

Leeftijd & Wonen

**De rol van leeftijd in
woonruimteverdeelsystemen**

Karlijn Bendijk

Anouk Mulder

Annemarie Wagemakers

LBL, expertisecentrum leeftijd en maatschappij

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
1. Inleiding	6
1.1 Leeftijdsgrenzen in de Nederlandse samenleving	6
1.2 Wanneer is een leeftijdsgrens leeftijdsdiscriminatie?	7
1.3 Leeftijd als criterium bij woningtoewijzing	7
1.4 Wat is het LBL, expertisecentrum leeftijd en maatschappij?	8
1.5 Voor wie is dit boek bedoeld?	8
2. Het onderzoek	10
2.1 Totstandkoming van het onderzoek	10
2.2 Doel van het onderzoek	13
2.3 Activiteiten in het kader van het onderzoek	13
2.4 Verloop van het onderzoek	14
2.5 De meldingen	15
3. De woonruimteverdeelsystemen	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Het distributiemodel	19
3.2.1 Achtergrond van het distributiemodel	19
3.2.2 Beschrijving van het distributiemodel	19
3.2.3 De rol van leeftijd in het distributiemodel	20
3.2.4 Voor- en nadelen van het distributiemodel	20
3.3 Het aanbodmodel	21
3.3.1 Achtergrond van het aanbodmodel	21
3.3.2 Beschrijving van het aanbodmodel	22
3.3.3 De rol van leeftijd in het aanbodmodel	28
3.3.4 Voor- en nadelen van het aanbodmodel	29
3.4 Het optiemodel	31
3.4.1 Achtergrond van het optiemodel	31
3.4.2 Beschrijving van het optiemodel	31
3.4.3 De rol van leeftijd in het optiemodel	32
3.4.4 Voor- en nadelen van het optiemodel	32
3.5 Het 'KAN-model'	33
3.5.1 Achtergrond van het KAN-model	33
3.5.2 Beschrijving van het KAN-model	33
3.5.3 De rol van leeftijd in het KAN-model	33
3.5.4 Voor- en nadelen van het KAN-model	34
3.6 Overige aspecten van woonruimteverdeling	35
3.6.1 Urgentie	35
3.6.2 Direct-te-huur	36
3.6.3 Seniorenwoningen	37

4. Conclusies en aanbevelingen	38
4.1 Inleiding	38
4.2 De rol van leeftijd per model	39
4.2.1 Het distributiemodel	39
4.2.2 Het aanbodmodel	39
4.2.3 Het optiemodel	40
4.2.4 Het KAN-model	40
4.2.5 Aanbevelingen	40
4.3 De rol van leeftijd in woonruimteverdeelsystemen	41
4.3.1 Leeftijdscategorieën	41
4.3.2 Labeling	42
4.3.3 Volgordecriterium	42
4.3.4 Leeftijdswal	43
4.4 Alternatieven voor het gebruik van leeftijd	44
4.5 Leeftijd, rechtvaardig onderscheid of discriminatie?	45
4.6 Vervolgactiviteiten	47
Literatuuropgave	49
Bijlagen	
1. Namen van leden van de begeleidingscommissie en andere gesprekspartners	50
2. Algemene vragen en thema's om met gesprekspartners door te nemen	51
3. Standaardformulier vragen huurders / woningzoekenden	52
4. Aantal meldingen per maand bij het LBL binnengekomen in 1999, 2000 en 2001	53
5. Leeftijd van de melders	54
6. Het distributiemodel in Emmen	55
7. Uitleg van de gebruikte termen	57
8. Het aanbodmodel in de regio IJmond	60
9. Het aanbodmodel in de regio Utrecht Midden	63
10. Het aanbodmodel in de regio Zuid-Kennemerland per 1-10-2001	65
11. De tabel huur-inkomen van Utrecht Midden	67
12. Het optiemodel in Smallingerland	68
13. Het KAN-model	70
14. Seniorenwoningen	72
Over de auteurs	73

Voorwoord

De vraag naar woningen in de sociale huursector overstijgt in veel gemeenten het aanbod. Er zijn meer gegadigden dan huizen. Het gevolg is dat mensen vaak jaren moeten wachten op het huis van hun keus. Zo'n 40 tot 45 % van de Nederlandse bevolking woont in een huurhuis in eigendom van de woningbouwcorporaties. Per jaar verhuist ongeveer 10% van de bevolking.

Woningen zijn een schaars goed en dat vraagt om rechtvaardige systemen om de woningen te verdelen. Nederland kent verschillende systemen om de woonruimte te verdelen en binnen die systemen zijn er vele variaties. De systemen zijn in ontwikkeling en veranderen bovendien om tegemoet te komen aan de veranderingen in de maatschappij. Een van die veranderingen in de woonruimteverdeling was de komst van het aanbodmodel, begin jaren negentig. In dit model is het mogelijk leeftijd op verschillende manieren als selectiecriteria toe te passen en dit gebeurt in verschillende regio's. Zoals bij elk criterium zijn er mensen die er de dupe van zijn. En deze mensen komen bij het LBL terecht. Zij uiten onder meer hun ongenoegen over het feit dat iemand die ouder is eerder een huis krijgt aangeboden dan zij, terwijl zij al jaren op zoek zijn en die persoon die ouder is niet. Ook zijn er klachten over het type huis waar men gezien de leeftijd wel of niet voor in aanmerking komt. Zoals mensen tot 30 jaar in een eenkamerwoning en 55-plussers in een seniorenwoning.

Voor het LBL zijn deze signalen aanleiding geweest een uitgebreid onderzoek te starten om vragen te beantwoorden: op welke manier wordt leeftijd gebruikt bij de woonruimteverdeling? En is leeftijd wel een geschikt criterium om te bepalen wie in welk huis mag wonen?

In eerste instantie klinkt het misschien wel passend om woningen naar leeftijd te verdelen. Maar trekken we een parallel naar het kopen van een auto dan wordt duidelijk dat leeftijd niet tegemoetkomt aan de werkelijke behoeften en wensen die mensen hebben. Het is immers onvoorstelbaar dat een autoverkoper een klant vraagt naar de leeftijd en vervolgens op basis van die leeftijd bepaalt of een mini, een gezinswagen of een automaat mag worden gekocht. Of dat een automaat alleen aan 75-plussers verkocht mag worden.

Leeftijd is wel gemakkelijk toepasbaar, maar betuttelend en beperkend. Het past niet meer in deze tijd waarin steeds meer waarde aan keuzevrijheid van de consument gehecht wordt. Woningbouwcorporaties stellen zich steeds vaker marktgericht op: de woningzoe-

kende staat centraal en niet het huizenaanbod. Deze ontwikkeling wordt versterkt doordat woningbouwcorporaties geconfronteerd worden met een zich terugtrekkende overheid: subsidies en financiële steun behoren in steeds grotere mate tot het verleden.

Nu de woningmarkt volop in ontwikkeling is, woningbouwcorporaties marktgerichter gaan werken en woningzoekenden meer keuzevrijheid wensen is het zinnig om stil te staan bij het gebruik van leeftijd in de modellen. Zodat het onterecht gebruik van leeftijd kan worden voorkomen.

Graag bedank ik alle mensen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt. Allereerst zijn dit de mensen van de begeleidingscommissie en de gesprekspartners. Zij hebben ons waardevolle informatie verstrekt. Ook bedank ik de mensen die een melding hebben gedaan. Voor het LBL zijn dit de signalen waarmee wij grip krijgen op de materie en daadwerkelijk stappen kunnen ondernemen om daar waar onterecht leeftijd wordt gebruikt actie te ondernemen. Het resultaat ligt voor u. Ik hoop dat dit boek bijdraagt aan rechtvaardige systemen om woningen te verdelen.

Nel van Dijk
directeur LBL, expertisecentrum leeftijd en maatschappij

1 Inleiding

1.1 Leeftijdsgrenzen in de Nederlandse samenleving

Leeftijd is in Nederland een veelgebruikt criterium om de rechten en plichten van mensen te bepalen en de toegang tot voorzieningen af te bakenen. Leeftijdsgrenzen komen vrijwel in alle sectoren voor, bijvoorbeeld de arbeid, de sociale zekerheid, het onderwijs en het belastingstelsel. Kinderen zijn vanaf vier jaar leerplichtig en mogen niet de arbeidsmarkt op voor hun twaalfde levensjaar. Het stemrecht geldt vanaf 18 jaar. Tot 30 jaar kan studiefinanciering aangevraagd worden. Het recht op een AOW-uitkering geldt vanaf 65 jaar en mensen vanaf 70 jaar zijn verplicht zich medisch te laten keuren om het rijbewijs te verlengen. Dit zijn enkele voorbeelden van wettelijke leeftijdsgrenzen. Maar ook zijn er talloze voorbeelden van gemeenten, verzekeraars, bedrijven, stichtingen en verenigingen die leeftijdsgrenzen gebruiken om het beleid of regels vast te stellen. Bij leningen en persoonlijke kredieten gebruiken banken bij acceptatie een maximum leeftijd van 65 of 70 jaar. Bestuursleden mogen soms niet ouder zijn dan 70 jaar en bepaalde verenigingen accepteren geen leden jonger dan 50 jaar. In de woonruimteverdeling worden bepaalde huizen toegekend aan 18- tot 23-jarigen en weer andere huizen aan 55-plussers.

Er zijn verschillende motieven voor het toepassen van dergelijke leeftijdsgrenzen, zoals bescherming, sociale activering en risicobeperking. De minimum leeftijd voor toetreding tot de arbeidsmarkt beschermt kinderen tegen uitputting en uitbuiting. De Pas 65-plus, waarmee ouderen goedkoop toegang krijgen tot voorzieningen zoals het openbaar vervoer, is bedoeld hen sociaal te activeren. Risicobeperking is het motief van zorgverzekeraars om leeftijdsgrenzen te hanteren bij de acceptatie van verzekeringsnemers.

Om te beoordelen of een leeftijdsgrens rechtvaardig is of niet, zijn deze motieven van belang. Leeftijdsgrenzen leiden ertoe dat bepaalde leeftijdsgroepen uitgesloten worden. Dat betekent ongelijke behandeling op basis van leeftijd. Dat onderscheid moet te rechtvaardigen zijn, hetgeen lang niet altijd mogelijk blijkt te zijn. Nu de tendens naar keuzevrijheid in de samenleving groter wordt, roept het onderscheid naar leeftijd steeds vaker vragen op.

1.2 Wanneer is een leeftijdsgrens leeftijdsdiscriminatie?

Het maatschappelijk debat over de vraag of leeftijdsgrenzen nu wel of niet toelaatbaar zijn, is sinds de jaren negentig pas echt op gang gekomen. Dit blijkt onder meer uit een aantal gevoerde rechtszaken, die duidelijk maken dat leeftijd niet zonder meer als criterium gebruikt kan worden omdat dit leidt tot leeftijdsdiscriminatie. Van leeftijdsdiscriminatie is sprake wanneer het gebruik van leeftijd niet te rechtvaardigen is. Dit wordt teruggevoerd op artikel 1 van de Grondwet en artikel 26 IVBPR¹. Leeftijd wordt weliswaar niet met name genoemd, maar deze artikelen spreken van 'discriminatie op welke grond dan ook'. Leeftijd is een 'grond' en valt daar dus ook onder.

Uit de gevoerde jurisprudentie tot nu toe, kunnen een aantal vragen gehaald worden om te toetsen of een leeftijdsgrens rechtvaardig is².

De toets bestaat uit drie positief te beantwoorden vragen:

1. Is het doel van de leeftijdsgrens legitiem?
2. Is de leeftijdsgrens geschikt om dat doel te bereiken?
3. Is de leeftijdsgrens noodzakelijk om dat doel te bereiken?

De laatste vraag kan ook als volgt geformuleerd worden: kan hetzelfde doel bereikt worden door een ander criterium te gebruiken? In de praktijk blijken veel leeftijdsgrenzen te stranden op deze derde vraag omdat er alternatieve criteria voorhanden zijn. Een voorbeeld is de zaak over de inmiddels afgeschafte leeftijdsgrens van 46 jaar voor scheidsrechters betaald voetbal bij de KNVB. Deze leeftijdsgrens was ingesteld om een kwalitatief hoogwaardig scheidsrechterscorps te garanderen. De kwaliteit van de scheidsrechters werd echter ook al op andere manieren gegarandeerd door het testen op conditie en theorie en door monitoring. Een leeftijdsgrens is hiermee niet noodzakelijk. De rechter in deze zaak bestempelde de leeftijdsgrens als zijnde leeftijdsdiscriminatie en dit is in strijd met artikel 1 van de Grondwet³.

1.3 Leeftijd als criterium bij woningtoewijzing

In systemen om de woonruimte te verdelen komen leeftijdsgrenzen voor en wordt leeftijd soms gebruikt als volgordebepalend criterium

- 1 Het Internationale VN-Verdrag inzake Burgerlijke en Politieke Rechten dat in Nederland ook geldt.
- 2 In de tot nu toe gevoerde rechtszaken hebben rechters deze of vergelijkbare vragen gebruikt om tot een uitspraak te kunnen komen.
- 3 Hof Amsterdam 13 januari 2000, Uilenberg c.s. tegen de KNVB

voor het toewijzen van woningen. Om te bepalen of het gebruik van leeftijd in woonruimteverdeelsystemen rechtvaardig is, kunnen dezelfde toetsvragen gebruikt worden. Daarbij is van belang welk doel gediend wordt met de leeftijdsgrenzen en of deze doelen niet op een andere manier te bereiken zijn. In het slot van dit boek zullen op basis van de resultaten en conclusies de toetsvragen beantwoord worden.

Wat van belang is, is dat leeftijd een persoonskenmerk is. Een persoonskenmerk dat gedurende het leven verandert. Mensen kunnen hun kalenderleeftijd niet beïnvloeden; het is een vaststaand gegeven. Met het toenemen van de leeftijd ontwikkelen mensen zich. De ontwikkeling verloopt voor iedereen verschillend. Dit maakt dat de diversiteit tussen mensen met het toenemen van de leeftijd steeds groter wordt. En daarmee ook de diversiteit van hun wensen en behoeften, ook als het om wonen gaat. De samenhang tussen leeftijd en bepaalde kenmerken van mensen is vaak lang niet zo sterk als doorgaans aangenomen wordt. Zo heeft maar een beperkt deel van de oudere woningzoekenden fysieke beperkingen die noodzaken tot een aangepaste woning. En fysieke beperkingen komen niet alleen bij ouderen voor. Door het vaststellen van leeftijdsgrenzen, en door de aangepaste woningen alleen aan 65-plussers aan te bieden, wordt voorbijgegaan aan individuele verschillen.

1.4 Wat is het LBL, expertisecentrum leeftijd en maatschappij?

Het LBL is in 1994 opgericht onder de naam Landelijk Bureau Leeftijdscriminatie als onafhankelijke stichting met als doel het bestrijden van leeftijdsdiscriminatie. Inmiddels zijn de werkzaamheden uitgebreid en is de naam in 2001 omgedoopt in LBL, expertisecentrum leeftijd en maatschappij. Dit om aan te geven dat het bureau behalve met het tegengaan van leeftijdsdiscriminatie zich ook bezighoudt met het vergaren en verspreiden van kennis over leeftijd en leeftijdsgrenzen. Dit gebeurt onder meer door het initiëren en uitvoeren van onderzoek, het aan de orde stellen van leeftijdskwesaties en het leveren van een bijdrage aan de theorievorming over leeftijd en levensloop.

Het LBL werkt zoveel mogelijk samen met andere organisaties die discriminatie onderzoeken of bestrijden, zowel in Nederland als daarbuiten.

1.5 Voor wie is dit boek bedoeld?

Dit boek is het verslag van het onderzoek dat het LBL heeft gedaan naar het gebruik van leeftijd als criterium bij woonruimteverdeling. Het is van belang voor iedereen die zich op welke wijze dan ook bezighoudt met woonruimteverdeling. Dit zijn mensen werkzaam bij gemeenten, bij woningbouwcorporaties, bij het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en Aedes (overkoepelend orgaan van woningbouwcorporaties). Ook organisaties die vanuit het consumentenperspectief naar de woonruimteverdeling kijken kunnen hun voordeel doen met deze publicatie. Bijvoorbeeld de ouderenbonden, de antidiscriminatiebureaus, de Woonbond en de Consumentenbond.

Het doel van deze publicatie is bewust stil te staan bij de rol van leeftijd in de woonruimteverdeling opdat onterecht onderscheid naar leeftijd uit de woonruimteverdeling verdwijnt.

2 Het onderzoek

2.1 Totstandkoming van het onderzoek

Het LBL is vanaf de oprichting in 1994 alert geweest op leeftijdsgrenzen bij woonruimteverdeling. In 1999 echter, kwam er bij het expertisecentrum een groot aantal klachten binnen over het hanteren van leeftijdsgrenzen bij woningtoewijzing. In 2000 was de stijging van het aantal binnengekomen meldingen explosief. Dat jaar besloot het LBL het thema op te pakken. Er werd een kleinschalig onderzoek ingesteld naar de regio waaruit de meeste meldingen kwamen: de regio Zuid-Kennemerland. In dit systeem werden woningzoekenden ingedeeld in leeftijdscategorieën en kreeg binnen iedere categorie de oudste als eerste de woning aangeboden. Het LBL oordeelt dat de wijze waarop in Zuid-Kennemerland leeftijd toegepast wordt in de woonruimteverdeling leeftijdsdiscriminatie is. Naar aanleiding van dit standpunt kwam het LBL in oktober 2000 bij het VARA-programma 'KASSA!' terecht. Andere woningzoekenden zagen deze uitzending en vonden eveneens hun weg naar het LBL. Zij meldden klachten over het woonruimteverdeelsysteem in hun eigen regio.

Zoals uit de illustratie blijkt, komen de meeste meldingen uit het midden en westen van het land.

Klachten binnengekomen bij het LBL in de periode 1999, 2000 en 2001.



Waarbij geldt:

- 1 klacht binnengekomen
- 2 klachten binnengekomen
- meer dan 3 klachten binnengekomen

Het systeem van Zuid-Kennemerland van 1 mei 1999 tot 1 oktober 2001

In Zuid-Kennemerland werd de groep woningzoekenden in vijf leeftijdscategorieën opgedeeld: van 18 tot 24, van 25 tot 29, van 30 tot 39, van 40 tot 54 en vanaf 55 jaar. Binnen die leeftijdscategorieën gold dat de oudste woningzoekende als eerste aan de beurt kwam. Het was een aanbodmodel, dat wil zeggen dat mensen op woningen uit de *Woningkrant* konden reageren door een woonbon in te vullen. Zij konden reageren op woningen die in hun leeftijdscategorie werden aangeboden.

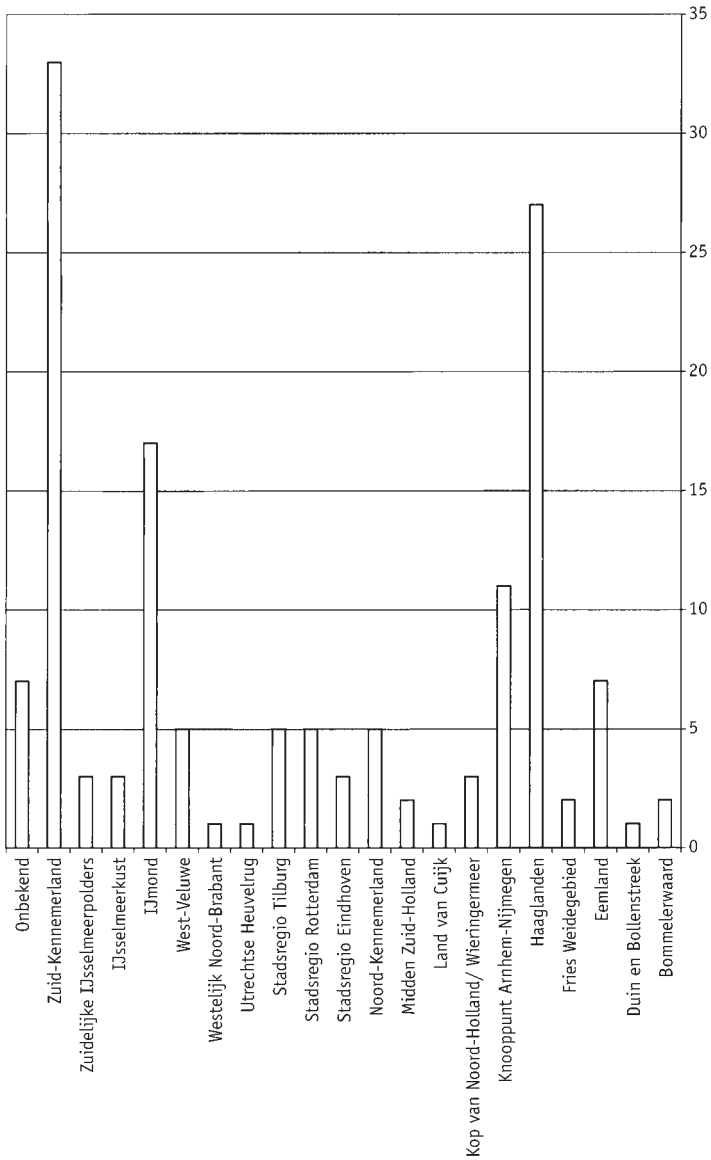
In dit systeem was het mogelijk dat iemand die al vijf jaar een huis zocht 39 jaar was en dus de oudste in de leeftijdscategorie, geen huis aangeboden kreeg, en naar de volgende leeftijdscategorie (40-54 jaar) ging. In deze categorie moest weer onderaan aangesloten worden en duurde het 15 jaar voordat de woningzoekende weer de oudste was en kans maakte op een woning. Dit fenomeen is door het LBL de 'leeftijdswal' genoemd. Een andere 39-jarige kon echter het geluk hebben heel snel een woning te hebben, omdat op het moment dat hij/zij bovenaan in de categorie zat, er wel een woning beschikbaar was.

Woningzoekenden beschouwden dit als heel oneerlijk. De regio Zuid-Kennemerland zag – na tussenkomst van het LBL – ook in dat een systeem waarbij leeftijd de doorslaggevende factor voor iemands kans op een woning was, niet gehandhaafd kon blijven en paste het systeem aan. De leeftijdscategorieën zijn blijven bestaan, en de beschikbare woningen worden evenredig over de leeftijdscategorieën verdeeld. Binnen de leeftijdscategorieën is een nieuw volgordecriterium geïntroduceerd: de zoekduur. Dit is een combinatie van woonduur en actief zoekgedrag.

Het inmiddels gewijzigde systeem van Zuid-Kennemerland is in 2001 door de Commissie Gelijke Behandeling (CGB) beoordeeld op eventuele ongelijke behandeling op grond van burgerlijke staat. Het oordeel (2001-109) was dat het wel degelijk in strijd met de wet was, omdat alleenstaanden ten opzichte van samenwonenden of gehuwden een kleinere kans op een woning hadden. Dit kwam doordat samenwonenden en gehuwden de keuze hebben uit twee leeftijden, terwijl alleenstaanden aan één leeftijd vastzitten.

Het grote aantal meldingen vanuit verschillende regio's in Nederland (zie figuur 1) wijst erop dat leeftijd op veel plaatsen als criterium gehanteerd wordt. Deze meldingen zijn aanleiding geweest om de rol van leeftijd verder te onderzoeken.

Figuur 1. Meldingen van 1999, 2000 en 2001 naar regio.



2.2 Doel van het onderzoek

Met het onderzoek had het LBL twee doelen voor ogen:

Ten eerste een gedetailleerd inzicht te krijgen in (de rol van leeftijd in) woonruimteverdeelsystemen. Hierbij is de vraag gesteld welke criteria worden gebruikt bij het toewijzen van woningen.

Ten tweede het toetsen van het criterium leeftijd in de woonruimteverdeling. Hierbij is de vraag aan de orde in welke gevallen het gebruik van leeftijd te rechtvaardigen is en in welke gevallen niet. Oftewel: in welke gevallen is er sprake van leeftijdsdiscriminatie?

2.3 Activiteiten in het kader van het onderzoek

Bij aanvang van het onderzoek zijn de 140 binnengekomen meldingen geïnventariseerd. Deze meldingen uit 1999, 2000 en 2001 zijn afkomstig uit 44 verschillende gemeenten, verdeeld over twintig regio's. Voor zover mogelijk zijn de meldingen gecontroleerd op waarheid. De systemen werden daartoe bekeken en de rol van leeftijd werd onderzocht. Naar aanleiding van de verzamelde gegevens is literatuur bestudeerd over woonruimteverdeling en evaluaties van woonruimteverdeelsystemen. Vervolgens heeft het LBL met sleutelinformanten gesproken om wegwijs te worden in het veld van woonruimteverdeling. Deze sleutelinformanten zijn medewerkers van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM), het onderzoeksinstituut OTB van de TU-Delft, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond, Aedes (overkoepelend orgaan van woningbouwcorporaties) en de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) (zie bijlage 1). Een aantal van deze gesprekspartners is gevraagd voor de begeleidingscommissie. Zij zijn bijeengekomen om de conceptversie van dit onderzoek te bespreken.

Om de verschillende modellen zo goed mogelijk te beschrijven is er voor gekozen om in zes regio's gesprekken te voeren: Heemskerk, Hilversum, Utrecht, Emmen, Smalingerland en het KAN-gebied (zie ook bijlage 1). Deze gesprekken zijn gevoerd met gemeenteambtenaren en medewerkers van woningbouwcorporaties. Het doel van deze gesprekken was inzicht te krijgen in het gevoerde beleid voor de woonruimteverdeling en de motieven voor het al dan niet hanteren van leeftijd of leeftijdsgrenzen in het systeem. Voor het voeren van de gesprekken is een vragenlijst gebruikt. Enkele vragen zijn van toepas-

sing voor alle gesprekspartners en staan in bijlage 2. Afhankelijk van de te interviewen persoon zijn de vragen aangepast en aangevuld.

Gedurende het onderzoek is er contact geweest met de antidiscriminatiebureaus in Tilburg, Alkmaar, Hilversum, Amersfoort en Haarlem. Zij hebben eveneens meldingen ontvangen aangaande leeftijdsdiscriminatie bij woningtoewijzingen. Het ADB Tilburg ondernam al eerder stappen hiertegen en het ADB Noord-Holland Noord (Alkmaar) stelde zelf een onderzoek in naar het gebruik van leeftijd bij woonruimteverdeling in Noord-Kennemerland. Ook is er contact geweest met een woningbouwcorporatie in Alphen aan den Rijn omdat deze een onderzoek instelde naar de legitimiteit van het gebruik van leeftijd in een woonruimteverdeelsysteem.

Ten slotte zijn er acht telefonische gesprekken gevoerd met huurders en woningzoekenden. Zij hadden eerder het LBL een melding voorgelegd en waren om die reden toegankelijk voor het verkrijgen van extra informatie. De topiclijst gebruikt tijdens de telefonische interviews met de woningzoekenden (of huurders) had als doel meer informatie te krijgen over de klacht en de mening over leeftijd in de woonruimteverdeling (zie bijlage 3). De resultaten van deze gesprekken zijn anoniem verwerkt in de tekst.

2.4 Verloop van het onderzoek

Nadat alle meldingen en de systemen van de betreffende regio's bestudeerd waren, is besloten de focus van het onderzoek te verschuiven van regio's of gemeenten naar modellen van woonruimteverdeling. Deze keuze werd gemaakt omdat er een beperkt aantal modellen van woonruimteverdeling zijn. Wel kennen deze modellen vele variaties in de uitvoering. Doordat de rol van leeftijd in de modellen onder de loep is genomen, en niet die van bepaalde regio's, zijn de resultaten en conclusies voor alle gemeenten in Nederland relevant.

Er zijn vier hoofdmodellen in de woonruimteverdeling, te weten: het distributiemodel, het aanbodmodel, het optiemodel en het KAN-model. Feitelijk is het KAN-model een variatie op het aanbodmodel. Vanwege de vergaande veranderingen en het experimentele karakter ervan is dit model apart behandeld. In dit boek zijn de vier modellen uitgebreid beschreven met speciale aandacht voor de rol van leeftijd. Daarnaast

worden enkele regio's in de bijlagen beschreven (bijlagen 6, 8, 9, 10, 12 en 13). Hoewel er veel klachten afkomstig waren uit Haaglanden, is besloten deze regio niet te beschrijven in het onderzoek. Dit omdat Haaglanden evenals Zuid-Kennemerland het leeftijds criterium per 1 juli 2002 uit het systeem heeft gehaald:

'Niet leeftijd, maar langdurig actief zoeken naar een woning wordt bepalend. (...) Het systeem waarin langdurige zoekers meer kans maken wordt door de mensen als rechtvaardiger beschouwd.'

(citaat uit de *Haagsche Courant* van 30 mei 2002)

2.5 De meldingen

Bij het LBL kunnen mensen een melding voorleggen als zij menen onterecht behandeld te zijn vanwege hun leeftijd of anderszins tegen een leeftijdsgrens aangelopen zijn. Het LBL neemt geen klachten in behandeling, maar inventariseert ze wel als zijnde meldingen en waar mogelijk worden de melders geïnformeerd en geadviseerd over eventuele vervolgstappen die zij kunnen ondernemen.

Alle meldingen die in de periode 1999 t/m 2001 over woonruimteverdeling binnenkwamen bij het LBL zijn in het onderzoek betrokken. In bijlage 4 zijn de aantallen meldingen naar maand in beeld gebracht. Onderstaande tabel laat zien hoeveel procent over een bepaald aspect ging.

Enkele melders gaven aan wat de gevolgen van de leeftijdsgrenzen in het woonruimteverdeelsysteem voor hen waren: 4% moest ondanks het verbreken van een relatie met hun partner, toch bij elkaar blijven wonen. 5% ging noodgedwongen (weer) bij de ouders wonen en 3% zei binnenkort op straat te staan.

De leeftijd van de melders was zeer divers, van 15 jaar tot over de negentig. In bijlage 5 is te zien dat er meer jonge melders waren dan oudere: het aantal 40-minners overtreft het aantal 40-plussers.

Niet iedereen die gedupeerd wordt door het gebruik van leeftijd in de woonruimteverdeling weet het LBL te vinden. Zij zullen een andere

route zoeken, als zij al de moeite nemen hun ongenoegen kenbaar te maken. Er kan vanuit gegaan worden dat er veel meer klachten zijn dan het aantal dat bij het LBL binnengekomen is.

Tabel 1. Omschrijving van de meldingen van 1999, 2000 en 2001 over woonruimteverdeling in percentage.

Omschrijving van de meldingen	%
<i>'Ik verdien te veel voor mijn leeftijdscategorie en krijg daardoor geen huis.'</i>	5 %
<i>'Aan de huizen zit geen goede leeftijdscategorie verbonden.'</i>	9 %
<i>'Het is een oneerlijk systeem voor starters.'</i>	5 %
<i>'Door het leeftijdsverschil met mijn partner komen wij niet aan een huis.'</i>	2 %
<i>'Er zijn te veel leeftijdseisen aan de huizen verbonden.'</i>	4 %
<i>'Aan mijn leeftijdscategorie hangt een etiketje dat wij onverantwoordelijk zouden zijn en daarom mag ik niet in een bepaalde woning gaan wonen.'</i>	1 %
<i>'Leeftijdswal'. Bovenaan in de leeftijdscategorie aangekomen krijgt men geen huis en begint men vervolgens onderaan in de volgende leeftijdscategorie.'</i>	13 %
<i>'Er ontbreekt een jongeren categorie in het systeem in mijn woonplaats.'</i>	1 %
<i>'De leeftijdsindeling ervaar ik als (zeer) oneerlijk.'</i>	31 %
<i>'Ik ben te jong bevonden voor het bejaardentehuis.'</i>	1 %
<i>'Ik ben te oud bevonden voor het bejaardentehuis.'</i>	8 %
<i>Overig, waaronder urgentie, fouten in uitvoering van systeem, koopwoningen en kavels etc.</i>	20 %

3 De woonruimteverdeelsystemen

3.1 Inleiding

Tot en met de 19^{de} eeuw bestond de voorraad huizen in Nederland vrijwel geheel uit particulier bezit. Men woonde er zelf in of verhuurde het zelf. Pas na de Eerste Wereldoorlog kwam er substantiële sociale woningbouw op gang in Nederland met de Woningwet van 1901 als officiële start (Jobse, 1994: 59). Deze wet was vooral gericht op het bestrijden van slechte gezondheidstoestanden in sloppenbuurten. De overheid nam maatregelen en begon met het financieren van woningen die door gemeente en woningbouwcorporaties werden beheerd.

De meest spectaculaire groei in de sociale woningbouw deed zich voor na de Tweede Wereldoorlog toen een aanzienlijk gedeelte van de woningen als sociale woning werd gerealiseerd. De overheid wilde de groep werknemers met lage lonen beschermen door te zorgen dat zij niet buiten de boot zouden vallen wat huisvesting betreft. De woningen waren echter schaars en de neiging tot prijsstijging was aanzienlijk. De huren moesten dus beheerst worden (Jobse, 1994: 61). Aangezien er veel kleine verhuurders waren, was het moeilijk om subsidies via hen te regelen. Er werd besloten gemeenten en woningbouwcorporaties gesubsidieerde woningen te laten bouwen en beheren.

Vanaf de wederopbouw in 1945 tot ver in de jaren '80 overtrof de vraag naar woningen het aanbod van woningen en lag het accent op de bouw van veel (gesubsidieerde) nieuwbouwwoningen. Woningnood was volkshuisvestingsvijand nummer één. Achterliggende oorzaken waren de teloorgang van woningen in de Tweede Wereldoorlog, de geboortegolf van vlak na de bevrijding die rond 1980 op de woningmarkt kwam, jongeren die eerder dan voorheen zelfstandig wilden wonen, en gezinsverdunding. De Woonruimtetwet 1947 gaf sturing aan de verdeling van schaarse woonruimte.

In oktober 1992 werd de Woonruimtetwet vervangen door de Huisvestingswet. In deze wet staat vrije vestiging van alle burgers in alle gemeenten voorop. Alleen in het geval van schaarste mogen gemeenten een distributiestelsel in het leven roepen om een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen. Deze wet 'strekt ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verde-

ling van schaarse woningen' (Rueb e.a., 2001: 11). Met name om woonruimte met een verhoudingsgewijs lage prijs zoveel mogelijk bij voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die gelet op hun inkomen (= huursubsidiegerechtigd) in het bijzonder op die woonruimten zijn aangewezen.

Binnen de grenzen van het Huisvestingsbesluit, mag de gemeenteraad woonruimten aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist. Ook wijst de gemeenteraad categorieën van woningzoekenden aan die primair voor die woonruimte in aanmerking komen. De gemeenteraad kan vervolgens bepalen dat woonruimte naar aard, grootte of prijs van die woonruimte slechts passend is voor een deel van de aangewezen categorieën woningzoekenden, gelet op hun inkomen, gezinsgrootte en andere persoonlijke kenmerken.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een modelverordening gemaakt op basis van de Huisvestingswet en het Huisvestingsbesluit. Dat is een model met een totaaloverzicht van de uitwerkingsmogelijkheden. Op regionaal of gemeentelijk niveau kan worden vastgesteld wat toepasselijk is.

Slechts 30% van alle gemeenten heeft gekozen voor een gemeentelijke huisvestingverordening. Dat zijn met name verstedelijkte regio's. Plattelandsgemeenten geven er de voorkeur aan om de verdeling van woonruimte uit te besteden aan (sociale) verhuurders. Om dit proces te vergemakkelijken zijn in het Besluit Beheer sociale-huursector (BBSH, gebaseerd op de Woningwet) ten aanzien van woonruimteverdeling dezelfde bepalingen opgenomen als in het Huisvestingsbesluit. De gemeente kan deze verhuurders vragen elk jaar verslag uit te brengen over de woonruimteverdeling.

Men kan ook op regionaal niveau een overeenkomstige verordening invoeren. Ook kan ervoor gekozen worden de woningbouwcorporaties een invulling te laten maken van de verordening. Door deze decentralisering wordt het overzicht van woonruimteverdeling in Nederland echter moeilijker te doorgronden. Op elk gewenst niveau kan namelijk een andere verordening van toepassing zijn. Deze samenwerking tussen gemeenten kan uit verschillende behoeften ontstaan. Zo kan een grote stad besluiten samen met omliggende gemeenten samen te werken op het gebied van woonruimteverdeling omdat de mensen die in de stad werken, daar niet willen of kunnen wonen. Zij kunnen dan wel relatief dicht bij hun werk wonen dankzij de samenwerking.

In de volgende paragrafen is beschreven hoe de vier woonruimteverdeelsystemen tot stand zijn gekomen, wat de regels zijn, wat de rol van leeftijd is en wat de voor- en nadelen van het model zijn.

3.2 Het distributiemodel

3.2.1 Achtergrond van het distributiemodel

Het distributiemodel is ingevoerd na de Tweede Wereldoorlog: een tijd dat er in Nederland sprake was van een kwantitatieve woningnood. Er ontstond behoefte aan een overzichtelijk systeem waarin sturing werd gegeven op de huurmarkt. In deze periode werden woningen zo veel mogelijk naar behoefte verdeeld, waartoe huisvestingsvergunningen werden afgegeven.

3.2.2 Beschrijving van het distributiemodel

In het distributiemodel moeten woningzoekenden zich inschrijven bij een bureau huisvesting door middel van een inschrijfformulier. Deze bureaus waren aanvankelijk gemeentelijke instellingen, later werden dit de woningbouwcorporaties.

Het inschrijfformulier bevat vragen over persoons- en huishoudkenmerken, huidige woonsituatie en woonwensen. Er worden ook gradaties van urgentie onderkend, die in combinatie met de wachttijd bepalend zijn voor de snelheid van toewijzen.

Vanaf de jaren zeventig wordt gebruik gemaakt van computers om de gegevens van de woningzoekenden te coderen. De computer berekent het aantal 'woonpunten' dat aan de woningzoekende toegekend wordt. In Emmen geldt bijvoorbeeld dat afhankelijk van het tijdstip van inschrijven de woningzoekende een aantal woonpunten ontvangt. Iedere maand van wachten komt daar een punt bij (bijlage 6). Woningzoekenden kunnen aangeven op het inschrijfformulier of zij meteen willen verhuizen of op een later tijdstip. Zodra de aangegeven datum is bereikt wordt de woningzoekende in de computer 'geactiveerd'. Degenen die meteen willen verhuizen, worden bij inschrijving onmiddellijk als actief aangemerkt.

Nadat de woningzoekende als actief is aangemerkt, gaat de woningbouwcorporatie op zoek naar een match tussen woning en zoeker. Als dit gelukt is, krijgt de woningzoekende een woning aangeboden. Als er meerdere kandidaten zijn voor een woning, geldt de inschrijfduur als volgordebepalend criterium.

In bepaalde gevallen kan een sociale of medische urgentie toegewezen worden. Zodra er een huis vrijkomt dat aan de eisen voldoet die in het rapport van de maatschappelijke dienst of de arts staan, moet de urgentiehouder de woning accepteren. Gebeurt dat niet, dan wordt de woningzoekende uitgeschreven. Opnieuw inschrijven kan wel, maar de inmiddels opgebouwde punten gaan dan verloren. Ook is het niet mogelijk nogmaals aanspraak te maken op de urgentiestatus.

3.2.3 De rol van leeftijd in het distributiemodel

In het distributiemodel kan leeftijd een rol spelen als het gaat om labeling van huizen. Een gemeente kan besluiten dat een bepaalde woning alleen geschikt is voor ouderen. Dan zal zij aan dat huis een leeftijdsgrens verbinden, bijvoorbeeld voor 60-plussers. Op een zelfde manier kan dit toegepast worden voor jongeren: woningen worden dan aangeboden aan personen tot en met 23 jaar.

Er zijn varianten van het distributiemodel waarin leeftijd geen rol speelt. Emmen is daar een voorbeeld van (bijlage 6). Wel worden daar de passendheidscriteria huur-inkomen en gezinsgrootte-woninggrootte gebruikt.

Leeftijd speelt als volgordecriterium geen directe rol in het distributiemodel. De volgorde wordt bepaald aan de hand van de inschrijfduur: wie het langst ingeschreven staat, komt boven aan de lijst te staan en krijgt een woning toegewezen. Aangezien er vaak een relatie is tussen inschrijfduur en leeftijd speelt leeftijd daarbij wel indirect een rol.

3.2.4 Voor- en nadelen van het distributiemodel

In gebieden met een lage woondruk blijkt dat het distributiesysteem nog steeds goed toegepast kan worden, zoals in Emmen. Van lage woondruk is sprake wanneer er evenveel aanbod als vraag is, of zelfs meer aanbod dan vraag. Er kan dan rekening gehouden worden met de wensen van de woningzoekenden.

Dit lijkt tegenstrijdig met de eerder geplaatste opmerking dat het distributiemodel werd ingevoerd in een tijd van grote schaarste, toen er sprake was van hoge woondruk. Er is echter geen vaststaande formule waarmee woondruk gemeten wordt. Afgaande op de cijfers over het aantal reacties per vrijgekomen woning lijkt het alsof gemeente 1 een grotere woondruk kent dan gemeente 2, omdat er meer reacties op woningen komen. Echter, de mogelijkheid bestaat dat in gemeente 1 op vijf woningen per keer gereageerd mag worden en in gemeente 2 op 'slechts' twee woningen. Zodoende ontstaat er een vertekend beeld

wanneer er simpelweg op het aantal reacties per woning wordt afgegaan.

Sommige gemeenten vinden het distributiemodel geen goed werkbaar systeem omdat het model zich kenmerkt door het bijhouden van omvangrijke woningzoekendenbestanden, het toepassen van een grootschalig puntensystemen om de urgentievolgorde te bepalen en het passief wachten van woningzoekenden op een woningaanbieding. Daarnaast biedt het distributiemodel geen inzicht in de verdeling van de woningen, en hebben woningzoekenden geen inzicht in het woningbestand van de gemeente of corporatie. Ook weten woningzoekenden niet hoe lang het gaat duren voordat zij een woning toegewezen krijgen. Verhuurders en gemeenten hebben ook geen inzicht in de (werkelijke) marktvraag.

Een ander probleem is dat het ontbreekt aan effectiviteit: er worden veel mensen benaderd die de woning vervolgens weigeren om wat voor reden dan ook. Hun levensomstandigheden kunnen bijvoorbeeld veranderd zijn en daarmee ook hun woonwensen. Als zij dit niet doorgeven aan de woningbouwcorporatie, is het bestand 'vervuild': het is niet meer up-to-date. Door de weigeringen wordt de wachttijd weer langer. Het belangrijkste nadeel is misschien wel dat in geval van hoge woondruk het systeem geen rekening houdt met de wens van woningzoekenden. Nu de tijden veranderd zijn, is er roep om vernieuwing. Met name in de regio's waar sprake was van een grote schaarste zijn er veranderingen doorgevoerd.

3.3 Het aanbodmodel

3.3.1 Achtergrond van het aanbodmodel

Vanwege de eerder genoemde tijd- en geldroevende procedures om woningzoekende en woning te matchen in gemeenten met een grote woondruk, werd er eind 1989 een nieuwe vorm van de woonruimteverdeling ingevoerd. In Delft besloot men als eerste om over te gaan tot een marktgericht model, ook wel het 'aanbodmodel' genoemd, of kortweg: het Delftse model. De directe aanleiding hiervoor was de wens om de woonconsument centraal te stellen. De consumenten wilden weten wat er beschikbaar was op de woningmarkt. Overige argumenten waren de (on)werkbaarheid van het distributiemodel in gebieden met een grote woondruk en de behoefte aan transparantie van het systeem. De woningzoekenden wilden zelf graag meer inbreng in de zoektocht naar

een huis. De woningbouwcorporaties en de gemeenten wilden meer inzicht geven in de woningbehoefte en de wensen en voorkeuren van woningzoekenden, om het toekomstig beleid hierop af te stemmen. Het grote verschil tussen het distributie- en het aanbodmodel, is dat in het distributiemodel de koppeling tussen woning en woningzoekende gedaan wordt door de verhuurfunctionaris (de medewerker van de woningbouwcorporatie) aan de hand van een volgordelijst. In het aanbodmodel maakt de woningzoekende zelf deze koppeling (VNG-handboek, A1-1.5.2).

Op het model zijn na verloop van tijd verschillende varianten ontstaan; het aanbodmodel kan op verschillende manieren ingevuld worden. Deze verschillen hebben betrekking op het al dan niet vooraf inschrijven, op het indelen van doelgroepen, op het aanbrenge van labels op het woningaanbod en het aanbrenge van een volgorde onder de kandidaten.

3.3.2 Beschrijving van het aanbodmodel

De sturing op de sociale woningmarkt, zoals ingezet met het distributiemodel, wordt zichtbaar in het aanbodmodel doordat de woningzoekenden kunnen zien waarop gestuurd wordt. De eisen aan inkomen en de huishoudgrootte blijven bestaan. Deze passendheidscriteria kunnen gecombineerd worden met een andere eis: leeftijd. De combinatie tussen woningzoekende en vrijgekomen woning moet geheel 'passend' zijn zoals de gemeente of woningbouwcorporatie dat ziet. Bepaalde huizen vindt men uitermate geschikt voor senioren en andere huizen voor jongeren. Bijvoorbeeld een 1-kamer appartement voor jongeren. Aangezien woningzoekenden zelf actief moeten zijn in het zoeken naar passende woonruimte, moet het aanbod inzichtelijk zijn. In het Delftse is er voor gekozen het aanbod te publiceren in een zogenaamde *Woningkrant*. Het woningzoekendenbestand is daarmee afgeschaft; de registratie van de woningzoekenden vindt pas plaats bij inzending van een (geldige) woonkeuzebon. Hoewel iedereen kan reageren op het aanbod komen alleen mensen die voldoen aan alle voorwaarden in aanmerking voor het huis. Zo staat er bij een willekeurige woning bijvoorbeeld vermeld: het adres, het aantal kamers, het bouwjaar en het aantal vierkante meters oppervlakte. Voor de aankomende huurder staan kenmerken vermeld waar deze aan moet voldoen, bijvoorbeeld: starter van 18 t/m 29 jaar, welk inkomen vereist is, 2 tot 4 bewoners en voorrang voor gezin met 2 of meer kinderen.

In het aanbodmodel worden in het woningaanbod schotten geplaatst. De kleinere eenheden (of: segmenten) die hierdoor ontstaan in het woningaanbod zijn bestemd voor bijpassende groepen (Kullberg, 1996: 15). In de eerste plaats is er in een groot aantal gemeenten sprake van vestigingscriteria. De woningzoekende moet hieraan voldoen vóórdat hij of zij mag reageren op het openbaar gemaakte aanbod. In het woningaanbod worden vervolgens schotten geplaatst. Het eerste segment behelst de doelgroep. Het tweede segment behelst de toewijzingskenmerken, ook wel passendheidscriteria genoemd. Deze worden via labels aan de woning verbonden. Binnen de gecreëerde doelgroepen wordt via een volgordecriterium de volgorde aangebracht om te bepalen wie uiteindelijk het huis toegewezen zal krijgen. Tabel 2 geeft alle mogelijkheden weer die in gebruik zijn om de segmenten in te vullen. Deze zijn nooit allemaal tegelijk van toepassing, er wordt per model een selectie uit gemaakt. Zo ontstaan er allerlei varianten van het aanbodmodel (zie ook bijlagen 8, 9 en 10).

Tabel 2. Alle mogelijkheden om de segmenten van het aanbodmodel in één schema¹

Vestigingscriteria	Doelgroep	Toewijzingskenmerken/ passendheidscriteria/ label	Volgordecriteria
<ul style="list-style-type: none"> • Economische binding • Maatschappelijke binding • Van binding vrijgesteld 	<ul style="list-style-type: none"> • Starter • Doorstromer • Vestiger • Urgenten • Leeftijdscategorieën • Overige woningzoekenden • Vrije sector (kamerverhuur) 	<ul style="list-style-type: none"> • Leeftijd • Inkomen • Woning achterlaten • Gezinsgrootte 	<ul style="list-style-type: none"> • Urgentie • Leeftijd • Woonduur • Zoekduur • Inschrijfduur • Starter of doorstromer • Leeftijd of woonduur • in punten uitgedrukt • Reisafstand tot het centrum van de gemeente

¹ De betekenis van de gebruikte termen staat in bijlage 7.

Vestigingscriteria

Voordat er van segmenten gesproken wordt, moet de woningzoekende aan bepaalde voorwaarden voldoen. Dit zijn de zogenaamde vestigingscriteria. Nederland kent in principe een uitgangspunt van vrije vestiging van alle burgers (VNG-handboek, A1-1.4.2). De staatssecretaris van VROM kan hier echter enkele beperkingen aan opleggen. Hij of zij kan bepalen dat een regio bindingseisen mag stellen. Als een gemeente een zogenaamde groene kern is, mag deze niet uitbreiden en (dus) bindingseisen stellen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen economische en maatschappelijke binding aan de regio. Economische binding ontstaat wanneer een minimaal aantal uren gewerkt wordt in de regio. Maatschappelijke binding met de regio heeft men wanneer in de voorbije jaren een minimaal aantal jaren in de regio gewoond is. Tenslotte kunnen bepaalde groepen worden vrijgesteld van binding. Dit geldt voor mensen die niet aan de eisen van economische of maatschappelijke binding kunnen voldoen, maar anderszins wel recht hebben om in die regio of gemeente te wonen. Voorbeelden zijn gepensioneerden, gehandicapten, langdurig werklozen en mensen die gescheiden zijn. Deze groep verschilt per gemeente van samenstelling.

Vervolgens wordt de groep woningzoekenden in kleinere groepen (of: doelgroepen) opgesplitst. De groep wordt doorgaans verdeeld in een groep starters en een groep doorstromers. Soms wordt hier een groep vestigers aan toegevoegd. Een andere mogelijkheid is dat er een groep doorstromers en een groep 'overige woningzoekenden' onderscheiden wordt.

Een starter is een woningzoekende die start op de koop- of huurmarkt. Het is een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte achterlaat. Het kan iemand zijn die bij zijn of haar ouders woont, op kamers woont, dakloos is of na een echtscheiding of het verbreken van een andere samenlevingsvorm op zoek is naar zelfstandige woonruimte.

Een doorstromer is een woningzoekende die een eigen woning heeft of huurt, die vrijkomt door verhuur of verkoop. Een doorstromer woont dus in een huurwoning of een zelfstandige wooneenheid van een woningcorporatie, in een huurwoning van een particuliere verhuurder of in een koopwoning.

Het onderscheid tussen starters en doorstromers wordt gemaakt om de doorstroming te bevorderen. Bepaalde huizen worden toebedeeld aan starters en andere huizen zijn uitsluitend bestemd voor doorstromers.

Vestigers zijn woningzoekenden die in een andere regio wonen en zich graag willen vestigen in de betreffende regio.

Volgens de VNG zorgen de starters voor een vergrote druk op de woonmarkt: zij willen ergens gaan wonen zonder dat zij een woning achterlaten. Er komen echter niet voldoende woningen vrij waar zij naartoe kunnen omdat de mensen die daar zitten, de doorstromers, op hun beurt ook niet kunnen doorstromen. Deze groep doorstromers stagneert in hun wooncarrière aangezien er te weinig nieuwbouw is in Nederland en mensen minder snel een huis kopen omdat de prijs van koophuizen momenteel hoog is.

In een aantal regio's worden leeftijdscategorieën toegepast om de doelgroep in op te delen. In Zuid-Kennemerland worden alle woningzoekenden in vijf leeftijdsgroepen opgedeeld. Vervolgens wordt er bekeken welk percentage van alle woningzoekenden in een bepaalde leeftijdscategorie zit. En dan krijgt die leeftijdscategorie ook dat percentage van de woningen aangeboden. Als de groep 30 t/m 39-jarigen bijvoorbeeld 29% van het totaal aantal woningzoekenden uit blijkt te maken, wordt ook 29% van de huizen aan die groep toebedeeld. Elk jaar wordt dit percentage gecontroleerd en eventueel aangepast (zie bijlage 10).

Passendheidscriteria / labels

Het tweede segment behelst passendheidscriteria. Hieronder vallen eisen als inkomen, gezinsgrootte en soms ook leeftijd of het al dan niet achterlaten van een woning.

Inkomenseisen worden gesteld om ervoor te zorgen dat mensen in een huis gaan wonen met een huur die past bij het inkomen. De huizen met de laagste huurprijzen zijn bedoeld voor mensen met een laag inkomen. Wanneer mensen met een hoog inkomen hierin gaan wonen, maken mensen met een laag inkomen weinig kans op een huis. In sommige gemeenten worden de sociale huurwoningen om deze reden strikt naar inkomen toegewezen. Met behulp van een tabel kan aan de hand van het inkomen bepaald worden in welke prijsklasse een huis gehuurd mag worden (zie bijlage 11).

De huursubsidiewetgeving werkt uiteraard ook met inkomenscriteria, en koppelt deze aan leeftijdsgroepen. Voor de leeftijdsgroep alleenstaande jongeren tot en met 23 jaar ligt die inkomensgrens wat lager dan voor huishoudens ouder dan 23 jaar. De inkomensgrenzen zijn gebaseerd op het netto besteedbare inkomen, maar uitgedrukt in

belastbaar inkomen. Omdat 65-plussers geen AOW-premie hoeven te betalen is de belastbare inkomensgrens bij deze groep wat lager dan bij huishoudens onder de 65 jaar. Netto is het gelijk. Deze regels leiden dus ook tot leeftijdslabellen van woningen.

Naast deze huursubsidiereregels kunnen gemeenten ook om andere redenen leeftijdslabellen op woningen plakken, bijvoorbeeld om gemêleerde wijken op te bouwen. Dit is door twee medewerkers van verschillende gemeenten als volgt toegelicht:

'Bij ons worden in enkele wijken leeftijdseisen gesteld aan de woningen om er voor te zorgen dat in de wijk genoeg jonge gezinnen wonen. Het jongste kind mag niet ouder zijn dan 10 jaar om in aanmerking te komen voor de betreffende woning.'

'We hebben te kampen met vergrijzing. Veel jongeren trekken weg omdat er te weinig woningen zijn. Uiteraard willen we dit voorkomen. In de verdeling van huizen zijn leeftijdsschotten geplaatst zodat jongeren meer kans maken.'

Bij het toepassen van labellen moeten de verschillende oorzaken in de gaten gehouden worden. Zo is er sprake van volkshuisvestelijke redenen van labellen (de juiste personen in het juiste huis plaatsen en daartoe een label op een huis plakken) en is er sprake van achterliggende redenen (bijvoorbeeld het tegengaan van vergrijzing van een wijk).

Volgordecriteria

Het laatste segment behelst volgordecriteria. Wanneer meerdere mensen op een woning reageren, moet er een bepaalde volgorde in de groep worden aangebracht: degene die boven aan de lijst komt te staan, krijgt de woning aangeboden. Het komt niet vaak voor dat woningzoekenden op een gedeelde eerste plaats komen te staan. Mocht dat wel gebeuren dan kan er geloot worden om het huis. Dit is echter niet gebruikelijk in de sociale huursector; vaker wordt er voor gekozen om de oudste voor te laten gaan².

Binnen de volgordecriteria kent men het onderscheid wachttijd/inschrijfduur, leeftijd en woonduur op huidig adres. Voor starters is doorgaans de leeftijd het volgordecriterium en voor doorstromers is dat meestal de woonduur (de tijd dat men op het huidige adres woont). Voor vestigers kent men verschillende methoden om de volgorde binnen deze groep te bepalen. In de Gooi en Vechtstreek geldt bijvoorbeeld voor vestigers met een maatschappelijke binding aan de regio

² In de koopsector is loten wel gebruikelijk en ervaart men het als rechtvaardig.

dat degene met de langste reisafstand bovenaan in de groep eindigt. En voor mensen met een economische binding geldt dat het aantal maanden dienstverband vermenigvuldigd wordt met de reisafstand. Degene met het hoogste aantal komt boven aan de lijst te staan en krijgt de woning aangeboden.

In sommige varianten van het aanbodmodel is er een systeem geïntroduceerd waarmee woningzoekenden hun kansen kunnen beïnvloeden door actief te zoeken. Zuid-Kennemerland kent bijvoorbeeld bonuspunten die de woningzoekende kan vergaren door periodiek te reageren. Deze bonuspunten worden dan opgeteld bij de zoekduur en zo komt men sneller bovenaan de lijst.

De reden dat er in het Delftse model grotendeels niet voor gekozen wordt inschrijfduur te gebruiken als volgordecriterium, komt voort uit de veronderstelling dat het registreren van woningzoekenden niet past in een marktgericht model. Iedereen moet op het aanbod kunnen reageren zonder zich vooraf in te schrijven. Het scheelt voor de verdelers veel administratieve rompslomp dat de toetsing (de vraag: past deze woning bij deze woningzoekende die aan de beurt is?) wordt uitgesteld tot het moment van woningaanbieding.

In Utrecht Midden (bijlage 9) is er voor gekozen het Delftse model met het distributiemodel te combineren. De eis van inschrijving bij een woningbouwcorporatie van het distributiemodel is gehandhaafd. Wel wordt het aanbod gepresenteerd in een woonkrant. De inschrijfduur wordt gebruikt als volgordecriterium. Dit is mogelijk omdat het woningzoekendenbestand niet onderverdeeld is in starters en doorstromers. Hierdoor volstaat één volgordecriterium.

In Utrecht Midden ervaart men het vooraf inschrijven van de woningzoekenden als een voordeel omdat er op het moment van registratie contact is met de klant. De ingestuurde bonnen worden gecontroleerd met de gegevens van de inschrijving. Fouten worden hiermee voorkomen. Deze fouten betreffen schrijffouten maar ook het opgeven van een hoger of lager gezinsinkomen.

Naast starters, doorstromers en vestigers, kent de groep woningzoekenden nog een onderdeel: de urgenten. In het aanbodmodel gelden andere regels dan in het distributiemodel. In het aanbodmodel moet er een zeer dringende medische of sociale levensbedreigende situatie zijn die het directe gevolg is van de huisvesting. Er kan een verzoek ingediend worden waarna een speciale urgentiecommissie zich over dat verzoek buigt. Een verleende urgentie betekent dat de woningzoekende altijd voorrang krijgt vóór 'gewone' woningzoekenden.

In paragraaf 3.6.1 worden de diverse typen urgenten nader toegelicht.

3.3.3 De rol van leeftijd in het aanbodmodel

Leeftijd kan op verschillende manieren een bepalende rol hebben in het aanbodmodel. In geen enkel ander model wordt leeftijd op zoveel verschillende manieren en ook in combinatie met elkaar gebruikt. En dit geeft de meeste problemen, zoals duidelijk is geworden uit de meldingen die het LBL heeft gekregen.

In het aanbodmodel wordt leeftijd wel als een 'vervangend' criterium voor inschrijfduur beschouwd. Leeftijd is gemakkelijk toepasbaar en bovendien goed te controleren. Verder is het idee dat naarmate mensen ouder zijn, zij ook verder in hun 'wooncarrière' zijn en dus voor gaan op personen die jonger zijn. Ook mensen die op latere leeftijd een woning zoeken hebben voorrang op jongere mensen.

Niet iedereen is het hier mee eens. Een woningzoekende uit Hilversum:

'Waarom mag iemand die ouder is dan ik eerder een huis betrekken? Heeft die persoon er soms meer recht op dan ik? Leeftijd zou er helemaal niet toe mogen doen! Ik zou veel beter kunnen leven met inschrijfduur als volgordebepaling omdat leeftijd een raar criterium is...'

Leeftijd wordt ook toegepast om huizen te labelen. Wanneer een huis gelabeld is voor bijvoorbeeld 18 t/m 23 jaar, is de kans dat een 18-t/m 23-jarige in het huis komt vrij klein. Als leeftijd het volgordebepalend criterium is, maakt een woningzoekende in theorie de meeste kans op de woning als hij of zij 23 jaar, 11 maanden en 29 dagen is op de dag dat de ingevulde woonbon bij de woningbouwcorporatie afgeleverd wordt. Op het moment van verhuizen is de 23 jaar vaak gepasseerd. Voor urgenten zal dit niet van toepassing zijn omdat voor hun het volgordecriterium niet geldt.

De combinatie van leeftijdscategorieën met leeftijd als volgordecriterium kan leiden tot een verschijnsel dat het LBL de 'leeftijdsval' heeft genoemd. Daarvan is sprake als mensen die boven aan hun leeftijdscategorie verkeren – en daarmee een maximale kans op een woning hebben – toch niet aan de beurt komen en na hun verjaardag in de volgende leeftijdscategorie komen. Daar moeten ze dan weer lang wachten omdat ze in die categorie – gezien hun leeftijd – weer heel weinig kans hebben. Immers, de oudste gaat voor en in deze categorie zijn ze de jongste. Als een persoon van bijvoorbeeld 29 jaar, 11 maanden en

29 dagen op een woning reageert, kan een urgent woningzoekende vóórgaan vanwege de urgentiestatus. Bij het verschijnen van de volgende *Woningkrant* is deze woningzoekende inmiddels 30 jaar en begint hij of zij diens/haar volgorde onderaan in de leeftijdscategorie 30 t/m 35 jaar. Een melder uit Velsen zei hierover:

'Daags voor je verjaardag zou je moeten reageren, een dag erna ben je al weer te oud. En er is maar weinig aanbod voor starters. Je moet heel veel geluk hebben dat er iets in staat voor starters de dag voordat je jarig bent.'

Er kan ook sprake zijn van een leeftijdsval als leeftijdscategorieën gecombineerd worden met het volgordecriterium inschrijfduur of zoekduur. Dit gebeurt als in de volgende categorie de wachttijd voor het krijgen van een huis langer is. De leeftijdsval werkt erg veel onbegrip in de hand; het ene moment is er heel veel kans op een woning en bijvoorbeeld de volgende dag al is er geen kans meer. Daarbij komt ook dat het voor woningzoekenden onbegrijpelijk is waarom er voor de ene categorie meer huizen beschikbaar zijn dan voor de andere. Een melder uit de Gooi en Vechtstreek verwoordde dit als volgt:

'Door de leeftijdscategorieën is het net een loterij met ongelijke kansen. Het woningaanbod is niet in alle categorieën even groot. Er zijn meer huizen voor mensen tot 30 jaar en mensen vanaf 60 jaar. De midden-groep zou meer huizen moeten krijgen.'

3.3.4 Voor- en nadelen van het aanbodmodel

De woningzoekenden ervaren niet dat zij sneller en met minder frictie een acceptabele woning vinden, wat wel de opzet van het systeem was. In sommige regio's is het grote aantal foutief ingevulde woonbonnen hier debet aan. Bovendien weten woningzoekenden vaak niet precies op welke woning ze wel of niet mogen reageren door onduidelijke definities en omvangrijke voorwaarden die aan de huizen verbonden worden. Er wordt weliswaar een verklarende woordenlijst in de krant gepubliceerd, maar volgens een melder uit Castricum is deze niet altijd verhelderend:

'Ik snap wel dat die lijst erbij staat om de zaken te verduidelijken, maar wat mij betreft maakt die lijst de boel alleen maar ingewikkelder. Ik snap zo niet meer waar ik nou wel en niet op mag reageren.'

Een ander nadeel is dat nog niet in alle aanbodmodellen inzichtelijk is op welke plaats men eindigt in de rangorde. Een woningzoekende uit IJmond hierover:

'Je kan achteraf niet controleren hoeveelste je bent geworden. Er zou eigenlijk een huurderslijn ingesteld moeten worden zodat je dit te weten kan komen.'

Mensen die van de ene naar de andere regio verhuizen ondervinden hinder van het feit dat het systeem overal weer anders is. Iemand die al een aantal malen verhuisd is zei hierover:

'Omdat in ieder model andere regels gelden moet je telkens weer van voor af aan beginnen. Er zou een landelijk systeem moeten komen zodat je punten kan opbouwen. Een systeem zonder leeftijd.'

Sommige regio's presenteren hun huizenaanbod in de krant vergezeld met een foto van het huis. Dit wordt gedaan om de woningzoekende tegemoet te komen of om het huis aan te prijzen. Door de foto krijgt de woningzoekende een beter beeld van het huis en is daardoor beter in staat te kiezen. Frappant is dat in een enkel geval de foto geplaatst wordt om de woningzoekende te ontmoedigen. Een respondent:

'Die foto wordt dan geplaatst om ervoor te zorgen dat mensen niet zomaar reageren en later alsnog de woning weigeren. De stroom van ingezonden bonnen wordt hiermee verkort en dat scheelt de woningbouwcorporaties veel werk.'

De woningen worden in het aanbodmodel in een woonkrant aangeboden na een ingewikkeld proces van bepalen van vestigingscriteria, het aanbrenge van schotten in de markt, het verdelen van de groep woningzoekenden en het stellen van passendheidscriteria. Nadat er kandidaten voor een bepaalde woning bekend zijn, moet er een volgordecriterium gehanteerd worden om één woningzoekende voor de woning te selecteren.

Het aanbodmodel krijgt steeds meer kritiek, zowel van de woningzoekenden als van de mensen die met het model werken. Mensen waarderen de openheid van het systeem en de actieve betrokkenheid die zij kunnen tonen bij het zoeken naar een huis, maar de woningzoekende wenst niettemin nog meer keuzevrijheid en meer zekerheid.

3.4. Het optiemodel

3.4.1 Achtergrond van het optiemodel

De roep om keuzevrijheid van de woningzoekende en het leveren van maatwerk door de woningbouwcorporaties wordt steeds luider. Service zal in de komende jaren meer en meer voorop komen te staan in de benadering van cliënten. Er wordt steeds beter geluisterd naar de klant. Woningbouwcorporaties wensen mensen 'op maat' te huisvesten. Aedes noemt deze ontwikkeling 'van pand naar klant'.

'Het staat voor een heroriëntatie in denken: het vraaggerichte zal moeten prevaleren boven het aanbodgerichte. Dat betekent dat men ook niet meer moet spreken van "woonruimteverdeling" maar van "woonruimte-bemiddeling".'

Om deze keuzevrijheid in de praktijk van woonruimteverdeling te brengen, is er gezocht naar een model waarbij de woningzoekende kan kiezen en waarbij geen lijst van segmenten afgewerkt moet worden om ten slotte op leeftijd of woonduur geselecteerd te worden. In Smallerland en in Coevorden is er een dergelijk model: het optiemodel. In Smallerland is het optiemodel in 1996 ingevoerd als opvolger van het distributiemodel. Smallerland heeft voor het optiemodel gekozen omdat het aanbodmodel niet voldeed: dat gaat te veel uit van het perspectief van de woningbouwcorporatie: de woningzoekende wordt verplicht de krant te volgen en heeft nooit de zekerheid dat de gewenste woning toegewezen wordt. Het optiemodel gaat uit van de wens van de woningzoekende en garandeert het huis van keuze. Het optiemodel biedt de woningzoekende dus meer zekerheid. Momenteel bekijkt men op verschillende plaatsen in Nederland of het optiemodel een mogelijke verbetering biedt.

3.4.2 Beschrijving van het optiemodel

In het optiemodel kan de woningzoekende zich inschrijven voor het gewenste type woning voor wat betreft het aantal kamers, de wijk, de huurprijs etc. Op dit huis neemt de woningzoekende een 'optie'. Het is bekend hoeveel mensen er een optie hebben op een soortgelijk huis en hoe hoog de mutatiegraad is. Daarmee weet een optiehouder van tevoren hoe lang de wachttijd is voor de woning. Degene die het langst de optie heeft krijgt het huis.

De woningbouwcorporatie in Smallerland heeft van elke wijk waar

zij woningen verhuurt een brochure gemaakt. Ook zijn er brochures voor mensen die op zoek zijn naar een specifieke ouderenwoning of een specifieke jongerenwoning. In die folder staat vermeld hoe lang de gemiddelde wachttijd voor een bepaald type huis is. In bijlage 12 is het systeem in Smallerland uitgebreid beschreven.

3.4.3 De rol van leeftijd in het optiemodel

Leeftijd heeft geen rol als volgordecriterium aangezien de woningtoewijzing plaatsvindt op basis van inschrijfduur. Wel kunnen leeftijdslabellen gebruikt worden. In Smallerland worden ouderen- en jongerenwoningen onderscheiden. Ook is het mogelijk aan woningen leeftijds-eisen te stellen, bijvoorbeeld voor woningen die met zorg van doen hebben. Deze zouden dan uitsluitend voor 65-plussers zijn. Er wordt daarbij vanuit gegaan dat mensen boven een bepaalde leeftijd zorg nodig kunnen hebben en onder deze leeftijd niet.

3.4.4 Voor- en nadelen van het optiemodel

Een voordeel van het optiemodel is dat de woningzoekende een keuze kan maken uit het gehele aanbod van een woningbouwcorporatie. In het aanbodmodel heeft men slechts een beperkt inzicht in het huizenbestand, uitsluitend de woningen die vrijkomen worden zichtbaar.

Positief aan het optiemodel is dat mensen een huis krijgen waar zij echt voor gekozen hebben. De kans dat zij er voor langere tijd willen blijven wonen is daardoor groter. Dit betekent dat de mutatiegraad op de woonmarkt zal afnemen.

De bestaande optiemodellen zijn nog niet geëvalueerd. Er zijn vrijwel geen klachten over, maar een onderzoek naar de mening van de consument is niet uitgevoerd.

Van de woningverdelers is bekend dat zij het een prettige manier van werken vinden. Zij kunnen de woningzoekenden op een positieve manier helpen en hoeven niet steeds de bringers van slecht nieuws te zijn. Volgens VROM is de woondruk in Nederland momenteel meer kwalitatief dan kwantitatief van aard. Uitzonderingen daargelaten hebben veel mensen al een (goede) woning, maar willen graag (nog) beter of groter wonen. Het optiemodel sluit goed bij deze ontwikkeling aan.

3.5 Het KAN-model

3.5.1 Achtergrond van het KAN-model

'Wie in Nijmegen of omgeving een woning wil huren, zoekt het zelf maar uit!' Dat is te lezen op de website van woningverdelers in het Knooppunt Arnhem-Nijmegen.

Dat klinkt misschien onvriendelijk, maar men wil hiermee aangeven dat woningzoekenden en huurders op het totale aanbod mogen reageren: zij mogen een woning 'uitzoeken' die zij zelf geschikt vinden. Het KAN-gebied wilde deze keuzevrijheid bewerkstelligen door het loslaten van alle criteria. Alle mensen mogen reageren op een huis, ongeacht leeftijd, huishoudsamenstelling en inkomen.

Begin 2000 werd deze vorm van woonruimteverdeling, die eigenlijk een simplificatie van het aanbodmodel is, als experiment geïntroduceerd. Het experiment is bedoeld om uit te zoeken wat de gevolgen voor de praktijk zijn van het loslaten van de eisen. De helft van de vrijkomende woningen van de corporaties kwam in de experimentele groep. De andere helft in de controlegroep.

3.5.2 Beschrijving van het KAN-model

In het experiment ging het om huizen met een huurprijs tot € 431,- (of f 950,-). Op deze woningen kunnen mensen ongeacht huurklasse en huurprijs reageren. Ook de relatie tussen gezinsgrootte en het aantal kamers speelt geen rol. Hierdoor kunnen mensen kiezen in welk huis en in welke wijk ze willen wonen.

In de controlegroep werden de eisen niet losgelaten. De eisen huurinkomen, leeftijd en gezinsgrootte bleven bestaan opdat de verschillen tussen beide groepen onderzocht konden worden. Bijvoorbeeld hoe vaak er op de woningen gereageerd wordt en of mensen sneller en naar grotere tevredenheid een woning vinden. In bijlage 13 is het KAN-model uitgebreider toegelicht.

3.5.3 De rol van leeftijd in het KAN-model

In het KAN-model speelt leeftijd geen directe rol als volgordecriterium omdat de woningen toegewezen worden op de meettijd die een woningzoekende heeft opgebouwd. Meettijd is voor doorstromers die een woning achterlaten de woonduur op het huidige adres, en voor starters is het de inschrijfduur. Zoals al eerder aangegeven is er een relatie tussen leeftijd en inschrijfduur die kan leiden tot indirecte leeftijdsdiscriminatie. In het KAN-model worden er geen leeftijdscategorieën gebruikt aangezien op elke woning gereageerd kan worden.

3.5.4 Voor- en nadelen van het KAN-model

In het KAN-model hebben de medewerkers aan de balie meer tijd voor de klanten doordat zij niet meer alle bonnen handmatig in de computer hoeven in te voeren. Deze tijd komt de klant ten goede.

Uit de evaluatie blijkt dat er een meer evenwichtige spreiding van doelgroepen en inkomens ontstaat in de wijken (SEV, 2001: 8). Mogelijk heeft het model een nivellerend effect op inkomensverschillen tussen de wijken.

De meeste woningzoekenden, 80%, kiezen niet anders dan vóór het experiment. De overige 20% zijn mensen met een hoog inkomen die kiezen voor goedkope woningen en mensen met lage inkomens die kiezen voor duurdere woningen. De regio KAN schrijft dit toe aan de vergrote keuzevrijheid. Mensen kunnen zelf bepalen hoeveel zij willen besteden aan het huren van een huis. Anderen schrijven deze verandering toe aan het feit dat mensen met een lager inkomen niet meer kunnen kiezen uit huizen met een lage huur omdat mensen met een hoog inkomen deze al betrokken hebben. Zij zouden hierdoor genoodzaakt zijn een duurdere woning te betrekken en (meer) huursubsidie aan te vragen.

Het experiment leidt echter niet tot een hoger beroep op de huursubsidie: de (beperkte) cijfers van het ministerie van VROM zoals die per 01-03-02 bekend waren, laten zien dat het totale huursubsidiebeslag voor de controlegroep en experimentgroep hetzelfde is (SEV, 2001: 16).

Het aantal reacties op de woningen is toegenomen: op de experimentwoningen kwamen twee keer zoveel reacties binnen als op de controlewoningen. Vooral alleenstaanden blijken te profiteren van het experiment: zij vinden sneller een woning. De huurders waarderen deze keuzevrijheid zeer: uit een onderzoek waarin woningzoekenden telefonisch geënquêteerd zijn blijkt dat circa 80% van de aanmelders, 86% van de geslaagden voor een experimentwoning en 69% van de geslaagden voor een controlewoning het (zeer) goed vinden dat men binnen het experiment zonder restricties kan reageren op woningen van zijn of haar keuze (SEV, 2001: 9).

Inmiddels is besloten het experiment voort te zetten en is een permanente monitor ingevoerd om ontwikkelingen op de voet te volgen, om eventuele verdringingseffecten tijdig te signaleren en reacties van woningzoekenden bij te houden. Dit maakt het mogelijk om in te grijpen als blijkt dat kwetsbare groepen, bijvoorbeeld mensen met een laag inkomen, in de knel komen.

3.6 Overige aspecten van de woonruimteverdeling

3.6.1 Urgentie

Een urgentiestatus betekent dat men vóór mag gaan op een lijst woningzoekenden.

In het distributiemodel was het over het algemeen niet zo heel erg moeilijk om een urgentiestatus te behalen. Dit heeft de werking van het model ook wel belemmerd. In een enkele regio werd zelfs meer dan de helft van het aantal vrijgekomen woningen toegewezen aan de urgenten.

Daarom besloten de gemeenten om het in de modellen die het distributiemodel opvolgden veel moeilijker te maken een urgentie te verkrijgen. Ook in plaatsen waar het distributiemodel nog bestaat, is het inmiddels moeilijker geworden een urgentiestatus te behalen.

Ook in het aanbodmodel is het niet eenvoudig een urgentiestatus te behalen, er moet aan zeer strenge eisen worden voldaan.

Er zijn vier verschillende soorten urgentie te onderscheiden:

- Sociale urgentie. Mensen die als gevolg van sociale problemen dringend een huis nodig hebben. Voorbeelden zijn dakloosheid, relatiebeëindiging of financiële problemen.
- Medische urgentie. Deze kan toegekend worden op basis van fysieke of psychische klachten. Een verklaring van de dokter is hiervoor verplicht.
- Mensen die moeten verhuizen. Dit kan bijvoorbeeld zijn in geval van stedelijke vernieuwing. De bedoeling is dat deze mensen na de verbouwing het aanbod krijgen terug te keren in de verbeterde woning. Wanneer dit niet lukt kan een andere woning aangeboden worden.
- Maatschappelijke urgentie. Deze wordt onder andere toegekend aan personen die uit een opvangtehuis komen, een psychiatrische inrichting of een andere instelling.

Mensen met een urgentiestatus moeten net als anderen zelf een woning zoeken. In sommige gemeenten zijn er woningen speciaal voor urgenten gereserveerd. Ook kan het zijn dat urgenten juist niet op bepaalde woningen mogen reageren.

De gemeente houdt zich het recht voor een zogenaamd zoekprofiel voor de urgenten op te stellen: eisen als leeftijd, gezinsgrootte en inkomen worden niet los gezien van de urgentie.

In het optiemodel wordt voor de urgenten een woning gezocht. Zij krijgen een woning aangeboden die helemaal aan hun eisen voldoet. Mocht de woning redelijkerwijs geweigerd worden, dan wordt bij uitzondering nogmaals een woning aangeboden. Urgenten zijn tot op zekere hoogte verplicht de woning te betrekken die in eerste instantie aangeboden wordt.

In het KAN-gebied kan in heel bijzondere gevallen een urgentieverklaring verkregen worden. Er moet dan sprake zijn van zeer ernstige en onvoorziene sociale en/of medische omstandigheden. De woningzoekende dient contact op te nemen met de woningbouwcorporatie en na een gesprek kan de woningzoekende een verzoek indienen.

In het aanbodmodel van Almere is een nieuw urgentiebeleid van kracht. De woningzoekende mag zelf bepalen of hij of zij urgent is en sluit vervolgens een urgentiecontract met de Stichting Woonbureau Almere. Dat contract garandeert dat hij of zij binnen een jaar een woning krijgt aangeboden (bron: www.woningnet.nl). Een woningzoekende die kiest voor de urgentiestatus kan niet zelf reageren op een woning. Eén van de Almeerse woningbouwcorporaties biedt een passende woning aan. Passend houdt in dat de huurprijs past bij het gezinsinkomen en dat het aantal kamers past bij het aantal gezinsleden. Er wordt bij het aanbieden van de woning geen rekening gehouden met de ligging van de woning. De gedachte hierachter is, dat als iemand ècht urgent is en dringend een nieuwe woning behoeft, de plaats in de stad er niet toe doet.

Als de aangeboden woning geweigerd wordt, verliest de woningzoekende de urgentiestatus en mag hij of zij bovendien twee jaar niet op het reguliere aanbod reageren. Pas na twee jaar kan weer gereageerd worden op het aanbod of opnieuw gekozen worden voor een urgentiestatus. Het aantal urgenten in dit systeem daalt sterk: ongeveer 10% van de mensen die in het oude systeem een urgentie aanvroegen en dat volhielden in het nieuwe systeem. De overige 90% had geen behoefte meer aan een urgentieverklaring.

3.6.2 Direct-te-huur

Op verschillende plaatsen in Nederland komt het voor dat de woningbouwcorporaties minder gewilde woningen niet goed kunnen verhuren. Deze woningen staan vaak voor langere tijd leeg. In de gemeente Velsen worden deze woningen als 'concertkaartjes' direct aan de balie

verhuurd. Een woningzoekende kan 's morgens bij de balie van de woningbouwcorporatie verschijnen en als een dergelijke woning vrij is, kan hij of zij deze meteen gaan bekijken.

In de regio Utrecht Midden worden deze huizen onder de noemer 'Huur-direct' woningen via internet aangeboden. Men kan zich inschrijven op deze huizen en wie zich als eerste inschrijft krijgt bericht van de woningbouwcorporatie die het huis beheert en mag gaan kijken. De voorwaarden die aan deze huizen gesteld worden zijn een minimum inkomen. Urgenten komen voor een dergelijk huis niet in aanmerking.

3.6.3 Ouderenwoningen

Bij het LBL zijn ook enkele meldingen binnengekomen over serviceflats. Daar stelt de directie of het bestuur van de vereniging van eigenaren vaak leeftijdsgrenzen. Deze liggen meestal bij 75 jaar. Dat betekent dat mensen ouder dan 75 jaar niet in een serviceflat terechtkunnen. Dat is een opmerkelijke maatregel in een land waar 94% van de 65-plussers en 69% van de 85-plussers zelfstandig woont (CBS, 2001). Aangezien deze serviceflats echter niet in de categorie 'sociale huurwoningen' vallen, zijn ze niet meegenomen in het onderzoek.

Een andere vorm van 'ouderenwoningen' zijn woningen die veelal voor 55-plussers bedoeld zijn, soms wordt deze grens ook bij 60 of 65 gelegd. Deze woningen krijgen vaak het label 'seniorenwoningen' omdat er bepaalde kenmerken aan het huis verbonden zijn en omdat er in de omgeving bepaalde faciliteiten aanwezig zijn. In bijlage 14 zijn diverse typen van seniorenwoningen benoemd.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Inleiding

Leeftijd kan een grote rol spelen in de verschillende aspecten van woonruimteverdeling. In sommige invullingen van modellen is de leeftijd van een persoon doorslaggevend voor het al dan niet verkrijgen van een huis. Ook kan leeftijd bepalend zijn voor het type huis waarvoor de woningzoekende in aanmerking komt. In beide gevallen is er een direct onderscheid naar leeftijd: een leeftijdsgrens. Daarnaast zijn er ook criteria in gebruik die in hun uitwerking een effect naar leeftijd hebben zoals bijvoorbeeld inschrijfduur, of het onderscheid tussen starters en doorstromers. In die gevallen is er sprake van indirect onderscheid naar leeftijd. Wanneer leeftijdsonderscheid niet gerechtvaardigd kan worden is het leeftijdsdiscriminatie. Dat geldt voor zowel direct als indirect onderscheid.

Er zijn ook invullingen van modellen waar leeftijd geen rol speelt. In die modellen zijn er alternatieven voor leeftijd gebruikt. Dat betekent dus dat leeftijd niet noodzakelijk is.

In dit hoofdstuk wordt eerst de rol van leeftijd per model belicht. Voor het op waarde schatten van deze informatie is het van belang te weten dat de populariteit van de modellen verschillend is. Het distributiemodel wordt niet veel meer gebruikt in Nederland, terwijl het aanbodmodel het meest wijd verbreid is. Er zijn veel varianten van het aanbodmodel. Leeftijd wordt slechts in een aantal van die varianten als volgordecriterium gebruikt. Het optiemodel en het KAN-model worden momenteel in een enkele regio toegepast. Op dit moment is er veel belangstelling voor het optiemodel en het KAN-model omdat ze goed in een samenleving passen waar de mondige burger inspraak heeft en keuzevrijheid een belangrijk goed is.

In paragraaf 4.3 passeren alle mogelijkheden waarbij leeftijd een rol kan hebben in de woonruimteverdeling de revue. In paragraaf 4.4 pleit het LBL voor het gebruik van alternatieve criteria voor leeftijd. Op grond van al deze gegevens wordt in paragraaf 4.5 de toets ter rechtvaardiging van het gebruik van leeftijd toegepast en blijkt nogmaals in welke gevallen er sprake van leeftijdsdiscriminatie is. Om deze leeftijdsdiscriminatie te bestrijden en ook in de toekomst te voorkomen zijn aanbevelingen geformuleerd in paragraaf 4.6.

4.2 De rol van leeftijd per model

4.2.1 Het distributiemodel

In het distributiemodel is het mogelijk leeftijd als label te gebruiken. Een woningbouwcorporatie kan een vrijgekomen woning aanbieden aan een persoon van een bepaalde leeftijd. Zij hoeven dat niet te verantwoorden, aangezien de verdeling van de woonruimten in dit model plaatsvindt achter gesloten deuren. Het is eveneens mogelijk leeftijd als volgordecriterium in het distributiemodel toe te passen, al zijn er in het kader van dit onderzoek geen voorbeelden van gevonden.

In de gemeenten die nu nog het distributiemodel gebruiken, wordt inschrijfduur als volgordecriterium gebruikt. Aangezien een woningzoekende zich vanaf 18 jaar (soms 16 jaar) mag inschrijven en vanaf die tijd inschrijfduur opbouwt, zal degene die het huis toegewezen krijgt vaak de oudste zijn. Daardoor is er sprake van een indirect onderscheid naar leeftijd.

4.2.2 Het aanbodmodel

Het aanbodmodel heeft van de modellen het grootste bereik in Nederland; het overgrote deel van de Nederlandse gemeenten gebruikt dit model om woningen te verhuren.

Leeftijd kan op veel manieren worden toegepast in de verschillende varianten van het model: als doelgroep, als label en als volgordecriterium. Bovendien leidt de combinatie van het hanteren van leeftijds categorieën en leeftijd als volgordecriterium ertoe dat woningzoekenden een leeftijdsval maken. Zowel woningzoekenden en huurders, als beleidsmakers van gemeenten vinden met name leeftijd als volgordecriterium en de leeftijdsval oneerlijk. Leeftijd als volgordecriterium in combinatie met leeftijds categorieën is voor velen vergelijkbaar met een loterij. Ten eerste omdat onduidelijk is waarom de leeftijds categorieën zijn zoals ze zijn (bijvoorbeeld: waarom 18 – 23 jaar en niet 18 – 25 jaar?). Dat is van belang omdat de omvang van een categorie van invloed is op de wachttijd. Ten tweede omdat de kans op een huis afhankelijk is van de leeftijd van de woningzoekende. Echter, het hebben van een gunstige leeftijd garandeert nog niet dat er een woning wordt aangeboden. Woningzoekenden hechten waarde aan zekerheid. Inschrijfduur biedt meer zekerheid omdat dan bekend is hoelang het duurt voordat een huis aangeboden wordt.

Het risico van leeftijdsdiscriminatie is het grootst bij het aanbodmodel, aangezien hier vele mogelijkheden zijn om leeftijd toe te passen die bovendien in combinatie met elkaar gebruikt kunnen worden.

4.2.3 *Het optiemodel*

Leeftijd hoeft geen rol te spelen in het optiemodel. In Smallerland is sprake van leeftijdseisen in de vorm van leeftijdslabellen; zo zijn er woningen die alleen voor ouderen bedoeld zijn waar uitsluitend 55-plussers in mogen wonen. Ook zijn er jongerenwoningen (tot 23 jaar), waar overigens wel andere leeftijdsgroepen in mogen wonen, ook senioren. Leeftijdscategorieën worden niet toegepast.

Een belangrijke reden voor de regio IJmond om van het aanbodmodel over te gaan naar het optiemodel is dat het leeftijdscriterium komt te vervallen. Dit wil echter niet zeggen dat leeftijd niet toegepast kan worden in het optiemodel. Dat ligt aan de wijze waarop het model ingevuld wordt.

4.2.4 *Het KAN model*

In het KAN-gebied worden de eisen van passendheid losgelaten, zo ook de eis leeftijd. Gemeenten en woningbouwcorporaties bepalen niet meer wie in welk huis mag wonen en belangrijker: wie niet. Het KAN-model is een voorbeeld waaruit blijkt dat woningzoekenden kunnen omgaan met meer keuzevrijheid en in staat zijn passende woonruimte te vinden.

4.2.5 *Aanbevelingen*

Als er naar de rol van leeftijd gekeken wordt binnen de verschillende modellen, komt er geen 'beste' model naar voren. In elk model kan leeftijd toegepast worden, en elk model kan ook leeftijdsvrij ingevuld worden. In het aanbodmodel loopt men het grootste risico van leeftijdsdiscriminatie. De andere modellen kennen dit risico echter ook. Hoewel het optiemodel en het KAN-model minder gevoelig lijken te zijn voor leeftijdsdiscriminatie, zou leeftijd wel (weer) een rol kunnen gaan spelen bij een andere invulling. Met andere woorden, als deze modellen gedeeltelijk of aangepast in andere regio's in Nederland overgenomen worden en leeftijd wordt geïntroduceerd, is het risico van leeftijdsdiscriminatie aanwezig. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een gemeente met de introductie van het KAN-model een leeftijdseis als label toepast.

Welk model ook gebruikt wordt, er moet altijd gewaakt worden voor het onterecht hanteren van leeftijd, omdat dat leidt tot leeftijdsdiscriminatie.

4.3 De rol van leeftijd binnen de woonruimteverdeelsystemen

4.3.1 Leeftijdscategorieën

Leeftijdscategorieën zijn ingevoerd om bepaalde leeftijdsgroepen te huisvesten die anderszins niet, of in minder mate, aan een huurwoning kunnen komen. De groep woningzoekenden wordt in leeftijdscategorieën ingedeeld, en mag reageren op de huizen die aan deze leeftijdscategorie worden toebedeeld. In het algemeen geldt dat jongeren de minste kans maken op een woning. Om deze reden zouden zij geholpen moeten worden. Het idee achter leeftijdscategorieën is om die reden legitiem. De uitwerking in de praktijk echter, vertoont mankementen doordat er een volgordecriterium gebezigd moet worden. Leeftijd wordt vaak gebruikt, wat resulteert in leeftijdsdiscriminatie; als gevolg van leeftijd hebben woningzoekenden verschillende kansen op een woning.

Mocht er voor leeftijdscategorieën gekozen worden, ook al kan dit als betuttelend ervaren worden door de woningzoekenden, dan moet binnen die categorieën een ander volgordecriterium dan leeftijd gebruikt worden. Aan elke leeftijdscategorie zou een gevarieerd (op de behoefte afgestemd) aanbod moeten worden toegekend, opdat mensen een optimale keuzevrijheid hebben. Het mag niet zo zijn dat jongeren of ouderen geen enkele kans hebben op een eengezinswoning.

Een andere voorwaarde voor het gebruik van leeftijdscategorieën is dat een evenredig percentage woningen over de leeftijdscategorieën verdeeld moet worden: als de leeftijdscategorie 40 t/m 64 jaar bestaat uit 21% van het totaal aantal woningzoekenden, dan moet deze leeftijdscategorie ook 21% van het woningaanbod toegewezen krijgen. In dat geval is de kans per groep gelijk; de kans voor het individu wordt echter door het volgordecriterium bepaald.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om leeftijdscategorieën te hanteren, maken het tot een praktisch moeilijke haalbare exercitie.

In het geval dat leeftijdscategorieën gebruikt worden, moet er een evenredig percentage woningen beschikbaar zijn per leeftijdscategorie en moeten er verschillende soorten woningen aan elke leeftijdscategorie worden toegekend. Bovendien moet er een alternatief volgordecriterium voor leeftijd binnen de categorieën gevonden worden.

4.3.2 Labeling

Het toepassen van labels is een vorm van sturing die wordt ingezet om de leeftijdsopbouw in een wijk te beïnvloeden, en/of om te sturen op kenmerken van personen. In het KAN-model is deze sturing losgelaten. Woningzoekenden bepalen zelf of zij een huis passend vinden. Als een woningbouwcorporatie echter wel voor sturing kiest, zou er op de werkelijke reden gestuurd moeten worden: leeftijd wordt vaak als label gebruikt, maar is een afgeleid criterium dat naar iets anders dan leeftijd verwijst.

Een leeftijdslabel dat aan het huis verbonden wordt, bijvoorbeeld alleen 65-plussers voor een gelijkvloerse woning, heeft weinig te maken met de intentie die de woningverdelers er mee heeft. Het is beter de kenmerken van een woning te beschrijven, zodat een woningzoekende onafhankelijk van leeftijd kan reageren. Bijvoorbeeld een gelijkvloerse woning, waar dan ook iemand van bijv. 27 jaar op kan reageren als die daar behoefte aan heeft. Met deze verandering wordt bereikt dat de mensen waarvoor de woning bedoeld is in de woning komen te wonen, ongeacht hun leeftijd.

Andere criteria zoals ligging, aantal kamers en bijvoorbeeld zorgwoningen, zijn beter geschikt dan leeftijd. Deze criteria gaan uit van de behoefte van de woningzoekende en niet van de wens van de woningverdelers.

Leeftijdslabelling is discriminatie omdat leeftijd niet de juiste indicator is voor de kenmerken van de woning, en leeftijd daarmee geen geschikt middel is. Bovendien zijn er alternatieven te gebruiken om te selecteren op de relevante kenmerken.

Labeling van een huis moet niet op grond van leeftijd gebeuren, maar op grond van het feitelijke kenmerk van de woning, passend bij de behoeften en woonwensen van het huishouden.

4.3.3 Volgordecriterium

Het meest gangbare onderscheid in doelgroep, is dat tussen 'starters' en 'doorstromers'. Doorstromers hebben een voorsprong, omdat ze een verhuurbare woning achterlaten. Voor hen geldt doorgaans de woonduur als criterium. Voor starters geldt leeftijd vaak als volgordecriterium waardoor de oudste in de groep voorrang krijgt. Het gebruik van leeftijd als volgordecriterium is een voorbeeld van directe leeftijdsdiscriminatie. Iemand die ouder is en slechts één maand op zoek is naar

een woning, gaat vóór iemand die al jaren op zoek is. Dat roept sterke twijfels op, want leeftijd zegt niets over de mate waarin iemand een nieuw huis moet of wil betrekken. Leeftijd is een persoonskenmerk en kan niet beïnvloed worden; het is niet te veranderen. Woningzoekenden ervaren dat als oneerlijk. In dit onderzoek hebben zij aangegeven dat inschrijfduur veel beter dan leeftijd als volgordecriterium te accepteren is. Er kan betoogd worden dat inschrijfduur uiteindelijk op hetzelfde principe als leeftijd uitkomt, daar er een sterke relatie is tussen inschrijfduur en leeftijd. Iemand met de langste inschrijfduur is ook waarschijnlijk de oudste. Om die reden leidt inschrijfduur tot indirecte leeftijdsdiscriminatie. Om woningzoekenden de mogelijkheid te bieden invloed uit te oefenen op het volgordecriterium, worden soms bonusmaanden of bonuspunten toegewezen als zij op een woning hebben gereageerd. Het actieve zoekgedrag wordt zo beloond.

De kans dat twee woningzoekenden een gelijke inschrijfduur, wachttijd of zoekduur hebben is zeer klein. Als deze situatie zich toch voordoet, zou niet de leeftijd doorslaggevend mogen zijn maar zou er om de woning geloot moeten worden. Dan hebben beide woningzoekenden even veel kans.

Leeftijd als volgordecriterium is leeftijdsdiscriminatie. Inschrijfduur leidt vaak tot indirect onderscheid naar leeftijd. Vanwege het ontbreken van een alternatief, is woonduur en inschrijfduur vooralsnog te prefereren boven het gebruik van leeftijd.

4.3.4 Leeftijdsval

Bij het hanteren van leeftijdscategorieën in combinatie met leeftijd als volgordecriterium kunnen mensen een leeftijdsval maken. Daarmee wordt bedoeld dat de woningzoekende ondanks de gunstige leeftijd, namelijk de oudste binnen de categorie, niet aan de beurt komt en overgaat naar de volgende leeftijdscategorie en weer onderaan begint. Een leeftijdsval kan ook optreden bij de combinatie van leeftijdscategorieën met inschrijfduur. Dit gebeurt als de wachttijden voor een huis per leeftijdscategorie verschillen, bijvoorbeeld als in de volgende categorie de gemiddelde wachttijd op een huis vier jaar is, terwijl dat in de vorige categorie drie jaar was.

Dat betekent dat de leeftijd van een persoon het verschil in wachttijd bepaalt. Eén levensjaar kan dan uitmaken of een woningzoekende één maand of vijf jaar moet wachten op een huis.

De leeftijdsval wordt veroorzaakt doordat de leeftijdscategorieën gedefinieerd worden naar kalenderleeftijd, bijvoorbeeld tussen de 29 en 39 jaar oud. Wanneer de leeftijdscategorieën naar geboortedatum worden gedefinieerd (bijvoorbeeld: geboren tussen 1963 en 1973) blijven mensen hun hele leven lang in dezelfde categorie. Op die manier gaan mensen niet van de ene categorie naar de andere over, en maken zij dus geen leeftijdsval.

De leeftijdsval als gevolg van het gebruik van leeftijdscategorieën en leeftijd daarbinnen als volgordecriterium, is een directe vorm van leeftijdsdiscriminatie en moet daarom voorkomen worden. Het gebruik van leeftijdscategorieën en daarbinnen inschrijfduur als volgordecriterium, kan tot gevolg hebben dat de wachttijd binnen de categorieën verschilt.

4.4 Alternatieven voor het gebruik van leeftijd

Voor woningzoekenden levert het gebruik van leeftijd veel onbegrip op. Ook steeds meer woningverdelers kunnen met leeftijd als label of volgordecriterium niet meer uit de voeten. De varianten waarin leeftijd niet gebruikt worden laten zien dat leeftijd geen noodzakelijk criterium is. Ook in de nieuwe modellen, het KAN-model en het optiemodel, is leeftijd niet nodig.

Leeftijd hoeft dus niet gebruikt te worden woonruimteverdeling. Ten eerste zijn er alternatieven voor het gebruik van leeftijdscategorieën als doelgroep. Zo kan er gekozen worden voor een indeling in starters en doorstromers, of er kan voor gekozen worden deze indeling helemaal niet toe te passen (zoals gebeurt in het KAN-gebied).

Ten tweede wordt leeftijd te gemakkelijk als label op een huis geplakt. Andere kenmerken van mensen, zoals sekse of ras, zeggen echter net zo weinig over de wens om te verhuizen als leeftijd. Men kan zich echter niet voorstellen dat er in een krant als label zou staan: 'alleen voor vrouwen', en bij een volgend huis: 'hier mogen alleen mensen van Nederlandse afkomst op reageren'. Soortgelijk onderscheid wordt wel gemaakt door leeftijdsgrenzen toe te passen.

Om leeftijdslabels te voorkomen kunnen er alternatieve labels worden gebruikt, zoals 'zorgwoning' of 'woning gelegen in nabijheid van winkelcentrum of basisschool'. Mensen kunnen dan zelf bepalen of de woning geschikt voor hen is.

Ten slotte zijn er voor het gebruik van leeftijd als volgordecriterium alternatieven zoals inschrijfduur, zoekduur of woonduur.

Directe leeftijdsgrenzen moeten uit de woonruimteverdeling verdwijnen omdat ze kunnen leiden tot leeftijdsdiscriminatie. Er zijn voldoende alternatieven voor het gebruik van leeftijd voorhanden. Leeftijdscategorieën vormen hierop een uitzondering als zij op een verantwoorde manier gebruikt worden: met name om jongeren te huisvesten die anders niet gehuisvest worden. Binnen die categorieën mag dan echter absoluut geen leeftijd als volgordecriterium gehandhaafd worden.

4.5. Leeftijd, rechtvaardig onderscheid of discriminatie?

Dit onderzoek heeft een gedetailleerd inzicht opgeleverd ten aanzien van de wijze waarop leeftijd een rol heeft in woonruimteverdeelsystemen. Uit het voorgaande is duidelijk geworden dat het gebruik van leeftijd tot leeftijdsdiscriminatie kan leiden. Om nader te beoordelen of leeftijd rechtvaardig of discriminerend is gebruikt, is de doel-middeltoets toegepast. Hieronder worden de toetsvragen uit paragraaf 1.2 behandeld. Alleen als alledrie de vragen met JA worden beantwoord is het leeftijds onderscheid toegestaan. Uiteindelijk is het aan de rechter om deze (of vergelijkbare) vragen te beantwoorden. Hieronder geven wij de opvattingen van het LBL weer.

1. Is het doel van de leeftijdsgrens legitiem?

Het doel van een woonruimteverdeelsysteem is het eerlijk verdelen van de beschikbare woonruimte. Dat is uiteraard een legitiem doel. Daarbij wordt leeftijd op verschillende manieren gebruikt, en daarmee worden verschillende doelen nagestreefd:

Leeftijdscategorieën. Het indelen van woningzoekenden in leeftijdscategorieën dat tot doel heeft gelijke kansen aan leeftijdsgroepen te bieden acht het LBL een legitiem doel. Een indeling naar leeftijdsgroepen met een ander doel dan eerlijke verdeling over die groepen acht het LBL niet legitiem.

Leeftijdslabels. Leeftijdslabels – die bepalen welke groep mensen wel of niet op een bepaald huis mogen reageren – hebben als doel het selecteren op bepaalde kenmerken van woningzoekenden, die dan aan leeftijd worden toegekend. Het selecteren op kenmerken vindt het LBL een legitiem doel als daarmee beoogd wordt dat mensen met bepaalde behoeften in de daarop afgestemde woningen terechtkomen.

Overigens is uit het onderzoek een aantal keren als doel het bewerkstelligen van een bepaalde leeftijdsopbouw in een wijk naar voren gekomen. Dit onderzoek biedt onvoldoende gegevens om te beoordelen

of dat een legitiem doel is. De ervaring uit andere sectoren zoals de arbeidsmarkt is dat hierbij risico van leeftijdsdiscriminatie aanwezig is. *Volgordecriterium*. Leeftijd als volgordecriterium heeft tot doel een volgorde van woningtoewijzing te bepalen. Het aanbrengen van een volgorde vindt het LBL een legitiem doel.

2. Is de leeftijdsgrens geschikt om dat doel te bereiken?

Leeftijdscategorieën. Leeftijdscategorieën zijn geschikt als middel om de woonruimteverdeling eerlijk te verdelen over verschillende leeftijdscategorieën, mits er een evenredige verdeling van de beschikbare huizen over de leeftijdscategorieën plaatsvindt.

Leeftijdslabels. Een leeftijdslabel dat aan kenmerken van een leeftijdsgroep refereert is niet geschikt omdat leeftijd niet per se refereert aan die kenmerken: er zijn grote verschillen tussen individuen, en die nemen met het vorderen van de leeftijd alleen maar toe.

Volgordecriterium. Leeftijd als volgordecriterium is op zichzelf geschikt om woningen toe te wijzen.

3. Is de leeftijdsgrens noodzakelijk om dat doel te bereiken?

Zijn er alternatieven voorhanden?

Leeftijdscategorieën. Voor het bereiken van een eerlijke verdeling van de huizen over de leeftijdscategorieën zijn leeftijdscategorieën noodzakelijk, dat kan niet op een andere manier bereikt worden.

Volgordecriterium. Leeftijd als volgordecriterium is niet noodzakelijk omdat er alternatieven voorhanden zijn zoals inschrijfduur, zoekduur en woonduur. Hoewel deze criteria mogelijk ook een indirect onderscheid naar leeftijd veroorzaken, zijn deze vooralsnog te prefereren boven het gebruik van leeftijd.

Leeftijdsgrens	doel	legitiem?	geschikt?	noodzakelijk?
Leeftijdscategorieën	Gelijke kansen alle leeftijdsgroepen	ja	ja	ja
Leeftijdslabels	Selecteren op kenmerken	ja	nee	–
Volgordecriterium	Bepalen van de volgorde	ja	ja	nee

Uit deze toets blijkt dat alleen het toepassen van leeftijdscategorieën in de woonruimteverdeling de toets doorstaat. Voorwaarde daarbij is wel dat dit tot doel heeft een eerlijke verdeling van de beschikbare huizen over die leeftijdsgroepen te bewerkstelligen, zowel qua aantal als qua type woningen. Vanzelfsprekend kunnen leeftijdscategorieën niet in combinatie met leeftijd als label of met leeftijd als volgordecriterium gebruikt worden.

Deze toets onderstreept nogmaals het ongerechtvaardigde gebruik van leeftijd in woonruimteverdeelsystemen.

Tot slot zijn een aantal aanbevelingen gedaan voor vervolgvactiteiten.

4.6 Vervolgactiviteiten

Vervolgactiviteiten dienen zich te richten op het uitbannen van het leeftijds criterium op de woonmarkt:

- Woningverdelers dienen kritisch de rol van leeftijd te bezien en na te gaan of hetzelfde doel met alternatieve criteria bereikt kan worden. Dit geldt voor alle modellen, maar met name voor het aanbodmodel omdat dat het grootste risico van leeftijdsdiscriminatie met zich meebrengt.
- De VNG dient de mogelijkheid tot het gebruik van leeftijd uit haar handboek te nemen. Dat helpt te voorkomen dat in de toekomst en/of toekomstige modellen leeftijd gebruikt zal worden.
- De VNG dient in haar handboek te wijzen op het risico van leeftijdsdiscriminatie.
- Er zal een evaluatie van optiemodellen moeten komen. Het is onder meer van belang of het optiemodel ook in regio's met een hoge woondruk werkbaar is.
- Er zouden experimenten opgezet moeten worden waarin alternatieve criteria voor het labelen van woningen worden getoetst. Het gaat hierbij om labels die de woning omschrijven. Zodoende kan uitgezocht worden of het leeftijdslabel in de praktijk vervangbaar is.
- Onderzocht moet worden of het sturen op de woningmarkt met als doel het bewerkstelligen van een bepaalde leeftijdsopbouw in een wijk risico van leeftijdsdiscriminatie met zich meebrengt.

- Er moet onderzoek worden gedaan naar alternatieve volgordecriteria die geen relatie hebben met leeftijd. Inschrijfduur en in mindere mate woonduur hebben een indirecte link naar leeftijd. Deze hebben ook allemaal te maken met tijd.
- De rol van leeftijd bij koopwoningen, de verkoop van kavels en bij serviceflats moet worden onderzocht. Hiervoor kunnen de meldingen die bij het LBL zijn binnengekomen het uitgangspunt vormen van het onderzoek.

Verschillende gemeentes en regio's bezinnen zich op het aanpassen van het huidige systeem dan wel het introduceren van een nieuw systeem. Op dit moment zijn de systemen om de woonruimteverdeling te regelen volop in ontwikkeling en willen woningbouwcorporaties meer klantgericht werken om tegemoet te komen aan de wens naar meer keuzevrijheid van woonconsumenten. Gezien deze ontwikkelingen is het nu een geschikt moment en een voor de handliggende stap de bestaande modellen te ontdoen van het leeftijds criterium en maatregelen te treffen die voorkomen dat er in de toekomst leeftijdsdiscriminatie optreedt.

Literatuuropgave

Bergers, G. en M. Zoet. Experiment woonruimteverdeling KAN-gebied. *Aedes-magazine* 2000; 9:22-25.

Buckers, D. en T. Booi. *Woonruimteverdeling en prestatieafspraken nieuwe stijl. Rapportage van de werkgroep woonruimteverdeling*. Amersfoort: Laagland'advies, bureau voor stedelijke vernieuwing, 2000.

Centraal Bureau voor de Statistiek. *Huishoudensstatistiek CBS, 2001*. Den Haag: CBS, 2001.

Haagsche Courant. Leef tijd niet langer criterium voor krijgen van huurwoning. 6 november 2001.

Hemmen, P. van, en F. Köster. Beloon de loyale klant, zorgeloos woonduur sparen. *Aedes-magazine* 2000;13-14:14.

Kullberg, J. *Matchen, sturen, communiceren. Woonruimteverdeling en ontspanning op de woningmarkt*. Delft: DUP Science, 2001.

Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. *Verkenning Levensloop. Beleidsopties voor leren, werken, zorgen en wonen*. Den Haag: Ministerie van SZW, 2002.

Nijeboer, W. Wij willen actief huurwoningen voor de klant gaan zoeken. Interview mr. Cas Kruidenberg. *Aedes-magazine* 2001; 13-14:12-15.

Rueb, A.S., H.E.M. Vrolijk en E.E. de Wijkerslooth-Vinke. *Memo Huurrecht 2001-2002* Deventer: Kluwer, 2001.

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, S.E.V. *Het experiment woonruimteverdeling KAN. Eindrapport*. Rotterdam: Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, 2001.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten. *Handboek Volkshuisvesting, stadsvernieuwing en monumenten*. Den Haag: VNG Uitgeverij, 2001.

Bijlage 1

Namen van leden van de begeleidingscommissie en andere gesprekspartners

Begeleidingscommissie:

- Mw. ir. M.L. de Bot, beleidsmedewerker van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).
- Mw. drs. G. van Daalen, onderzoekster aan het onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft.
- Dhr. ir. J. Fransen, beleidsmedewerker Dictoraat-Generaal wonen, directie Bewonerszaken en Individuele huursubsidie, bewoners- en woonruimte-zaken, VROM.
- Dhr. P. Holdorp, beleidsadviseur Aedes (vereniging van woningbouwcorporaties).
- Dhr. B. de Jong, programmacoördinator SEV, Rotterdam.
- Dhr. E. Oosterhoff, beleidsmedewerker afdeling stedelijke en civiele programmering, bureau wonen, gemeente Heemskerk, regio IJmond.

Overige gesprekspartners:

- Mw. F. Aurik, assistent-manager marktadvies WoningNet, Weesp.
- Dhr. J. van Balen, medewerker Woonwinkel, gemeente Heemskerk, regio IJmond.
- Dhr. N. Beukers, medewerker Woningbouwvereniging Smallingerland, provincie Friesland.
- Dhr. drs. R. Bouwmans, adviseur volkshuisvesting, Aedes (vereniging van woningbouwcorporaties).
- Mw. J. van de Burgt, beleidsmedewerker wonen van de woningbouwcorporatie Patio te Hilversum, regio Gooi en Vechtstreek.
- Mw. G. van Galen, onderzoekster van de Woonbond.
- Dhr. J. Kers, beleidsmedewerker wonen, gemeente Hilversum, Gooi en Vechtstreek.
- Mw. drs. J. Kullberg, onderzoekster aan het onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft.
- Dhr. B. van der Leij, beleidsmedewerker wonen van de woningbouwcorporatie Patio te Hilversum, regio Gooi en Vechtstreek.
- Mw. R. Meijerink, beleidsmedewerker Woonbond.
- Dhr. drs. M. van Oostrom, medewerker Dictoraat-Generaal wonen, directie Financiën, Strategie en Control, VROM.

Bijlage 2

Algemene vragen en thema's om met gesprekspartners door te nemen

1. Waarom heeft het distributiemodel zolang standgehouden en is er de afgelopen twaalf jaar al drie keer een nieuw woonruimteverdeelsysteem gekomen?
2. Verschil distributie – aanbod – optie etc. Aanvullingen of verbeteringen van elkaar?
3. Wat zijn de regels van de gemeente of regio waarop woningbouwcorporaties zich baseren?
4. Verschil / relatie tussen landelijke regels, regionale regels en lokale regels en de rol van woningbouwcorporaties.
5. Welke gegevens zijn er nodig om gemeenten te vergelijken in het licht van woonruimteverdeling?
6. Is er een klachtencommissie van de gemeente?
7. Wat is de rol van leeftijd in het huidige systeem?
8. Wordt leeftijd aan huizen verbonden als passendheids criterium?
9. Wordt leeftijd gebruikt als rangorde criterium?
10. Leeftijd (goede) vervanger van inschrijfduur?
11. Waarom is het wel of geen probleem leeftijd als criterium te gebruiken?
12. Niveau van hanteren leeftijdsgrenzen: lokaal / regionaal? Anders?
13. Klachten over het gebruik van leeftijd in het systeem? Wat wordt er met die klachten gedaan?
14. Urgentie / woondruk.
15. Heeft de uitspraak van de Commissie Gelijke Behandeling (oordeel 2001-109) over het (oude) systeem in Zuid-Kennemerland gevolgen gehad voor andere systemen?
16. Is er sprake van een samenwerking tussen de corporaties?
17. Trend van nieuwe woonruimteverdeelsystemen.
18. Veranderende wens van de woningzoekenden.

Bijlage 3

Standaardformulier vragen huurders / woningzoekenden

Gebruikt bij de telefonische interviews

Klacht over: _____

Leeftijd klager: _____

Status: woningzoekende/huurder/beide/koper

Datum melding: _____

Regio: _____ Gemeente: _____

Klacht bij woningbouwcorporatie neergelegd? _____

Andere acties ondernomen? _____

Evt. naam woningbouwcorporatie: _____

Zoektijd: _____

Voornaamste klacht t.a.v. leeftijd over het systeem:

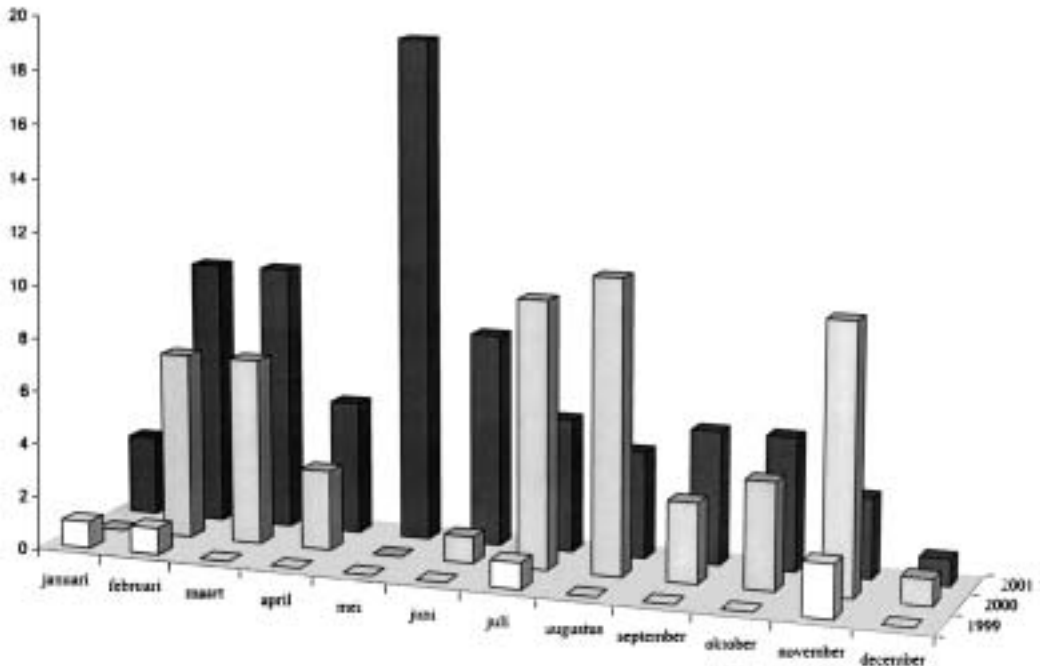
Opmerkingen / suggesties over het systeem:

Bezwaren tegen gebruik citaten als voorbeeld?

Interesse in onderzoeksverslag?

Bijlage 4

Aantal meldingen per maand bij het LBL binnengekomen in 1999, 2000 en 2001



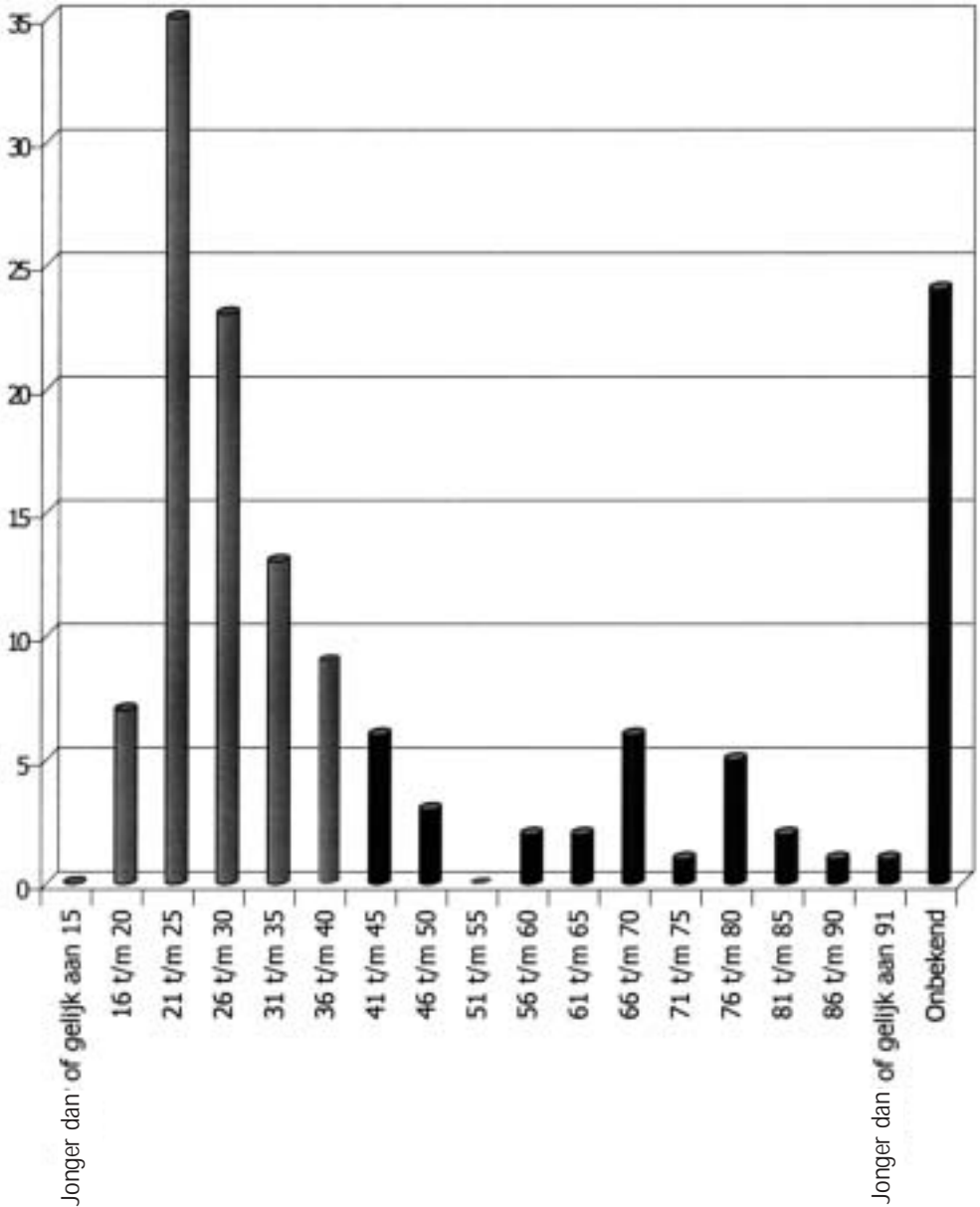
Bovenstaande grafiek geeft aan wanneer mensen meldingen aan het LBL voorlegden. Begin 2000 heeft het onderwerp leeftijd bij woonruimteverdeling aandacht gekregen in een aantal huis-aan-huisbladen. De tweede piek in juli en augustus 2000 is te verklaren omdat de bemoeienis van het LBL in Zuid-Kennemerland in *de Volkskrant* aangehaald werd. De piek in november 2000 hangt samen met het optreden van het LBL in oktober 2000 in het tv-programma 'KASSA!', waarop veel meldingen volgden.

Begin mei 2001 heeft het ANP een persbericht van het LBL over het onderzoek opgepakt waarna de problematiek in veel media aangehaald werd. Een stroom van meldingen was het gevolg.

Bijlage 5

Leeftijd van de melders

Totaal van 1999, 2000 en 2001



Bijlage 6

Het distributiemodel in Emmen

Emmen is één van de laatste gemeenten in Nederland die het distributiemodel nog steeds gebruiken. In Emmen is het een werkbaar systeem omdat de woondruk laag is: tot 2000 waren er meer woningen dan woningzoekenden. Het was dan ook overbodig het aanbod te presenteren in een *Woningkrant*. Een woningzoekende krijgt van de woningbouwcorporatie een aantal adressen van leegstaande woningen mee en kan 'uitkiezen'.

Iedereen vanaf zestien jaar kan zich als woningzoekende laten inschrijven. Vanaf achttien jaar kan een woning toegewezen worden. Inschrijven kan door het invullen van een formulier. Deze gegevens worden in de computer verwerkt. De woningzoekende krijgt woonpunten¹ toegewezen.

Op het inschrijfformulier kan gekozen worden uit vier type woningen:

1. een eengezinswoning, of
2. een flatwoning, of
3. ouderenhuisvesting (voor woningzoekenden vanaf 55 jaar)
4. jongerenhuisvesting (voor woningzoekenden tot 27 jaar)

Het is ook mogelijk om voor meerdere types woningen in te schrijven. Jongeren vanaf achttien jaar kunnen zich inschrijven zowel voor jongerenhuisvesting, als voor een eengezinswoning of een flat. Ouderen kunnen zich ook voor deze woningen inschrijven.

Het systeem kent ook urgenten. In Emmen noemt men de urgentiestatus 'een sociale of medische indicatie'. Woningzoekenden die op deze gronden moeten verhuizen kunnen urgentiepunten toegewezen krijgen. De zwaarte van de sociale indicatie wordt bepaald op basis van een rapport van het maatschappelijk werk en de zwaarte van de medische indicatie wordt bepaald aan de hand van een rapport dat een onafhankelijke arts opgesteld heeft (dus niet de eigen huisarts).

1 Iedereen die zich inschrijft krijgt een aantal punten op inschrijftijd. Dit puntenaantal geeft aan op welk moment men zich ingeschreven heeft. Iemand die zich maanden later ingeschreven heeft dan een ander, heeft minder punten. Deze punten worden uit een tabel gehaald die verdeeld is naar jaar en maand. In deze kruistabel kan het aantal punten opgezocht worden. Mensen van buiten de gemeente hebben recht op extra punten, afhankelijk van het aantal kilometers.

Zowel voor de medische als de sociale indicatie geldt een puntentabel die vijf categorieën kent. Het aantal punten wordt gerelateerd aan de wens of de urgentie om te verhuizen:

- | | |
|-----------------|-----------|
| 1. geen | 0 punten |
| 2. gewenst | 5 punten |
| 3. zeer gewenst | 10 punten |
| 4. urgent | 15 punten |
| 5. zeer urgent | 20 punten |

Deze punten worden opgeteld bij het aantal woonpunten. Als een urgente een aangeboden woning weigert, wordt hij of zij uitgeschreven als woningzoekende. Opnieuw inschrijven is mogelijk, maar de urgentiepunten komen te vervallen. Een eventuele nieuwe indicatie voor urgentie telt pas een jaar na de weigering.

Zodra er een woning vrijkomt voor verhuur, wordt er door de computer een selectie gemaakt van de kandidaten. Deze selectie wordt voorgelegd aan de plaatsingscommissie die de juiste kandidaat bepaalt. Degene met de meeste woonpunten krijgt de woning aangeboden, waarbij rekening gehouden wordt met huishoudsamenstelling en inkomen. Ook wordt gekeken of de buurt voor dat huishouden leefbaar is. Degene die de woning aangeboden krijgt mag redelijkerwijs wel weigeren, maar dat is niet het oogmerk van de aanbidding.

Bijlage 7

Uitleg van de gebruikte termen

Vestigingscriteria	(4) Doelgroep	(12) Toewijzingskenmerken/ passendheidscriteria/ label	(17) Volgordecriteria
(1) Economische binding	(5) Starter (6) Doorstromer	(13) Leeftijd (14) Inkomen	(18) Urgentie (19) Leeftijd
(2) Maatschappelijke binding	(7) Vestiger (8) Urgenten (9) Leeftijdscategorieën (10) Overige woningzoekenden	(15) Woning achterlaten (16) Gezinsgrootte	(20) Woontduur (21) Zoekduur (22) Inschrijfduur (23) Starter of doorstromer
(3) Van binding vrijgesteld	(11) Vrije sector (kamerverhuur)		(24) Leeftijd of woontduur in punten uitgedrukt (25) Reisafstand tot het centrum van de gemeente

- 1) Economische binding heeft men als men een minimaal aantal uren in de regio werkt.
- 2) Maatschappelijke binding met de regio heeft men als men in de voorbije jaren een minimum aantal jaren in de regio heeft gewoond.
- 3) Er zijn mensen die niet aan de eisen van economische of maatschappelijke binding kunnen voldoen, maar anderszins wel recht hebben om in die regio of gemeente te wonen. Voorbeelden zijn gepensioneerden, gehandicapten, langdurig werklozen en gescheiden mensen.
- 4) De groep woningzoekenden wordt onderverdeeld in doelgroepen. Iedere gemeente heeft hier andere redenen voor. Een voorbeeld is het onderscheid naar starters en doorstromers, omdat dan kenmerken aan huizen verbonden kunnen worden die men geschikt acht voor starters of doorstromers.
- 5) Starters zijn woningzoekenden die starten op de koop- of huurmarkt. Het is een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte achterlaat. Het kan iemand zijn die bij zijn of haar ouders thuis woont of bij iemand in woont of op kamers woont, in een

- onzelfstandige wooneenheid woont, dakloos is of na een echtscheiding of het verbreken van een andere samenlevingsvorm dan het huwelijk op zoek is naar zelfstandige woonruimte.
- 6) Een doorstromer is een woningzoekende die een eigen woning heeft of huurt en die woning komt vrij door verhuur of verkoop. Dus een doorstromer woont in een huurwoning of een zelfstandige wooneenheid van een woningcorporatie, in een huurwoning van een particuliere verhuurder of in een koopwoning. Het schot tussen starters en doorstromers is in de markt geplaatst omdat men vreesde dat de doorstroming belemmerd zou worden als starters de meer gewilde woningen zouden krijgen.
 - 7) Vestigers zijn woningzoekenden die in een andere regio wonen en zich graag willen vestigen in de betreffende regio.
 - 8) Urgenten zijn woningzoekenden met een dringende medische of sociale levensbedreigende situatie die direct het gevolg is van de huisvesting.
 - 9) Leeftijdscategorieën worden gebruikt om de groep woningzoekenden op te splitsen. Woningen worden aan leeftijdscategorieën toegelinkt via een 'leeftijdslabel' (zie punt 13).
 - 10) Een enkele gemeente kent een groep 'overige woningzoekenden', naast de groep urgenten. Als er echter geen onderscheid in het rangordecriterium wordt gemaakt, hoeft er ook geen onderscheid in starters of doorstromers te worden gemaakt, en is dit één groep.
 - 11) Vrijwel elke stad kent een vrije sector als kamerverhuur, aan studenten bijvoorbeeld. Het zijn wel huurwoningen en in die zin in dit schema vermeld. Aangezien zij doorgaans door andere instanties dan de woningbouwcorporaties of gemeenten verhuurd worden, wordt deze groep verder niet in het onderzoek vermeld.
 - 12) Op de meeste huizen worden labels geplakt waaraan de bewoners volgens de gemeente of woningbouwcorporatie moeten voldoen.
 - 13) Het is gangbaar in het aanbodmodel een label van leeftijd op een woning te plakken, bijvoorbeeld een leeftijdscategorie. In principe mag alleen die groep op de woning reageren.
 - 14) Het inkomen staat voor het gezinsinkomen. Afhankelijk van de huur-inkomentabel mag men in een huis wonen.
 - 15) Soms zijn woningen gereserveerd voor mensen die een woning achterlaten elders in de stad (of land).
 - 16) De gezinsgrootte moet passen bij het aantal kamers in het huis (maximaal één kamer meer dan het aantal gezinsleden/bewoners).

- 17) In de groep die in aanmerking komt voor een huis, moet een volgorde gemaakt worden. Dat betekent dat:
- 18) ... iemand met een urgentiestatus altijd voor de andere woningzoekenden gaat.
- 19) ... de oudste de woning aangeboden krijgt.
- 20) ... degene die het langst op het huidige adres woont, de woning aangeboden krijgt.
- 21) ... degene die het langst actief zoekt (dus insturen van bonnen etc.) de woning aangeboden krijgt.
- 22) ... degene die het langst staat ingeschreven de woning aangeboden krijgt.
- 23) ... starters soms voor doorstromers gaan, en soms gaan doorstromers voor starters.
- 24) ... leeftijd voor starters en woonduur voor doorstromers in punten uitgedrukt wordt. Degene met het hoogste aantal punten krijgt de woning aangeboden.
- 25) ... als volgordecriterium voor de groep vestigers met een economische binding geldt: de reisafstand tot het centrum van de stad, vermenigvuldigd met het aantal maanden dienstverband. Voor vestigers met een maatschappelijke binding is dat de langste reisafstand. Vervolgens kijkt men wie het 'hoogste getal' als uitkomst heeft en deze persoon krijgt de woning aangeboden.

Bijlage 8

Het aanbodmodel in de regio IJmond

Vestigingscriteria	Doelgroep	Toewijzingskenmerken/ passendheidscriteria/label	Volgordecriteria
<ul style="list-style-type: none"> •Economische binding •Maatschappelijke binding •Van binding vrijgesteld 	<ul style="list-style-type: none"> •Urgenten •Leeftijdscategorieën 	<ul style="list-style-type: none"> •Leeftijd •Inkomen •Gezinsgrootte 	<ul style="list-style-type: none"> •Urgentie •Leeftijd

De regio IJmond bestaat uit de gemeenten Beverwijk, Castricum, Heemskerk, Uitgeest en Velsen. Deze regio gebruikt sinds 1995 het aanbodmodel. Voor het huren van een woning is economische¹ of maatschappelijke² binding aan de regio vereist of is vrijstelling van binding van toepassing. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval bij een periode van langdurige³ werkloosheid.

De vrijkomende woningen worden in de *Woonkrant*, een bijlage bij de huis-aan-huis bladen *De Kennemer* en *Huis aan Huis*, gepubliceerd; deze verschijnen elke twee weken. Reageren op een woning kan door het volledig en correct invullen van een woonbon. Als er een fout in staat, of de bon is te laat ingestuurd, wordt deze niet in behandeling genomen.

- 1 Men moet duurzaam werk hebben voor ten minste 19 uur per week.
- 2 Men moet de afgelopen tien jaar minstens zes jaar onafgebroken in de regio gewoond hebben of men heeft voor een eventueel vertrek naar het buitenland laatst in de regio gewoond.
- 3 Men moet minstens 2,5 jaar bij het arbeidsbureau ingeschreven staan.

Aan de huizen worden voorwaarden verbonden: de zogenaamde labelling. De labels die IJmond kent, zijn:

1. huizen voor woningzoekenden tot en met 23 jaar
 2. huizen voor woningzoekenden tot 30 jaar
 3. huizen voor woningzoekenden waarvan het jongste kind niet ouder is dan 10 jaar
 4. huizen voor woningzoekenden van 55+
- Daarnaast wordt gekeken naar passendheid met inkomen.

Urgenten zijn mensen die in een acute noodsituatie verkeren. Het is dan niet verantwoord dat men nog langer dan zes maanden in de huidige woonomstandigheid verkeert. Een urgentiehouder krijgt gedurende drie maanden voorrang voor nader omschreven woningen. Enkele woningen worden buiten de krant om toegewezen door de gemeente; het gaat daarbij om woningen voor gehandicapten, woongroepen, vluchtelingen, ouderen die zorg behoeven en om herstructureringsurgenten (woningtoewijzing door bijvoorbeeld sloop).

Woonbon

Ondergetekende heeft belangstelling voor de woning: 

GEGEVENS WONING:

advertentienummer : _____

straat/huisnummer : _____

plaats : _____

voorkleur
invullen als u meerdere bonnen
naar één verhuurder stuurt : _____

SELECTIEGEGEVENS:

geboortedatum : _____

belastbaar jaarinkomen
huishouden : f _____

aantal personen
huishouden : _____

leeftijd jongste kind : _____

UW PERSOONLIJKE GEGEVENS:

naam en voorletters : _____ m / v

huidig adres/nummer : _____

postcode/woonplaats : _____

tel thuis : _____

tel werk : _____

huidige verhuurder : _____

naam en voorletters
partner : _____ m / v

geb. datum partner : _____

datum: _____ handtekening _____

invullen in blokletters woonbon opsturen naar corporatie uit advertentie

De woonbonnen worden door de betreffende woningbouwcorporatie op volgorde van leeftijd gelegd. Het huis wordt aan de oudste woningzoekende toegewezen. In de *Woonkrant* wordt hierover achteraf verantwoording afgelegd in de vorm van een resultatentabel waarin de toewijzing wordt uitgelegd en de leeftijd staat van degene die de woning gekregen heeft.

In de loop van 2002 wordt in de regio een nieuw systeem van woningtoewijzing geïntroduceerd. Het optiemodel wordt als experiment ingevoerd in de gemeenten Heemskerk en Beverwijk. Mogelijk wordt het later ook in de andere gemeenten in de regio ingevoerd.

Middels een monitoringssysteem zullen verschillende inkomensgroepen, huishoudenstypen en leeftijdsgroepen worden gevolgd en getoetst. Raken bepaalde groepen bijvoorbeeld achterop, dan bestaat de mogelijkheid dat een bepaald deel van de woningvoorraad (tijdelijk) voor deze groep wordt gereserveerd.

De aanleiding voor een ander woonruimteverdeelsysteem is tweeledig. Enerzijds is er behoefte om het totale woningbezit aan woningzoekenden te presenteren en niet alleen dat deel dat op zeker moment beschikbaar is. Dit komt tegemoet aan het optimaliseren van keuzemogelijkheden voor de woonconsument. Anderzijds wordt leeftijd als toewijzingscriterium en in het bijzonder de leeftijdsval, steeds meer als oneerlijk ervaren.

Bijlage 9

Het aanbodmodel in de regio Utrecht Midden

Vestigingscriteria	Doelgroep	Toewijzingskenmerken/ passendheidscriteria/ label	Volgordecriteria
<ul style="list-style-type: none"> • Economische binding • Maatschappelijke binding • Van binding vrijgesteld 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorstromer • Urgenten • Overige woningzoekenden 	<ul style="list-style-type: none"> • Inkomen • Gezinsgrootte 	<ul style="list-style-type: none"> • Urgentie • Woonduur • Inschrijfduur

De regio Utrecht Midden bestaat uit de gemeenten De Bilt, Bunnik, Houten, Maarssen, Maartensdijk, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, Vleuten-de Meern en IJsselstein. In deze regio's wordt de woonruimteverdeling verzorgd door WoningNet, dat het aanbod in deze regio op internet publiceert. Ook wordt het aanbod in een krant gepubliceerd. Om in aanmerking te komen voor een huurwoning, moet een woningzoekende zich inschrijven bij een woningbouwcorporatie. De woningzoekende krijgt een registratienummer en kan kiezen uit het woningaanbod door middel van een inschrijfformulier op de website van WoningNet, via een woonbon in de krant of via een telefoonnummer. Als meerdere mensen zich inschrijven op een woning, krijgen de urgenten voorrang. Daarna wordt er gekeken wie er in de groep overige woningzoekenden op de eerste plaats staat. Als het huis voor een doorstromer is, geldt de woonduur op het huidige adres. Als het huis voor een starter of een vestiger is, telt de inschrijfduur.

Sommige woningen worden buiten de groep urgenten om toegewezen. Bij publicatie in de krant of op het internet staat dan: 'urgenten geen voorrang'.

Zodra bepaald is wie de woning toegewezen krijgt, ontvangt deze persoon schriftelijk bericht van de woningbouwcorporatie die het huis beheert.

In de krant en op het internet wordt een zogenaamde resultatentabel gepubliceerd waarin gecontroleerd kan worden of de woningtoewijzing via de regels is verlopen. In deze tabel worden de volgende aspecten van woonruimteverdeling besproken:

Adres van de woning die verhuurd is	Type woning	Woningnummer	Wachttijd	Aantal reacties
-------------------------------------	-------------	--------------	-----------	-----------------

Woningzoekenden kunnen zo controleren of de toewijzing juist is verlopen. Klopt er iets niet, dan kunnen zij bezwaar maken.

Bijlage 10

Het aanbodmodel in de regio Zuid-Kennemerland per 1-10-2001

Vestigingscriteria	Doelgroep	Toewijzingskenmerken /passendheidscriteria/ label	Volgordecriteria
<ul style="list-style-type: none"> •Economische binding •Maatschappelijke binding •Van binding vrijgesteld 	<ul style="list-style-type: none"> •Leeftijdscategorieën 	<ul style="list-style-type: none"> •Inkomen •Gezinsgrootte 	<ul style="list-style-type: none"> •Urgentie •Zoekduur

De regio bestaat uit de volgende gemeenten: Bloemendaal, Zandvoort, Haarlem, Heemstede, Bennebroek, Haarlemmerliede & Spaarnwoude. Het aanbod staat in de *Woningkrant* die elke twee weken verschijnt. Woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden (vestigingscriteria) kunnen zich inschrijven en ontvangen vervolgens een registratienummer.

De woningzoekenden worden in leeftijdscategorieën opgedeeld:

1. 18 t/m 24 jaar
2. 25 t/m 29 jaar
3. 30 t/m 39 jaar
4. 40 t/m 64 jaar
5. 55 jaar en ouder
6. alle leeftijdscategorieën

Ook worden er inkomenseisen gesteld. Aan de hand daarvan worden zogenaamde inkomenscategorieën bepaald die vermeld worden bij een huis.

Naast de inkomenseisen, gelden er ook voorwaarden voor het aantal personen dat in een woning mag trekken.

Mogelijkheden zijn 'huishouden met kinderen', of bijvoorbeeld 1 of 2 personen.

Bij een advertentie van een woning staat dan vermeld: aantal kamers, huurprijs, woningbouwcorporatie die de eigenaar is, hoeveel mensen er in mogen wonen en de inkomenscategorie. Als volgordecriterium binnen de leeftijdscategorie geldt zoekduur. Dat staat voor de tijdsduur dat men ingeschreven staat plus bonuspunten. Elke maand telt en voor elke maand dat men minimaal op één woning gereageerd heeft, ontvangt men een bonusmaand. De kandidaat met de langste zoekduur binnen de leeftijdscategorie krijgt het huis aangeboden. Als er meerdere mensen met dezelfde zoekduur zijn, gaat de oudste voor. Urgenten gaan echter nog voor mensen met de langste zoekduur.

Bijlage 11

De tabel huur-inkomen van Utrecht Midden

Huur-Inkomentabel Regio Utrecht Midden							Per 1 juli 2002		
1 pers. tot 23 jaar	2 of meer pers. tot 23 jaar	1 pers. 23-65 jaar	2 pers. 23-65 jaar en 2 pers. tot 23 jaar, waarvan één kind	3 of meer pers. 23-65 jaar en 3 of meer pers. tot 23 jaar waarvan tenminste één kind	1 pers. v/a 65 jaar	2 pers. v/a 65 jaar	3 pers. of meer v/a 65 jaar	rekenhuur in €	
tot €14.750	tot €14.750	tot €17.700	tot €17.700	tot €17.700	tot €15.725	tot €20.500	tot €20.500	€ 0 t/m €307,49	
€14.750 tot €17.700	€14.750 tot €17.700	€17.700 tot €17.700	€17.700 tot €23.750	€17.700 tot €23.750	€15.725 tot €15.725	€20.500 tot €20.500	€20.500 tot €32.625	€ 0 t/m € 440,12	
€17.700 tot €32.625	€17.700 tot €32.625	€17.700 tot €32.625	€17.700 tot €32.625	€17.700 tot €32.625	€15.725 tot €32.625	€20.500 tot €32.625	€20.500 tot €32.625	€ 307,50 t/m € 440,12	
€17.700 tot €32.625	€17.700 tot €32.625	€17.700 tot €32.625	€17.700 tot €32.625	€17.700 tot €32.625	€15.725 tot €32.625	€20.500 tot €32.625	€20.500 tot €32.625	€ 307,50 t/m € 471,67	
vanaf €32.625	vanaf €32.625	vanaf €32.625	vanaf €32.625	vanaf €32.625	vanaf €32.625	vanaf €32.625	vanaf €32.625	vanaf €440,13	

1 De woningzoekende mag op een woning reageren die in deze categorie valt.

Bijlage 12

Het optiemodel in Smallingerland

De gemeente Smallingerland prijst het optiemodel aan als de gegarandeerde weg naar een woning. Op het internet staat: 'zelf kiezen, variatie, duidelijkheid, geen bureaucratische rompslomp, korte lijnen en harde afspraken op papier' (www.wbvsmallingerland.nl). De woningzoekende neemt een 'optie' op een bepaald type huis. De woningbouwcorporatie heeft brochures gemaakt van elke wijk waarin huizen verhuurd worden. Woningzoekenden krijgen tijdens een gesprek met een medewerker van de woningbouwcorporatie de gewenste informatie om tot een goede keus te kunnen komen.

Aan de huizen zijn enkele kenmerken verbonden, zogenaamde Product-Markt-Combinaties (P.M.C.'s):

1. Geografische ligging van het huis (in welke wijk)
2. Huurprijs
3. Woningtypologie
4. Gezinsamenstelling

Deze kenmerken zijn bedoeld om de woningzoekenden te informeren over het aanbod en niet om hun beperkingen op te leggen. Mensen kunnen zelf bepalen in wat voor huis ze willen wonen en wat zij willen betalen aan huur. De gemeente en de woningbouwcorporatie leggen de verantwoordelijkheid bij de huurder zelf. Mocht er gerede twijfel bestaan over de draagkracht, dan wordt er eventueel een contract getekend tussen huurder en woningbouwcorporatie zodat de woningbouwcorporatie verzekerd is van een maandelijkse huur. Tot nu toe is dat slechts in een enkel geval gebeurd. Mensen blijken goed in staat te bepalen welke huur ze zich kunnen veroorloven.

In het optiemodel kan gekozen worden voor een bepaalde wijk, en daarbinnen voor een jongerenwoning, een eengezinswoning of voor een seniorenwoning. Uit het totale aanbod kunnen vijf typen woningen gekozen worden. Er is een schot geplaatst bij 55 jaar, omdat senioren in Smallingerland moeilijker dan andere leeftijdsgroepen aan een huis bleken te komen. Om deze groep te helpen met de huisvesting hebben zij een klein gedeelte van het aanbod toegewezen gekregen. De 55-plussers mogen echter ook op eengezinswoningen of jongerenwoningen reageren. Andersom geldt niet dat jongeren op seniorenwo-

ningen mogen reageren: deze woningen blijven speciaal voor de groep senioren gereserveerd.

Door verschillende opties te nemen kunnen woningzoekenden inspelen op eventuele toekomstige veranderingen, zoals gezinsuitbreiding. Indien een nieuwe optie genomen wordt dan moet onder aan de lijst aangesloten worden.

Bekend is hoeveel mensen een optie hebben op een bepaald type huis en wat de gemiddelde mutatiegraad van die P.M.C. is. Aan de hand daarvan kan de woningzoekende globaal de wachttijd inschatten.

Zodra er een huis vrijkomt, wordt er gekeken welke personen 'matchen' met dat huis. Wie als eerste een optie op dat huis genomen heeft, komt als eerste aan de beurt.

Bijlage 13

Het KAN-model

Controlegroep

mogelijkheden			
Vestigingscriteria	Doelgroep	Toewijzingskenmerken /passendheidscriteria/ label	Volgordecriteria
	Starter	Leeftijd	Urgentie Leeftijd Woonduur
	Doorstromer	Inkomen	Zoekduur Inschrijfduur } Meettijd
	Urgenten	Gezinsgrootte	Starter of doorstromer Leeftijd of woonduur in punten uitgedrukt Reisafstand tot het centrum van de gemeente

Experimentgroep

mogelijkheden			
Vestigingscriteria	Doelgroep	Toewijzingskenmerken /passendheidscriteria/ label	Volgordecriteria
Economische binding	Starter		Urgentie
Maatschappelijke binding	Doorstromer		Zoekduur Inschrijfduur } Meettijd
Van binding vrijgesteld	Urgenten		

Iedereen vanaf 18 jaar met een Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning kan op zoek gaan naar een huurwoning bij de aangesloten corporaties in de regio KAN.

Het woningaanbod wordt gepresenteerd in het blad *Entree* en via internet (www.entree.nu).

Een woningzoekende kan de woonbon in de krant invullen en opsturen of bellen naar *voice response*. Er mag per keer op twee woningen gereageerd worden.

Alle bonnen worden door de computer verwerkt. De computer stelt vervolgens een lijst samen waarop degene met de langste meettijd bovenaan staat. De meettijd is voor starters de inschrijftijd, voor doorstromers de datum van inschrijving op het huidig adres in het bevolkingsregister.

De corporatie die het huis in haar bestand heeft staan, neemt contact op met de woningzoekende die bovenaan de lijst geëindigd is.

In de krant wordt onder het kopje 'verantwoording' een overzicht opgenomen van de verhuurde woningen. Daarin staat de opgebouwde meettijd van de verhuurde woningen. Op grond daarvan kan een schatting gemaakt worden van de wachttijd voor dat type woning.

In zeer bijzondere gevallen maken mensen kans op een 'urgentiestatus'. Dit zijn mensen die buiten hun schuld om in een dusdanige situatie verkeren dat verhuizen binnen zes maanden nodig is. Ook moeten zij aantonen dat zij zelf niet binnen die zes maanden andere woonruimte kunnen vinden.

Bijlage 14

Seniorenwoningen

Er bestaat een grote variëteit aan seniorenwoningen. De meest voorkomende zijn:

<i>Naam</i>	<i>Kenmerken</i>
55+ woningen	Gelijkvloers, zonder trap te bereiken, brede gangen en deuren, verhoogd toilet, soms in de buurt van een recreatiecentrum of dienstencentrum.
Beschut wonen/aanleunwoningen	Complex van ouderenwoningen met huismeester en vaak een alarmsysteem, recreatieruimte en soms een koppeling aan een dienstencentrum.
Wonen met zorg (wooncentra)	Zelfstandig wonen met de mogelijkheid tot extra dienst- en zorgverlening; de woningen zijn bouwtechnisch makkelijk aan te passen als er zorg nodig is.
Groepswonen voor ouderen	Gemeenschappelijke ruimten, zelfstandig wonen.
Zorghotel	Complex met woningen die variëren van sociale woningbouw tot dure koopwoningen, om de partner te ontlasten.
Ouderenwoongemeenschappen	'Jongere ouderen' nemen een deel van de zorg voor echt oudere bewoners op zich.
Serviceflats	Variëteit aan kenmerken

Over de auteurs

Karlijn Bendijk heeft in het kader van haar studie Algemene Sociale Wetenschappen aan de Universiteit van Utrecht dit onderzoek verricht voor het LBL, expertisecentrum leeftijd en maatschappij. Gedurende haar studie is zij voorzitter geweest van de Stichting Evaluatie Rapport van de Universiteit Utrecht en studentlid van het opleidingsbestuur van Algemene Sociale Wetenschappen.

Mr Anouk Mulder studeerde antropologie en rechten in Amsterdam. Als jurist bij het LBL houdt zij zich bezig met het juridisch kader rond leeftijd, wetgevingsvraagstukken, individuele rechtszaken en de ontsluiting van jurisprudentie over leeftijdsdiscriminatie. Daarnaast werkt zij aan projecten over leeftijd en arbeid in relatie tot ondernemingsraden en personeelsfunctionarissen, de polarisatie tussen generaties in de media, leeftijdsgrenzen in polis- en kredietvoorwaarden en de rol van leeftijd bij wonen. Eerder werkte zij bij o.a. advocatenkantoor Stibbe Simont Monahan Duhot en het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

Ir Annemarie Wagemakers studeerde Voeding van de Mens en Gezondheidsbevordering in Wageningen. Momenteel is zij projectleider Gezondheidszorg bij het LBL. Behalve onderwerpen in de gezondheidszorg, zoals kosteneffectiviteitsanalyses en inclusiecriteria in geneesmiddelenonderzoek hebben ook mobiliteit en wonen haar aandacht. Eerder werkte zij als onderzoeker bij de leerstoelgroep Communicatie en Innovatie Studies van de Wageningen Universiteit en bij Aletta, Centrum voor Vrouwengezondheidszorg aan de integratie van vrouwengezondheidszorg in de reguliere gezondheidsvoorlichting.

Colofon

© 2002, LBL, expertisecentrum leeftijd en maatschappij, Utrecht

Auteurs: Karlijn Bendijk, Anouk Mulder, Annemarie Wagemakers

Vormgeving: SA&R, Utrecht

Drukwerk: Zuidam, Utrecht

ISBN: 90-807240-1-7

NUGI: 655

LBL, expertisecentrum leeftijd en maatschappij

Postbus 9472

3506 GL Utrecht

telefoon: 030 – 266 2000

fax: 030 – 266 2837

e-mail: info@leeftijd.nl

www.leeftijd.nl



Het LBL, expertisecentrum leeftijd en maatschappij is een onafhankelijk expertisecentrum. Door verwerving en verspreiding van kennis over leeftijd en leeftijdsgrenzen, bestrijdt het LBL leeftijdsdiscriminatie – van alle leeftijdsgroepen – in juridische, maatschappelijke en politieke zin.

Het is toegestaan delen van deze publicatie over te nemen, mits dat gebeurt met bronvermelding.

Aan de inhoud van dit boek kunnen geen rechten worden ontleend.

