij ontbreken van actuele bronnen met informatie over de inkomensbron van huishoudens geeft dit het meest nauwkeurige beeld van het sociaaleconomisch draagvlak in de buurten. Op een drietal peilmomenten, 1 januari 2005, 1 juli 2006 (start maatregel) en 1 juli 2007 (één jaar na invoering), leiden we het aandeel uitkeringsontvangers in de potentiële beroepsbevolking af. Tot de potentiële beroepsbevolking wordt eenieder gerekend in de leeftijd van 15 tot en met 64 jaar.

Tabel 2.2 Aantal personen met een WWB-uitkering, als aandeel van de potentiële beroepsbevolking en geïndexeerd op 1 juli 2007 (1jan2005 = 100)

	1 jan 2005		1 jul 2006		1 jul 2007		Index 1 juli 2007 (2005 = 100)
	uitkerings ontvangers	% van pot Ber bev	uitkerings ontvangers	% van pot Ber bev	uitkerings ontvangers	% van pot Ber bev	
Tarwewijk	975	14,6%	867	13,4%	801	12,5%	82
Carnisse	656	8,5%	504	6,9%	450	6,1%	69
Oud-Charlois	1106	12,1%	1040	11,7%	918	10,3%	83
Hillesluis	1022	14,4%	897	13,1%	787	11,8%	77
Hotspot-straten	1174	13,7%	881	11,7%	731	9,6%	62
Ov Rotterdam	33128	9,0%	31719	8,7%	28923	7,9%	87
Totaal	38061	9,3%	35908	8,9%	32610	8,1%	86

In Rotterdam daalde het aantal bijstandsonvangers van ruim 38.000 begin 2005 naar 35.900 medio 2006 tot 32.600 medio 2007. Het aandeel bijstandsonvangers in de potentiële beroepsbevolking daalde van 9,3 procent begin 2005 naar 8,1 procent medio 2007. De gunstige economische omstandigheden hebben het aandeel bijstandsonvangers doen verminderen.

In de meeste buurten in het HVV-gebied is het aandeel bijstandsonvangers in de potentiële beroepsbevolking hoger dan gemiddeld in Rotterdam. Alleen in Carnisse is het juist lager. Net als in Rotterdam als geheel, is het aandeel bijstandsonvangers in het HVV-gebied gedaald. Opvallend is dat de afname sterker dan gemiddeld is geweest. Dat blijkt ook uit de index, die de ontwikkeling van de omvang van de groep bijstandsonvangers op gestandaardiseerde wij-

ze laat zien. De daling van het aantal bijstandsontvangers in het HVV-gebied is groter dan in heel Rotterdam. Met name in de hotspot-straten en in Carnisse is de afname groot. Uiteraard is deze daling niet alleen toe te schrijven aan de invoering van de huisvestingsvergunning. Naast de invloed van het economisch tij, is de invoering van de huisvestingsvergunning één van de maatregelen die in de aangewezen gebieden zijn genomen in het kader van Rotterdam Zet Door. Andere maatregelen zijn bijvoorbeeld de interventieteams en de GBA-teams bij de bestrijding van irreguliere bewoning en uitkeringsfraude en de aanpak van malafide huiseigenaren via de Alijda-pandenaanpak.

2.3 Buurtsignaleringsstelsel

De vraag of er in de gebieden waar de huisvestingsvergunning van kracht is, ook sprake is van een verminderde cumulatie van problemen, wordt in deze paragraaf beoordeeld aan de hand van het buurtsignaleringsstelsel van het COS.

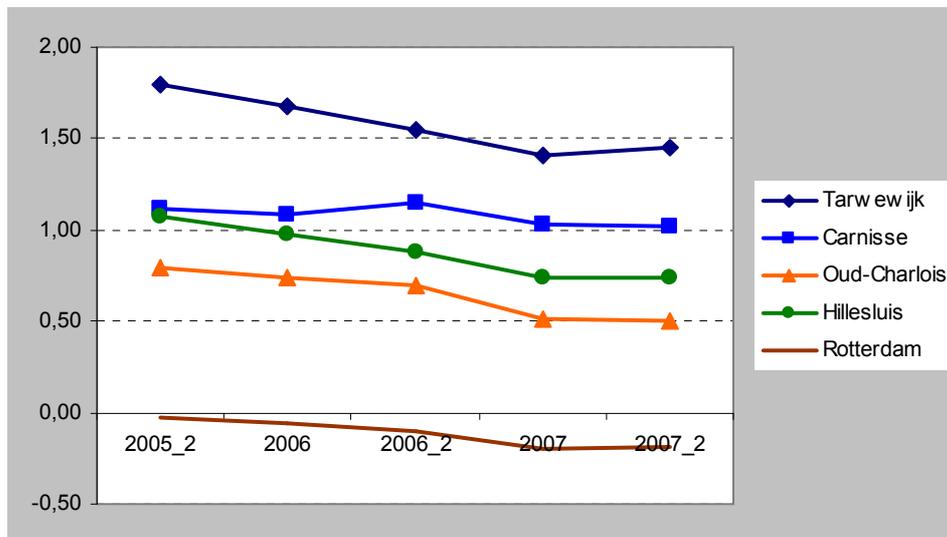
In 2004 heeft het COS het *'buurtsignaleringsstelsel'* ontwikkeld. Met behulp van een model (factoranalyse) geven sociaal-economische variabelen, fysieke variabelen en variabelen op het gebied van veiligheid gezamenlijk uitdrukking aan zogenoemde 'potentiële probleemcumulatie' (ppc-score) in een buurt. Het schaalniveau waarop de score wordt berekend is het zogenaamde blokniveau, wat gemiddeld genomen overeenkomt met een gebied van 300 woningen en 600 mensen. Rotterdam bestaat uit circa 1.000 'blokken'. Bij elke meting krijgt elk blok en elke buurt in de stad een PPC-score die tussen de -3 en +3 ligt. Een hogere waarde richting +3 duidt op een hogere probleemcumulatie, richting -3 is sprake van minder probleemcumulatie. Een score rond de nul-waarde betekent een score dicht bij het gemiddelde Rotterdamse niveau. De score geeft buurten ten eerste een relatieve positie ten opzichte van andere buurten in Rotterdam; hiermee kan worden bepaald of de startsituatie van een buurt inderdaad een lage status betreft. Door halfjaarlijkse metingen wordt bovendien de ontwikkeling van een buurt gevolgd. Het buurtsignaleringsstelsel biedt zowel de mogelijkheid om risicogebieden op het spoor te komen, als om gebieden te traceren waar zich een positieve ontwikkeling aftekent. In bijlage A is een korte uitleg van het buurtsignaleringsstelsel opgenomen.

In figuur 2.1 is de ontwikkeling van de PPC-score weergegeven voor de buurten in het HVV-gebied. Aangezien de buurtsignalering berekend wordt voor subbuurten is het niet mogelijk een aparte score voor de hotspot-straten weer te geven.

In de eerste plaats blijkt uit de figuur dat alle buurten in het HVV-gebied te maken hebben met meer dan gemiddelde probleemcumulatie in Rotterdam. Tarwewijk en Carnisse laten naar verhouding de slechtste score zien. Tegelijkertijd valt op dat in alle buurten in het HVV-gebied een positieve ontwikkeling van de buurtsignaleringscore zichtbaar is. De score beweegt zich richting de waarde van het Rotterdamse gemiddelde, welke zich ook licht positief ontwikkelt.

De afname van de PPC-score is in Tarwewijk, Oud-Charlois en Hillesluis sterker dan gemiddeld in Rotterdam; dat betekent een meer dan gemiddelde positieve ontwikkeling. In Carnisse is de ontwikkeling minder sterk.

Figuur 2.1 Ontwikkeling van de buurtsignaleringscore (PPC-score) in het HVV-gebied



Zoals eerder aangegeven wordt de PPC-score berekend op een laag schaalniveau (blokken), zodat ook binnen buurten de ontwikkeling kan worden gevolgd. In het HVV-gebied scoren de meeste blokken slechter dan het Rotterdamse gemiddelde. Alleen in Oud Charlois scoren zes van de 27 blokken beter dan gemiddeld; in die blokken woont 23 procent van de bevolking van Oud Charlois. In Carnisse scoort geen enkel blok beter dan gemiddeld, in Hillesluis zijn dat twee blokken (6 procent van de bevolking) en in Tarwewijk is dat één blok (3 procent).

We hebben in tabel 2.3 weergegeven hoe de ontwikkeling voor de blokken in het HVV-gebied is verlopen. De kleur van een blok is de weerspiegeling van de gesignaleerde ontwikkeling: zo geeft donkerrood aan dat een blok de laatste drie meetmomenten steeds achteruit is gegaan (met minimaal een kwart van de standaardafwijking van de ontwikkeling tussen twee meetmomenten) en geeft donkergroen aan dat een blok de laatste drie meetmomenten steeds vooruit is gegaan. De kleuren zijn zo van meest negatief tot meest positief gerangschikt. Aangezien het doel van het buurtsignaleringsstelsel primair het vroegtijdig signaleren van probleemontwikkeling in gebieden betreft, nemen de grijze blokken een uitzonderingspositie in in deze rangschikking. Bij grijze blokken kan het enerzijds gaan om gebieden die een score van -1 of lager hebben en daarmee behoren tot de 'beter' scorende gebieden in de stad. Anderzijds kan het gaan om blokken die weliswaar 'slecht' scoren, maar geen verandering in die score laten zien. In de tabel zijn de eerste blokken aangeduid met de omschrijving 'grijs, positief'. Binnen de blokken die geen verandering laten zien, maken we nog onderscheid in blokken met een score van -1 tot 0 en daarmee tenminste beter scoren dan het Rotterdamse gemiddelde (aangeduid met 'grijs, beter dan gemiddeld') en blokken die 0 of hoger scoren (aangeduid met 'grijs, slechter dan gemiddeld').

Uit de tabel blijkt dat in een groot aantal blokken binnen het HVV-gebied sprake is van een vooruitgang, maar dat er ook veel blokken zijn waar sprake is van een achteruitgang. Opvallend is dat in Tarwewijk het aantal blokken met achteruitgang groter is dan het aantal blokken met vooruitgang; deze achteruitgang doet zich met name voor in het eerste half jaar van 2007. In Oud-Charlois is het omgekeerde het geval: meer blokken met vooruitgang dan met achteruitgang. In Carnisse en Hillesluis houden de ontwikkelingen elkaar in evenwicht.

Tabel 2.3 *Ontwikkeling van de PPC-score in blokken binnen het HVV-gebied*

	Tarwewijk	Carnisse	Oud-Charlois	Hillesluis
Achteruitgang:				
donkerrode blok(ken)	0	1	0	0
rode blok(ken)	1	1	1	0
oranje blok(ken)	1	2	1	0
gele blok(ken)	10	6	6	5
Vooruitgang:				
lichtgroene blok(ken)	4	6	5	1
groene blok(ken)	1	2	4	2
donkergroene blok(ken)	3	1	3	3
Stabiel:				
grijs, positief	0	0	1	0
grijs, beter dan gem	0	1	1	1
grijs, slechter dan gem	4	4	5	4
Totaal aantal blokken	24	24	27	16

Concluderend kunnen we stellen dat de buurten binnen het HVV-gebied op grond van het buurtsignaleringsstelsel een licht positieve ontwikkeling laten zien. Tegelijkertijd moeten we vaststellen dat binnen de buurten uiteenlopende ontwikkelingen gaande zijn. Met name in de Tarwewijk is in meer gebieden sprake van achteruitgang dan van vooruitgang, vooral in de eerste helft van 2007.

2.4 Veiligheidsindex

Een andere indicatie van de beoogde vermindering van cumulatieve problemen in buurten wordt afgeleid van de Rotterdamse Veiligheidsindex en het onderzoek onder bewoners dat daarvoor wordt gedaan. De Veiligheidsindex wordt jaarlijks berekend op basis van een groot aantal objectieve en subjectieve variabelen en komt steeds in het voorjaar uit. De meest recente Veiligheidsindex betreft het jaar 2006 en bestrijkt dus alleen het eerste half jaar van de HVV.

Twee wijken waarin de huisvestingsvergunning van kracht is laten in de Veiligheidsindex een positieve ontwikkeling zien. In vergelijking met 2005 zijn Tarwewijk en Oud-Charlois vooruitgegaan van 'probleemwijk' naar 'bedreigde wijk'; Hillesluis en Carnisse zijn gelijk gebleven (dat waren en zijn 'bedreigde' wijken)¹. Tabel 2.4 geeft de cijfers.

¹ De categorie-indeling van de Veiligheidsindex is als volgt: een score onder 3,9 betekent een *onveilige* wijk; bij een score van 3,9 tot 5,0 spreekt men van een *probleemwijk*; van 5,0 tot 6,0 is de wijk *bedreigd*; een score van 6,0 tot 7,1 betekent een *aandachtswijk* en bij een score van 7,1 of hoger spreekt men van een (*redelijk*) *veilige wijk*. De scores kunnen variëren van 1 tot 10. Uit: 'Veiligheidsindex 2007. Meting van de veiligheid in Rotterdam', april 2007, Directie Veiligheid.

Tabel 2.4 Veiligheidsindex in HVV-wijken, hvv-deelgemeenten en Rotterdam, 2005 en 2006

		2005	2006
Tarwewijk	indexscore	4,5	5,3
	categorie	probleem	bedreigd
Carnisse	indexscore	5,8	5,8
	categorie	bedreigd	bedreigd
Oud Charlois	indexscore	4,6	5,7
	categorie	probleem	bedreigd
DG Charlois	indexscore	5,4	5,8
	categorie	bedreigd	bedreigd
Hillesluis	indexscore	5,5	5,6
	categorie	bedreigd	bedreigd
DG Feijenoord	indexscore	6,0	6,3
	categorie	aandacht	aandacht
Rotterdam	indexscore	6,9	7,2
	categorie	aandacht	veilig

Voor deze evaluatie hebben we een aantal achterliggende vragen van de index nader bekeken voor het werkingsgebied. De gegevens zijn aangeleverd door de Directie Veiligheid. Het gaat om de volgende vragen:

Veiligheidsbeleving

- Tevredenheid met het wonen in de buurt
- Hoe vaak komt een bepaald buurtprobleem voor (29 mogelijke buurtproblemen)
- Wat is het grootste buurtprobleem
- Hoe vaak voelt men zich onveilig in eigen buurt
- Waardoor voelt men zich onveilig in eigen buurt
- Voelt men zich overdag wel eens onveilig op straat in eigen buurt
- Voelt men zich 's avonds wel eens onveilig op straat in eigen buurt
- Voelt men zich overdag wel eens onveilig in eigen huis
- Voelt men zich 's avonds wel eens onveilig in eigen huis

Overlast

- Heeft men persoonlijk in eigen buurt, in de afgelopen 12 maanden, hinder ondervonden van bepaalde vormen van overlast (9 mogelijke vormen van overlast)

Uitspraken over eigen buurt en actief burgerschap

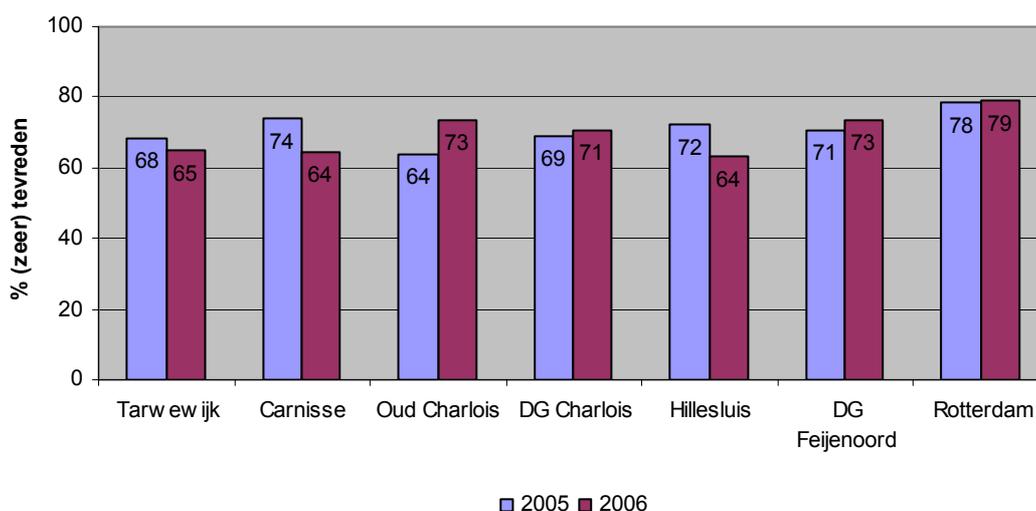
- Uitspraken over buurt waarin men woont
- Uitspraken over directe woonomgeving
- Heeft men zich, in de afgelopen 12 maanden, ingezet voor eigen buurt
- Wil men zich actief (blijven) inzetten voor eigen buurt

We zullen per vraag onderscheid maken naar (aangewezen) buurt, en in de meeste gevallen ook naar deelgemeente en heel Rotterdam en daarbij een vergelijking maken met het voorafgaande jaar (2006 vergeleken met 2005).

In figuur 2.2 staan de resultaten voor de vraag naar tevredenheid met het wonen in de buurt. Behalve in Oud-Charlois is de tevredenheid met het wonen in de buurt in 2006 ten opzichte

van 2005 in de andere drie gebieden afgenomen. In deelgemeente Charlois is de tevredenheid vrijwel gelijk gebleven, terwijl in Carnisse de tevredenheid is afgenomen (van 74 naar 64 procent) en in Oud-Charlois is toegenomen (van 64 naar 73 procent). Voor Hillesluis en deelgemeente Feijenoord geldt hetzelfde: in de deelgemeente als geheel is de tevredenheid vrijwel gelijk gebleven, terwijl Hillesluis een achteruitgang te zien geeft in de tevredenheid met de eigen buurt (van 72 naar 64 procent). Maar het feit blijft dat in alle aangewezen gebieden ruime meerderheden tevreden zijn met het wonen in de eigen buurt.

Figuur 2.2 Aandeel (zeer) tevreden met wonen in de buurt, naar hvv-wijk, hvv-deelgemeenten en Rotterdam (in %), 2005 en 2006



Een volgende vraag gaat over mogelijke buurtproblemen: hoe vaak, volgens de bewoners, komen voorvallen / misdrijven voor in hun buurt? De precieze cijfers staan in de bijlage. Volgens de bewoners uit *Tarwewijk* komen 'rommel op straat', 'hondenpoep op straat' en 'vuil naast de container' het vaakst voor in 2006, maar minder vaak dan in 2005. Volgens de bewoners uit de *Tarwewijk* komen 22 van de voorgelegde 29 mogelijke buurtproblemen in 2006 minder vaak voor dan in 2005. De grootste daling heeft plaatsgevonden bij 'hondenpoep op straat' (van 53 naar 44 procent). De grootste stijging bij 'bekladding muren/gebouwen' (van 7 naar 11 procent). Buurtproblemen die het minst vaak voorkomen zijn 'geluidsoverlast van horeca', 'gewelddelicten' en 'tasjesroof', en ook nog minder vaak dan in 2005.

Bewoners uit *Carnisse* vinden dat in 2006 'hondenpoep op straat', 'te hard rijden' en 'rommel op straat' het vaakst voorkomt, maar minder vaak dan in 2005. Van de 29 mogelijke buurtproblemen zijn er 16 die minder vaak voorkomen dan in 2005. De daling is het grootst bij 'hondenpoep op straat' (van 61 naar 53 procent). Van de 13 buurtproblemen die in vergelijking met 2005 vaker voorkomen, is met name 'diefstal uit de auto' sterk gestegen (van 17 naar 27 procent). Het minst vaak komen 'geluidsoverlast van horeca', 'tasjesroof' en 'lastig gevallen worden op straat' voor.

In *Oud-Charlois* komen volgens de bewoners 'hondenpoep op straat', 'rommel op straat' en 'vernietiging telefooncellen/bus- of tramhokjes' het vaakst voor. Het minst vaak komen 'geluidsoverlast van horeca', 'tasjesroof' en 'lastig gevallen worden op straat' voor. In vergelijking met 2005 komen 19 van de 29 voorgelegde buurtproblemen minder vaak voor. Dat geldt met name

voor 'gewelddelicten' (van 19 naar 4 procent). Van de buurtproblemen die in 2006 vaker voorkomen dan in 2005, is de stijging van 'diefstal uit de auto' het grootst (van 25 naar 30 procent).

Bewoners uit *Hillesluis* hebben 'rommel op straat', 'hondenpoep op straat' en 'vuil naast de container' het vaakst zien voorkomen in 2006. Het minst vaak komen volgens hen 'geluidsoverlast van horeca', 'tasjesroof' en 'lastig gevallen worden op straat' voor. Van de 29 mogelijke buurtproblemen zijn er 20 die minder vaak voorkomen dan in 2005. De daling is het grootst bij 'vuil naast de container' (van 41 naar 29 procent). Van de 9 buurtproblemen die in vergelijking met 2005 vaker voorkomen, is met name 'lawaai van omwonenden/burengerucht' toegenomen (van 8 naar 12 procent).

Vervolgens is gevraagd welk buurtprobleem (van de 29 voorgelegde buurtproblemen) men als het *grootste* probleem ziet. Er mocht slechts één probleem worden genoemd. Tabel 2.5 toont de top 3 van grootste buurtproblemen naar HVV-wijk.

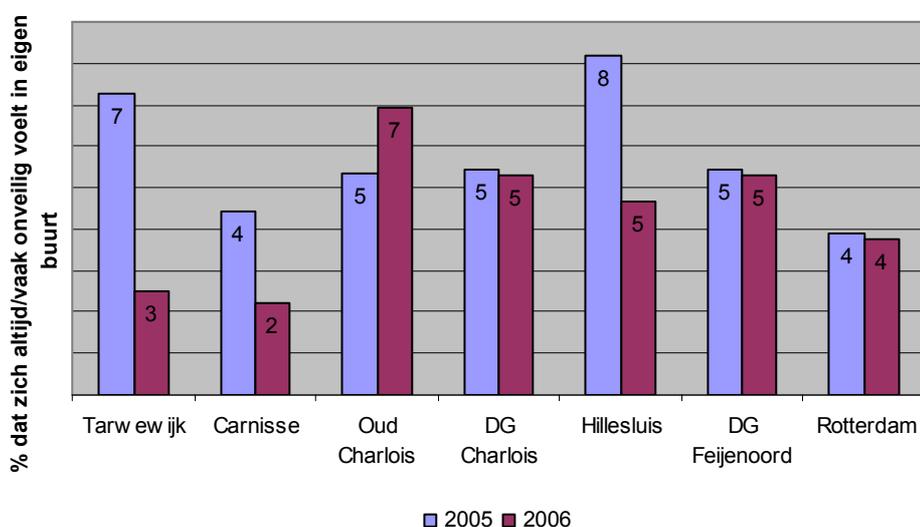
Tabel 2.5 Top 3 grootste buurtproblemen, naar hvv-wijk, 2005 en 2006

2005		2006	
Hillesluis		Hillesluis	
1	Drugsoverlast	1	Overlast van groepen jongeren
2	Overlast van groepen jongeren	2	Drugsoverlast
3	vuil naast de container	3	Rommel op straat
Tarwewijk		Tarwewijk	
1	Hondenpoep op straat	1	Rommel op straat
2	vuil naast de container	2	vuil naast de container
3	Overlast van groepen jongeren	3	Hondenpoep op straat
Carnisse		Carnisse	
1	Hondenpoep op straat	1	Hondenpoep op straat
2	Overlast van groepen jongeren	2	Rommel op straat
3	Drugsoverlast	3	Parkeeroverlast
Oud Charlois		Oud Charlois	
1	Overlast van groepen jongeren	1	Overlast van groepen jongeren
2	Hondenpoep op straat	2	Rommel op straat
3	Rommel op straat	3	vuil naast de container

In Hillesluis en Oud-Charlois wordt als grootste probleem 'overlast van groepen jongeren' genoemd, hoewel dat relatief gezien zeker niet als vaakste voorkomt: in beide wijken zegt 17 procent van de respondenten dat 'overlast van groepen jongeren' vaak voorkomt (zie bijlage). In Tarwewijk wordt 'rommel op straat' en in Carnisse 'hondenpoep op straat' als grootste buurtprobleem gezien. Beide buurtproblemen worden niet alleen als grootste buurtprobleem beschouwd, ook komen ze volgens de helft van alle ondervraagden in beide wijken vaak voor. 'Rommel op straat' komt in elke top 3 voor; kijken we naar de top 3 van alle HVV-wijken samen dan gaat het in twee derde van de gevallen (8 op 12) over de vervuiling op straat (rommel op straat, hondenpoep, vuil naast de container). De overige buurtproblemen hebben met enige vorm van overlast te maken (overlast van jongeren, drugs- of parkeeroverlast).

We hebben ook de vragen naar gevoelens van onveiligheid (in de eigen buurt, in eigen huis) bekeken voor de wijken uit het werkingsgebied. Figuur 2.3 laat zien dat kleine aandelen inwoners zich altijd of vaak onveilig voelen in de eigen buurt: geldt voor heel Rotterdam dat 4 procent zich altijd of vaak onveilig voelt in de eigen buurt (constant ten opzichte van 2005), in de deelgemeenten Charlois en Feijenoord ligt dat op 5 procent. Kijken we naar de wijken uit het werkingsgebied, dan heeft Oud-Charlois het hoogste aandeel inwoners dat zich altijd of vaak onveilig voelt (7 procent, een stijging van 2 procent ten opzichte van 2005), in vergelijking met Hillesluis (5 procent, gedaald ten opzichte van 2005), Tarwewijk (3, gedaald) en Carnisse (2, gedaald).

Figuur 2.3 Aandeel altijd of vaak onveilig in eigen buurt, naar hvv-wijk, hvv-deelgemeenten en Rotterdam (in %), 2005 en 2006



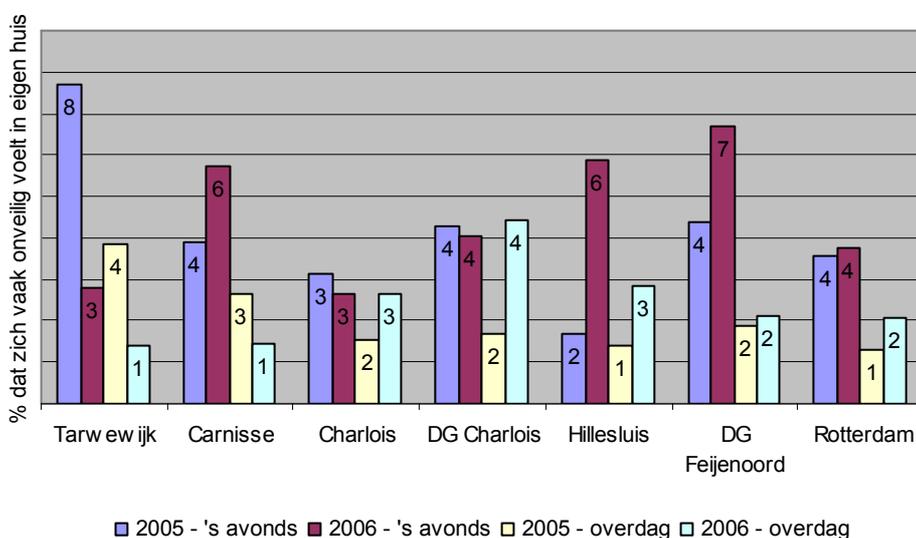
Het percentage dat aangeeft zich *nooit* onveilig te voelen in de eigen buurt is in Rotterdam, in de deelgemeenten Charlois en Feijenoord en in de wijken Hillesluis en Oud-Charlois gestegen; in Tarwewijk en Carnisse is het aandeel mensen dat zegt zich nooit onveilig te voelen in de eigen buurt (licht) afgenomen. Het laagste percentage, in vergelijking met de andere wijken uit het werkingsgebied, is te vinden in Oud-Charlois. Maar dat is nog altijd een ruime meerderheid (67 procent). Voor de precieze cijfers zie bijlage.

De volgende vraag over onveiligheid gaat over de reden waardoor men zich onveilig voelt in de eigen buurt. De respondenten die hebben aangegeven zich wel eens onveilig te voelen in de eigen buurt, is een lijst met 17 mogelijke oorzaken voorgelegd. Als meest genoemde oorzaak komt in alle wijken uit het werkingsgebied (en ook in de deelgemeenten Charlois en Feijenoord en in geheel Rotterdam) 'groepen jongeren' naar voren. Schommelt het percentage respondenten dat 'groepen jongeren' als belangrijkste onveilige factor in de eigen buurt noemt rond 10 procent, in Oud-Charlois is dat percentage tweemaal zo groot (20 procent). Is in vergelijking met 2005 – toen ook 'groepen jongeren' als belangrijkste veroorzaker van een gevoel van onveiligheid werd genoemd – het percentage in Oud-Charlois heel weinig afgenomen (van 23 naar 20 procent), in de andere wijken uit het werkingsgebied (en ook in de deelgemeenten Charlois en Feijenoord en in geheel Rotterdam) is het aandeel ondervraagden dat aangeeft dat 'groepen jongeren' de belangrijkste oorzaak zijn van onveiligheid in de eigen buurt, fors afgenomen (van gemiddeld 25 naar gemiddeld 11 procent). In de bijlage staan de precieze cijfers.

De laatste vragen over de veiligheidsbeleving gaan over gevoelens van onveiligheid op straat in de eigen buurt en in het eigen huis. Zoals figuur 2.4 laat zien voelden in 2006 even grote groepen respondenten uit Oud-Charlois (en ook uit de gehele deelgemeente Charlois) zich zowel overdag als 's avonds vaak onveilig in eigen huis (in beide gevallen 3 procent). In de overige wijken voelt men zich overdag minder vaak onveilig in eigen huis dan 's avonds. In Carnisse en Hillesluis is in 2006 ten opzichte van 2005 het aandeel respondenten dat zegt zich 's avonds vaak onveilig te voelen in eigen huis gestegen (respectievelijk in Carnisse van 4 naar 6 en in Hillesluis van 2 naar 6 procent).

Over het algemeen mag gesteld worden dat kleine aandelen respondenten zich vaak onveilig voelen in eigen huis in 2006 (maximaal 6 procent, 's avonds).

Figuur 2.4 Aandeel dat zich vaak onveilig voelt in eigen huis, naar hvv-wijk, hvv-deelgemeenten en Rotterdam (in %), 2005 en 2006



We hebben ook gekeken naar het aandeel dat zich vaak onveilig voelt op straat in de eigen buurt, ook weer onderscheiden naar 's avonds (als men dan al de straat opgaat) en overdag. De aandelen zijn over het algemeen groter dan de aandelen respondenten dat zich vaak onveilig voelt in eigen huis. Ook zijn de verschillen tussen overdag en 's avonds groter. Voor de precieze cijfers verwijzen we naar de bijlage.

In Charlois en Hillesluis zijn de aandelen respondenten dat zegt zich vaak onveilig te voelen op straat in de eigen buurt, zowel 's avonds als overdag, in 2006 gestegen ten opzichte van 2005. Voelde in 2005 19 procent zich vaak onveilig 's avonds op straat in de eigen buurt in Charlois, in 2006 is dat 22 procent. In Hillesluis is dat percentage gestegen van 21 in 2005 naar 24 procent in 2006. In Tarwewijk is dat aandeel juist gedaald van 25 procent in 2005 naar 10 procent in 2006. De aandelen zijn voor overdag aanmerkelijk kleiner; maar ook hier geldt dat in de wijken Charlois en Hillesluis het aandeel in 2006 is gestegen in vergelijking met 2005 (in Charlois van 3 naar 5 procent; in Hillesluis van 10 naar 12 procent).

Het volgende thema dat we uit de Veiligheidsindex naar voren halen is *overlast*. De respondenten is gevraagd om aan te geven of ze *persoonlijk* in de afgelopen 12 maanden in *hun eigen buurt hinder hebben ondervonden* van een aantal vormen van overlast (een lijst met 9 soorten overlast). Wij hebben gekeken welke soorten overlast ze 'altijd' of 'vaak' hebben ondervonden. Precieze cijfers staan in de bijlage.

In Tarwewijk heeft 13 procent van de ondervraagden in de afgelopen 12 maanden (het betreft dus 2006) persoonlijk altijd/vaak hinder ondervonden van 'samenscholing van jongeren op straat'. Van andere vormen van overlast wordt minder hinder ondervonden. Ook in de overige drie hvv-wijken Carnisse, Charlois en Hillesluis vormt de groep respondenten die overlast ondervindt van samenscholende jongeren op straat de grootste groep (achtereenvolgens 12, 14 en 17 procent). De minste overlast ondervindt men in de Tarwewijk en Hillesluis van 'op straat hinderlijk worden aangesproken of aangeraakt door drugsverslaafden'; in Carnisse van 'gebruikte spuiten op straat' en in Charlois van 'dealpanden'.

Het laatste thema betreft uitspraken over de *eigen buurt en over actief burgerschap*. Hierin komen uitspraken aan de orde over de buurt waarin men woont en over de directe woonomgeving; bovendien wordt gevraagd of men zich, in de afgelopen 12 maanden, heeft ingezet voor de eigen buurt en of men zich actief wil (blijven) inzetten voor de eigen buurt. De volgende stellingen zijn voorgelegd:

- De mensen in deze buurt kennen elkaar nauwelijks
- De mensen gaan in deze buurt op een prettige manier met elkaar om
- Ik woon in een gezellige buurt, waar veel saamhorigheid is
- Ik voel mij thuis bij de mensen die in deze buurt wonen

We hebben gekeken hoeveel van de ondervraagden het (helemaal) eens zijn met de stellingen. In 2006 is twee derde van de respondenten in Hillesluis het eens met de stelling 'ik voel mij thuis bij de mensen die in deze buurt wonen', een stijging van 12 procent ten opzichte van 2005. In Tarwewijk krijgt de stelling 'de mensen in deze buurt gaan op een prettige manier met elkaar om' de meeste steun (ook twee derde), een behoorlijke stijging ten opzichte van 2005 toen de helft van de ondervraagden het daarmee (helemaal) eens was. Ook Carnisse kent de meeste aanhangers (vrijwel gelijk aan 2005: bijna twee derde) voor de stelling 'de mensen in deze buurt gaan op een prettige manier met elkaar om'. Deze stelling heeft ook in Oud-Charlois, tenslotte, de meeste aanhang (driekwart van de respondenten), een stijging ten opzichte van 2005 toen bijna 60 procent het (helemaal) eens was met deze stelling.

In drie van de vier HVV-wijken is de minste aanhang te vinden voor de stelling 'de mensen in deze buurt kennen elkaar nauwelijks'. In Carnisse heeft de stelling 'ik woon in een gezellige buurt, waar veel saamhorigheid is' de minste aanhang (41 procent).

De laatste vraag over actief burgerschap, laat zien dat in Hillesluis en Carnisse bijna 1 op de 5 respondenten (vergelijkbaar met 2005) zich in de afgelopen 12 maanden actief heeft ingezet voor hun eigen buurt; in de Tarwewijk is dat ruim 1 op 5 (stijging in vergelijking met 2005) en in Oud-Charlois geldt dat voor bijna 1 op de 4 ondervraagden (hier is dat aantal gedaald van 29 procent in 2005 naar 23 procent in 2006). Gevraagd of men zich actief wil (blijven) inzetten voor de eigen buurt, antwoordt 27 procent in Hillesluis bevestigend, 29 procent bevestigt dat in Carnisse; in Oud-Charlois ligt dat percentage op 34 en in Tarwewijk zegt 36 procent dat het zich actief wil blijven inzetten voor de eigen buurt.

Resumerend kunnen we stellen dat in twee van de vier aangewezen gebieden – Tarwewijk en Oud-Charlois – de veiligheidssituatie in 2006 is verbeterd in vergelijking met het jaar daarvoor. Ze zijn vooruitgegaan van 'probleemwijk' naar 'bedreigde wijk'. De overige twee – Carnisse en Hillesluis – zijn nagenoeg gelijk gebleven, maar ook zij krijgen het predicaat 'bedreigde wijk'. Hillesluis scoort lager dan de deelgemeente waartoe het behoort, Feijenoord. Tevredenheid

met het wonen in de buurt is in Oud-Charlois toegenomen (driekwart is tevreden), terwijl de tevredenheid in de andere drie wijken is afgenomen. Maar in die drie wijken is nog altijd twee derde tevreden met hun buurt.

De vervuiling van de buurt wordt als het meest voorkomende (en in Carnisse en Tarwewijk ook als het grootste) probleem gezien, maar in vergelijking met 2005 is de situatie verbeterd. In Hillesluis en Oud-Charlois wordt overlast van groepen jongeren als grootste probleem gezien. In Carnisse en Oud-Charlois komt 'diefstal uit de auto' vaker voor dan in 2005.

Het aandeel bewoners dat zich *nooit* onveilig voelt in de eigen buurt is in Hillesluis en Oud-Charlois gestegen, en in Tarwewijk en Carnisse licht afgenomen; over alle wijken gezien voelt twee derde zich nooit onveilig. Diegenen die zich *wel eens* onveilig voelen noemen daarvoor in alle wijken 'groepen jongeren' als belangrijkste reden (net als in 2005). Maar in vergelijking met 2005 is het aandeel ondervraagden dat 'groepen jongeren' als belangrijkste oorzaak ziet fors afgenomen, behalve in Oud-Charlois. Dat aandeel is in Oud-Charlois overigens tweemaal groter dan in de overige drie wijken.

Kleine aandelen bewoners voelen zich in 2006 – overdag of 's avonds – vaak onveilig in eigen huis; op straat in de eigen buurt voelt men zich wat vaker onveilig, en 's avonds vaker dan overdag. In Charlois en Hillesluis is het aantal respondenten dat zegt zich vaak onveilig te voelen op straat in de eigen buurt, zowel 's avonds als overdag, in 2006 gestegen ten opzichte van 2005. In Tarwewijk is dat aandeel juist gedaald.

Uitspraken die een positief beeld schetsen van de buurt krijgen instemming van (ruime) meerderheden. De uitspraak 'de mensen in deze buurt gaan op een prettige manier met elkaar om' krijgt in Tarwewijk, Carnisse en Oud-Charlois de meeste steun; in Tarwewijk en Oud-Charlois is die steun fors gestegen ten opzichte van 2005, in Carnisse is ze gelijk gebleven.

In Hillesluis, Tarwewijk en Carnisse heeft ongeveer 1 op de 5 en in Oud-Charlois 1 op de 4 respondenten zich in de afgelopen 12 maanden actief ingezet voor hun eigen buurt; voor Hillesluis en Carnisse is dat vergelijkbaar met 2005, voor de Tarwewijk betekent dat een stijging en voor Oud-Charlois een daling. Gemiddeld 30 procent wil zich actief (blijven) inzetten voor de eigen buurt, ten opzichte van 2005 kent alleen Tarwewijk een stijging.

2.5 Mutatiegraad en leegstand

Aan de hand van de mutatiegraad en de leegstand in het woningbestand van sociale en particuliere verhuurders in het HVV-gebied verkrijgen we een beeld van de dynamiek in de buurten. De mutatiegraad geeft het aandeel woningen waar bewoners minder dan één jaar wonen op het totaal aantal woningen; het is daardoor een indicator van het aantal verhuisbewegingen. De leegstand is de *administratieve* leegstand, met andere woorden woningen waar geen personen staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Tabel 2.6 geeft beide indicatoren per 1 juli 2006 (start maatregel) en 1 juli 2007 (1 jaar na invoering).

In het algemeen geldt dat zowel de mutatiegraad als de administratieve leegstand in de particuliere huursector hoger is dan in de sociale huursector. Particuliere huurwoningen kennen vaker bewonerswisselingen en staan ook vaker leeg. Op jaarbasis muteren er in Rotterdam circa 13.000 woningen in de sociale huursector en 9.100 in de particuliere huursector. Daarvan liggen ongeveer 700 sociale huurwoningen en 1.500 particuliere huurwoningen in het HVV-gebied. Daarmee valt ongeveer 5 procent van het aanbod van corporaties en 16 procent van het particuliere huuraanbod binnen het HVV-gebied.

Tabel 2.6 Mutatiegraad en leegstand in sociale en particuliere huursector in het HVV-gebied

		Mutatiegraad		Leegstand	
		1-juli-2006	1-juli-2007	1-juli-2006	1-juli-2007
Tarwewijk	soc. huur	7,1%	7,2%	8,0%	7,9%
	part. huur	18,0%	15,1%	27,9%	31,8%
Carnisse	soc. huur	6,0%	10,7%	13,8%	8,9%
	part. huur	12,4%	15,6%	22,5%	21,8%
Oud-Charlois	soc. huur	11,2%	9,3%	5,9%	6,2%
	part. huur	14,8%	14,1%	23,5%	26,2%
Hillesluis	soc. huur	6,9%	5,2%	9,2%	11,7%
	part. huur	18,1%	12,7%	28,5%	33,4%
Hotspot-straten	soc. huur	5,1%	8,4%	31,6%	28,4%
	part. huur	12,2%	14,5%	36,9%	36,8%
Overig Rotterdam	soc. huur	8,3%	9,0%	7,3%	8,0%
	part. huur	13,4%	15,2%	18,1%	16,5%

In het eerste jaar van de huisvestingsvergunning is van de mutatiegraad in het HVV-gebied geen eenduidig beeld te geven: in Oud-Charlois en Hillesluis is de mutatiegraad zowel in de sociale als particuliere huursector gedaald en in Tarwewijk alleen in de particuliere huursector. In Carnisse en de hotspot-straten daarentegen nam de mutatiegraad juist toe.

Ook de leegstand levert een wisselend beeld op: in Carnisse en de hotspot-straten is sprake van een lichte daling, terwijl in de andere buurten de leegstand juist is toegenomen.

De administratieve leegstand kent diverse oorzaken, uiteenlopend van leegstand in verband met aanstaande sloop, kortdurende mutatieleegstand (de woning staat leeg tussen twee kort op elkaar volgende verhuringen in), langdurige structurele leegstand (de woning is moeilijk verhuurbaar) tot speculatie (de woning wordt niet verhuurd in verband met uitponding) en irreguliere bewoning (persoon staat al dan niet bewust niet ingeschreven). Vooralsnog is met de huidige registraties geen nader beeld te geven van deze verschillende typen leegstand. Momenteel loopt er wel een project met als doel de leegstand terug te dringen. Uit een eerste bezoekeronde (pilot) van 900 administratief leegstaande adressen in de hotspot-straten is gebleken dat de helft van de adressen toch bewoond werd. De aangetroffen bewoners werden door middel van een brief gemaand zich alsnog in te schrijven bij Publiekszaken. Zij riskeren een boete van 2.250 euro. Uit de reacties op de eerste bezoekeronde blijkt dat een deel van de bewoners niet op de hoogte is van de inschrijvingsplicht of de noodzaak daartoe; bij de tweede bezoekeronde langs die 450 adressen blijkt immers dat 150 personen zich inmiddels alsnog hebben laten inschrijven. Nog eens 150 woningen blijken bij de tweede bezoekeronde alsnog leeg te zijn: de irreguliere bewoners zijn vertrokken. De laatste 150 woningen behoren tot de werkvoorraad van Bureau Frontlijn die de handhavingsactiviteiten uitvoeren. In de hotspots hebben deze acties de leegstand dus met een zesde teruggebracht. Als de werkvoorraad op gelijke wijze verdeeld zou zijn (50% regulier – 50% irregulier), zou de administratieve leegstand met een kwart kunnen worden teruggebracht.

Naast het terugdringen van de administratieve leegstand stelt het project zich ten doel de informatievoorziening over de leegstand te verbeteren. Vooralsnog is er nog te weinig structurele informatie uit dit project beschikbaar om de administratieve leegstand in het HVV-gebied nader te kunnen duiden. Mogelijk kan bij een eventuele volgende effectmeting van de huisvestingsvergunning een gedetailleerder beeld worden gegeven.

2.6 Kenmerken nieuwe huurders

Op basis van de hiervoor bepaalde mutaties in de huursector kan een beeld worden gegeven van de huurders die in deze woningen zijn komen wonen. Door te vergelijken met de kenmerken van de nieuwe huurders in het jaar voorafgaand aan de invoering van de HVV kan worden beoordeeld of bepaalde groepen woningzoekenden minder op de huurwoningmarkt aan bod zijn gekomen. Daartoe zijn in tabel 2.7 de leeftijd en de etnische herkomst van de hoofdbewoners die korter dan één jaar op het adres wonen gepresenteerd.

Tabel 2.7 Kenmerken van nieuwe huurders in het eerste jaar van de HVV en het daaraan voorafgaande jaar

	Tarwewijk	Carnisse	Oud-Charlois	Hillesluis	hotspot-straten	ov Rdam
juli 2006 - juli 2007						
tot 25 jaar	28%	29%	21%	28%	26%	17%
25-45 jaar	53%	54%	54%	53%	57%	52%
45-65 jaar	16%	15%	20%	14%	15%	19%
65+ jaar	3%	2%	5%	6%	2%	12%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Aantal	387	473	513	255	618	19931
juli 2005-juli 2006						
tot 25 jaar	25%	24%	24%	25%	26%	18%
25-45 jaar	52%	59%	55%	56%	53%	51%
45-65 jaar	22%	15%	16%	16%	19%	20%
65+ jaar	2%	2%	5%	4%	2%	12%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
aantal	442	356	570	357	490	18079
juli 2006 - juli 2007						
niet-westers	68%	50%	58%	69%	65%	43%
overigen	32%	50%	43%	31%	35%	57%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
aantal	387	473	513	255	618	19931
juli 2005-juli 2006						
niet-westers	69%	44%	58%	73%	70%	44%
overigen	31%	56%	42%	28%	30%	56%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
aantal	442	356	570	357	490	18079

In het algemeen blijkt dat nieuwe huurders in het HVV-gebied vaker jongeren tot 25 jaar zijn in vergelijking met overig Rotterdam. Ook gaat het vaker om niet-westerse allochtonen, met uitzondering van Carnisse, waar dat aandeel vergelijkbaar is met overig Rotterdam.

In het eerste HVV-jaar is de groep nieuwe huurders naar leeftijd niet erg afwijkend van het daaraan voorafgaande jaar. In Tarwewijk, Carnisse en Hillesluis hebben wat meer jongeren een huurwoning betrokken; in de hotspot-straten zijn dat juist wat meer de 25-45 jarigen en in Oud-Charlois wat meer 45-65 jarigen.

Ook naar etnische herkomst zijn de veranderingen niet erg groot: in Carnisse gaat het om wat meer niet-westerse allochtonen en in Hillesluis en de hotspot-straten juist om wat minder.

Een tweede bron die informatie geeft over de gevolgen van de HVV-maatregel voor woningzoekenden is de verantwoording van verhuringen die door corporaties worden gedaan via *WoonNet Rijnmond*. Bij woningaanbod dat valt onder de toetsingscriteria van de HVV wordt in de advertentie omschreven aan welke voorwaarden de kandidaat-woningzoekenden moeten voldoen. Dat aanbod is in het systeem als zodanig herkenbaar gelabeld als *lokaal maatwerk*. Voor deze evaluatie hebben we uit de ons beschikbare onderzoeksbestanden het aanbod met het label '*Rotterdamwet*' geselecteerd uit de periode juli 2006 – juli 2007. Het gaat daarbij om 202 verhuurde woningen. Dat is aanzienlijk minder dan de 519 verhuringen van corporatiewoningen die zijn geregistreerd in het werkproces van de HVV (zie hoofdstuk 3). Mogelijk wordt het verschil verklaard door onvolledige registratie in het systeem van WoonNet en zijn bijvoorbeeld directe bemiddelingen door de corporaties (waarbij een woning niet wordt geadverteerd) die wel vallen onder de HVV-maatregel niet herkenbaar in het systeem geregistreerd. Voor deze evaluatie kijken we naar de samenstelling van de groep van 202 nieuwe huurders en vergelijken dit met de huurders die in het jaar 2005 een corporatiewoning in de buurten van het HVV-gebied hebben betrokken (zie tabel 2.8).

Tabel 2.8 Verhuringen van corporatiewoningen in het kader van de Rotterdamwet (juli 2006-juli 2007) en in de buurten van het HVV-gebied (2005)

	juli 2006-juli 2007	2005
Doorstromers	47%	60%
Starters	53%	40%
Totaal	100%	100%
1 persoon	48%	44%
2 personen	11%	14%
3 personen	24%	19%
4 personen	13%	14%
5 en meer personen	4%	9%
Totaal	100%	100%
tot en met 24 jaar	22%	14%
25-34 jaar	38%	29%
35-54 jaar	31%	39%
55-74 jaar	8%	15%
75 jaar en ouder	0%	3%
Totaal	100%	100%
Aantal verhuringen	202	526

De vergelijking laat zien dat starters, alleenstaanden en 3-persoons huishoudens en woningzoekenden tot 35 jaar vaker geslaagd zijn in het aanbod dat geadverteerd is met de criteria van de Rotterdamwet dan in het totale aanbod in de HVV-wijken in 2005. Er treedt echter mogelijk vertekening op doordat niet alle verhuringen onder de Rotterdamwet konden worden meegeteld. Mogelijk bevinden zich onder de directe bemiddelingen meer doorstromers, grote huishoudens en ouderen. De informatie is daarom niet volledig genoeg om conclusies aan te verbinden. Duidelijk is wel dat er geen groepen volledig buiten de boot vallen.

Op basis van de bovenstaande informatie kunnen we concluderen dat er geen specifieke demografisch te duiden groepen zijn te benoemen die door de invoering van de huisvestingsvergunning in het HVV-gebied substantieel minder aanbod zijn gekomen. De veranderingen in de samenstelling van de nieuwe huurders naar leeftijd en etnische herkomst zijn in het eerste HVV-jaar ten opzichte van het voorafgaande jaar beperkt.

2.7 Waarde van woningen

Met de criteria in de huisvestingsvergunning wordt beoogd een bijdrage te leveren aan de versterking van het sociaal-economisch draagvlak in het HVV-gebied. Versteving van dit draagvlak wordt op meerdere manieren nagestreefd. Zo worden er fysieke maatregelen genomen (aankoop van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouwbeleid gericht op de toevoeging van duurere woningen), zijn er maatregelen in de sfeer van werkgelegenheidsbeleid en onderwijs en wordt de leefbaarheid van buurten bevorderd door de aanpak van overlast, illegaliteit en criminaliteit. Gezamenlijk zou dit ertoe moeten leiden dat er meer vertrouwen ontstaat bij burgers om in de buurt te investeren. Een indicator die inzicht verschaft in het 'vertrouwen' in een buurt is de waarde van woningen. De ontwikkeling van de transactieprijs van woningen op de koopmarkt zou daarvan een afspiegeling moeten zijn. De bron die ons daarvoor ter beschikking staat betreft transacties van woningen via makelaars die zijn aangesloten bij de NVM. Het aantal transacties via NVM-makelaars in de buurten in het HVV-gebied is echter betrekkelijk klein, variërend van 10 tot 20 transacties per buurt per kwartaal. Dat beperkte aantal waarnemingen levert een gemiddelde prijsontwikkeling op met veel fluctuaties, waarmee geen betrouwbaar beeld ontstaat van de waardeontwikkeling in de buurt.

Om dit probleem te omzeilen maken we voor deze evaluatie gebruik van de ontwikkeling van de woningwaarde zoals die wordt vastgesteld in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ-waarde). Deze waarde wordt voor alle woningen bepaald en kan zowel in de tijd als met Rotterdam als geheel worden vergeleken. De laatste waardebepaling dateert van begin 2007, maar wordt in de systematiek van de WOZ gerelateerd aan de peildatum 1-1-2005. In tabel 2.9 is de ontwikkeling vergeleken met de waarde in 2005 (waardepeildatum 1-1-2003). Ter correctie van verschil in woningoppervlakte gebruiken we de waarde per vierkante meter.

Tabel 2.9 *Ontwikkeling WOZ-waarde (euro) per vierkante meter tussen 2005 en 2007 (waardepeildatum 2003 en 2005)*

	WOZ-waarde per m2			Index Rotterdam = 100	
	2005	2007	toename 05-07	2005	2007
Tarwewijk	1138	1322	16%	65	70
Carnisse	1370	1566	14%	79	83
Oud-Charlois	1398	1617	16%	80	85
Hillesluis	1308	1418	8%	75	75
hotspot-straten	1213	1361	12%	70	72
ov Rdam	1785	1936	8%	103	102
Rotterdam	1739	1893	9%	100	100

Uit de tabel blijkt dat de waarde van woningen in het HVV-gebied nu nog flink onder het Rotterdamse gemiddelde ligt: de geïndexeerde waarde ten opzichte van Rotterdam in 2007 varieert van 15 procent (Oud-Charlois) tot 30 procent (Tarwewijk) onder het Rotterdamse gemiddelde. Uit de toename tussen 2005 en 2007 blijkt wel dat de woningwaarde in de meeste buurten sneller is gestegen dan gemiddeld in Rotterdam. Alleen in Hillesluis is de waardestijging gelijk aan die van Rotterdam (8 procent).

We zien dus een gunstige ontwikkeling in het HVV-gebied. Zoals eerder aangegeven wordt op vele manieren gewerkt aan de verbetering van de buurten. We kunnen deze positieve ontwikkeling dus onmogelijk uitsluitend toeschrijven aan de HVV-maatregel.

2.8 Kansen van woningzoekenden

In deze paragraaf gaan we in op de vraag hoe groot de kansen op de woningmarkt in Rotterdam en de regio zijn voor de groep die valt onder de criteria van de HVV en de andere woningzoekenden. Bij de groep die onder de criteria valt gaat het voor de volledigheid om personen van buiten de stadsregio én inwoners van de stadsregio die niet tenminste zes jaar onafgebroken in de regio hebben gewoond.

Om te beoordelen hoe het met die slaagkans is gesteld maken we gebruik van gegevens van *Woonnet Rijnmond*, de organisatie die de uitvoering van de woonruimteverdeling in Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Maassluis, Hoek van Holland, Capelle aan den IJssel, Albrandswaard en Barendrecht uitvoert. In het systeem van Woonnet is echter geen directe koppeling met de gemeentelijke basisadministratie (GBA) aanwezig. Er is dus in de database geen informatie beschikbaar over de woonduur van woningzoekenden in de regio. Ook is er geen eenduidige sleutel in het bestand aanwezig (sofinummer of administratienummer) waarmee een koppeling met de GBA mogelijk zou zijn. We hebben daarom een koppeling moeten laten maken door Publiekszaken Rotterdam op basis van de achternaam en geboortedatum van de woningzoekende om zo de woonhistorie van die personen te kunnen achterhalen. Dat is maar ten dele succesvol, bijvoorbeeld omdat er verschillen zijn in schrijfwijze van de naam of omdat er verschil is tussen meisjesnaam en achternaam van gehuwden. Ook is alleen maar een GBA-historie te bepalen van personen die momenteel in Rotterdam woonachtig zijn of in het verleden uit Rotterdam zijn vertrokken. Ondanks deze beperkingen geven we toch de resultaten van onze bevindingen.

In tabel 2.10 is het aantal geslaagde woningzoekenden afgezet tegen het aantal actieve woningzoekenden in het Woonnet-gebied over het jaar 2006. Bovendien is de herkomst van de woningzoekenden gepresenteerd en de GBA-historie (de 6 jaar-grens) voor zover deze kon worden achterhaald door de koppeling. Uit de tabel blijkt dat van ruim 24.000 actief woningzoekenden en van ruim 4.200 geslaagde woningzoekenden een GBA-historie kon worden bepaald. Dat komt overeen met 45 procent van alle actief woningzoekenden en 56 procent van de geslaagde woningzoekenden.

Het deel dat omkaderd is in de tabel kan worden gerekend tot de ruwe HVV-doelgroep: zij komen van buiten de regio of wonen minder dan zes jaar onafgebroken in de regio. Overigens is dan nog niet bekend of deze personen al dan niet 'inkomen uit werk' hebben; slechts als dat niet het geval is behoort men tot de categorie die niet in aanmerking zou komen voor een huisvestingsvergunning. De inkomensbron is echter niet beschikbaar in de database van Woonnet en ook niet in de GBA. De vergelijkingsgroep 'overigen' zijn degenen die niet tot de HVV-doelgroep behoren, en van wie wel een GBA-historie kon worden bepaald.

Wanneer we de resultaten bekijken valt op dat degenen die in principe tot de HVV-doelgroep behoren een slaagkans hebben van 9 procent: bijna een tiende van hen die in het jaar 2006 actief op zoek waren naar een sociale huurwoning in de Woonnet-regio is ook daadwerkelijk geslaagd. Bij de regiobewoners met een verblijfsduur langer dan zes jaar is de slaagkans 17 procent.

Tabel 2.10 Actieve en geslaagde woningzoekenden in het Woonnetgebied naar herkomst en GBA-historie in het jaar 2006 en de daaruit af te leiden slaagkansen

	< 6 jaar	>= 6 jaar	onbekend	Totaal
actief woningzoekenden				
Rotterdam	3715	18494	13747	35956
elders regio	403	1625	12808	14836
elders			6653	6653
totaal	4118	20119	33208	57445
geslaagden				
Rotterdam	532	3117	1620	5269
elders regio	65	305	1498	1868
elders			399	399
totaal	597	3422	3517	7536
	reagerenden	geslaagden	slaagkans	
HVV-doelgroep	10771	996	9%	
overigen	20119	3422	17%	
Totaal	57445	7536	13%	

De slaagkans van de 'HVV-doelgroep' is dus wel lager dan die van de niet-doelgroep, maar zeker niet klein te noemen. Op de slaagkans van woningzoekenden zijn veel factoren van invloed, zoals hoe vaak reageert men op woningaanbod en op welke woningen reageert men. Ook de hoeveelheid inschrijfduur die men heeft vergaard is van invloed op de slaagkans, omdat de kandidatenlijst wordt gerangschikt op basis van inschrijfduur. Uit de beschikbare gegevens is gebleken dat de actief woningzoekenden uit de HVV-doelgroep een gemiddelde inschrijfduur van 24 maanden hebben, ten opzichte van 35 maanden inschrijfduur voor de actief woningzoekende 'overige' woningzoekenden. Mensen van buiten de regio of met een korte verblijfsduur in de regio staan dus korter ingeschreven en hebben daardoor in principe minder kans om hoog op de kandidatenlijst te eindigen. Het gevolg van een lagere slaagkans is daarmee inherent aan de woonruimteverdelingssystematiek; de HVV-maatregel heeft hierop geen invloed.

3 Resultaten uit het werkproces

Huurders die een particuliere huurwoning willen betrekken in het aangewezen HVV-gebied dienen een aanvraag in bij de Stadswinkel Centrum, de Stadswinkel Feijenoord of de afdeling Burgerzaken van de deelgemeente Charlois of Delfshaven, afhankelijk van waar de woning is gelegen. Indien van een wonincorporatie wordt gehuurd gaat de aanvraagprocedure via de woningcorporatie. Deze zijn gemandateerd om beslissingen over de vergunning te nemen.

Na controle van de aanvraag wordt een dossier aangemaakt in de HVV-applicatie in het Gemeentelijk VeiligheidsRegistratie Systeem (GVRS). In deze applicatie worden alle stappen vastgelegd die doorlopen worden bij de aanvraagprocedure. Grofweg zijn die stappen samen te vatten in:

- een eerste controle door Bureau Frontlijn, samen met de verhuurder, op technische geschiktheid van de woning, passendheid van de woonruimte bij de omvang van het huishouden en controle op illegale kamerverhuur;
- inhoudelijke toetsing van de aanvraag op de gestelde criteria, waaronder de controle op ingezetenschap in de stadsregio (6-jaarseis) en de bron van het inkomen, leidend tot een beslissing op de aanvraag;
- na de beslissing op de aanvraag een tweede controle door Bureau Frontlijn. Bij verlening van een vergunning gaat het om de controle inschrijving in de GBA, bij weigering van een vergunning gaat het om controle op niet-bewoning met als mogelijk gevolg - indien de woning wel door de aanvrager is betrokken - een handhavingprocedure (dwangsom).

De gehele aanvraagprocedure is vastgelegd in een werkinstructie Huisvestingsvergunning. Voor deze evaluatie maken we gebruik van informatie uit deze HVV-module in het GVRS. Tijdens het onderzoek is het een moeizaam proces gebleken om geaggregeerde beleidsinformatie uit het GVRS te halen. De beschikbare rapportagemogelijkheden waren onvoldoende om een beeld te geven van de resultaten van het werkproces. Met behulp van aangepaste programmatuur heeft de software-leverancier uiteindelijk een bescheiden set gegevens opgeleverd, die we in dit hoofdstuk beschrijven. Daarnaast is het nodige 'handwerk' verricht om specifieke informatie boven tafel te krijgen.

3.1 Aanvragers, toekenningen en afwijzingen

In de periode 1 juli 2006 tot 1 juli 2007 zijn in totaal 2.835 aanvragen voor een huisvestingsvergunning ingediend. Daarvan zijn er 2.240 toegekend en 184 geweigerd. Verder zijn er 16 incomplete aanvragen die buiten behandeling zijn gesteld en zijn er 395 aanvragen momenteel nog in behandeling. Wanneer we de nog in behandeling zijnde aanvragen en de incomplete aanvragen buiten beschouwing laten, betekent dit dat 92 procent van de aanvragen leidt tot een vergunning en dat slechts 8 procent wordt afgewezen.

Ruim driekwart van de toegekende huisvestingsvergunningen hebben betrekking op woonruimte van een particuliere verhuurder (1.715 vergunningen); door de corporaties zijn 519 vergunningen toegekend. De corporaties selecteren de kandidaten voor hun woningen al 'aan de poort'; in de advertentietekst voor de woning worden de criteria waaraan men moet voldoen al uiteengezet, zodat afwijzingen bij corporaties niet voorkomen. Wel is in 38 gevallen de hardheidsclausule toegepast.

De 184 afwijzingen hebben dus allemaal betrekking op aanvragen voor woonruimte van een particuliere verhuurder. In tabel 3.1 zijn de weigeringsgronden weergegeven. In 19 gevallen is

de weigeringsgrond niet goed in het systeem geregistreerd. Van de wel bekende weigeringsgronden hebben de meeste betrekking op de inkomensnorm (73%), in sommige gevallen in combinatie met andere redenen: de passendheidsnorm (bezetting), verblijfstitel van de aanvrager of de vaststelling dat de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft een illegale verblijfsinrichting (IVI) blijkt te zijn. In een kwart van de gevallen zijn deze weigeringsgronden ook zonder het inkomenscriterium genoemd.

Tabel 3.1 Reden weigering huisvestingsvergunning van aanvragen in de periode 1 juli 2006 – 1 juli 2007

Reden weigering HVV	Aantal	Aandeel
Inkomen	107	65%
inkomen + bezetting	2	1%
inkomen + Nederlanderschap	6	4%
inkomen + illegale verblijfsinrichting (IVI)	3	2%
Inkomen + illegale woningvorming (BUZA)	1	1%
Illegale verblijfsinrichting (IVI)	13	8%
Nederlanderschap	11	7%
Bezetting	15	9%
illegale woningvorming (BUZA)	7	4%
Totaal weigeringen	165	100%

Het werkproces van de huisvestingsvergunning leidt niet alleen tot het beperken van de instroom van kansarmen in het HVV-gebied. De controle en handhavingsactiviteiten leiden er namelijk ook toe dat illegale verblijfsinrichtingen worden beëindigd: bij 16 aanvragen werd vastgesteld dat de woonruimte waarvoor een vergunning werd aangevraagd een illegale verblijfsinrichting betrof en in 8 gevallen bleek er sprake van illegale woningvorming. Dat betekent dat bijvoorbeeld een zolderverdieping als aparte woonruimte te huur wordt aangeboden. Het beëindigen van deze situaties leidt tot minder overlast in de buurten.

Als een aanvraag wordt afgewezen, mag de aanvrager de woonruimte niet betrekken. Blijkt na controle door Bureau Frontlijn dat de aanvrager de woonruimte toch heeft betrokken, dan volgt een handhavingsprocedure. Dat betekent dat de aanvrager in eerste instantie een brief krijgt waarin wordt aangekondigd dat de gemeente het voornemen heeft een dwangsom op te leggen (een zogenaamde zienswijze-brief). De persoon in kwestie heeft 2 weken de tijd om daarop te reageren, door bijvoorbeeld te vertrekken of (indien zijn situatie is veranderd) een nieuwe aanvraag in te dienen. Na 2 weken wordt een besluit genomen. Als de situatie niet is beëindigd wordt een dwangsom opgelegd, zowel aan de aanvrager als aan de verhuurder in kwestie. In de periode juli 2006 – juli 2007 zijn in totaal 107 zienswijzebrieven verstuurd. De meeste situaties worden vervolgens beëindigd, maar in 37 gevallen is alsnog een dwangsom opgelegd. Dat is vervolgens vrijwel altijd voldoende sanctionering om de situatie te beëindigen. In totaal zijn er 4 dwangsommen verbeurd verklaard. Van de meest extreme handhavingsconsequentie, namelijk een ontruiming, is het tot nu toe nog niet gekomen.

Als een verhuurder voor de tweede keer een huurder een woning laat betrekken zonder huisvestingsvergunning, krijgt hij een preventieve dwangsom opgelegd. Deze wordt verbeurd op het moment dat de verhuurder voor de derde keer aan een huurder zonder vergunning verhuurt. Het opleggen van preventieve dwangsommen is nog niet nodig gebleken. De periode

van één jaar is ook wel wat kort om verhuurders te treffen die vaker over de schreef zijn gegaan.

3.2 Afgewezen aanvragers

In de onderzoeksperiode hebben 184 aanvragen voor een HVV geleid tot een weigering. Deze mensen hebben dus woonruimte gezocht en gevonden, maar werden op grond van de in de wet gestelde eisen niet toegelaten tot de woonruimte. Voor de evaluatie is het van belang na te gaan waar deze afgewezen aanvragers zijn gebleven. Publiekszaken heeft hiertoe in het actuele GBA een controle uitgevoerd. Dat leidt tot het volgende beeld:

- 60 aanvragers zijn verhuisd naar een ander adres in Rotterdam dan waarvoor de HVV is aangevraagd
- 13 aanvragers hebben buiten Rotterdam andere woonruimte gevonden
- 4 aanvragers zijn vertrokken naar het buitenland
- 13 aanvragers zijn nooit in Rotterdam ingeschreven geweest, onbekend is waar zij nu wonen
- 32 aanvragers woonden wel in Rotterdam, maar zijn er met onbekende bestemming vertrokken
- de overige 62 aanvragers wonen nog op het adres vanwaar men wilde verhuizen

Een aanzienlijk deel van de aanvragers met een afwijzing (73 personen, 40% van de afgewezenen) heeft dus op korte termijn andere woonruimte gevonden. Zij zijn op basis van deze constatering niet kansloos te noemen op de woningmarkt.

3.3 Kenmerken van de aanvragers

Van de 2.835 aanvragers van een huisvestingsvergunning blijkt 92 procent afkomstig te zijn uit de regio Rotterdam. Van deze 2.592 regiobewoners woonde 37 procent tenminste 6 jaar onafgebroken in de regio. Zij vallen daarmee dus buiten de toetsingscriteria van de huisvestingsvergunning. De overige 1.881 aanvragers (240 van buiten de regio plus 1.641 aanvragers die geen woonduur van 6 jaar hebben in de regio) vallen wel onder de toetsingscriteria.

Het merendeel van de aanvragers zijn alleenstaanden (83%). In slechts 4 procent van de aanvragen gaat het om een paar zonder kinderen, nog eens 4 procent betreft een eenoudergezin en 3 procent betreft een paar met kinderen. De laatste 6 procent betreft meerdere personen zonder huishoudelijke verbintenis.

4 Resultaten bewonerspeiling

In het kader van de evaluatie is het ook van belang om te peilen hoe de bewoners in het HHV-gebied momenteel denken over de leefbaarheid in hun buurt en over de invoering van de huisvestingsvergunning. Zien zij positieve of juist negatieve effecten van de maatregel?

In oktober is daarom een telefonisch bewonersonderzoek uitgevoerd onder 221 personen, gelijkmatig verdeeld over de wijken Tarwewijk, Carnisse, Oud-Charlois en Hillesluis; de hotspot-straten zijn meegenomen in zoverre ze *in* deze wijken liggen, maar niet als aparte categorie. We bespreken de uitkomsten hieronder.

4.1 Mening over de buurt

De respondenten is als eerste gevraagd of zij vinden dat hun buurt *het afgelopen jaar* (juli 2006-juli 2007) vooruit of achteruit is gegaan, en wat daarvoor de redenen zijn. Over alle wijken beschouwd vindt één op de vijf dat hun buurt vooruit is gegaan en ruim een derde vindt dat hun buurt achteruit is gegaan. Bijna 40 procent ziet geen verandering. Kijken we naar de resultaten per wijk, dan is de groep mensen die vindt dat hun buurt vooruit is gegaan het kleinst in Carnisse (16 procent) en het grootst in Tarwewijk (23 procent). In Carnisse vindt bijna de helft dat hun buurt erop achteruit is gegaan, in Oud-Charlois is dat een kwart. Tabel 4.1 geeft de precieze cijfers.

Tabel 4.1 *Is uw buurt het afgelopen jaar vooruit of achteruit gegaan?*

	Tarwewijk	Carnisse	Oud Charlois	Hillesluis	Totaal
Vooruit gegaan	23	16	19	20	19
Achteruit gegaan	32	46	26	36	35
Gelijk gebleven	36	34	46	40	39
Weet niet / geen mening	9	4	9	4	6
Totaal	100	100	100	100	100

Welke redenen hebben de respondenten aangevoerd voor de geconstateerde voor- of achteruitgang? Kijken we naar de argumenten van de groep die vooruitgang in de wijk heeft waargenomen, dan wordt 'minder rotzooi/vervuiling op straat' het vaakst genoemd (met name in Oud-Charlois), gevolgd door 'betere sfeer, gezelliger in de buurt', 'minder criminaliteit' en 'beter/meer onderhoud (aan buitenruimte, groenvoorzieningen en huizen)'.

De meest aangevoerde argumenten van respondenten die vinden dat hun buurt het afgelopen jaar achteruit is gegaan, zijn 'verslechtering bevolkingssamenstelling van de buurt' (in Carnisse en Hillesluis het vaakst genoemd), 'meer rotzooi/vervuiling op straat' (meest genoemd in Oud-Charlois), 'minder sfeer/gezelliger in de buurt', 'meer criminaliteit' en 'meer overlast (van met name jongeren, drugsgebruikers, zwervers/alcoholisten)'.

De groep die vindt dat de buurt is vooruitgegaan ziet minder rotzooi op straat, terwijl de groep die achteruitgang waarneemt juist meer rotzooi op straat ziet; hetzelfde geldt voor criminaliteit, de groep die vooruitgang ziet vindt dat de criminaliteit afneemt, terwijl volgens de groep die achteruitgang ziet de criminaliteit is toegenomen. Er komt geen eenduidig beeld naar voren uit de gehanteerde argumenten.

De vraag naar voor- of achteruitgang is ook gesteld voor *de komende jaren*. Een derde van de respondenten heeft hierover geen mening of weet het niet; ruim een kwart denkt dat hun buurt de komende jaren vooruit zal gaan, een iets kleinere groep (ruim een vijfde) denkt dat de buurt achteruit zal gaan. Tabel 4.2 geeft de cijfers. Kijken we naar de verschillende wijken, dan valt op dat onder de respondenten uit Tarwewijk en Hillesluis de grootste groep wordt gevormd door optimisten: in beide wijken denkt een derde dat hun buurt de komende jaren vooruit zal gaan. In Carnisse heeft bijna de helft geen mening of weet het niet, terwijl van de overige respondenten uit Carnisse de pessimisten de grootste groep vormen.

Tabel 4.2 Zal uw buurt de komende jaren vooruit of achteruit gaan?

	Tarwewijk	Carnisse	Oud Charlois	Hillesluis	Totaal
Zal vooruit gaan	36	13	28	33	27
Zal achteruit gaan	21	27	22	20	23
Zal gelijk blijven	18	14	22	18	18
Weet niet / geen mening	25	46	28	29	32
Totaal	100	100	100	100	100

De laatste vraag over de leefbaarheid in de wijk gaat over initiatieven in de buurt. Zijn er het afgelopen jaar in de buurt nog initiatieven genomen om de leefsituatie te verbeteren? Ongeveer een kwart van de bewoners signaleert dat er initiatieven zijn genomen om de leefsituatie in de buurt te verbeteren. Het vaakst genoemd worden 'mensen met elkaar in contact brengen', 'meer politie', 'renovatie/opknappen woningen', 'Opzoomeren', en 'schoonhouden buitenruimte'. Tussen de wijken onderling zijn geen grote verschillen waar te nemen.

Tabel 4.3 Zijn er het afgelopen jaar in uw buurt initiatieven geweest om de leefsituatie te verbeteren?

	Tarwewijk	Carnisse	Oud Charlois	Hillesluis	Totaal
Ja	29	29	22	25	26
Nee	43	39	43	47	43
Weet niet	29	32	35	27	31
Totaal	100	100	100	100	100

4.2 Mening over de huisvestingsvergunning

In het tweede gedeelte van het bewonersonderzoek gaat het over de huisvestingsvergunning (HVV). Hoe groot is de bekendheid met de HVV, hoe (on)tevreden is men over de invoering en waarom, en heeft men in het afgelopen jaar positieve of negatieve effecten waargenomen als gevolg van de invoering van de HVV?

Slechts een derde van de bewoners in het werkingsgebied is bekend met de huisvestingsvergunning. Na enige uitleg over de maatregel heeft nog steeds bijna de helft van de bewoners geen mening over de invoering van de maatregel. Een derde is positief over de maatregel en slechts een kleine 10 procent is er negatief over.

Tabel 4.4 Bekendheid met en tevredenheid over invoering huisvestingsvergunning

	Tarwewijk	Carnisse	Oud Charlois	Hillesluis	Totaal
bekend met hvv	34	41	20	29	31
niet bekend met hvv	66	59	80	71	69
Totaal	100	100	100	100	100
(zeer) ontevreden	14	13	4	5	9
ontevreden noch tevreden	16	7	7	20	13
(zeer) tevreden	32	41	37	20	33
weet niet / wil niet zeggen	38	39	52	55	46
Totaal	100	100	100	100	100

Tussen de wijken zijn enige verschillen te zien. In Oud-Charlois heeft slechts een op de vijf gehoord van de HVV, terwijl dat er in Carnisse tweemaal zoveel zijn. Ook de tevredenheid over de invoering geeft enige afwijkingen van het gemiddelde voor alle bewoners te zien. In Carnisse en Tarwewijk zijn wat meer mensen (zeer) ontevreden over de invoering van de HVV. Carnisse kent ook het grootste aandeel respondenten dat (zeer) tevreden is, terwijl in Hillesluis een op de vijf respondenten (zeer) tevreden is over de invoering van de HVV.

De mensen die ontevreden zijn over de maatregel, voeren als voornaamste argument aan dat de maatregel niet werkt of niet wordt nageleefd. Ook wordt naar voren gebracht dat 'er meer buitenlanders in de buurt zijn gekomen (met name Polen)' en 'hoe dat dan mogelijk is met de HVV'; ook wordt naar voren gebracht dat het 'oneerlijk is voor bepaalde groepen' en, tenslotte, worden er morele bezwaren geuit tegen de maatregel ('je treft de goeden en kwaden tegelijk').

De mensen met een positief beeld geven vooral aan dat de maatregel zorgt voor een evenwichtiger samenstelling in de buurt. Ook verbetert de buurt en zijn er minder problemen.

In antwoord op de vraag of respondenten positieve of negatieve effecten in hun buurt hebben waargenomen als gevolg van de invoering van de HVV, antwoordt 90 procent dat ze in het afgelopen jaar geen veranderingen in hun buurt hebben waargenomen. Slechts kleine aandelen respondenten hebben positieve (4 procent) of negatieve (6 procent) effecten gezien. De wijken geven vrijwel geen onderlinge verschillen te zien.

Tabel 4.5 Positieve of negatieve effecten huisvestingsvergunning

	Tarwewijk	Carnisse	Oud Charlois	Hillesluis	Totaal
positieve effecten gezien	4	5	4	2	4
negatieve effecten gezien	7	7	6	4	6
zowel positieve als negatieve effecten gezien	0	0	0	2	0
geen verandering waargenomen in mijn buurt	89	88	91	93	90
Totaal	100	100	100	100	100

Een positief effect is de 'verbeterde bevolkingssamenstelling'; belangrijkste negatieve effect is de 'toestroom van buitenlanders, met name Polen' (vooral uit Carnisse en Tarwewijk). De HVV zou ervoor zorgen dat meer panden (langer) leeg staan en als gevolg daarvan huisjesmelkers veelal Polen in deze panden plaatsen. Een soortgelijk geluid hebben we gehoord tijdens de interviews met mensen die actief zijn in de wijken (hoofdstuk 5).

4.3 Samenvatting

In het hele HVV-gebied is één op de vijf ondervraagden van mening dat hun buurt in het afgelopen jaar vooruit is gegaan. Ruim een derde vindt dat hun buurt achteruit is gegaan, terwijl een nog grotere groep geen verandering ziet. Carnisse kent de grootste groep die vindt dat hun buurt achteruit is gegaan (bijna de helft). Meest opgevoerde argument voor de vooruitgang van de buurt is 'minder vervuiling op straat'. Diegenen die achteruitgang zien, wijten dat aan een ongunstige ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling (Carnisse, Hillesluis) of aan 'meer vervuiling op straat' (Oud-Charlois). Meer vervuiling op straat is zoals uit de resultaten van de Veiligheidsindex blijkt vrijwel overal het meest voorkomende probleem. Er komt uit de voor- en tegenargumenten geen eenduidig beeld naar voren.

De vraag naar de verwachting voor de komende jaren geeft een positiever beeld te zien, met uitzondering van Carnisse. Slechts één op de tien ondervraagden uit Carnisse ziet zijn buurt de komende jaren vooruit gaan, een tweemaal zo grote groep denkt dat de buurt achteruit zal gaan. Meest positief zijn de verwachtingen in Tarwewijk en Hillesluis. Een kwart signaleert dat er het afgelopen jaar initiatieven zijn genomen om de leefsituatie te verbeteren; met name worden genoemd 'mensen met elkaar in contact brengen', meer politie, Opzoomeren, woningrenovatie en het schoonhouden van de buitenruimte.

Slechts een derde van de bewoners in het HVV-gebied is bekend met de huisvestingsvergunning. Na enige uitleg heeft nog steeds bijna de helft geen mening over de invoering, een derde is positief en nog geen tien procent is negatief. In Carnisse zijn meer mensen bekend met de HVV dan in de andere wijken; Carnisse kent ook de grootste groep die (zeer) tevreden is over de maatregel (ruim 40 procent). In Hillesluis is die groep de helft kleiner. Een relatief kleine groep is ontevreden omdat de maatregel niet werkt of niet wordt nageleefd, of omdat er 'meer buitenlanders (met name Polen) in de buurt zijn gekomen'. De positieven over de maatregel vinden dat de bevolkingssamenstelling evenwichtiger is geworden, of dat de buurt is verbeterd en er minder problemen zijn.

De vraag of men als gevolg van de invoering van de HVV positieve of negatieve effecten in hun buurt heeft gezien, levert op dat 90 procent *geen* verandering heeft waargenomen en ongeveer gelijke groepen positieve of negatieve effecten heeft gezien. Onderling laten de wijken geen verschillen zien. Een positief effect is de 'verbeterde bevolkingssamenstelling', negatief is de 'toestroom van met name Polen' (Carnisse, Tarwewijk).

5 Interviews met professionals

In het voorafgaande hebben we een beeld geschetst van de ontwikkelingen in het HVV-gebied op basis van een set objectieve indicatoren en van de mening en ervaringen van bewoners in het gebied. In dit hoofdstuk doen we verslag van interviews die zijn gehouden met mensen of instanties die in de praktijk met de huisvestingsvergunning te maken hebben, zoals woningcorporaties, stadsmariniers, projectleiders interventieteams, bewonersorganisaties, opbouwwerkers. In totaal zijn een tiental gesprekken gevoerd. Benadrukt moet worden dat onderstaande opvattingen, observaties en inschattingen de mening weerspiegelen van onze informanten.

5.1 Woningcorporaties

Woningcorporaties zien de HVV als een administratieve last die voor hen geen meerwaarde heeft naast hun eigen 'selectie aan de poort': men ervaart het als 'dubbelop'. Corporaties kennen dan ook vrijwel geen weigeringen. Voor herhuisvesters – mensen uit renovatieprojecten in de wijk, die weer binnen de wijk worden herplaatst – is de huisvestingsverordening vooral een papieren rompslomp: extra administratie ('een half uur per verhuring') zonder dat daar iets tegenover staat. De HVV zou een versnelling moeten aanbrengen in de realisering van de wijkplannen – de visies waarin lange-termijn doelstellingen zijn verwoord – maar dat is volgens de corporaties niet het geval.

De HVV zou vooral een wapen moeten zijn in de strijd tegen 'malafide' huiseigenaren, maar de corporaties vragen zich af of het in zijn huidige (afgezwakte) vorm daartoe het meest geëigende instrument is. De woonmakelaars van de corporaties vinden de HVV als instrument te globaal, er is een gericht instrument nodig. Bovendien heeft de '6-jaar'eis de HVV 'afgezwakt'. De taak van de corporaties komt in het gedrang door de HVV. Een ander punt vanuit de woonmakelaars is dat er in het begin geen goede communicatie over de HVV was; dat betekende veel uitleggen, maar nu (na een jaar) is men beter op de hoogte.

Volgens de corporaties is het aantal sociale klachten in de wijken niet afgenomen. Vestigers komen in overgrote meerderheid met voldoende woonduur uit de regio (met name uit Zuid); bij onze informanten bestaat de indruk dat de instroom naar inkomenssituatie (uitkeringen/inkomen) nauwelijks is veranderd. Enkele manieren om de HVV te ontduiken zijn samenwonende partners waarvan de vergunninghouder na enige tijd weer vertrekt; of bij iemand gaan inwonen, zolang dat binnen de toegestane woonbezetting is; ook een tijdelijk inkomen is voldoende.

De gemeente heeft (tijdens voorlichtingsrondes) aan corporaties altijd de boodschap meegegeven terughoudend ('mondjesmaat' en 'liever niet') om te gaan met de hardheidsclausule in het geval van bijzondere doelgroepen: de kwetsbare gebieden moeten het aankunnen. Willen de corporaties voldoen aan hun taakstelling, dan zullen ze moeten plaatsen in andere gebieden dan de huisvestingsgebieden. Maar: corporaties willen spreiden en dat wordt belemmerd door de HVV, aldus onze informanten. Want naast hun 'gebruikelijke' taakstelling komt bijvoorbeeld ook de pardonregeling; de pool waaruit ze moeten plaatsen is groter geworden.

De corporaties ervaren de HVV (soms) als een belemmering bij het voldoen aan hun primaire doelstellingen (zoals bijvoorbeeld levering van woningen aan bijzondere doelgroepen), met

name als het gaat om kwetsbare groepen die niet aan de 6-jaar eis voldoen. De corporaties zeggen: in de wijken heerst een dubbel gevoel: eindelijk wordt er aandacht besteed aan de wijk, maar versterkt de HVV niet juist het 'slechte imago' van de wijk? Ook zijn er teleurgestelde geluiden uit wijken die *niet* onder het werkingsgebied vallen ('jammer dat wij er niet bijhoren'). Corporaties vinden de 'langer dan 6 jaar in Rotterdam of Stadsregio'-eis geen goed criterium, het zegt namelijk niets over het woongedrag.

In de hotspots in Spangen, waar voornamelijk particulier bezit is en een aantal corporatiewoningen, speelt met name de administratieve werklast een rol, aldus een van de informanten. Het WBR past al Lokaal Maatwerk toe (dat strenger is dan de HVV-eisen: er geldt een inkomenseis voor allen), waarbij de bewoners ook nog door de politie worden gescreend (afpraak geïnitieerd door stadsmarinier). De vergunning is – voor WBR-woningen – in dit geval een zinloze administratieve werklast.

In Charlois heeft Vestia relatief veel goedkoop bezit (met een huur van 200 Euro), dat eigenlijk geschikt is voor iemand met een uitkering; vanwege de HVV, volgens een andere informant, kan Vestia dan niet toewijzen (waardoor zo iemand in een andere wijk wordt geplaatst, met een hogere huur). Dus: wat betreft het woningbezit zijn sommige straten uitermate geschikt om mensen met een uitkering te vestigen, maar dat kan/mag dan niet. Bij duur bezit had dat niet gespeeld. De woonruimteverdeling (het aanbodmodel) is een sturingsmechanisme waarvoor de HVV geen meerwaarde is; beter is om daar op te treden waar het nodig is, en niet iedereen te belasten. Vestia doet GBA-inschrijving zelf en dat geeft meer grip op het woonruimteverdelingsproces (zoals controle woonpas), aldus de informant.

Woningcorporaties ervaren de bezettingsnorm – een criterium om overbewoning tegen te gaan – als positief, en een strakke toepassing wordt in de wijken hoog gewaardeerd. Ze stellen voor dat er wellicht, na zeg één jaar, nog een soort nacontrole plaatsvindt ('wonen er niet meer mensen dan eerst?'). Bovendien wijzen corporaties op het preventieve effect van de HVV: eventuele vestigers (en die ook wat te kiezen hebben) kiezen voor een andere, niet-HVV, wijk vanwege de bijkomende rompslomp.

Samenvattend kunnen we stellen dat voor de corporaties vooral de extra administratieve last een probleem is, met name omdat zij al selecteren aan de poort. In sommige gevallen, bijvoorbeeld het plaatsen van bijzondere doelgroepen, vormt de huisvestingsverordening een belemmering. Hun motto is '*vrij waar het kan, sturen waar het moet.*' Behoudens de controle op overbewoning (een sterk punt), heeft de HVV voor de corporaties zijn doel gemist. Voor de particuliere sector is een vorm van regulering zeker op zijn plaats ('meer controle op particuliere voorraad'), maar het is de vraag of de huisvestingsvergunning in zijn huidige (afgezwakte) vorm daartoe het meest geëigende instrument is, aldus de corporaties.

5.2 Overige professionals

Onder de overige respondenten die als professional in de wijken actief zijn bevinden zich stadsmariniers, projectleiders van interventieteams, leden van bewonersorganisaties en opbouwwerkers. Ervaringen met de HVV van mensen die in de wijken actief zijn, zijn (nog) minder positief. Het gaat dan met name om (te) lange procedures, de vele schakels, de verschillende betrokken diensten, gebrekkige communicatie (ook richting burger en huiseigenaren) en

om (het gebrek aan) handhaving/daadkracht. Nogmaals: het onderstaande is een weerslag van de gesprekken die wij met verschillende professionals uit de wijken hebben gehouden over de HVV; het is een weerslag van hun meningen.

HVV en instroom van Midden- en Oost-Europeanen

Daar waar de meeste particuliere verhuurders zitten – Feijenoord, Charlois en Delfshaven – zijn de meeste problemen, en is de HVV een belangrijk instrument. Er is heel veel particulier bezit in Tarwewijk en een groot deel daarvan is in bezit van eigenaar-verhuurders, en daarvan is een deel een ‘malafide verhuurder’, aldus een informant. Er heerst een enorme leegstand, en er is sprake van een grote instroom van Midden- en Oost-Europeanen (de zogenaamde moe-ers, en dan vooral Polen). Er vindt verdringing plaats: de huisbazen ‘gaan over’ op Polen.

De HVV is niet ingevoerd (en dus ook niet toegerust) om de moe-instroom in te dammen, die met name valt waar te nemen in Tarwewijk en Oud-Charlois waar de huur/koop verhouding scheef is – ongeveer tweederde respectievelijk de helft van de woningvoorraad is in particuliere handen – aldus een andere informant. Daar valt niet tegenop te boksen met de inzet van interventieteams (die zijn hooguit 1 à 2 dagen op pad). De HVV is zo goed als hij gehandhaafd wordt. Maar, volgens een geïnterviewde: het glas is ook halfvol, er is een gebrek aan capaciteit maar ‘waar wel wordt opgetreden is dat goed’. In de hotspots in Delfshaven bijvoorbeeld zijn minder illegale verblijfsinrichtingen (IVI’s) aangetroffen, is er een afname van problemen.

Hoewel de HVV ‘niet overstreden’ is, heeft de komst van moe-ers de legitimiteit / het draagvlak van de HVV in meer of minder mate aan het wankelen gebracht. Mensen in de wijken vragen zich af hoe dat kan (‘we hebben toch een HVV?’). Met de komst van zoveel Polen is bij het inrichten van de HVV geen rekening gehouden, volgens een andere informant. De veiligheid en de leefbaarheid (parkeeroverlast, criminaliteit) lijden eronder. Een informant schetst de gevolgen voor de buurt: de grote doorstroom leidt niet tot sociale cohesie, men voelt zich niet betrokken, er is geen binding met het gebied.

De moe-instroom onttrekt zich (voornamelijk) aan de HVV maar de mensen in de HVV-wijken ondervinden de nadelige gevolgen in de vorm van onrust, vervuiling, overbewoning, parkeerdruk en verstoring van de openbare orde (dronkenschap). Moe-ers zijn niet verplicht zich in te schrijven in het GBA, omdat ze hier maar voor hooguit 3 maanden zijn (en ook dat valt, aldus een geïnterviewde, moeilijk te controleren). Daardoor ontspringen zij de verplichting een HVV aan te vragen. Meerdere informanten merken op dat het daarom zaak is (ook) de uitzendbureaus/werkgevers aan te pakken: zij huren doorgaans het pand, laat hen de HVV aanvragen. Maar: controleer en pak ze, indien nodig, aan met (preventieve) dwangsommen.

HVV: kanttekeningen en voorstellen tot verbetering

Een informant constateert dat in de praktijk onder ‘inkomen uit werk’ ook een 0-urencontract bij een uitzendbureau valt. Een andere informant wees erop dat verschillende wetgevingen elkaar ‘bijten’, zoals de GBA-inschrijving en de HVV: er is een ‘grijs’ gebied dat tot onduidelijkheid leidt (‘wanneer mag je een woning betrekken?’ Bij aanvragen HVV of pas bij verkrijgen HVV?). De HVV vormt ook geen beletsel voor ‘illegale bewoning’, aldus een geïnterviewde. Een andere informant stelt voor de huurgrens en de ‘6-jaar’ eis eraf te halen, en ook de maatregel te concentreren op bijvoorbeeld alleen de hotspots, zodat er efficiënter met de beschikbare capaciteit kan worden omgegaan (en er dus ook beter kan worden gehandhaafd).

Een informant stelt voor een koppeling te maken met de Wet Economische Delicten (als dat

juridisch mogelijk is) om op die manier huiseigenaren en uitzendbureaus steviger aan te pakken. Ook zou er meer aandacht moeten komen voor de eenzijdige samenstelling van bepaalde wijken.

HVV: onderdeel van een pakket maatregelen

De HVV levert een bijdrage aan de (verandering van de) samenstelling van de bevolking, maar de samenstelling wordt ook beïnvloed door de huizen die er staan (goedkoop, klein), en door de eenzijdige inrichting van bepaalde gebieden die historisch gezien zijn ingericht voor wonen of werken of winkelen, aldus een informant. Maar de voordelen van die inrichting (bijvoorbeeld kindvriendelijk) worden tenietgedaan door criminaliteit die ontstaat door de samenstelling van de bevolking. Ook in de herinrichting moet geïnvesteerd worden, via sloop- en bouwplannen.

Communicatie met huiseigenaren

Verschillende geïnterviewden brengen naar voren dat een betere communicatie met huiseigenaren – waarin wordt verteld wat de gevolgen zijn als men zich niet aan de HVV houdt – al veel misstanden later kan wegnemen. Bijvoorbeeld: benader welwillende pandeigenaren in het voortraject actief en geef voorlichting ('let op wij gaan controleren, wij accepteren niet dat er te veel Polen zitten'), en doe aan dossieropbouw ('u bent al eens gewaarschuwd').

Er zijn 3 categorieën huisbazen: welwillende eigenaren ('8 van de 10'), 'domme' eigenaren (zij kopen een huis dat net binnen hun budget ligt maar vergeten dat daar veel kosten bij komen (verbouwingen); zij gaan dan verkopen en als dat niet lukt verhuren: zo proberen ze er nog zoveel mogelijk geld uit te halen), en dubieuze eigenaren. Voor de eerste twee categorieën kan de HVV wel werken. Dus: maak de burger wijzer, en zorg voor een 'bijsluiters' bij het kopen van een huis.

HVV: procedures en handhaving

Over het algemeen vinden onze informanten de HVV een goed instrument, maar: de procedures, en dan vooral de handhavende kant, moeten worden aangescherpt en minder bureaucratistisch worden. Ook zouden er hogere boetes richting mensen die overtreden en richting pandeigenaren opgelegd kunnen worden (men zou op korte termijn een dwangsom moeten kunnen opleggen: 'raken in de portemonnee'). De eigenaren maken een kosten-batenanalyse: worden ze gepakt dan werken ze mee, maar 'ze spelen spelletjes'.

Bij het aantreffen van misstanden zou er niet alleen gerapporteerd moeten worden, maar zou ook de mogelijkheid moeten bestaan direct op te treden, aldus enige informanten. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld via een BOA-cursus projectleiders de bevoegdheid te geven om bestuurlijke boetes op te leggen aan burgers; daarbij zouden de burgers vooraf goed geïnformeerd moeten worden: dit kun je verwachten als je de HVV overtreedt. Maar nu zitten er volgens onze informanten veel onnodige schakels tussen.

De HVV zou wat 'steviger' moeten worden gemaakt. Het principe is goed (het geeft de overheid meer mandaat), maar de uitvoering schiet tekort, niet alleen door stroperige procedures, maar ook door capaciteitsgebrek. De HVV zou voor heel Rotterdam moeten gelden, het zou een *conditio sine qua non* moeten worden als men zich wilt vestigen in Rotterdam, aldus een van de respondenten.

Enkele informanten merken op: procedures geven eigenaren ruimte om tijd te rekken, ze lossen intussen iets (tijdelijk) op; vaak gaat het om dezelfde uitzendbureaus, dezelfde eigenaren, dezelfde personen, maar wordt er toch weer een nieuwe procedure gestart. Dat is frustrerend, niet alleen voor interventieteams, maar ook voor mensen uit de buurt die geen vooruitgang zien. De teams zien (te) weinig terug van hun inspanningen, er wordt niet teruggekoppeld en er is te weinig transparantie.

Er zou, tenslotte, meer aandacht moeten zijn voor bepaalde constructies: een uitzendbureau huurt via een persoon die een HVV krijgt en gaat dan onderverhuren aan medewerkers. Of uitzendbureaus die met dubieuze eigenaren onder één hoedje spelen. Het is niet eerlijk om de verantwoordelijkheid alleen bij de huurders te leggen, ook de eigenaren spelen (vaak) een rol (op de achtergrond). De laatste mening wordt door bijna alle respondenten gedeeld.

Concluderend kunnen we stellen dat over het algemeen het *instrument HVV* als positief wordt gewaardeerd, alleen de methodiek en de uitvoering en/of handhaving laten veel te wensen over. Er wordt te weinig daadkrachtig opgetreden. De procedures zijn te lang waardoor kwaadwillende huiseigenaren telkens de dans ontspringen. Bezoeken worden aangekondigd zodat huiseigenaren de zaken (op het eerste gezicht) in orde maken. De HVV heeft wel een afschrikkend/preventief effect. Positief is ook de 'bijvangst', de zaken die men tegenkomt tijdens controles. Echter, vervolgens ontbreekt het aan daadkracht en verzanden acties in langdurige procedures ('pappen en nathouden').

Vatten we de positieve en negatieve ervaringen, de knelpunten en verbeterpunten samen, zoals die door ons tiental informanten in de gesprekken naar voren zijn gebracht:

Positieve ervaringen

- Controle op overbewoning
- Bijvangsten (aantreffen van andere misstanden)
- Draagvlak bij bewoners (zie resultaten van de bewonersenquête); maar: draagvlak/legitimiteit wordt ondergraven door komst vele moe-ers, die buiten (schot van) de HVV blijven
- Preventieve werking
- HVV brengt controle met zich mee; ondanks gebrek aan capaciteit wordt er wel opgetreden
- HVV geeft overheid meer mandaat, niet alleen op een repressieve manier (handhaven van regels), maar ook om mensen te helpen

Negatieve ervaringen

- Versterking slechte imago
- Slechtwillende ('malafide') huiseigenaren ontspringen de dans
- Strenger toezien op herhaaldelijk overtredende huiseigenaren (opleggen van preventieve dwangsommen; dat is tot op heden niet gebeurd)
- Corporaties ervaren HVV als administratieve last; belemmert (soms) hun primaire doelstelling
- Aantal sociale klachten is niet afgenomen
- HVV krijgt geen grip op grote instroom moe-ers; dat zorgt voor veel onrust in de wijk; komt de sociale cohesie niet ten goede; veel overbewoning; parkeerdruk
- '6-jaar' eis heeft HVV 'afgezwakt'

- Bevordert de illegaliteit
- Onder 'inkomen uit arbeid' valt ook een 0-urencontract bij uitzendbureau

Knelpunten

- Daadkracht
- Wetgevingen bijten elkaar (GBA-inschrijving, HVV)
- De scheve verhouding huur-koop in sommige wijken (Tarwewijk, Oud-Charlois)
- Verantwoordelijkheid niet alleen bij huurders leggen, maar (meer) bij huiseigenaren
- HVV kijkt niet naar woongedrag
- Interventieteams krijgen geen greep op Polen die in verband met kortdurend verblijf zich niet hoeven melden (voor GBA of HVV) maar wel voor overlast zorgen; als ze eruit worden gezet gaan ze naar een volgend adres
- HVV vormt geen beletsel voor 'illegale bewoning'

Verbeterpunten

- Aanscherpen procedures en handhaving
- Interne en externe communicatie (uitwisselen gegevens tussen verschillende teams; beter communiceren met huurders en pandeigenaren; terugkoppelen van gegevens na meldingen)
- Hogere boetes die sneller kunnen worden uitgedeeld (bijvoorbeeld door (projectleiders van) interventieteams een beperkte bevoegdheid te geven om ter plekke bij het vaststellen van een misstand boetes uit te delen)
- Koppeling maken met Wet Economische Delicten om huiseigenaren en uitzendbureaus steviger aan te pakken
- Kortom: HVV daadkrachtiger maken door minder schakels en kortere procedures (want regelgeving is zo goed als hij wordt gehandhaafd)

6 Kosten van de uitvoeringsorganisatie

Op basis van opgaven van Publiekszaken, dS+V en Pandenteam hebben we een berekening gemaakt van de kosten van de uitvoeringsorganisatie in het eerste jaar van de huisvestingsvergunning. De totale jaarlijkse kosten worden geschat op bijna 850.000 euro.

	Activiteit	Kosten
Publiekszaken	Intake aan de balie ¹	30.000
	Team HVV (behandeling aanvragen, weigeren en verlening)	280.000
	Administratie controles ²	20.000
	Advies	15.000
	Bezwaar	15.000
	Management	15.000
	Overhead en bureaunkosten ³	135.000
	Totaal personeel	510.000
	Functioneel beheer HVV systeem	6.000
	Totaal	516.000
dS+V	Handhaving HVV:	
	Kosten personeel ⁴	42.683
	Innen dwangsommen	1.495
	Vergoeding proceskosten (voorlopige voorziening)	1.395
	Totaal	45.573
Pandenteam	Kosten per aanvraag 95 euro: ⁵	
	2996 HVV-controles: 2996 x 95	284.620
	Totaal	846.193

1 15 minuten x 2845 aanvragen

2 10 minuten x 2845 aanvragen

3 15.000 per fte, totaal 9 fte

4 Inclusief behandeling bezwaar en beroep

5 Bestaat uit: administratie (ongeveer half uur per dossier), controleteam (2 controleurs Stadstoezicht), auto

Bijlagen

A Het buurtsignaleringsstelsel

Het buurtsignaleringsstelsel tracht met behulp van diverse objectieve indicatoren gebieden in de stad te traceren waar sprake is van een 'potentiële probleemcumulatie'. Voor de modelconstructie van het buurtsignaleringsstelsel is **factoranalyse** gebruikt. Factoranalyse is een techniek om 'achtergrondfactoren' in gegevens op te sporen. De waargenomen verbanden tussen de variabelen zijn dan toe te schrijven aan een (of meer) 'onderliggende' grootte, die zelf niet direct in de gegevens waarneembaar is. Bij de buurtsignalering wordt gezocht naar variabelen die gezamenlijk iets zeggen over 'potentiële probleemcumulatie'.

In de factoranalyse voor buurtsignalering is met veel variabelen gestart. De eerste uitkomsten van de factoranalyses zijn gebruikt om die set van variabelen over te houden die het sterkst met elkaar samenhangt. Ook is geselecteerd op variabelen die inhoudelijk onafhankelijk van elkaar zijn. Tenslotte moest hun gemeenschappelijke factor geïnterpreteerd kunnen worden als potentiële probleemcumulatie. Na uitgebreide (factor)analyse resulteerde een model met 12 variabelen die de beste selectie vormen van de oorspronkelijk beschikbare variabelen om potentiële probleemcumulatie mee aan te duiden.

De variabelen in het buurtsignaleringsmodel en de relatie met de potentiële probleemcumulatie

Variabele	relatie met PPC	Toelichting
% eengezinswoningen	-	meer eengezinswoningen gaat samen met minder PPC
% leegstand (log)	+	meer leegstand gaat samen met meer PPC
% lange woontijd	-	veel personen met een lange woontijd gaat samen met minder PPC
% 'overbewoning'	+	meer mensen in de woning dan er kamers zijn gaat samen met meer PPC
% niet-werkende werkzoekenden	+	meer niet-werkende werkzoekenden gaat samen met meer PPC
% goedkope part. huurwon.	+	meer goedkope particuliere huurwoningen gaat samen met meer PPC
% nieuwkomers	+	meer personen < 2 jaar in Nederland gaat samen met meer PPC
% uitkeringsontvangers (log)	+	meer personen met een uitkering gaat samen met meer PPC
% mobiliteit	+	meer mobiliteit (verhuizingen) gaat samen met meer PPC
WOZ-waarde per kamer	-	Een hogere WOZ-waarde gaat samen met minder PPC
% melding burengerucht	+	Meer meldingen van burengerucht gaat samen met meer PPC
% melding geweld	+	Meer meldingen van geweld gaat samen met meer PPC

PPC = Potentiële ProbleemCumulatie

B Tabellen uit de Veiligheidsenquête

% dat zegt 'komt vaak voor'	Tarwewijk		Carnisse		Oud Charlois		DG Charlois		Hillesluis		DG Feijenoord		Rotterdam	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
fietsendiefstal	31	23	26	22	30	30	25	24	17	18	20	20	20	19
diefstal uit de auto	25	20	17	27	25	30	19	24	22	19	22	21	17	17
beschadiging aan of diefstal vanaf de auto	24	24	17	19	27	24	20	21	21	20	23	21	18	17
drugsoverlast	22	15	16	14	25	15	17	13	21	18	17	13	11	8
bedreiging	6	5	5	5	9	7	6	6	6	6	4	4	3	3
gewelddelicten	13	3	9	6	19	4	12	6	15	8	9	6	6	4
tasjesroof	6	3	5	3	8	2	8	5	7	4	4	4	5	3
woninginbraak	15	13	14	17	23	12	16	15	9	9	15	15	15	13
bekladding muren/gebouwen	7	11	9	7	14	15	11	12	14	15	15	13	14	14
vernieling telefoocellen/bus- of tramhokjes	13	16	17	26	35	36	21	26	27	21	23	21	18	19
overlast van groepen jongeren	17	14	22	16	24	17	21	16	26	17	20	18	16	14
dronken mensen op straat	7	10	10	5	10	6	9	6	12	11	8	6	8	5
lastig gevallen worden op straat	7	5	7	4	12	4	8	5	8	4	6	3	5	3
rommel op straat	53	49	46	41	39	39	44	42	44	40	41	36	37	34
hondenpoep op straat	53	44	61	53	49	42	46	42	39	34	45	41	43	38
vuil naast de container	51	43	33	32	40	29	40	32	41	29	38	26	33	24
wildplassen	14	16	20	14	11	12	14	14	17	16	15	11	12	10
gaten of verzakkingen in de bestrating	17	18	24	23	19	19	21	22	14	11	16	13	26	22
vernield of kapot straatmeubilair	6	5	10	5	15	12	10	8	10	9	9	8	9	8
aanrijdingen	10	7	14	9	10	7	9	9	8	9	9	6	9	6
agressief verkeersgedrag	27	22	24	27	26	28	22	26	20	23	23	25	20	21
geluidsoverlast door verkeer	20	12	16	25	23	19	18	18	21	16	21	16	20	16
lawaai van omwonenden/burengerucht	17	17	8	18	13	12	11	14	8	12	10	11	8	9
geluidsoverlast van horeca	4	1	3	3	4	1	2	2	5	4	4	4	3	2
lawaai op straat	16	10	15	15	14	12	13	13	16	17	14	14	13	11
andere vormen van geluidsoverlast	8	7	7	7	7	8	6	8	7	6	7	8	7	7
te hard rijden	29	25	46	43	40	36	37	34	34	26	38	31	37	26
parkeeroverlast	26	16	24	32	28	32	23	23	31	24	33	30	28	25
overlast door omwonenden	9	6	7	7	12	5	8	7	7	7	8	6	6	4

% dat zich onveilig voelt in eigen buurt door ...	Tarwewijk		Carnisse		Oud Charlois		DG Charlois		Hillesluis		DG Feijenoord		Rotterdam	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Groenvoorziening/enge bosjes e.d.	1	0	2	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Slecht verlichte/donkere plekken	3	2	8	5	7	4	4	4	5	4	5	3	6	3
Stille of afgelegen plekken	0	1	3	2	2	0	1	1	4	3	3	2	4	1
Graffiti	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Vernieling	0	0	0	1	1	0	1	1	1	1	1	0	1	0
Gevaarlijke kruispunten/verkeerssituatie(s)	1	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1	0
Groepen jongeren	23	13	28	11	23	20	13	13	24	9	22	10	25	10
Drugsgebruikers	8	6	12	2	14	5	3	3	10	5	9	4	8	2
Zwervers/alcoholisten	4	3	9	2	3	2	2	2	2	2	3	2	4	1
Prostituees/prostituanten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Buren/omwonenden	0	0	0	0	2	1	0	0	1	1	2	1	2	1
Allochtonen	4	3	10	2	7	2	3	3	2	1	5	1	5	1
Slachtofferschap op deze of soortgelijke plekken van respondent of naasten	1	1	4	3	5	2	1	1	1	1	1	1	2	1
Onveiligheid van deze plekken van horen zeggen, via de media	1	3	11	4	4	2	2	2	2	1	4	1	3	1
Criminaliteit	13	5	14	6	11	4	5	5	6	5	10	5	10	4
Normvervaging	4	1	5	1	1	2	1	1	1	1	3	1	2	1
Stalking	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Anders	3	5	3	6	11	4	4	4	3	2	3	2	6	2
Weet niet	1	0	2	1	0	1	1	1	2	1	2	1	2	1

% dat hinder ondervindt van ...	Tarwewijk		Carnisse		Oud Charlois		DG Charlois		Hillesluis		DG Feijenoord		Rotterdam	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Gebruikte spuiten	2	1	2	1	0	2	1	2	5	5	3	2	1	1
Samenschooling van drugsverslaafden op straat	4	4	5	3	5	4	4	4	9	9	7	6	4	3
Ruziemakende en schreeuwende drugsverslaafden op straat	5	5	4	2	2	2	3	4	7	7	5	4	3	3
Heen- en weergeloop van drugsverslaafden in uw straat	8	5	7	3	5	2	5	4	7	9	8	4	5	3
Op straat hinderlijk worden aangesproken of aangeraad door drugsverslaafden	1	0	5	1	2	3	2	1	4	4	3	1	2	1
Overige overlast van panden waar harddrugs worden verkocht (dealpanden)	2	2	2	2	1	1	1	2	5	6	3	2	2	1
Samenschooling van jongeren rond koffieshop of café	10	8	10	6	13	13	8	7	10	12	7	8	5	5
Samenschooling van jongeren op straat	10	13	14	12	22	14	14	12	21	17	14	14	12	11
Ruziemakende en schreeuwende jongeren op straat	10	10	9	9	11	8	9	10	15	14	10	11	8	8

% (helemaal) mee eens met stellingen over eigen buurt	Tarwewijk		Carnisse		Oud Charlois		DG Charlois		Hillesluis		DG Feijenoord		Rotterdam	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
De mensen in deze buurt kennen elkaar nauwelijks	60	46	52	53	46	44	50	47	41	41	40	39	39	38
De mensen gaan in deze buurt op een prettige manier met elkaar om	50	67	63	64	59	76	61	69	61	65	66	71	73	76
Ik woon in een gezellige buurt, waar veel saamhorigheid is	37	50	39	41	38	53	42	50	40	51	48	56	50	55
Ik voel mij thuis bij de mensen die in deze buurt wonen	52	63	63	61	62	72	63	67	55	67	66	72	72	75

% dat 'ja' zegt	Tarwewijk		Carnisse		Oud Charlois		DG Charlois		Hillesluis		DG Feijenoord		Rotterdam	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Hebt u zich in de afgelopen 12 maanden actief ingezet voor uw eigen buurt?	16	21	17	17	29	23	22	20	16	17	21	20	23	20
Wilt u zich actief (blijven) inzetten voor uw eigen buurt?	28	36	30	29	39	34	31	31	29	27	34	30	36	30