

# 'Voorstromen en doorstromen' in Wateringen en Kwintsheul

*Visie op woonruimteverdeling*

## 1 Waarom deze notitie?

In de gemeente Westland is sinds 2005 de regionale huisvestingsverordening van het Stadsgewest Haaglanden van toepassing met een daarbij behorend woonruimteverdeel-systeem. Vóór die tijd werden de woningen binnen Westland op een andere wijze verdeeld, via het zogenaamde distributiemodel.

Ondanks een aantal positieve effecten (waaronder de open woningmarkt met keuze-mogelijkheden voor woningzoekenden uit de regio) is op lokaal niveau sprake van een wisselend beeld. In de kernen Wateringen en Kwintsheul zijn de nieuwe verhuringen aan inwoners van deze kernen fors afgenomen; in Wateringen zelfs van 82% in 2004 naar 56% in 2009. Daarmee hangt samen dat het aantal vrijkomende huurwoningen in Wateringen en Kwintsheul sterk afneemt: als een huurwoning in Wateringen beschikbaar is, waarin iemand inkomt uit een buurgemeente, komt er géén huurwoning leeg in Wateringen en stopt de verhuisketen in Wateringen dus abrupt. Het aantal mutaties blijft hierdoor relatief laag en de druk op de lokale huurwoningmarkt blijft bestaan.

Daarnaast zien we dat er door zeer veel mensen van buiten Westland min of meer lukraak wordt ingeschreven op een woning, zonder dat hen direct helder is waar die woning staat en welke fysieke en sociale woonomgeving aanwezig is. Dit leidt tot zeer veel weigeringen, daarmee tot een frustratie van het toewijzingsbeleid en belangrijker nog: tot een langere leegstand van de woning die daarmee niet beschikbaar is voor woningzoekenden.

Wat ons als Wonen Wateringen betreft, vinden we dat hier iets aan moet veranderen. Dat kan alleen als daar voldoende politiek en maatschappelijk draagvlak voor is. Gelukkig zien we in de verkiezingsprogramma's dat veel lokale partijen vinden dat het woningtoewijzingsbeleid aandacht verdient ten gunste van Westlanders. Het is ook één van de speerpunten in het coalitieakkoord. Met voorliggende notitie schetsen we een beeld van de situatie, van onze zorgen en - met oog voor wet- en regelgeving - van de oplossingen die wij zien.

Wonen Wateringen

André van den Berg *directeur/bestuurder*

Carla van der Stel *manager wonen*

september 2010

## 2 Ongedeelde regio en/of oog voor eigenheid?

De regionale huisvestingsverordening van het Stadsgewest Haaglanden, die als basis onder het woonruimteverdeelsysteem 'Model-op-Maat' ligt, gaat uit van keuzevrijheid en een ongedeelde regio: gelijke kansen voor gelijke type woningzoekenden. In de regionale prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten in Haaglanden, die zijn gemaakt is echter geen oog voor verschillen tussen stad en ommeland. Oog voor lokale eigenheid ontbreekt en de regionale prestatieafspraken beperken de keuzevrijheid die woningzoekenden in het ommeland in de Huisvestingsverordening wèl hebben.

Hoe ziet de lokale eigenheid van Wateringen en Kwintsheul, van Westland er dan uit? Waar moeten we rekening mee houden? Wonen Wateringen ziet de Westlandse woningmarkt als een gebied waar een behoorlijke diversiteit aan mensen woont: jong, oud, rijker en armer. Net als overal trouwens. Echter in het Westland ligt het gemiddelde inkomen per huishouden hoger dan in omliggende stedelijke gebieden; er zijn meer huishoudens met een laag middeninkomen. Deze groep middeninkomens had altijd een ongeveer gelijke kans op de Westlandse woningmarkt als de primaire BBSH-doelgroep met een lager gemiddeld inkomen. Voor het draaiende houden van onze Westlandse economie zijn juist ook de middeninkomens nodig; qua arbeidspotentieel en qua besteedbaar inkomen. Ook voor de groep senioren die een – vaak relatief grote – koop- of huurwoning achter laten moet gelegenheid zijn om in de vertrouwde omgeving te blijven wonen vinden wij. Uit de cijfers over de slaagkans blijkt het percentage voor Wateringen is afgenomen. De kans op een huurwoning in het eigen dorp is voor een woningzoekende uit Wateringen gedaald.

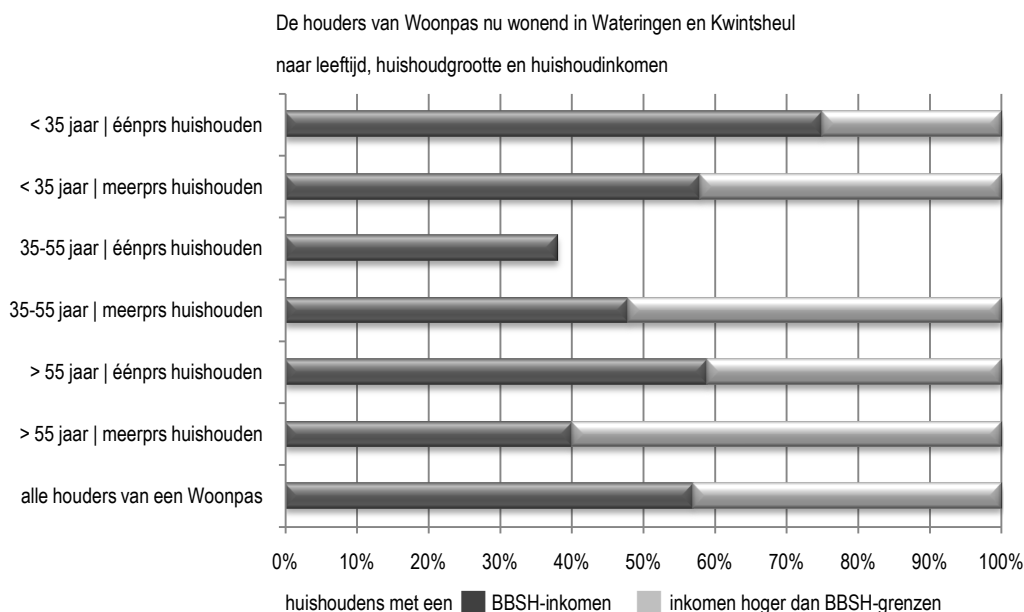
De BBSH-doelgroep bestaat uit huishoudens met een gezamenlijk inkomen van maximaal € 29.125 bruto per jaar (per 1 juli 2010). Voor kleine huishoudens, jongeren en ouderen liggen de inkomensgrenzen aanzienlijk lager (respectievelijk € 21.450 en € 20.200).

Een laag middeninkomen wordt in Haaglanden gedefinieerd als 1,5 maal het inkomen van de BBSH-doelgroep, dus vanaf € 30.300 voor een éénpersoonshuishouden (jonger dan 65 jaar) tot maximaal € 43.690 bruto per jaar.

De wèrkelijke slaagkans van een Westlandse woningzoekende met een middeninkomen is naar verwachting fors lager dan nu veelal uit cijfers blijkt.

Het belangrijkste punt dat hiertoe leidt, is 'de 70% afspraak' in de regionale prestatie-afspraken. In die afspraken tussen de gemeenten en de corporaties in Haaglanden is opgenomen dat 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan mensen met een BBSH-inkomen. De doelstelling van deze afspraak is dat mensen met een lager inkomen vanuit de goedkope wijken uit de steden kunnen doorstromen naar ommeland. Om te kunnen voldoen aan 'de 70%-afpraak' wordt nu een groot deel van de aangeboden woning gelabeld met een maximaal inkomen (de BBSH-inkomens). Mensen met een inkomen hoger dan de BBSH-norm, kunnen op dat deel van het woningaanbod niet reageren. In Wateringen is dat 43% van de woningzoekenden. Door de labeling zijn zij bij voorbaat al uitgesloten en worden dus ook niet meegenomen in de berekening van de slaagkans.

Van de houders van een Woonpas – noodzakelijk om te kunnen reageren op een sociale huurwoning – die zijn ingeschreven bij inschrijfpunt Wateringen/Kwintsheul valt slechts 57% binnen de grenzen van het BBSH-inkomen. Voor heel Westland is het percentage woningzoekenden dat binnen de grenzen van het BBSH-inkomen valt, 61%. De 70% afspraak leidt er dus toe dat het woningaanbod voor woningzoekenden met een middeninkomen door labeling beperkt waardoor deze woningzoekenden minder kans maken op een woning en dat veel woningen in Westland (Wateringen) worden verhuurd aan een woningzoekende van buiten het Westland met een BBSH-inkomen.



Met de regionale prestatieafspraken is het dus voor met name de groep middeninkomens en de senioren lastiger geworden om een woning in de vertrouwde omgeving toegewezen te krijgen. Mensen die zich willen verbeteren moeten daartoe gelegenheid hebben in hun eigen dorp of kern vinden wij. En een gevarieerde samenstelling van de bewoners is goed voor de leefbaarheid in wijken en buurten. Dit is des te belangrijker omdat in het Westland betaalbare koopwoningen in zeer beperkte mate aanwezig zijn. Ook de vrije huur sector ontbreekt: er is geen commerciële partij die op dit gebied actief is. Omdat de sociale huur en vrije sector onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en deze rol nu niet opgepakt wordt, moeten wij hier onze verantwoordelijkheid in nemen vinden wij als Wonen Wateringen.

Ons uitgangspunt is en blijft dat keuzevrijheid op de woningmarkt essentieel is. Sturing op de woningmarkt met behulp van diverse criteria dient alleen te gebeuren daar waar het nodig is om schaarse woningen rechtvaardig en doelmatig toe te wijzen. Maar sturing via criteria (*labelen*) moet het aanbod niet onnodig segmenteren en mag de keuzevrijheid voor woningzoekenden niet belemmeren. Het evenwicht tussen wel en niet sturen is delicaat.

### 3 Trends op het gebied van wonen

In de woningmarkt is de laatste jaren een aantal trends te herkennen. Hier is onderstaand kort op ingegaan waarbij telkens onze rol als Wonen Wateringen in deze trend is toegelicht en de relatie met stad en ommeland wordt gemaakt.

#### Schaalvergroting...

Op verschillende niveaus is sprake van schaalvergroting. Deze is in onze corporatiewereld beslist niet vreemd, gelet op de vele fusies van de afgelopen jaren. Hierdoor zijn soms zeer grote corporaties ontstaan, met bezit verspreid over hele regio's of zelfs het gehele land. Deze ontwikkeling kent positieve kanten. Door schaalvergroting neemt de investeringskracht van partijen toe. Bovendien neemt de kwetsbaarheid af en is er over het algemeen sprake van professionalisering van het werkapparaat. Overigens is niet alleen in de corporatiesector sprake van schaalvergroting. We zien het in alle sectoren van de samenleving: scholen, zorginstellingen, openbaar vervoer, et cetera. En ook bij de overheid zien we door gemeentelijke herindeling grotere eenheden ontstaan, zoals de gemeente Westland. Ook in ontwikkelingen rondom woonruimteverdeling is schaalvergroting een thema. Hoewel niet primair ingegeven door schaalvergroting, maar door het principe van keuzevrijheid van de plaats van vestiging, is de woningmarkt open gemaakt en worden woningen niet meer alleen 'lokaal', maar 'regionaal' aan de man (m/v) gebracht.

#### ...versus schaalverkleining

Een ontwikkeling die als gevolg van schaalvergroting maar gedeeltelijk ook parallel hieraan plaatsvindt, is de 'herontdekking' van de weldaden van kleinschaligheid. Steeds meer dringt het besef door dat de leefwereld van mensen zich in de straat, buurt of wijk bevindt. Daar voelen mensen zich verbonden aan huis, omgeving, school, winkels en elkaar. Bij ontwikkelingen van plannen in de wijk zijn mensen maar al te graag bereid mee te praten en denken. Soms vanuit een 'nimby'-insteek, maar vaak genoeg vanuit een positieve betrokkenheid en gevoel.

Binnen de trend van schaalvergroting hecht Wonen Wateringen grote waarde aan het ruimte laten en verbinden van mensen op de kleinere schaalniveaus: de wijken en buurten. Daar zien

wij onze grootste opgave met betrekking tot het begrip *sociale cohesie*. Deze trend wordt bevestigd door zaken als buurtbudgetten, wijkgericht werken, en dergelijke. Particulieren krijgen ruimte voor initiatief en overheid en maatschappelijk middenveld faciliteren dit. Wij zien dat betrokkenheid iets is dat kan groeien.

Woonruimteverdelingsmodel is transparant... maar anoniem en afstandelijk

Met het regionale woonruimteverdeelsysteem Model-op-Maat is een set afspraken gemaakt die voor alle partijen geldt. Dit maakt de spelregels en toewijzingssystematiek transparant. Maar leidt het ook tot gewenste resultaten? De anonimiteit in het systeem bemoeilijkt het voor corporaties en woningzoekenden om een normale klant-leverancierrelatie op te bouwen, vergroot (daarmee) de afstand tussen partijen en vermindert de gezamenlijke betrokkenheid. De klant wordt geanonimiseerd tot een Woonpasnummer en corporaties verliezen het gezicht in de wijken en kernen. Woonconsulenten worden datatypistes....

Als Wonen Wateringen willen we dit niet! Wij vinden en ervaren dat door een lokale betrokkenheid bij en verbondenheid met onze wijken en buurten, we gezamenlijk kunnen werken aan een prettige leefomgeving en wijken kunnen realiseren die aansluiten bij dat wat gewenst en nodig is voor Westland. Dit betekent niet dat we deuren willen sluiten; we vinden wel dat er méér oog nodig is voor de verschillen tussen stad en ommeland, en dat dit tot uiting moet komen in de afspraken tussen woningcorporaties en gemeenten in de regio Haaglanden.

Behoud van sociale samenhang en een goede leefbaarheid

Landelijk neemt het gevoel van onveiligheid bij burgers toe. Leefbaarheid in wijken en buurten is gelukkig een thema dat steeds vaker op de agenda komt. Uit wetenschappelijk onderzoek (zie bijlage) blijkt dat sociale cohesie van belang is voor de leefbaarheid van buurten en dat sociale cohesie onder druk komt te staan als buurten te snel veranderen. Verandering op zich is niet erg, maar met name de snelheid van verandering is een punt van zorg.

Staat dit haaks op het vergroten van de doorstroming? Nee, de doorstroming in een wijk en sociale samenhang hangen nauw met elkaar samen. De snelheid waarmee huurders van buiten Westland in Wateringen en Kwintsheul instromen, legt echter een grote druk op de sociale samenhang. De onbekendheid van veel nieuwe huurders met de *couleur locale* in de wijken en kernen in samenhang met het tempo en de omvang van de instroom, kan een negatief effect hebben op de ervaren leefbaarheid in wijken en buurten in ons werkgebied.

De eerste zorg is het beperkt aantal vrijkomende woningen (de verhuisketen) op de Westlandse woningmarkt. Door het grote aantal instromers van buiten Westland te verlagen, wordt de lokale doorstroming vergroot. Door een toename van doorstroming ontstaan langere verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer woningzoekenden de kans krijgen om een stap te zetten op de woningmarkt. Lokale doorstroming brengt meer beweging op de lokale woningmarkt.

Bijkomend voordeel van het verlagen van het aantal instromers van buiten Wateringen is dat het tempo van veranderingen in een buurt, in een wijk wordt teruggebracht zodanig dat zowel de huidige bewoners als de instromers meer gelegenheid hebben om elkaar te leren kennen en te mixen: als honing in thee, in plaats van als water en olie.

## 4 Lokaal versus regionaal

Samen met woningcorporaties en gemeenten in de regio Haaglanden en in het bijzonder met partijen in het Westland, willen wij werken aan begrip voor verschillen en eigenheid van het ommeland ten opzichte van de stad en andersom. Dit zal in het bijzonder tot uiting komen in het woonruimteverdeelsysteem.

Wij hanteren een aantal belangrijke uitgangspunten:

- 1 De open woningmarkt heeft voordelen; het past in de tijdgeest om mensen vrijheid te bieden in hun keuze voor een woning en woonplaats. Dit is ook in lijn met de Huisvestingswet.
- 2 De Huisvestingsverordening Haaglanden biedt voldoende handvatten voor een eerlijke en doelmatige woonruimteverdeling. De *70% afspraak* in de regionale prestatieafspraken mist nu echter oog voor verschillen tussen stad en ommeland.
- 3 Door een toename van doorstroming ontstaan langere verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer woningzoekenden de kans krijgen om een stap te zetten op de woningmarkt. Om doorstroming te krijgen in onze wijken, is het dus nog meer van belang om in de hele verhuisketen voldoende sturingsmogelijkheden te hebben om de groep Westlandse woningzoekenden te kunnen huisvesten met oog voor zowel lokale als regionale belangen.
- 4 Uit onderzoek blijkt dat de groep (lage) middeninkomens veelal uit 'goedkope' wijken vertrekt zodra ze het financieel wat beter krijgen. Deze groep vormt echter een belangrijke factor in de kwaliteit van het sociale kapitaal van netwerken, waardoor de weg omhoog van anderen makkelijker wordt (zie Stad en stijging, VROM-raad, 2006). Gemengde wijken voorkomen ongewenste gettovorming. Door specifieke doorstroom maatregelen te hanteren, kunnen we bijvoorbeeld gericht huurders benaderen met een aanbod van een iets duurdere woning binnen hun wijk en zo sociale stijgers in de buurt en/of wijk behouden. Dit is goed voor de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk. Als Wonen Wateringen kunnen we met een dergelijke maatregel actief inhoud en vorm geven aan ons buurt- en wijkregisseurschap. Dit is des te belangrijker omdat in het Westland betaalbare koopwoningen in zeer beperkte mate aanwezig zijn. Ook de vrije huur sector ontbreekt: er is geen commerciële partij die op dit gebied actief is. Omdat de sociale huur en vrije sector onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en deze rol nu niet opgepakt wordt, moeten wij hier onze verantwoordelijkheid in nemen vinden wij als Wonen Wateringen.

Wat willen onze klanten?

Het traditionele aanbodmodel is gaan wringen, met veranderende omstandigheden op de woningmarkt, technische mogelijkheden en wensen van de klant. Onze klanten willen iets anders dan het aanbodmodel. Want doet het aanbodmodel hen niet verzuchten: "Ik word moe van het iedere week insturen van woonbonnen. Ik reageer maar overal op want je weet maar nooit, weigeren kan altijd nog". Of in sommige situaties: "Laat ik me nu alvast maar inschrijven als woningzoekende want dan bouw ik ondanks dat in nog niet wil verhuizen toch alvast inschrijfduur op". Woningzoekenden willen minder regels en meer keuzevrijheid. Ze willen meer informatie en zelf kiezen. En ze willen hulp, persoonlijke hulp, zeker de ouderen.

Wat gaan wij doen?

We blijven hard werken aan onze wijken; om ze ook in de toekomst leefbaar te houden. Omdat labelen de keuzevrijheid voor woningzoekenden beperkt, zetten wij dit instrument uitsluitend in om lokale knelpunten op te lossen. Op dit moment zijn dit met name de slaagkansen van mensen met een (laag) middeninkomen en ouderen op de lokale woningmarkt. We zullen de instrumenten van de Huisvestingsverordening Haaglanden hierbij optimaal gebruiken. We richten ons hierbij op een gemengde samenstelling van kernen en wijken en het verlengen van de lokale verhuisketen.

In ons jaarplan hebben en zullen wij onder andere acties opnemen voor dit thema in de vorm van moderne manieren van verhuur'makelaardij'. Een uiterst belangrijke voorwaarde hierbij is de vormgeving van het klantencontact: een intensivering van de begeleiding en directe contacten. Niet alleen omdat zo naar beste kunnen wordt ingespeeld op wat deze wil, maar ook op straffe van woningweigeren en ontevredenheid.

Onderstaand is een aantal van onze ideeën en voornemens toegelicht.

Verschil en identiteit

In de regio Haaglanden is sprake van een regionale woningmarkt met daarbinnen een veelkleurig palet aan wijken en kernen met hun bewoners. De huidige prestatieafspraken maken dat het oog voor onderlinge verschillen vervaagt, niet in de laatste plaats door de technische en afstandelijke wijze waarop het woonruimteverdeelsysteem werkt. Verschillen tussen wijken zijn niet of nauwelijks in beeld voor woningzoekenden. Een goede, afgewogen keuze voor een geschikte woning en woonomgeving is voor een woningzoekende lastig te maken.

Natuurlijk mag en moet er verschil mogelijk zijn. Wij vinden hierbij de communicatie over kenmerken van de woonomgeving en het tijdig informeren van de woningzoekende over kenmerken en eigenheid van de woning en de wijk waarop hij reageert, van groot belang. Voor die communicatie zal dus aandacht zijn.

In praktijk blijkt dat in het huidige woonruimteverdeelsysteem een woningzoekende kiest voor een woning die aan de eisen voldoet, zonder dat helder is wat de sfeer is van een wijk.

In de regio Haaglanden en ook breder in het land wordt tegenwoordig geëxperimenteerd met leefstijlen. Hierbij gaat het er vooral om hoe mensen in het leven staan. Geografen en sociologen constateren dat mensen elkaar op steeds meer gebieden op gemeenschappelijke leefstijl uitkiezen. Mensen indelen op sociale klasse is 'uit', op leefstijlen is 'in'.

Dit betekent dat woningzoekenden vooraf moeten weten wat ze kunnen verwachten in een wijk vinden wij. Door als Wonen Wateringen tijdig te communiceren met potentiële nieuwe bewoners en zo het beeld van een wijk of kern voor hen te verduidelijken, wordt dit als nieuw onderdeel opgenomen in het verhuurproces.

We kijken niet alleen vanuit de kenmerken van bewoners maar ook vanuit de kenmerken van de wijk of kern om zo de juiste match van buurt en bewoner te vinden: het *B&B-concept* noemen we dat.

Een ander onderdeel van dit plan is het werken met zoekopdrachten. We bekijken of het mogelijk is om met zoekopdrachten voor woningzoekenden te werken: wie kent ons bezit immers beter dan wij?

Om het bovenstaande te realiseren stellen wij een (communicatie)plan op waarin is vastgelegd hoe wij met woningzoekenden vooraf in nauw contact kunnen komen en uit kunnen leggen wat Wateringen en haar wijken zo bijzonder maakt, en wat mensen die zich inschrijven voor een woning kunnen verwachten. Kiezen woningzoekenden ervoor om in Wateringen en Kwintsheul te komen wonen, dan is dat een bewuste keus en weten bewoners vooraf wat ze kunnen verwachten in onze buurten en kennen wij onze bewoners. Onze verhuur'makelaars' zullen goed voorbereid aan deze nieuwe fase beginnen. Vanaf begin 2011 verwachten wij op de nieuwe manier te kunnen gaan werken.

**Verbinden: maatwerk en mensenwerk**

We willen mensen in hun eigen woonomgeving zo veel mogelijk met elkaar verbinden. Daarvoor ondernemen wij in samenwerking met onze partners verschillende activiteiten. Een aantal daarvan zal gericht zijn op het op wijkniveau informeren van mensen over de wijk, de mensen en de woningen. Naast woningzoekenden vanachter hun beeldscherm te laten

reageren op woningaanbod, willen we woningzoekenden en wijkbewoners met elkaar in contact brengen door middel van bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten. Die houden we niet vaag en algemeen, maar specifiek voor kernen en wijken. Daarmee hopen en verwachten we in een dynamische woningmarkt al in vroeg stadium betrokkenheid te creëren en het aantal weigeringen door woningzoekenden van buiten Wateringen terug te brengen.

Met deze plannen willen we de klanttevredenheid verhogen en werken aan een goede leefbaarheid in onze buurten en kernen en brengen de menselijke maat terug in de woonruimteverdeling.

Geen selectie aan de voordeur

Zoals ook bovenstaand beschreven staan wij achter een open woningmarkt. Met nadruk stellen wij dat wij geen vorm van ballotage of selectie aan de voordeur voorstaan. Het gaat ons niet om het buitensluiten van mensen of het bij voorrang huisvesten van inwoners van Wateringen of Kwintsheul en we handelen geheel in overeenstemming met de Huisvestingsverordening Haaglanden.

Wel hopen wij dat met een goede voorlichting ook Wateringers en Heulenaars beter in beeld krijgen welke mogelijkheden zich voordoen in hun eigen kern. Door 'voorstromen en doorstromen' willen wij een verhuisketen op gang te brengen die Wateringers, Heulenaars én woningzoekenden uit de regio ten goede komt.

Om dit proces goed te kunnen invullen is het zaak dat partijen lokaal ruimte krijgen hiermee te experimenteren en activiteiten in de wijken te ontplooiën. Om iets te kunnen veranderen, is ruimte nodig.

## 6 Wat vragen wij van u?

Allereerst horen wij heel graag wat uw reactie is op deze notitie; reageert u aan ons!

Vertel ons wat u ervan vindt, we gaan graag met u in debat.

In het bijzonder aan de leden van de gemeenteraad Westland vragen wij met name om mee te denken over en positie in te nemen ten aanzien van de regionale afspraken over huisvesting. Wij maken graag lokale prestatieafspraken met u over de woonruimteverdeling, waarmee bewoners van het Westland het meest gediend zijn.

Natuurlijk zijn we te allen tijde bereid om met u en met andere partijen de dialoog te voeren over hoe te komen tot een passende aanpak met oog voor het ommeland, graag zelfs!

## Wonen Wateringen een corporatie met een Westlands accent.

Woningen bouwen en verhuren is één. Woningen bouwen en verhuren waar vraag naar is, is een ander verhaal. Bij Wonen Wateringen zijn we gewend goed te luisteren naar de eisen en wensen van onze huurders. Waar is behoefte aan? In welke omgeving? En tegen welke huurprijzen? Door bewoners nauw bij projecten te betrekken, hebben we onze bewoners goed leren kennen. Waar maar mogelijk is, spelen we in op hun wensen. Daar zijn we een Westlandse corporatie voor: open en toegankelijk en met een praktische en slagvaardige aanpak. En als grootste verhuurder van woningen in Wateringen en Kwintsheul - in totaal om en nabij 2.000 woningen - hebben we ook de slagkracht om plannen daadwerkelijk van de grond te krijgen.

## Bijlage

Bij de samenstelling van deze notitie is informatie verkregen uit de navolgende publicaties.

### Aanbodrapportage 2009

De aanbodrapportage Haaglanden sociale huursector (ABF, maart 2010) geeft aan dat per gemeente in Haaglanden grote verschillen bestaan in het zoekgedrag van woningzoekenden. In Westland zoekt 40% van het aantal woningzoekenden uitsluitend in Westland een woning. In vergelijking met de andere gemeenten is dit percentage percentage zoekers in de eigen gemeente hoog. Onder de huishoudens van 27-64 jaar gaat het om 40% en bij 65-plussers maar liefst om 85% van de woningzoekenden. Zelfs van de starters reageert nog altijd 30% uitsluitend binnen de eigen woongemeente. Blijkbaar heeft de (bekendheid met) woonwijk/woonkern voor de woningzoekenden een betekenis.

In het onderstaande proberen wij het belang van de lokale woonvoorkeur te onderbouwen aan de hand van wetenschappelijke en beleidsdocumenten.

### Buurtbinding en tegengaan van anonimiteit: WRR

Eén van de recente studies in dit verband is dat van de Wetenschappelijke Raad voor het regeringsbeleid, 2005: Waarden, normen en de last van het gedrag. De commissie stelt dat de discussie over waarden en normen duidt op het "niet precies omschreven gevoel dat de sociale binding in de huidige samenleving aan het verminderen is". Hierdoor is ook het vertrouwen tussen burgers onderling en tussen burgers en de overheid verslechterd. Binding aan de directe woonomgeving is één van de relevante velden in dit verband. Naast binding aan personen in het gezin en in het werk. De toenemende anonimiteit, waardoor mensen elkaar niet meer aanspreken op (normoverschrijdend) gedrag, kan het gevolg zijn

### Betekenis van de bewoner voor zijn omgeving

Redenen voor binding aan de buurt kunnen veelzijdig zijn. Van belang zijn sociale contacten, die men kan onderscheiden als sociale (gezelligheid) en functionele (dienst- en hulpverlening) contacten. Binding kan verder bestaan vanuit fysieke aspecten (gebouwen, parken, et cetera) en hangt vaak samen met leeftijd (ouderen zijn sterker aan een buurt gebonden dan jongeren). Verder spelen zaken als kosten en baten (reistijd- en kosten), gebruik van voorzieningen, et cetera.

Het frequente verrichten van activiteiten, versterkt de binding met de buurt/wijk/dorp. Enerzijds kan het gaan om dienstverlening die burgers onderling voor elkaar verrichten.

Hierbij gaat het enerzijds om contacten en diensten die gericht zijn op individuele zoals burenhulpverlening en mantelzorg maar ook om meer algemene doelgroepen zoals vrijwilligerswerk bij sportverenigingen, et cetera.

Het overheidsbeleid is er de laatste jaren duidelijk op gericht om meer verantwoordelijkheden bij de burger neer te leggen. De overheid wil niet langer leverancier zijn van diensten maar zorgen dat deze mogelijk gemaakt worden. De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is hier een voorbeeld van. In het coalitieakkoord "Samen werken, samen leven" wordt gesteld: "in een wereld vol beweging geven gemeenschapszin en solidariteit mensen weerbaarheid en vertrouwen". Juist op kleine schaal liggen tal van kansen. De kracht van wijken, buurten en dorpen dient beter te worden benut.

"Vertrouwen in de buurt" (voor WRR, door W.B.H.J. van de Donk, 2005)

In het rapport "Vertrouwen in de buurt" van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WBHJ van de Donk, 2005) wordt benadrukt dat vooral in de kleinere kernen de problematiek van het zich niet kunnen vestigen in de wijk/kern waar men graag wil wonen, zich voordoet. Onder het kopje "Tegengaan van isolement" beschrijft de commissie dat in ommeland soms een tekort is aan woningen voor jongeren "De jeugd wil hier verschrikkelijk graag blijven wonen maar er is geen plek. Ook voor senioren is er in dorpen soms geen passende huisvesting, waardoor zij te vroeg moeten verkassen naar de stad".

De mate van binding aan de buurt heeft verder invloed op de bereidheid van burgers om zich in te zetten voor de kwaliteit van de buurt. "Als bewoners trots zijn op hun buurt zijn ze bereid mee te denken over het beleid van overheid en corporaties". Starters op de woningmarkt willen het liefst in hun eigen dorp blijven. Senioren willen zo laat mogelijk verkassen. Beleidsmakers denken echter te veel in termen van 'plaatsen'. Wanneer die er genoeg zijn, in een bepaalde regio, is het beleid (voor hen) sluitend (Rapport WRR Vertrouwen in de buurt, pagina 62).

"Zekere Banden, leefbaarheid en veiligheid" (SCP, 2002)

Het rapport "Zekere Banden, leefbaarheid en veiligheid" behandelt een onderzoek waarin wordt geconstateerd dat de inbedding in lokale contexten de cohesie op het macroniveau van de samenleving beïnvloedt. Aspecten van de algemene houding tegenover medemensen maar ook het vertrouwen dat men heeft in lokale en landelijke politieke instanties, worden beïnvloed door de informele sociale infrastructuur van interacties tussen buurtgenoten en de onderlinge identificatie (Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, 2002, pagina 210).