

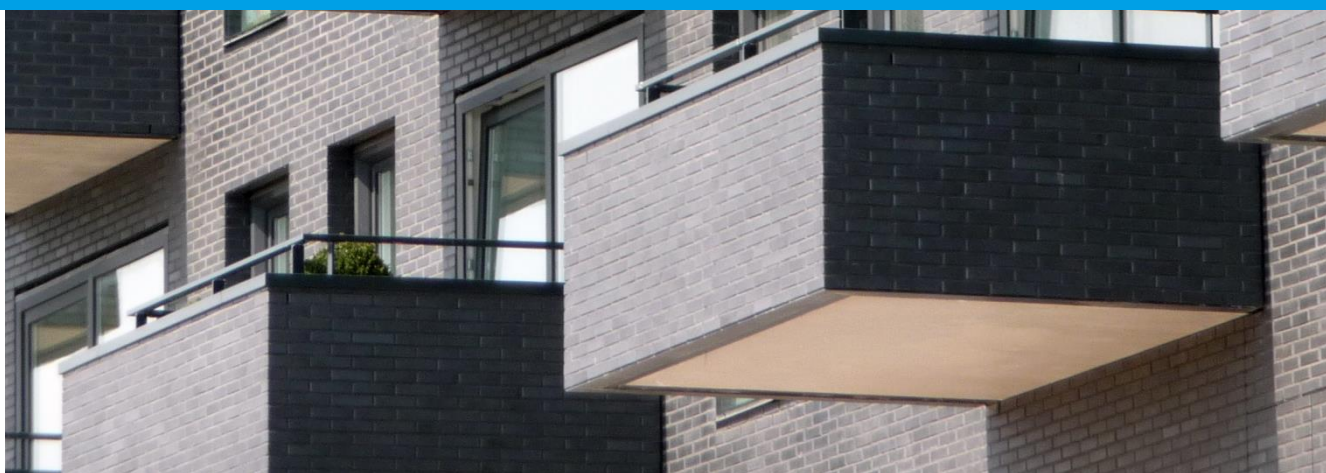


Gemeente
Amsterdam



Woningtoewijzing kwetsbare groepen in wijken

Onderzoek, Informatie en Statistiek



In opdracht van: afd. Wonen en stadsdelen

Projectnummer: 17267

Hester Booi

Daan Schmitz

Kirsten Simhoffer (afd. Wonen)

Bezoekadres: Oudezijds Voorburgwal 300

Postbus 658, 1000 AR Amsterdam

Telefoon 020-2510474

www.ois.amsterdam.nl

h.booi@amsterdam.nl

Amsterdam, januari 2018

Foto voorzijde: Westerdok, fotograaf onbekend (2008)

Inhoud

Inleiding	6
1 Toewijzingen aan kwetsbare groepen	7
2 Ongelijke spreiding: mogelijke verklaringen	12
3 Type kwetsbare groepen per gebied	16
4 Hoe hangt de toewijzing samen met andere kenmerken van de wijk?	18
5 Samenvatting en conclusie	21

Inleiding

Ongeveer 30% van de verhuringen van corporatiewoningen zijn in 2016 toegewezen aan kwetsbare groepen. Het gaat dan bijvoorbeeld om medische en sociale urgenten, uitstroom uit de maatschappelijke opvang, vrouwenopvang/huiselijk geweld en statushouders. Huurders die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of andere sociale voorzieningen krijgen begeleiding op de woning. Voor huurders met een sociale of medische urgentie geldt dit niet.

Er is behoefte aan meer inzicht in waar deze mensen terecht komen. Er is een zorg dat deze vaak kwetsbare huishoudens terecht komen in al kwetsbare wijken. Wijken die weinig veerkracht hebben om kwetsbare huishoudens op te vangen. Deze notitie geeft een overzicht van de spreiding van kwetsbare huishoudens over de stad, geeft een overzicht van mogelijke oorzaken en analyseert de relatie met de kwetsbaarheid van wijken.

1 Toewijzingen aan kwetsbare groepen

In 2016 zijn er 1618 sociale corporatiewoningen verhuurd aan kwetsbare groepen, in de eerste helft van 2017 ging het om 797 verhuringen. In totaal zijn er 2415 verhuringen geweest aan kwetsbare doelgroepen sinds de start van het programma huisvesting kwetsbare groepen. Het gaat in de helft van de gevallen om statushouders.

De verhuringen in de speciale projecten voor statushouders, zoals in de Riekerhaven en het NDSM-terrein, zijn niet meegenomen in deze rapportage. In 2016 werden 276 statushouders in zo'n project ondergebracht, in het eerste half jaar van 2017 waren dat er 129.

Tabel 1.1 Toewijzing doelgroepen naar categorie, 2016 en 2017 1^e half jaar

	2016	2017 1 ^e half jaar	totaal 2016-2017-I
met begeleiding op de woning	428	286	714
zonder begeleiding op de woning	300	166	466
statushouders	890	345	1235
totaal	1618	797	2415

Bron: afd. Wonen

Definiëring kwetsbare groepen

Met begeleiding op de woning:

Uitstroom maatschappelijke opvang en omslag maatschappelijke opvang/begeleid wonen, multi-probleem gezinnen voormalige sekswerkers, ex-gedetineerden, slachtoffers van huiselijk geweld, , (codes: UMO; omslag MOBW; MPG; PenG292; OOV; hotel gezinnen; huiselijk geweld/blijf, opvang; laatste kans; regio bemiddeling Amsterdam; uit detentie).

Zonder begeleiding op de woning:

Sociaal en medisch urgenten, rolstoelgeschikte woningen (codes: Noodsituatie medisch, sociaal; Rowo-WMO).

Statushouders:

Statushouders die in reguliere corporatiewoningen worden gehuisvest (code: Statushouder regulier). Dit is exclusief de huisvesting die recent voor statushouders gebouwd is (statushouders projecten) en die in de particuliere voorraad gehuisvest worden (statushouders particulier).

N.B. Stadsvernieuwingsurgenten worden in dit onderzoek niet meegenomen.

Toewijzingen per gebied

Per gebied varieert het aantal toewijzingen aan kwetsbare huishoudens in de periode 2016 en eerste helft van 2017 van 12 in De Aker/Nieuw-Sloten tot 210 in Slotermeer/Geuzenveld. Deze verschillen komen deels door het beschikbare aanbod; daar waar corporatiewoningen vrij komen, worden ook meer woningen verhuurd aan kwetsbare groepen.

Kijken we alleen naar de verhuurde woningen, dan zien we dat het aandeel toewijzingen aan kwetsbare huishoudens vaak tussen de 25% en 35% ligt. In een aantal gebieden ligt het lager (Centrum-West en –Oost, De Aker/Nieuw-Sloten, Slotervaart, Buitenveldert/Zuidas en Indische buurt/Oostelijk Havengebied) en in vier gebieden duidelijk hoger (Westerpark, Oud-West/De Baarsjes, Oud-Oost en Bijlmer-Centrum; tussen 40%-42%).

In gebieden met veel corporatiebezit is de invloed op het gebied uiteindelijk groter. In Oud-Noord is 28% van de verhuringen toegewezen aan een kwetsbare doelgroep, maar op de totale woningvoorraad is de impact het grootst: het betreft 1,5% van de woningen in dit gebied. Ook in Bijlmer-Centrum gaat het om een relatief groot deel van de woningvoorraad (1,2%), net als in Geuzenveld/Slotermeer (1,1%) en Noord-West (1,0%).

Tabel 1.2 Toewijzingen kwetsbare doelgroepen per gebied, 2016 en 2017 1^e half jaar

gebied	toewijzingen (abs.)	% toewijzingen op verhuringen sociale corporatiewoningen	% toewijzingen op woningvoorraad
C-Centrum West	76	18	0,3
C-Centrum Oost	55	15	0,2
W-Westerpark	162	41	0,8
W-Bos en Lommer	87	25	0,5
W-Oud-West/De Baarsjes	186	40	0,5
NW-Slotermeer/Geuzenveld	210	37	1,1
NW-Osdorp	129	28	0,7
NW-De Aker/Nieuw-Sloten	12	19	0,1
NW-Slotervaart	78	17	0,5
Z-Oud-Zuid	67	30	0,2
Z-Buitenveldert/Zuidas	28	15	0,2
Z-De Pijp/Rivierenbuurt	154	28	0,4
O-Oud-Oost	149	42	0,8
O-Indische Buurt/Oostelijk Havengebied	105	18	0,5
O-Watergraafsmeer	81	29	0,4
O-IJburg/Eiland Zeeburg	57	28	0,7
N-West	156	34	1,0
N-Oud-Noord	192	28	1,5
N-Oost	85	33	0,7
ZO-Bijlmer Centrum	137	42	1,2
ZO-Bijlmer Oost	92	26	0,8
ZO-Gaasperdam/Driemond	117	27	0,7
Amsterdam	2415	29	0,6

Toewijzingen per wijk

Figuur 1.3 geeft de spreiding weer van de toewijzing van kwetsbare groepen op wijkniveau. Deze is weergegeven als percentage van het totaal aantal verhuringen van sociale corporatiewoningen.

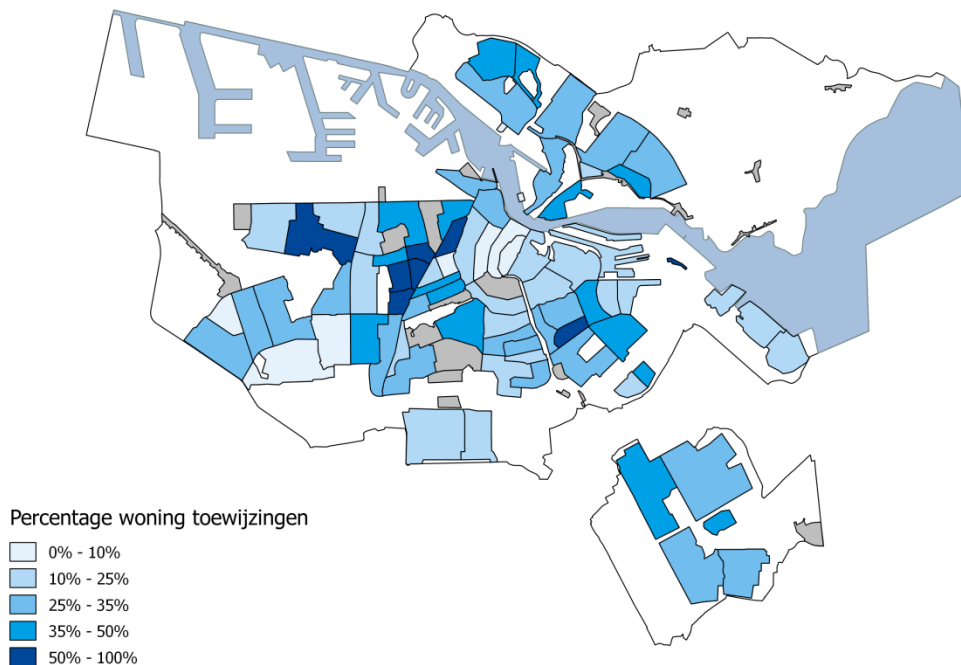
Van de 78 wijken waar meer dan 10 woningen van corporaties verhuurd zijn, is in acht wijken het aandeel verhuringen aan kwetsbare groepen zeer laag. Vaak gaat het om wijken waar ook weinig corporatiewoningen verhuurd worden zoals de Burgwallen en de Sloter- en Riekerpolder. Dit geldt niet voor Slotervaart-Zuid. Hier wordt redelijk wat verhuurd, maar weinig aan kwetsbare groepen.

In 22 wijken ligt het aandeel verhuringen hoger, maar duidelijk onder het gemiddelde (tussen 10% en 25%). Het gaat om een aantal wijken in Centrum en Zuid, om onder andere het Oostelijk Haven Gebied en IJburg in Oost en om enkele wijken in Nieuw-West (Geuzenveld, Overtoomse Veld en Slotermeer-Noordoost). In Zuidoost is dit voor geen enkele wijk het geval en Noord alleen in Tuindorp-Buiksloot.

In 25 wijken ligt het aandeel verhuringen rond de 30% (tussen 25% en 35%). Deze wijken liggen verspreid over de stad.

In 15 wijken ligt het aandeel verhuringen boven het gemiddelde, tussen de 35% en 50%. Deze wijken zijn veel te vinden in Noord en West. In acht wijken is het aandeel verhuringen hoger dan 50%, het gaat om wijken in West (Westindische buurt, Geuzenbuurt, Hoofdweg e.o., Frederik Hendrikbuurt en Chassébuurt), Oost (Zeeburgereiland en Transvaalbuurt) en Nieuw-West (Slotermeer-Zuidwest).

Figuur 1.3 Toewijzingen kwetsbare doelgroepen op het totaal aantal verhuringen van sociale corporatiewoningen, 2016 en 1e half jaar 2017



De tweede kaart (figuur 1.4) laat de toewijzingen zien op de totale woningvoorraad. In 24 van de 90 wijken ligt dit onder de 0,2%. Dit zijn vooral wijken met weinig corporatiebezit. In 25 wijken ligt het aandeel er net boven: 0,2%-0,5%. Ook dit zijn wijken waar relatief weinig

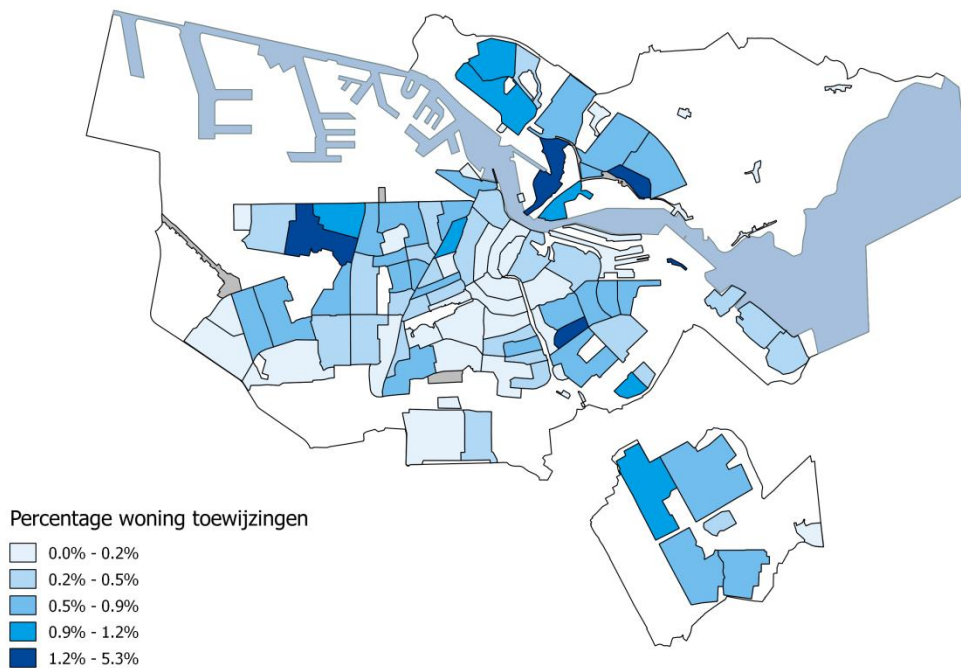
corporatiewoningen verhuurd worden (omdat ze er niet staan, of omdat er weinig corporatiewoningen vrij komen).

De 24 wijken waar 0,5%-0,9% van de woningen verhuurd is aan iemand uit een kwetsbare doelgroep zijn verspreid over de stad te vinden, maar wat vaker in wijken met relatief veel corporatiebezit.

In 17 wijken ligt het aandeel recent verhuurde woningen aan kwetsbare doelgroepen relatief hoog (0,9% en meer). De wijken die hier uitschieten zijn: Transvaalbuurt (1,3%), Tuindorp Nieuwendam (1,4%), Slotermeer-Zuidwest (1,7%), Volewijk (2,3%) en Zeeburgereiland (5,3%).

Op Zeeburgereiland gaat het veelal om nieuwbouw die net opgeleverd is en dus ook net verhuurd is. Er staan nog weinig woningen in deze wijk, een groot deel is corporatiehuur. De verhuringen aan kwetsbare groepen tellen daarmee sterk door in het totaal.

Figuur 1.4 Toewijzingen kwetsbare doelgroepen op het totaal aantal woningen, 2016 en 1e half jaar 2017



Op basis van het voorgaande vallen er elf wijken op. Deze zijn weergegeven in tabel 1.5. Genoemd zijn de absolute aantallen van toewijzingen aan kwetsbare groepen, hun aandeel op het totale aantal verhuringen en hun aandeel op de totale woningvoorraad.

Tabel 1.5 Toewijzingen kwetsbare doelgroepen per wijk, 2016 en 1e half jaar 2017

Wijk	toewijzingen (abs.)	% toewijzingen op verhuringen sociale corporatiewoningen	% toewijzingen op woningvoorraad
E16 Frederik Hendrikbuurt	58	67	1,1
E40 Geuzenbuurt	20	54	0,5
E42 Hoofdweg e.o.	44	55	0,8
E43 Westindische Buurt	10	53	0,3
E75 Chassébuurt	22	> 90	0,7
F77 Slotermeer-Zuidwest	134	55	1,7
M30 Transvaalbuurt	63	60	1,3
M34 Zeeburgereiland/Nieuwe diep	33	54	5,3
N60 Volewijck	112	32	2,3
N62 Tuindorp Nieuwendam	25	48	1,4
T93 Bijlmer-Centrum (D,F,H)	137	42	1,2

In Volewijck is het aandeel kwetsbare groepen op het totaal aantal verhuringen gemiddeld (32%), maar doordat er veel woningen vrijkomen en de wijk veel corporatiebezit heeft, telt het hier wel op in het totaal (2,3%). In mindere mate geldt dit ook voor Bijlmer-Centrum. In de andere wijken ligt ook het aandeel toewijzingen op het totaal aantal verhuringen hoog.

2 Ongelijke spreiding: mogelijke verklaringen

Om te weten te komen welke verklaringen er gegeven kunnen worden voor het feit dat in sommige buurten relatief veel meer en in andere buurten relatief veel minder van de verhuringen naar kwetsbare groepen is gegaan, is er met alle corporaties gesproken over mogelijke oorzaken. Dit hoofdstuk geeft een weergave van de mogelijke verklaringen die uit deze gesprekken zijn voortgekomen. Het blijkt dat de ongelijke spreiding met zowel objectieve als subjectieve factoren te maken heeft: zowel met de kenmerken van de woningvoorraad of de bewoners in een buurt als met de keuzes die corporaties maken bij het selecteren van woningen voor verhuur aan kwetsbare groepen.

Sommige factoren worden door meerdere corporaties genoemd, andere door een enkele. Corporaties maken niet dezelfde keuzes in de verhuur aan kwetsbare groepen. De invloed van ondergenoemde factoren verschilt dus per corporatie en daarmee per buurt.

Corporaties bepalen welke woningen zij beschikbaar stellen aan kwetsbare huishoudens die met voorrang in aanmerking komen voor een woning. Zij selecteren de woningen die via directe bemiddeling worden aangeboden aan kwetsbare groepen. Daarbij gaat het om statushouders en om kwetsbare groepen die in de meeste gevallen begeleiding krijgen op de woning. Zij maken hierbij een keuze uit verschillende doelgroepen.

Daarnaast selecteren zij de woningen waarop een aantal urgente groepen zelf in WoningNet kunnen reageren: de sociaal-medisch urgenten en rolstoelgeïndiceerden.

Objectieve factoren.

- a. Meer verhuringen aan kwetsbare groepen in wijken met veel woningen met een huur onder de aftoppingsgrens.

Kwetsbare groepen zijn over het algemeen aangewezen op woningen met een huur onder de aftoppingsgrens. Deze liggen niet gelijk verspreid over de stad. In 2016 werd gemiddeld 15% van het aanbod sociale huurwoningen verhuurd met een huur boven de aftoppingsgrens. In Centrum, West en Zuid lag dit percentage hoger, namelijk tussen de 24% en 29%. In Noord en Zuidoost lag het lager, op respectievelijk 10% en 9%.

- b. Meer verhuringen aan kwetsbare groepen in wijken met veel kleine woningen.

Een groot deel van de urgente kwetsbare huishoudens is aangewezen op een kleine woning. Deze groep bestaat namelijk grotendeels uit alleenstaanden. Dit geldt met name voor de statushouders en de omslag MOBW (althans nu nog: voor beide groepen kunnen in de nabije toekomst ook meer toewijzingen aan gezinnen worden verwacht.) Onder sociaal-medisch urgenten is het aandeel gezinnen een stuk hoger.

- c. Minder toewijzingen aan kwetsbare groepen in wijken met veel ouderenwoningen

In sommige buurten en wijken zijn relatief veel ouderen-complexen waarvan de

woningen uitsluitend worden verhuurd aan 55-plussers of 65-plussers. Omdat het aandeel ouderen onder de doelgroepen van het PHKG klein is, komen die zelden in ouderencomplexen te wonen.

d. Minder toewijzingen aan kwetsbare groepen in wijken met veel woningen voor woongroepen

In sommige buurten, bijvoorbeeld in Centrum, wordt het lage percentage verhuringen aan kwetsbare groepen in verband gebracht met het feit dat hier veel woongroepen zijn. Woningen in woongroepen worden namelijk meestal verhuurd op grond van het coöptatierecht en worden dus niet toegewezen volgens het gewone woonruimteverdelingsregime.

e. Minder toewijzingen aan kwetsbare groepen in wijken met veel woningen die gesloopt of ingrijpend gerenoveerd worden

In sommige buurten in met name Nieuw West en Noord wordt nog veel vernieuwd en gerenoveerd. In deze buurten wonen relatief veel stadsvernieuwingskandidaten, die vaak in hun eigen buurt willen blijven wonen. Zij hebben voorrang op de urgente kwetsbare huishoudens, , voor wie daardoor minder woningen overblijven.

Keuzes bij het selecteren van woningen voor verhuur

a. Meer woningen voor kwetsbare groepen door verhuur van woningen rondom een instelling aan cliënten van die instelling

In sommige buurten worden woningen rondom een instelling op verzoek verhuurd aan cliënten van die instelling. Voorbeelden die zijn genoemd zijn woningen voor verstandelijk gehandicapten in de buurt van een steunpunt van Philadelphia en woningen voor cliënten van Cordaan in de buurt van hun vestigingen.

b. Meer woningen voor kwetsbare groepen in buurten die het volgens de corporatie aan kunnen

De buurten in West waar relatief veel kwetsbare huishoudens naartoe zijn verhuisd, zijn volgens sommige corporaties sterk genoeg om dit op te kunnen vangen. Daarom zijn ze hier niet terughoudend met het aanbieden van woningen aan kwetsbare huishoudens.

c. Minder toewijzingen aan kwetsbare groepen in buurten met veel gehorige woningen en woningen met portieken die veel woningen ontsluiten

Corporaties geven aan dat ze gehorige woningen en woningen met portieken die een groot aantal woningen ontsluiten minder geschikt vinden voor kwetsbare groepen. Ze bieden ze minder vaak aan hen aan, omdat ze op die manier mogelijk overlast kunnen voorkomen. In buurten waar relatief veel van dit soort woningen liggen, worden dus minder woningen beschikbaar gesteld aan kwetsbare huishoudens.

d. Minder woningen voor kwetsbare groepen door keuze om woningen in een buurt te labelen voor studenten

Corporaties labelen soms bewust kleine woningen in een buurt voor studenten, waardoor ze niet beschikbaar komen voor de doelgroepen van het PHKG. Het gaat dan om slecht verhuurbare vaak kleine ouderenwoningen in kwetsbare buurten. Doel is om

de sfeer en leefbaarheid in de buurt te verbeteren. Dit punt is gerelateerd aan het volgende.

- e. Minder woningen voor kwetsbare groepen in buurten waarvan de corporatiemedewerker van mening is dat hij onder druk staat qua kwetsbaarheid
Corporaties besluiten soms minder woningen te verhuren aan kwetsbare groepen, omdat zij vinden dat de buurt, straat of het wooncomplex al kwetsbaar genoeg is. Deze buurten worden dan als het ware “gespaard”.
De argumenten hiervoor worden gebaseerd op signalen en kennis over de buurt. Er zijn verschillende aanleidingen om buurten kwetsbaar te vinden:
- Er zijn in een buurt veel plekken in instellingen voor kwetsbaren en/of veel woningen die permanent verhuurd worden aan cliënten van instellingen. Deze plekken en woningen tellen niet mee bij de afspraak om 30% van de woningen aan kwetsbare huishoudens te verhuren, maar er wonen wel kwetsbare mensen.
 - Er zijn incidenten in de buurt geweest en er zijn weerstanden bij buurtbewoners. Gebiedsbeheerders en verhuurmedewerkers van corporaties baseren hun beeld over de buurt op problemen die ze tegenkomen en op weerstanden bij buurtbewoners. Dit kan gaan om incidenten met overlast, maar ook om omwonenden die vinden dat er al genoeg kwetsbare mensen met problemen in hun omgeving gehuisvest zijn.
 - Alle corporaties houden bij het selecteren van woningen rekening met bestaande problemen in het portiek waar de woning vrijkomt. Wanneer in een buurt toevallig veel portieken zijn waar iets aan de hand is, zou dit bij elkaar opgeteld kunnen leiden tot een lagere percentage toewijzingen aan kwetsbare groepen. Dit is echter niet gebaseerd op beleid per buurt of straat.
- f. Woningen in Zuidoost minder vaak geschikt geacht
Bij bemiddeling aan kwetsbare groepen via de module actieve bemiddeling kiezen de zorgaanbieders welke woningen voor welke van hun cliënten passend zijn. Het gebeurt wel eens dat een woning niet wordt gebruikt omdat de zorginstelling de woning of de buurt niet geschikt vindt voor hun cliënt. Het enige gebied echter waar dit gebeurt is Zuidoost. Dit is overigens niet terug te zien in de cijfers van het onderzoek.
- g. In sommige buurten voorkeur voor statushouders
Veel corporaties beschouwen statushouders als een groep die minder zorgvuldig geplaatst hoeft te worden. Zij hebben vaak minder begeleiding nodig en worden beschouwd als “gewone” woningzoekenden. Soms wijzen de corporaties daarom in buurten die zij als kwetsbaar beschouwen meer woningen toe aan statushouders en minder aan kwetsbare huishoudens die begeleiding nodig hebben.
In sommige zwakke buurten vindt men ook de natuurlijke instroom van nieuwe huurders (zonder urgentie) heel kwetsbaar. Dit is vooral zo in buurten met veel kleine en goedkope woningen van mindere kwaliteit. In deze buurten kiezen sommige corporaties ervoor om juist meer woningen te verhuren aan statushouders. Zij zien deze namelijk als minder kwetsbaar dan de instroom via reguliere woonruimteverdeling. Wel is er verschil tussen statushouders met een lage opleiding uit arme landen en goed opgeleide

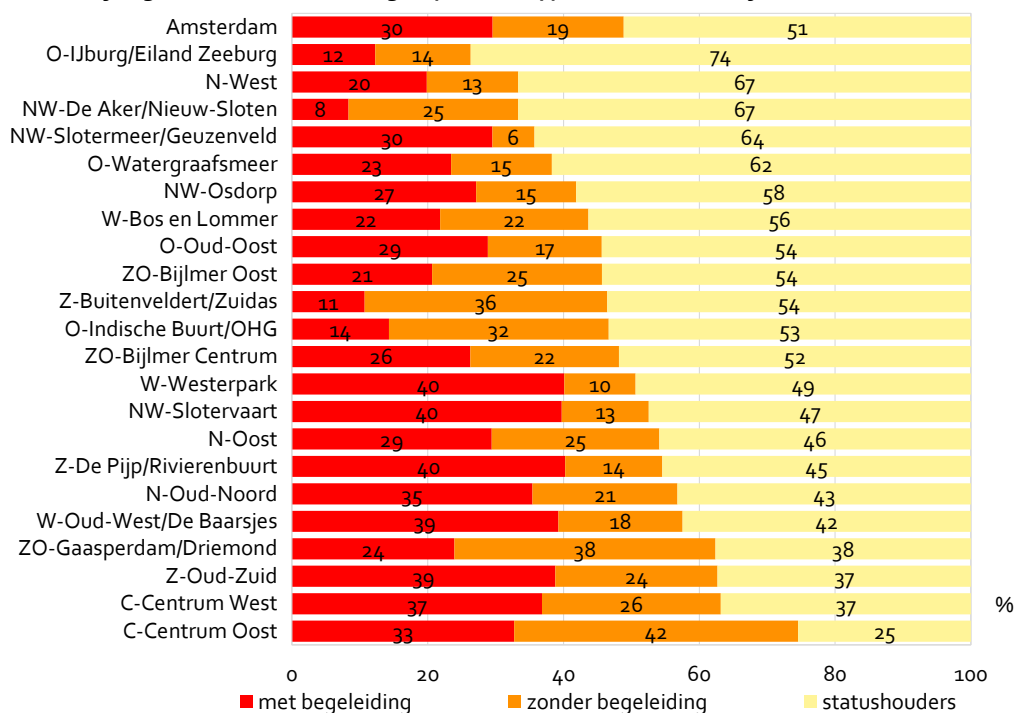
statushouders uit bijvoorbeeld het Midden Oosten.

- h. Sturen in aanbod voor sociaal- en medisch geïndiceerden (urgenten zonder begeleiding)
Urgenten met een sociaal-medische indicatie zoeken zelf in het aanbod dat geadverteerd wordt in WoningNet. Er is weinig bekend over de manier waarop corporatiemedewerkers de woningen selecteren die met voorrang in Woningnet worden aangeboden aan urgenten.
Uit gegevens uit WoningNet weten we dat in 2016 slechts 28% van het woningaanbod gelabeld was voor urgenten. In de eerste helft van 2017 was dit percentage gestegen tot 43%, maar ook dat is minder dan de helft van het aanbod. Bovendien was ongeveer 20% van de voor urgenten gelabelde woningen een seniorenwoning, wat niet zo effectief is, aangezien er onder de sociaal-medisch geïndiceerden zeer weinig ouderen zijn.
- i. Toewijzing centraal door specialisten en objectieve data zorgen voor objectievere afwegingen
De manier waarop corporaties woningen selecteren en toewijzen aan kwetsbare groepen verschilt. Bij sommige corporaties werken de verhuurmedewerkers in één gebied, waardoor zij niet het overzicht hebben over de verhuringen in andere gebieden in de stad. De meeste corporaties zijn daarom bezig de werkwijze met betrekking tot de verhuur van woningen aan kwetsbare groepen te veranderen. Zij doen dat door met specialisten te gaan werken op het gebied van kwetsbaren en/of door de systemen zodanig te verbeteren dat er beter gestuurd kan worden.
- j. Kennis over toewijzingen van andere corporaties ontbreekt en kan onbedoeld leiden tot verschillen tussen buurten
Corporaties die in dezelfde buurt of straat woningbezit hebben, weten meestal niet van elkaar of er veel kwetsbare mensen wonen en hoeveel woningen er worden verhuurd aan de doelgroepen van het PHKG. Onbedoeld kan dit er toe leiden dat er verschillen tussen buurten ontstaan. Corporaties vinden het wenselijk hierover gegevens uit te wisselen.

3 Type kwetsbare groepen per gebied

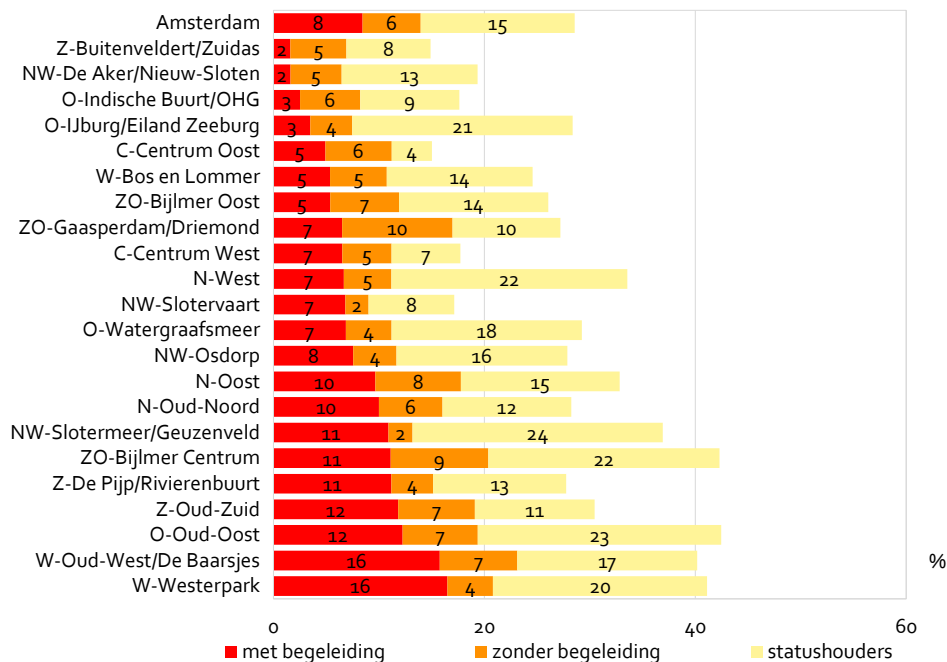
Er worden drie groepen onderscheiden: huishoudens met begeleiding op de woning, huishoudens zonder begeleiding op de woning en statushouders. In sommige gebieden worden vooral statushouders gehuisvest (IJburg/Zeeburgereiland, Noord-West, De Aker/Nieuw-Sloten), in andere gebieden ligt hun aandeel laag (Centrum-Oost en –West, Oud-Zuid en Gaasperdam/Driemond). Van het Zeeburgereiland is bekend dat de betreffende corporatie besloten heeft een deel van de nieuwbouw te verhuren aan statushouders.

Figuur 3.1 Toewijzingen aan kwetsbare doelgroepen naar type, 2016 en 1e half jaar 2017



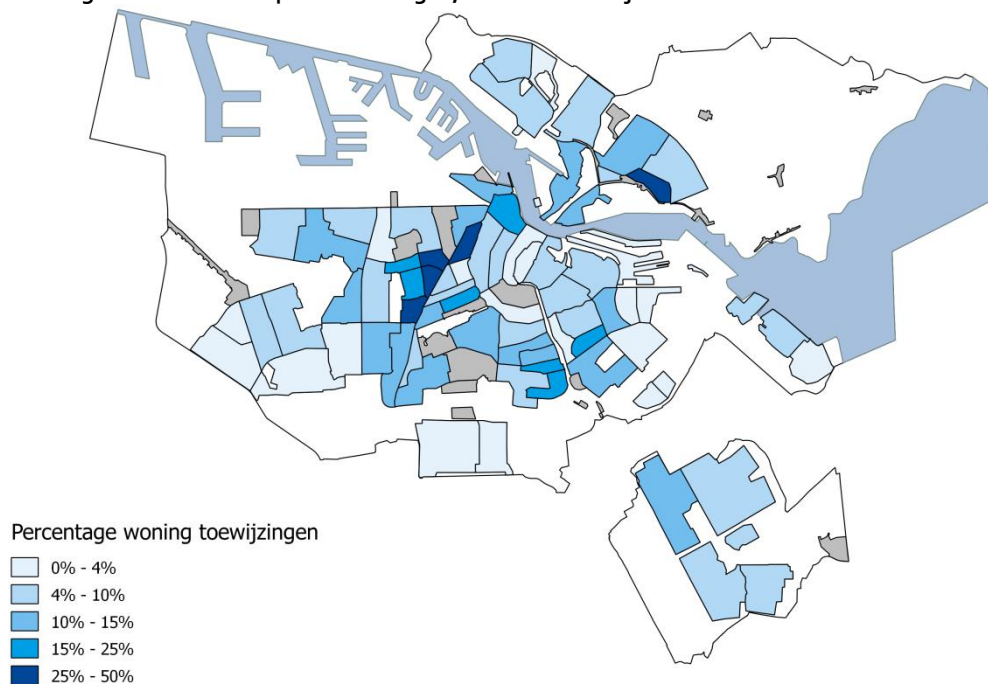
Figuur 3.2 laat de toewijzingen zien van de drie groepen als percentage van het totaal aantal verhuringen. De figuur is gesorteerd naar het aandeel verhuringen van huishoudens die begeleiding krijgen op de woning, de meest kwetsbare groep. Hun aandeel is het hoogst in West (Westerpark en Oud-West/De Baarsjes) waar in het algemeen veel van de corporatiewoningen naar kwetsbare groepen gaan. Het is het laagst in gebieden waar weinig verhuringen naar kwetsbare groepen gaan (Buitenveldert/Zuidas en De Aker/Nieuw-Sloten). Toch komen de huishoudens met begeleiding op de woning niet per sé vaker terecht in gebieden waar veel verhuringen plaatsvinden aan kwetsbare groepen of gebieden die als kwetsbaar bekend staan. Hun aandeel is bijvoorbeeld ook hoog in Oud-Zuid en De Pijp/Rivierenbuurt.

Figuur 3.2 Toewijzingen aan kwetsbare doelgroepen naar type als aandeel van het totaal aantal verhuringen, 2016 en 1e half jaar 2017



De volgende kaart geeft de verhuringen weer van huishoudens die begeleiding op de woning krijgen. Op wijkniveau valt wederom West op. Ook in Tuindorp Nieuwendam is hun aandeel relatief hoog. Daarna volgen wijken in de Rivierenbuurt, Transvaalbuurt in Oud-Oost en de Haarlemmerbuurt in Centrum.

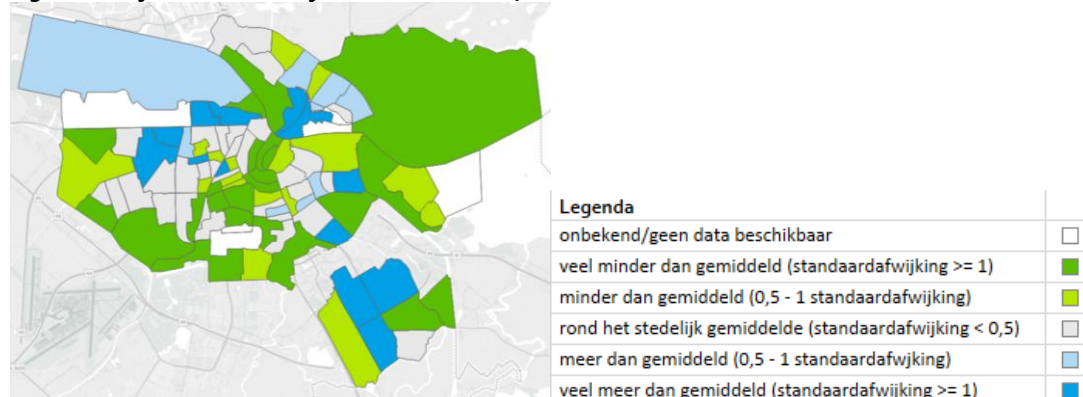
Figuur 3.3 Toewijzingen kwetsbare doelgroepen met begeleiding op de woning op het totaal aantal verhuringen van sociale corporatiewoningen, 2016 en 1e half jaar 2017



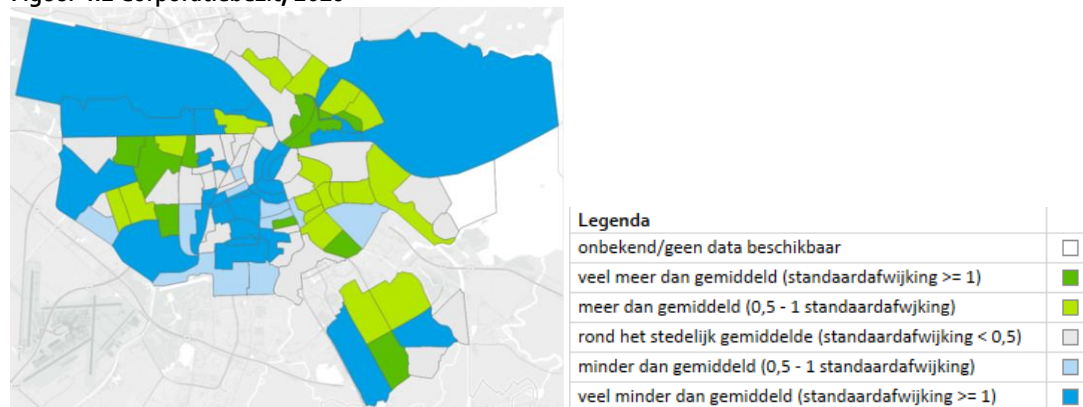
4 Hoe hangt de toewijzing samen met andere kenmerken van de wijk?

De onderstaande kaarten laten zien dat in wijken als Volewijk, Slotermeer-Zuidwest en Bijlmer-Centrum, waar relatief veel toewijzingen aan kwetsbare groepen plaatsvinden, er ook veel corporatiebezit is. Ook wonen er al relatief veel kwetsbare groepen (hoge bijstandsafhankelijkheid) en de waardering voor de buurt ligt er relatief laag.

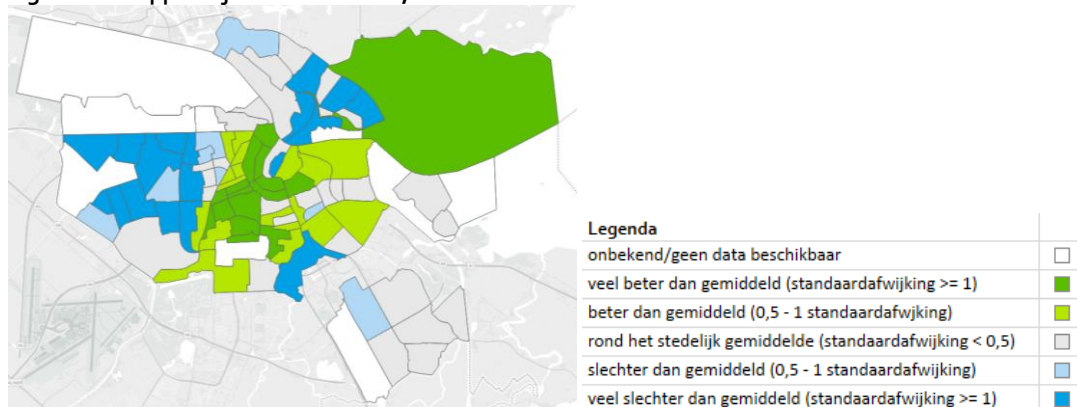
Figuur 4.1 Bijstandsafhankelijkheid (trede 1 en 2), 2017



Figuur 4.2 Corporatiebezit, 2016



Figuur 4.3 Rapportcijfer voor de buurt, 2015



Met een regressie analyse is gekeken welke kenmerken van de wijk samenhangen met het toewijzen aan kwetsbare groepen. Bij deze analyse is uitgegaan van alle toewijzingen in de periode 2016 en 2017 1^e half jaar, als percentage van het totaal aantal verhuringen. Alleen de wijken zijn meegenomen waar 10 of meer sociale corporatiewoningen verhuurd zijn in de genoemde periode. Wijken als Grachtengordel-Zuid, Willemspark en Apollobuurt zijn dus geen onderdeel van de analyse.

In de analyse is een aantal variabelen opgenomen die aangeven of de wijk al enige kwetsbaarheid heeft (veel bijstandsafhankelijkheid, cliënten met activerende ondersteuning en dagbesteding, AO/DB), of de wijk gewaardeerd wordt (WOZ-waarde per m2 en rapportcijfer voor de buurt), hoe de woningvoorraad is samengesteld (aandeel kleine woningen, aandeel corporatiewoningen) en hoeveel er verhuurd wordt.

De regressie-analyse laat zien dat de verhuringen aan kwetsbare groepen niet direct samenhangen met of er in de wijk al kwetsbaarheid is (bijstandsafhankelijkheid, cliënten AO/DB). Dit betekent dat de wijken waar veel bijstandsgerechtigden wonen, niet allemaal ook veel kwetsbare groepen ontvangen. Ook het aandeel corporatiehuur en de WOZ-waarde laat geen significant effect zien.

Wel komt er uit de analyse naar voren dat verhuringen aan kwetsbare groepen meer voorkomen in wijken waar de waardering voor de buurt laag ligt. Dit is echter volledig toe te schrijven aan de toewijzingen op het Zeeburgereiland. Van een verband tussen waardering van de buurt en toewijzingen van kwetsbare groepen kan daarom niet gesproken worden.

Daarnaast wordt er meer verhuurd in wijken met veel kleine woningen. Ook het aantal verhuringen van corporatiewoningen in het algemeen speelt een rol en dit verband lijkt wat tegenstrijdig: hoe hoger het aandeel verhuringen, hoe minder vaak deze worden toegewezen aan kwetsbare groepen. Wanneer er in een wijk relatief veel corporatiewoningen vrij komen, worden deze dus relatief iets minder vaak verhuurd aan huishoudens uit een kwetsbare doelgroep.

Tabel 3.4 Regressiemodel voor % toewijzingen aan kwetsbare groepen van sociale corporatiewoningen

	beta	sig
Constante		0,000
% wwv trede 1 en 2	-0,046	0,812
% cliënten AO/DB	-0,007	0,966
% corporatiehuur	0,010	0,958
gemiddelde WOZ-waarde per m ²	-0,082	0,719
rapportcijfer voor de buurt	-0,452	0,017
% woningen tot 60m ²	0,411	0,028
% verhuringen van corporatiewoningen	-0,471	0,009
N = 70		
R ² = 0,238		

De toewijzing van kwetsbare groepen komt dus vaker voor in wijken met veel kleine woningen. Dit kan samenhangen met de woonbehoefte van kwetsbare groepen. Vaak zal het om alleenwonenden gaan, die een beperkte huur kunnen betalen. De lage huur van een kleine woning beantwoordt daaraan.

Ook is er een klein verband met het aantal verhuurde woningen: hoe meer corporatiewoningen er in een wijk verhuurd worden, hoe minder vaak deze naar kwetsbare groepen gaan. Hiermee lijken wijken met veel verhuringen dus iets ontzien te worden bij het toewijzen aan kwetsbare groepen.

5 Samenvatting en conclusie

Ongeveer 30% van de verhuringen van sociale corporatiewoningen gaat naar kwetsbare groepen. Deze toewijzingen zijn niet gelijk verspreid over de stad. Dit komt in de eerste plaats omdat het corporatiebezit niet gelijk verdeeld is over de stad. In gebieden met veel corporatiebezit is de invloed op het gebied groter. Dit zijn in het algemeen meer kwetsbare wijken dan wijken met weinig of geen corporatiebezit.

Ook als je kijkt naar de verhuringen aan kwetsbare groepen als percentage van het totaal aantal verhuringen van sociale corporatiewoningen, blijkt dat er een ongelijke spreiding is over de stad. In sommige wijken is het aandeel verhuringen aan kwetsbare huishoudens laag en in andere juist hoog. Deze ongelijke spreiding heeft met zowel objectieve als subjectieve factoren te maken: zowel met kenmerken van de woningvoorraad als met keuzes die corporaties maken bij het selecteren van woningen voor verhuur aan kwetsbare groepen. Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er meer toewijzingen zijn aan kwetsbare groepen in wijken met veel kleine woningen. Dit wordt bevestigd in de gesprekken met corporaties, het gaat vaak om alleenwonenden die een beperkte huur kunnen betalen.

Uit de kwantitatieve analyse blijkt verder dat er, binnen de verhuringen van sociale corporatiewoningen, niet direct een verband is tussen de toewijzingen en de kwetsbaarheid van een wijk. Uit de gesprekken met corporaties blijkt ook dat corporaties in sommige gevallen kwetsbare wijken bewust ontzien, terwijl in andere gevallen juist gekozen wordt voor meer kwetsbare wijken. Zo worden statushouders juist als weinig kwetsbaar gezien en daarom juist als goede kandidaten voor kwetsbare wijken.

Daarnaast zijn er allerlei heel lokale redenen om kwetsbare groepen wel of niet te plaatsen in een bepaalde woning en die min of meer los staan van de kwetsbaarheid van een wijk. Corporaties geven bijvoorbeeld aan dat gehorige woningen, of portieken waar al wat aan de hand is, minder geschikt zijn. Corporaties vermoeden verder dat in wijken met veel seniorencomplexen en complexen met woongroepen juist minder woningen worden verhuurd aan urgente kwetsbare huishoudens, omdat die voor dit soort woningen niet vaak in aanmerking komen.

Corporaties maken ieder voor zich afwegingen in welke woningen geschikt worden geacht voor kwetsbare groepen. Afstemming hierover is minimaal. Dit alles draagt er aan bij dat in sommige wijken er relatief veel woningen naar kwetsbare groepen gaan, en in andere relatief weinig.

Uiteindelijk gaat het echter om kleine aantallen. In anderhalf jaar tijd ging het om 2415 toewijzingen op een stad van ruim 800.000 inwoners. De huisvesting van kwetsbare groepen in het kader van het programma is slechts één element in een veelheid van factoren die invloed hebben op de kwetsbaarheid van wijken. Bovendien zijn niet alle gehuisveste kwetsbare huishoudens blijvend kwetsbaar en is de doelgroep van het programma huisvesting kwetsbare groepen zeer divers. Ook hoeft slechts een klein deel van de kwetsbare mensen te worden gehuisvest, de meesten beschikken al over woonruimte.

6 Bijlage 1: Geïnterviewde medewerkers corporaties

naam:

Krista Bosman

Yvonne van Veen

Ron Huisman

Willeke Drevijn

Niels van Schaik

Heleen Bots

Birgit Truijens

organisatie:

De Alliantie

Eigen Haard

De Key

Stadgenoot

Stadgenoot

Ymere

Rochdale



Gemeente Amsterdam



Onderzoek, Informatie en Statistiek

Bezoekadres:
Oudezijds Voorburgwal 300
1012 GL Amsterdam

Postbus 658
1000 AR Amsterdam

www.ois.amsterdam.nl