

Goede buren kun je niet kopen



# Goede buren kun je niet kopen

Over de woonconcentratie en woonpositie  
van niet-westerse allochtonen in Nederland

Jeanet Kullberg  
Miranda Vervoort  
Jaco Dagevos



Sociaal en Cultureel Planbureau  
Den Haag, januari 2009

Het Sociaal en Cultureel Planbureau is ingesteld bij Koninklijk Besluit van 30 maart 1973.

Het Bureau heeft tot taak:

- a wetenschappelijke verkenningen te verrichten met het doel te komen tot een samenhangende beschrijving van de situatie van het sociaal en cultureel welzijn hier te lande en van de op dit gebied te verwachten ontwikkelingen;
- b bij te dragen tot een verantwoorde keuze van beleidsdoelen, benevens het aangeven van voor- en nadelen van de verschillende wegen om deze doeleinden te bereiken;
- c informatie te verwerven met betrekking tot de uitvoering van interdepartementaal beleid op het gebied van sociaal en cultureel welzijn, teneinde de evaluatie van deze uitvoering mogelijk te maken.

Het Bureau verricht zijn taak in het bijzonder waar problemen in het geding zijn die het beleid van meer dan één departement raken. De minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport is als coördinerend minister voor het sociaal en cultureel welzijn verantwoordelijk voor het door het Bureau te voeren beleid. Omtrent de hoofdzaken van dit beleid treedt de minister in overleg met de minister van Algemene Zaken, van Justitie, van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Financiën, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, van Economische Zaken, van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

© Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag 2009

SCP-publicatie 2009/3

Zet- en binnenwerk: Textcetera, Den Haag

Figuren: Mantext, Moerkapelle

Vertaling samenvatting: Julian Ross, Carlisle, Engeland

Omslagontwerp: Bureau Stijlzoorg, Utrecht

Omslagillustratie: © Peter Hilz / Hollandse Hoogte

ISBN 978-90-377-0401-3

NUR 740

Dit rapport is gedrukt op chloorvrij papier.

Voorzover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.repro-recht.nl](http://www.repro-recht.nl)). Voor het overnemen van (een) gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (art. 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot de Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.cedar.nl/pro](http://www.cedar.nl/pro)).

Sociaal en Cultureel Planbureau

Parnassusplein 5

2511 VX Den Haag

Telefoon (070) 340 70 00

Fax (070) 340 70 44

Website: [www.scp.nl](http://www.scp.nl)

E-mail: [info@scp.nl](mailto:info@scp.nl)

# Inhoud

Voorwoord		7
Samenvatting		9
1	<i>Van evenredige woonconsumptie naar culturele integratie</i>	19
1.1	Inleiding	19
1.2	De onderzoeksvragen in beleidsperspectief: oude en nieuwe thema's	20
1.3	Aandacht voor specifieke belemmeringen en stimuli	22
1.4	Achterstanden: een hiërarchische kijk op de woningmarkt	23
1.5	Smaak en identiteit: niet-hiërarchische woon(milieu)kwaliteiten	25
1.6	Opbouw rapport	27
	Noot	28
2	<i>De weg van een woonwens naar een bereikbare woning</i>	29
2.1	Verhuistheorie en minderhedenstudies	29
2.2	Huishoudenskenmerken	31
2.3	Het woningaanbod	36
2.4	Etnischspecifieke preferenties	38
2.5	Het zoekproces	43
2.6	Toegang en belemmeringen	44
2.7	Tot slot	49
3	<i>De woonpositie van allochtone huishoudens</i>	51
3.1	Concentratie, segregatie en ontmoetingskansen	52
3.2	Beschrijving van woonkenmerken	59
3.3	Gelijke kenmerken, dezelfde positie?	77
3.4	Conclusies	88
	Noten	91
4	<i>Nadere verklaringen van de woonpositie</i>	92
4.1	Onderzoeksaanpak	92
4.2	'Zo zou ik willen wonen'	96
4.3	Achtergronden bij de wijkvoorkeur	102
4.4	Achtergronden bij huren of kopen	115
4.5	Zoekstrategieën, mogelijkheden en belemmeringen	121
4.6	Starters	126
4.7	Conclusies	129
	Noten	134

5	Conclusies en aanbevelingen voor beleid	135
5.1	Conclusies	135
5.2	Aanbevelingen	138
	Summary	140
	Bijlagen (te vinden via <a href="http://www.scp.nl">www.scp.nl</a> bij het desbetreffende rapport)	
B3	Bijlage bij hoofdstuk 3	
B4	Bijlage bij hoofdstuk 4	
	Literatuur	150
	Publicaties van het Sociaal en Cultureel Planbureau	155

## Voorwoord

Dit onderzoek brengt in kaart welke positie niet-westerse allochtonen innemen op de woningmarkt, welke ontwikkelingen zich hierin hebben voorgedaan en hoe de verschillen in woningmarktpositie tussen allochtonen en autochtonen zijn te verklaren. De beschrijving van de woonpositie richt zich op de ruimtelijke spreiding (woonconcentratie, segregatie en suburbanisatie), op objectieve woonkenmerken zoals de grootte van de woning, het type, huur- of koophuis en de woonuitgaven, en op subjectieve kenmerken zoals de tevredenheid met de woning en de verhuisgeneigdheid.

Welke factoren ten grondslag liggen aan de verschillen in positie van allochtonen en autochtonen wordt in drie stappen onderzocht. Een literatuurverkenning in hoofdstuk 2 inventariseert mogelijke verklaringen op grond van woningmarkt- en verhuistheorie enerzijds en minderhedenstudies anderzijds. Daarna volgen in hoofdstuk 3 kwantitatieve analyses waarin relevante huishoudens- en woonmilieukenmerken worden betrokken. Deze decompositiemodellen laten voor de verscheidene woonkenmerken op overzichtelijke wijze zien in hoeverre verschillen tussen allochtone groepen en autochtone Nederlanders verklaard kunnen worden uit het feit dat een bevolkingsgroep jonger is of minder draagkrachtig. Ook laten ze zien in hoeverre een ander woningaanbod op stedelijke woningmarkten waar de meeste niet-westerse allochtonen wonen, debet is aan verschillen in positie. Met behulp van groepsgesprekken onder Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse Nederlanders worden in hoofdstuk 4 aanvullende verklaringen gepresenteerd voor de posities die men op de woningmarkt inneemt. Hoofdstuk 5 bevat conclusies en enkele aanbevelingen voor beleid.

*Goede bureu kun je niet kopen* werd geschreven op verzoek van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, directoraat-generaal Wonen, Wijken en Integratie (ww1). Binnen ww1 vormden ir. Willem Relou, dr. Paul Tesser en ir. ing. Claudia Veltrop een enthousiast en betrokken klankbord. Wij zijn hen dankbaar voor hun commentaar en hulp.

Een substantiële bijdrage aan dit onderzoek werd geleverd door het bureau Ferro Markt- en Communicatieonderzoek in Amsterdam. Zij hebben de groepsgesprekken georganiseerd en geleid. Dit gebeurde door drie ervaren discussieleiders: Judith van Male, Jochum Stienstra en Gerben Bruins. We danken de mensen van Ferro (ook de notulisten) voor de plezierige en doeltreffende samenwerking.

Aan de groepsgesprekken namen in totaal 74 landgenoten deel voor wie het lastig is een pakkende, overkoepelende naam te bedenken: minderheden, nieuwe Nederlanders, allochtonen. Het blijft tobben. Het beste zou zijn om alle namen gewoon te noemen, maar om privacyredenen is afgesproken dat niet te doen. We danken alle gespreksdeelnemers voor hun openhartige, verhelderende en soms ook humoristisch verwoorde inbreng.

Prof. dr. Paul Schnabel  
Directeur SCP



## Samenvatting

In dit onderzoek is nagegaan welke positie niet-westerse allochtonen innemen op de woningmarkt, welke ontwikkelingen zich daarin voordoen en welke verklaringen er zijn voor de nog voorkomende verschillen in woningmarktpositie ten opzichte van autochtone Nederlanders. We hebben voor de beantwoording van deze vragen gebruikgemaakt van de woononderzoeken van het ministerie van VROM en aanvullend zijn negen focusgroepsinterviews gehouden met mensen uit de ‘klassieke’ groepen minderheden: Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse Nederlanders, met het accent op de eerste twee groepen.

### *Vaststellen van de woonpositie*

De woningmarktpositie is gemeten met een aantal objectieve kenmerken zoals de grootte van de woning, het type woning (grondgebonden of gestapeld), een koop- of een huurhuis en het al dan niet wonen in een gekleurde wijk. Het zijn kenmerken die van invloed zijn op de onroerendezaakwaarde van de woning en in die zin representeren ze vrij algemene voorkeuren: liever groot dan klein; liever een eengezinshuis dan een flat; liever kopen dan huren als het financieel kan en liever niet in een (al te) ‘zwarte’ wijk. Dit neemt niet weg dat individuele voorkeuren en ook de prioriteiten binnen soms onverenigbare woonwensen, anders kunnen liggen. Daarnaast wordt gekeken bij het verklaren van verschillen in de positie van de allochtone groepen ten opzichte van dit profiel van de grootste gemene deler. Naast deze objectieve kenmerken zijn subjectieve aspecten bekeken: de tevredenheid met de woning, de woonomgeving en de neiging tot verhuizen.

### *Ontwikkeling van de woonpositie*

Van 1998 tot 2006, de jaren van dit onderzoek, is de woonpositie van Surinaamse, Turkse en Marokkaanse Nederlanders geleidelijk meer gaan lijken op die van autochtone Nederlanders. Het aanvankelijk zeer lage eigenwoningbezit nam toe, net als het aantal kamers waarover men beschikt. Ook beschikken vooral Marokkaanse en in mindere mate Surinaamse Nederlanders steeds vaker over een eengezinshuis. Onder Turkse Nederlanders was dit al in sterkere mate het geval en hierin is niet zo veel veranderd. Antillianen lieten een dergelijke verbetering in de woonpositie als groep niet zien omdat de samenstelling van de groep door immigratie van laagopgeleide, jonge Antillianen nogal veranderde.

Toegenomen woonkwaliteit spreekt ook uit een stijging van de nettowoonquoten, het deel van het inkomen dat aan wonen wordt besteed. Voor huurders uit elk van de allochtone groepen stegen die quoten tussen 1998 en 2006 sterker dan voor autochtone huurders. Men is meer aan het wonen gaan besteden, doordat de huren meer stegen dan de inkomens. Die stijging was onder meer het gevolg van de vervanging

van oude woningen door nieuwbouw, waarmee allochtone huurders meer dan gemiddeld te maken kregen.

Tegenwoordig benutten allochtone groepen, ook Turkse en Marokkaanse Nederlanders, in gelijke mate als autochtonen de huurtoeslag: van alle rechthebbenden vraagt driekwart de toeslag aan. Gerichte informatie om juist allochtone groepen te laten meeprofiteren, ligt minder dan voorheen in de rede; de regeling is vooral bij corporatiehuurders goed bekend.

Onder eigenaren-bewoners hield de sterke stijging van de WOZ-waarden tussen 1998 en 2006 van de huizen van allochtonen bijna gelijke tred met de stijging onder autochtonen. Onder Marokkaanse Nederlanders met een eigen huis was die stijging zelfs hoger: zij kopen in toenemende mate een woning en daarbij gaat het steeds vaker om duurdere woningen.

Onder Turkse en Marokkaanse Nederlanders steeg de tevredenheid met de woning meer dan onder autochtonen het geval was. Dit is in overeenstemming met de kwaliteitsverbetering voor deze groepen. Voor Surinamers lag die waardering van meet af aan hoger en bleef ongeveer gelijk, onder Antillianen nam de tevredenheid af. De tevredenheid met de woonomgeving veranderde voor de verschillende groepen niet sterk in de periode 1998-2006. De verhuisgraad en verhuiscapaciteit is vooral onder Antillianen erg hoog, maar ligt ook onder Turkse, Marokkaanse en Surinaamse Nederlanders aanmerkelijk hoger dan onder autochtone Nederlanders.

De geleidelijke verbetering van de positie op de woningmarkt van vooral Marokkaanse en Turkse Nederlanders is de laatste jaren van karakter veranderd. Positieverbetering gebeurt steeds meer op eigen kracht doordat een snel groeiende middenklasse, vooral onder de tweede generatie, steeds meer overgaat tot het kopen van een huis in Nederland. Vermoedelijk zal deze ontwikkeling doorzetten, omdat vooral de jongere generatie opwaarts mobiel is en de sociaaleconomische positie van veel huishoudens nog mogelijkheden biedt voor verbetering op de woningmarkt. Velen, vooral Marokkaanse en Turkse Nederlanders, wonen vooralsnog 'onder hun stand'.

De opgave om 'de minderheden' te laten aanhaken op de mogelijkheden van onze verzorgingsstaat, zoals toegang tot sociale huurwoningen en gebruik van de huurtoeslag, is geslaagd, althans voor de gevestigde, grote groepen minderheden. Verreweg de meeste huurders onder hen hebben een corporatiewoning en rechthebbenden op huurtoeslag verzilveren dat recht evenzeer als autochtonen. Daarnaast is over een lange reeks van jaren de positie op de woningmarkt verbeterd door sloop en vervanging van woningen in de stedelijke vernieuwingswijken, waardoor mensen naar een andere, meestal betere en duurdere woning (moeten) verhuizen.

### *Ruimtelijke segregatie*

Allochtone groepen zijn verreweg het sterkst vertegenwoordigd in West-Nederland, vooral Surinamers. Turkse Nederlanders hebben zich ook in oude industriesteden in Oost- en Zuid-Nederland gevestigd en in mindere mate geldt dat eveneens voor Marokkaanse Nederlanders. Binnen de stadsgewesten wonen Surinamers en Antil-

lianen juist het meest gespreid over binnensteden, buitenwijken en randgemeenten, terwijl de Turkse en in mindere mate de Marokkaanse Nederlanders het meest geclusterd wonen, vooral in oude en vroegnaoorlogse stadswijken. Doordat de groep niet-westerse allochtonen sneller groeit dan de autochtone bevolking, verdiepen en verbreden ruimtelijke concentraties in steden en stadsgewesten zich. Er komen meer wijken met hogere aandelen allochtonen en het aandeel allochtonen in de gekleurde wijken stijgt. De beweging naar groeikernen en andere buitengemeenten is behalve voor Surinamers ook voor Turkse en Marokkaanse Nederlanders op gang gekomen. Dit is vooral zo in het stadsgewest Amsterdam, waar de trek naar buiten mede wordt ingegeven door de enorme druk op de Amsterdamse woningmarkt en door de hoge prijzen.

In de steden Den Haag, Rotterdam en Amsterdam zijn de concentraties minderheden nog altijd het grootst en daar zijn de statistische ontmoetingskansen met autochtone Nederlanders het laagst; tussen 40 en 50%. Deze kansen worden kleiner naarmate er meer allochtonen in de gemeente wonen en naarmate zij onevenwichtiger of meer gesegregeerd over de gemeente gespreid wonen. Van deze drie gemeenten is Den Haag (vanouds) het meest gesegregeerd.

Sterke segregatie van Turkse en Marokkaanse Nederlanders doet zich ook voor in kleinere gemeenten, zoals Zaanstad, Roermond en Leerdam, waar maar liefst 60% van de Turkse Leerdammers zou moeten verhuizen om evenredig over de gemeente gespreid te zijn. De segregatie van Surinaamse en Antilliaanse Nederlanders ligt op het niveau van woonwijken beduidend lager en overstijgt nergens de 40%.

Opmerkelijk is hoezeer de trend in het segregatieproces lokaal verschilt en soms ook tussen bevolkingsgroepen verschilt. Zo nam in de periode 1998-2008 de segregatie van Marokkaanse en Turkse Nederlanders toe in de volgende gemeenten: Utrecht, Amsterdam, Haarlem, Roermond, Gorinchem (Turken), Bergen op Zoom (Turken) en Weesp (Marokkanen).

De segregatie nam voor Turkse en Marokkaanse Nederlanders in dezelfde periode juist af in Rotterdam, Zaanstad (Turken), Alkmaar (Turken), Roosendaal (beide groepen), Schiedam (Turken), Leidschendam-Voorburg (Marokkanen) en Leerdam (Marokkanen). In Almelo was de trend tegengesteld: de segregatie van Turken nam toe; die van Marokkanen juist af. De verklaring voor de uiteenlopende trends zal vooral schuilen in de ontwikkelingen in de lokale woningvoorraad, zoals nieuwbouw met toegankelijke prijzen en wijkvernieuwing die allochtone concentraties verdunt.

De soms strijdige bewegingen tussen groepen binnen een gemeente doen vermoeden dat ook enclavevorming, de keuze om bij elkaar te wonen, een rol speelt. De groepsinterviews wijzen eveneens in deze richting: de nabijheid van familienetwerken is aanleiding om 'bij elkaar' te willen wonen. Zo is voor Turkse Nederlanders in Leerdam de ontmoetingskans 22% en in Zaanstad, Schiedam, Den Haag, Almelo, Deventer en Rotterdam is die minimaal 15%. Onder Marokkaanse Nederlanders is de onderlinge ontmoetingskans het grootst in Utrecht (18%), Amsterdam (16%), Rotterdam en Gouda (elk 11%). Surinaamse Nederlanders hebben de hoogste onder-

linge trefkans in Amsterdam (18%) en Den Haag (14%), gevolgd door Almere (12%) en Rotterdam (11%).

Wijken met grotere concentraties niet-westerse allochtonen zijn overwegend armere wijken, maar er begint meer differentiatie te ontstaan. In Amsterdam-Zuid-oost zijn er wijken waar meer dan de helft van de bevolking allochtoon is en een gemiddelde sociaaleconomische status heeft. Ook zijn er postcodegebieden waar een kwart tot de helft van de bevolking allochtoon is en de welstand bovengemiddeld is. Die gebieden liggen vooral in Almere en Amsterdam (onder meer IJburg) en daarnaast in Utrecht, een Vinex-wijk in Den Haag en het CS-kwartier in Rotterdam. Het gaat om ongeveer 7% van alle multiculturele wijken met minimaal een kwart niet-westerse allochtone bevolking die zeer nadrukkelijk niet op het profiel 'arme wijk' past. Binnen deze wijken hebben allochtone bewoners echter gemiddeld genomen een wat lagere welstand dan autochtone bewoners. Multiculturele wijken waren al verschillend in samenstelling van bevolkingsgroepen, maar nu komt daar ook enige sociaaleconomische diversiteit tussen 'kleurrijke' wijken bij.

#### *Verschillen in woonpositie tussen allochtone en autochtone groepen*

De toegenomen woonkwaliteit onder de allochtone groepen laat onverlet dat op elk van de beschreven kenmerken de verworvenheden onder allochtone groepen ongunstig afsteken bij die van autochtone Nederlanders. Daarbij nemen Surinamers en Antillianen traditiegetrouw een positie in tussen autochtone en Turkse en Marokkaanse Nederlanders. Het onderzoek was erop gericht die verschillen nader te verklaren. Dit is in twee stappen gebeurd.

In de eerste plaats is met behulp van kwantitatieve (decompositie)modellen nagegaan in hoeverre verschillen samenhangen met enerzijds huishoudenskenmerken zoals de samenstelling, leeftijd en het inkomen, en anderzijds kenmerken van de regionale en lokale woningmarkt: het beschikbare woningaanbod in de omgeving waar men woont. In de tweede fase is met behulp van focusgroepsinterviews gezocht naar specifieke motieven en ervaringen om het overblijvende verschil nader te kunnen verklaren.

#### *Koophuis*

Het verschil in het aantal mensen dat zich eigenaar van een huis in Nederland mag noemen is groot: onder autochtone Nederlanders is dat 60% van de huishoudens; onder Surinamers ruim 30%, onder Antillianen 20%, Turkse Nederlanders 26% en Marokkaanse Nederlanders 14%. De verschillen met de autochtone Nederlanders kunnen voor een flink deel worden verklaard uit huishoudenskenmerken, in het bijzonder een lager inkomen. Daarnaast speelt het beschikbare woningaanbod in woningmarktgebieden waar allochtone groepen wonen een rol. Zo is in de Randstedelijke centra het aantal koopwoningen laag en vooral in de noordelijke Randstad zijn de prijzen juist hoog. Beperkingen in het woningaanbod spelen een nog sterkere rol als het aanbod binnen de wijk in beschouwing wordt genomen; veel mensen verhuizen immers over kleine afstand. Voor Surinaamse Nederlanders

is het verschil in woningeigendom met de autochtone Nederlanders grotendeels te verklaren uit huishoudens- en omgevingskenmerken. Voor Antilliaanse, Turkse en Marokkaanse Nederlanders is ongeveer een derde tot de helft (bij de Marokkaanse Nederlanders) van het verschil hiermee verklaard.

Uit de focusgroepgesprekken blijkt dat de wijkvoorkeur in relatie tot het woningaanbod een belangrijke rol speelt. Het is met name de familieband die Marokkaanse en Turkse Nederlanders bij elkaar houdt in de oorspronkelijke wijken van vestiging en die het uitkijken naar een koopwoning in een andere wijk vertraagt. Stedelijke vernieuwing met nieuw koopaanbod in oude(re) wijken voorziet wat dit betreft in een behoefte. Wat verder vertragend werkt is het referentiekader van de herkomstlanden, ook voor mensen die al lang in Nederland wonen. Vanwege vakantie in of, voor de eerste generatie, een pendelrelatie met het herkomstland heeft een eigen huis in dat land de prioriteit. Spaargeld wordt eerst daar aan een (contant betaald) koophuis besteed. Daarna volgt de eventuele aankoop van een huis in Nederland. Daar komt bij dat in Turkije, Marokko, maar ook op de Antillen de prijs-kwaliteitverhouding van onroerend goed gunstiger is dan in Nederland. Het maakt hier kopen minder aantrekkelijk. Verder speelt dat de aanmoediging om te kopen vanuit het familienetwerk minder aanwezig is dan voor autochtone Nederlanders met een vergelijkbaar inkomen.

Ook de financieringswijze die de hoge prijs in Nederland met zich brengt, stuit op emotionele en soms religieus geïnspireerde weerstanden. Een langlopende hypotheek geeft een aantal mensen niet het gevoel dat het huis 'eigendom' wordt. Voor een minderheid van de moslims speelt dat rente volgens hun geloof niet geoorloofd zou zijn.

Ten slotte spelen enkele meer algemene onzekerheden een rol; onzekerheden die Marokkaanse en Turkse Nederlanders vermoedelijk meer aangaan dan andere groepen. Enerzijds is dat het arbeidsmarktperspectief: is de huidige baan zeker genoeg om voor lange tijd financiële plichten aan te gaan? Daarnaast is er onzekerheid over het verblijfsperspectief in Nederland. Er liggen voor hoogopgeleide en ondernemende mensen momenteel economische kansen in Turkije en Marokko.

#### *Eengezinshuis en grootte van de woning*

Een belangrijk verschil betreft de mate waarin allochtone groepen over een eengezinshuis beschikken. Voor autochtonen is dat 72% van de huishoudens, voor de diverse allochtone groepen varieert het van 33% (Antillianen) tot 43% (Turken). Dit verschil laat zich het meest bevredigend verklaren door het woningaanbod in het woningmarktgebied en in wat mindere mate door het woningaanbod binnen de wijk. De leeftijd en het inkomen verklaren heel weinig. Het zal duidelijk zijn dat in stedelijke gebieden naar verhouding veel flatwoningen worden aangeboden, maar dit kan vooral bij Marokkaanse en Turkse Nederlanders nauwelijks de helft van het verschil verklaren.

In de focusgroepsgesprekken is dit onderwerp niet nadrukkelijk aan de orde gekomen. Voor een deel hangt het woningtype samen met de eigendomsvorm: koop-

woningen zijn vaker eengezinshuizen. Binnen de huursector is mogelijk wel sprake van een geringere toegang tot grondgebonden woningen. Uit de gesprekken ontstaat de indruk dat velen bij het zoeken naar een sociale huurwoning niet het onderste uit de kan halen en vooral voor zo snel mogelijke beschikking over een huurhuis kiezen. Zeker voor de oudere woningzoekenden zal een geringer gebruik van internet een rol spelen: intensief zoeken vergt zeer frequent gebruik van dit medium. Ook bij assistentie van woningcorporaties en andere dienstverleners kan dit probleem niet ten volle worden ondervangen: het herhaaldelijk vragen om assistentie is immers arbeidsintensief.

Dezelfde mechanismen spelen vermoedelijk bij de beschikking over ruimte in de woning. Het verschil in het aantal kamers waarover men beschikt is het grootst tussen Antillianen en autochtone Nederlanders. Voor hen bieden huishoudens- en woningmarktkenmerken ongeveer de helft van de verklaring. Kleine huishoudens hebben in het algemeen kleinere woningen en in West-Nederland zijn de woningen kleiner dan daarbuiten. Voor Turkse en Marokkaanse Nederlanders verklaren huishoudenskenmerken zo goed als niets: zij wonen juist krap, ook gezinnen met kinderen. Met name de kenmerken van de woningen in de wijk zijn hieraan debet. Voor jonge starters op de woningmarkt kan nog meespelen dat zij veel vaker dan autochtone Nederlanders een woning delen met een broer of zus, andere familie of vrienden. Dit heeft voor een flink aantal van hen de voorkeur boven alleen starten.

#### *Tevredenheid, verhuiscapaciteit en verhuisgraad*

De tevredenheid met de woning ligt voor elk van de allochtone groepen ongeveer 20 procentpunten lager dan onder autochtone Nederlanders, van wie 92% (zeer) tevreden met de woning zegt te zijn.

Dit verschil kan vergaand, hoewel niet helemaal, verklaard worden uit de kenmerken van de woningen, zoals de beperkte ruimte in en ook buiten de woning (geen of klein balkon, geen tuin). Ook huishoudenskenmerken 'verklaren' een deel van de onvrede. De veelal wat jongere huishoudens zijn kritischer.

Het oordeel over de woonomgeving verschilt minder tussen de groepen, zo'n 10 tot 15 procentpunt ten opzichte van de autochtone Nederlanders, van wie 86% (zeer) tevreden is; Turkse Nederlanders zijn het meest kritisch op hun woonomgeving. Alleen voor deze groep kan het verschil in tevredenheid niet ten volle verklaard worden uit kenmerken van hun woonsituatie en huishoudens. Zwaarwegend in het oordeel zijn de wijkenkenmerken en dan in het bijzonder de mate waarin de wijk lijdt onder verloedering en geringe sociale cohesie. Maar andere wijkenkenmerken, zoals de bebouwing (dichtheid en/of monotonie) en de gekleurde bevolkingsamenstelling spelen eveneens een rol. Ook zonder overlast en verloedering dragen die kenmerken bij aan meer onvrede over de directe woonomgeving.

Allochtone bevolkingsgroepen verhuizen aanzienlijk vaker dan autochtone Nederlanders. De jongere leeftijd is hier een belangrijke verklaring voor, hoewel vooral Antillianen van middelbare leeftijd ook erg verhuismobiel zijn. De belang-

rijkste verklaring voor de grotere verhuiscapaciteit vormen kenmerken van de woningen en in mindere mate wijkenkenmerken.

### *Wonen in gekleurde wijken*

Niet-westerse allochtonen wonen per definitie vaker dan autochtonen in gekleurde wijken. Toch laat deze ruimtelijke concentratie zich maar zeer ten dele verklaren door kenmerken van huishoudens en van de woningmarkt. De gedachte dat ruimtelijke concentraties van goedkope huurwoningen in combinatie met lage inkomens van allochtone groepen deze concentraties afdoende kunnen verklaren is onjuist; ze verklaren niet meer dan de helft van het verschil met het 'autochtone' vestigingspatroon en in het geval van Turkse Nederlanders nog aanzienlijk minder.

Deze factoren zullen wel het aanvankelijke vestigingspatroon van de verschillende groepen gedomineerd hebben: goedkope particuliere huurwoningen rond de oude stadscentra en daarnaast concentraties corporatiewoningen in de vooroorlogse en vroegnaoorlogse wijken. Het tempo waarin diverse groepen maatschappelijk gestegen zijn ligt echter hoger dan het tempo waarin zij de oude vestigingswijken verlaten. Uit de groeps gesprekken wordt duidelijk waarom.

Zoals eerder gezegd speelt voor velen de nabijheid van een familie- of vrienden-netwerk een belangrijke rol. Familiebanden spelen vooral voor Turkse en Marokkaanse Nederlanders een rol; vrienden worden vaker genoemd door Surinaamse en Antilliaanse gespreksdeelnemers, met name de lager opgeleiden. De indruk bestaat dat dit netwerk belangrijker is dan voor autochtonen met eenzelfde sociale status. De gespreksdeelnemers denken in elk geval zelf dat dit zo is. Indien een groter netwerk gekoesterd wordt, naast ouders ook broers en zussen en soms neven en nichten, dat bovendien op wandelafstand moet wonen, is het vrijwel ondoenlijk om *en groupe* naar elders te verhuizen. Naarmate de familiebanden wat losser worden en grotere afstanden acceptabel worden, komt verhuizen naar een buitenwijk meer voor. Voor een deel van de middenklasse is het wenselijk, omdat ze zo sociale claims van familie en kennissen ontlopen; claims die niet meer passen in het moderne, drukke leefpatroon dat de maatschappelijke carrière met zich brengt. Doordat de familiebanden toch hecht blijven, gaat die suburbanisatie wel samen met automobilititeit teneinde het netwerk te blijven onderhouden. Naast hun sociale netwerk binden etnische voorzieningen, winkels en in mindere mate de moskee, mensen aan de concentratiewijken. Het is het geaggregeerde effect van persoonlijke netwerken dat wijken 'zwart' of 'Turks' maakt en niet of in veel mindere mate de keuze om 'tussen herkomstlandgenoten' te wonen. De uitkomst is wel hetzelfde.

Afgezien van de aantrekkelijkheid van gekleurde wijken, voor wie daar thuis is en over een netwerk beschikt, speelt terughoudendheid om als lid van een minderheid tussen Nederlanders in een buitenwijk te gaan wonen een rol. Uit onderzoek blijkt dat bij autochtone Nederlanders de weerstand tegen een allochtone buur nog steeds groot is. Verschillende deelnemers aan de gesprekken zijn zelf hiermee geconfronteerd of hebben het van horen zeggen. Vooral 'weggekeken worden', ook zonder hoofddoek, of niet in contact kunnen komen met burens wordt gevreesd. Daarom

heeft een verhuizing naar wijken met een vertegenwoordiging van minderheden vaak de voorkeur: men komt niet alleen te staan. Dit zet de autochtone bevolking weer aan tot verhuizen ('waar wij komen, gaan zij weg...') en maakt de bestemmingswijk kwetsbaar voor grote verhuisdynamiek, tanende cohesie en achteruitgang van het leefklimaat. Het door Schelling geschetste mechanisme van grote dynamiek door relatief kleine verschillen in woonvoorkeur tussen bevolkingsgroepen, maakt het lastig om tot een voor allen aantrekkelijk evenwicht in de bevolkingssamenstelling te komen.

Grote allochtone bevolkingsconcentraties worden door met name de bewoners met kinderen als een probleem gezien, vooral als de concentraties samengaan met uitkeringsafhankelijkheid en andere sociale problemen. Die problemen komen sterk naar voren bij de socialisatie en taalvaardigheid van kinderen als er niet of nauwelijks autochtonen, liefst uit de middenklasse, in de buurt wonen en op school zitten. Kinderen zijn extra kwetsbaar omdat hun sociale netwerk zich meer toespitst op de wijk. Volwassenen kunnen in hun werk compensatie vinden.

#### *Het bijzondere van het woondomein*

Er doet zich een paradox voor. In de gesprekken geven de deelnemers aan nauwelijks institutionele discriminatie op de woningmarkt te ervaren, ze hebben in gelijke mate toegang tot een sociale huurwoning, maar wie er een krijgt heeft nog geen toegang tot autochtone burens. Op de arbeidsmarkt en in het uitgaansleven is de ervaring omgekeerd: er zou regelmatig tot veel gediscrimineerd worden, maar wie eenmaal binnen is heeft toegang tot autochtone collega's en danspartners.

Een andere paradox betreft de wijze waarop groepen worden aangekeken op beperkte integratie in het woondomein. In de beeldvorming zijn het de allochtonen die bij elkaar blijven wonen, maar diverse kwantitatieve onderzoeken maken duidelijk dat juist veel autochtonen onder elkaar willen blijven wonen en huiverig zijn voor onbekende, allochtone burens. De koudwatervrees komt dus van twee kanten en is reëel in zoverre dat het wonen een bijzonder domein is vergeleken bij de arbeidsmarkt en het uitgaansleven. Immers: het huis is de basis van waaruit de andere domeinen bezocht worden. Thuis wil men rustig zichzelf kunnen zijn en zich ontspannen en geborgen weten. De behoefte aan vertrouwdheid en vasthouden aan het bekende is voor beide 'partijen' dan ook niet vreemd en wordt door deelnemers aan de gesprekken heel goed begrepen. Wat hen stoort is dat de verantwoordelijkheid voor de integratie in de woonsfeer eenzijdig bij allochtone groepen wordt gelegd.

#### *Conclusies voor beleid*

In de focusgroeps gesprekken werd geen gewag gemaakt van discriminatie in de sociale huursector. In de veel kleinere particuliere huursector werd die ervaring soms wel opgedaan. De transparantie die woningcorporaties met advertentiemodellen voor woonruimteverdeling introduceerden wordt herkend en gewaardeerd. Discriminatie is goeddeels of helemaal uitgebannen en dat is een grote verworvenheid ten opzichte van de situatie in de jaren tachtig. Selectieve 'inplaatsing' van



leden van allochtone groepen, vaak met goede bedoelingen als het scheppen van een 'stabiel woonklimaat', had destijds discriminatie tot gevolg. Dat is dus voorbij. Het verschaffen van evenredige toegang tot sociale huurwoningen is geslaagd, net als een evenredige bekendheid met huurtoeslag, waarmee de huurwoningen betaalbaar worden. Positieve wapenfeiten waar het gaat om het verschaffen van toegang tot de verzorgingsstaat. Het is terecht dat dit spoor in de Integratienota 2007 (TK 2007) secundair is gemaakt.

De positieverbetering van met name Turkse en Marokkaanse Nederlanders ontwikkelt zich nu meer op eigen kracht. Bij de toegang tot de koopsector kan in de institutionele sfeer nog een handreiking overwogen worden aan moslims die zich door hun geloof laten weerhouden om rente te betalen voor een hypotheek. Dit is evenwel van minder belang dan het eerdere beleid om toegang tot corporatiewoningen te waarborgen; het gaat immers niet om een basisvoorziening. De handreiking kan bestaan uit een nadere verkenning van de mogelijkheden om fiscale belemmeringen voor een levensvatbare halahypotheek weg te nemen. De groep belangstellenden is echter een minderheid van de Nederlandse moslims, velen vinden een dergelijke hypotheek niet nodig. Gelet op het huidige klimaat waarin uiterst kritisch naar moslims wordt gekeken kan een specifieke fiscale voorziening aandacht genereren waar de hele groep hinder van heeft.

Dat er in de huursector (en in de koopsector) geen noemenswaardige discriminatie wordt ervaren wil nog niet zeggen dat er geen belemmeringen zijn. Voor de sociale huursector moet worden vastgesteld dat de grote mate van zelfwerkzaamheid die gevraagd wordt van woningzoekenden een keerzijde heeft. Niet iedereen is even goed toegerust om het veelvuldig zoeken en handelen op internet uit te voeren. Allochtone groepen lijken hier indirect, mede door geringer internetgebruik, in het nadeel te zijn. Nadere uitwerking van vormen die wel de transparantie, maar niet de bewerkelijkheid van de momenteel dominante systemen hebben, verdient aanbeveling.

In de Integratienota 2007 is het accent gelegd op segregatie in de woonsfeer en de gevolgen voor sociaal-culturele integratie. Hoewel de allochtone groepen steeds meer interne geleding kennen en ook de gekleurde woonwijken sociaal-economisch meer diversiteit gaan vertonen, wordt de concentratie van allochtone groepen in arme stadswijken als een problematische sociale kwestie ervaren. Door de geschetste mechanismen van zelfsegregatie is het lastig dit proces te doorbreken. Het ingezette en al in uitvoering verkerende krachtwijkenbeleid kan hier langzaam maar zeker verandering in aanbrengen. De allochtone middenklasse zal vermoedelijk meer perspectief zien in de oude en vroegnaoorlogse wijken wanneer op meerdere fronten (op het sociale vlak, in de woningen en in de publieke ruimte) verbetering wordt bereikt. Vervolgens zou onder de autochtone middenklasse meer interesse kunnen ontstaan voor deze wijken, mede dankzij de centrale ligging. Het zal echter een proces van lange adem zijn.

Ondertussen zijn de nieuwe 'instroomwijken', met name de huurwijken in de groeikernen en in vergelijkbare randgemeenten, kwetsbaar voor de processen die zich in de vooroorlogse en vroegnaoorlogse wijken al hebben voorgedaan. In deze

gebieden is intensivering van het beheer raadzaam. Zoals ook werd vastgesteld in de studie *Integratie Interventies* (Gijsberts en Dagevos 2007) is het interveniëren in de etnische bewonerssamenstelling van de wijken een moeizame aangelegenheid. Naast stedelijke vernieuwing die vooral ingrijpt op de sociaaleconomische compositie, bieden verleidingstechnieken zoals de ‘kluswoningen’ enig perspectief: de creatieve klasse laat zich het best verleiden om in zwarte wijken te gaan wonen en daar ook banden aan te gaan met de gevestigden (Veldboer et al. 2008). Interventies buiten de woonsfeer zijn makkelijker te realiseren, zoals het creëren of ondersteunen van alternatieve sociale en interetnische netwerken tussen bewoners uit verschillende wijken. Vooral netwerken voor kinderen en vrouwen zonder werk, die veel binnen hun woonwijk verblijven zijn nuttig.

# 1 Van evenredige woonconsumptie naar culturele integratie

## 1.1 Inleiding

Dit onderzoek moet duidelijk maken welke positie niet-westerse allochtonen innemen op de woningmarkt, welke ontwikkelingen zich hierin hebben voorgedaan en hoe de verschillen in woningmarktpositie tussen allochtonen en autochtonen zijn te verklaren. De positie van minderheden<sup>1</sup> op de Nederlandse woningmarkt is periodiek in beeld gebracht, onder meer door het SCP (Van Praag 1986, 1989; Van Dugteren 1993) en in de publicatie *Een gekleurd beeld van wonen*. De woonsituatie van niet-westerse allochtonen in Nederland (Van der Laan Bouma-Doff 2005a). In dat laatste werk werd op basis van het Woningbehoefteonderzoek 2002 de woonsituatie en de woonsatisfactie van verscheidene groepen beschreven en werd nagegaan in hoeverre deze waren terug te voeren op demografische en sociaaleconomische verschillen tussen de groepen. Met behulp van evenredigheidsanalyses werd vastgesteld dat in 2002 – ondanks flinke sprongen voorwaarts – nog steeds sprake was van achterstand en dat leden van minderheidsgroepen hun woonwensen minder goed weten te realiseren dan autochtone Nederlanders. Deze studie biedt een actualisering van het genoemde onderzoek en tevens een verdieping: we gaan in op een nadere verklaring van verschillen.

We beschrijven ruimtelijke patronen zoals woonconcentratie en segregatie van groepen, objectieve woonkenmerken zoals de woninggrootte en het wooncomfort, de eigendomsvorm van de woning en de woonuitgaven, en de subjectieve woonpositie: is men tevreden? Deze zaken samen noemen we de woonpositie. Welke factoren ten grondslag liggen aan de verschillen in positie van allochtone groepen en autochtonen wordt in twee trappen onderzocht. Allereerst door middel van kwantitatieve analyses waarin relevante huishoudens- en woonmilieukenmerken worden betrokken; kenmerken die ontleend zijn aan algemeen aanvaarde woningmarkttheorieën. Op deze wijze kan verklaard worden in hoeverre een afwijkende positie van een allochtone groep ten opzichte van autochtonen is toe te schrijven aan sociaaleconomische kenmerken van de groep enerzijds en aan een geografische spreiding over het land of stadsdelen anderzijds. Die kenmerken zullen ontoereikend blijken te zijn om de positie van allochtonen ten volle te verklaren. Er zijn zaken die specifiek voor hen lijken te gelden en die worden in de tweede fase van dit onderzoek betrokken.

Over gedragingen en ervaringen op de woningmarkt die specifiek zijn voor minderheden is veel internationale literatuur voorhanden. Hierin worden verklaringen voor een andere positie vaak gezocht in barrières die alleen voor minderheden worden opgeworpen of waar zij meer hinder van hebben dan anderen. De andere wijze van verklaren die veel voorkomt, is dat er afwijkende voorkeuren bestaan die te maken hebben met de culturele achtergrond van de groep. In beide richtingen zullen

we aanvullende verklaringen zoeken die vandaag de dag van belang zijn. Daarbij zullen we veronderstellingen uit de bestaande literatuur bijvallen of juist ontkrachten met behulp van beschikbaar statistisch materiaal. Naast literatuuronderzoek zijn groeps gesprekken gehouden met Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse Nederlanders om meer inzicht te krijgen in hun ervaringen. Hoe oriënteren mensen zich op de woningmarkt? Welke afwegingen en dilemma's spelen een rol bij hun woning- en woonmilieukeuzen en welke mogelijkheden en belemmeringen worden ervaren? Dat deze gesprekken werden gehouden met allochtone groepen, neemt niet weg dat we ons ervan bewust zijn dat ook, of misschien zelfs juist, het handelen van de autochtone bevolkingsgroep een grote invloed kan hebben op de positie van minderheden, bijvoorbeeld wanneer autochtonen in groten getale uit gekleurde wijken wegtrekken.

De probleemstelling van dit onderzoek kan worden samengevat in de volgende vragen:

- welke positie nemen niet-westerse allochtonen in op de woningmarkt;
- welke ontwikkelingen hebben zich voorgedaan in de woonpositie;
- door welke factoren zijn verschillen tussen niet-westerse allochtonen en autochtonen te verklaren.

In het onderzoek ligt het accent op Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen, steeds in vergelijking met autochtonen. Waar het beschikbare datamateriaal dat mogelijk maakt, onderscheiden we bovendien de verzamelcategorie 'overige niet-westerse allochtonen'.

Inmiddels vormt de tweede generatie allochtonen een substantiële categorie. Wanneer de gegevensbestanden onderscheid naar de tweede generatie mogelijk maken, wordt dit aangegeven. We kunnen in dat geval vaststellen of de tweede generatie ten opzichte van de eerste generatie een stap voorwaarts heeft gemaakt en of zij de achterstand ten opzichte van autochtonen inlopen. Wel moet worden bedacht dat de tweede generatie over het geheel genomen een tamelijk jonge groep is. Bij de vergelijking van hun positie ten opzichte van die van de eerste generatie en die van autochtonen houden we hiermee rekening.

## 1.2 *De onderzoeksvragen in beleidsperspectief: oude en nieuwe thema's*

Zowel de eerdere overzichten van de positie van minderheden op de woningmarkt als het hier gepresenteerde onderzoek kunnen gezien worden in het verlengde van de *Minderhedennota 1983* (BZ 1983) waarin evenredigheid een sleutelwoord is: krijgen de minderheden een evenredig aandeel van de maatschappelijke goederen, waaronder huisvesting? De *Minderhedennota* markeerde een omslag bij de rijksoverheid, waarbij uiteindelijk werd onderkend dat migranten niet tijdelijk maar veelal permanent in Nederland zullen verblijven (Jansen 2006: 164). Maatschappelijke achterstanden op verschillende terreinen moeten derhalve worden uitgebannen, vandaar het periodieke monitoren van achterstanden op de arbeidsmarkt, in het onderwijs en op de

woningmarkt. Noch in de Minderhedennota 1983, noch in latere stukken – zoals het rapport van de parlementaire enquêtecommissie Blok (TK 2004) die het minderhedenbeleid evalueerde – is voorzien in een duidelijk eindpunt. Wanneer is de achterstand voldoende ingelopen om het beleid te beëindigen?

Het minderhedenbeleid draagt, zonder dat het officieel is verlaten of afgesloten, niet langer die naam. Er is nu een minister voor Wonen, Wijken en Integratie die integratiebeleid in de portefeuille heeft. In de Integratienota 2007-2011: zorg dat je erbij hoort! (TK 2007) is de term evenredigheid niet meer te vinden. Het accent is verlegd van structurele integratie naar sociaal-culturele integratie (ibid.: 14):

*In de jaren negentig werd vrijwel uitsluitend ingezet op achterstandsbeleid. Wanneer de achterstanden [...] eenmaal waren weggewerkt zou het met de sociale en culturele integratie vanzelf goed komen. Rond de millenniumwisseling werd duidelijk dat deze verwachting niet zou uitkomen.*

Rond de eeuwwisseling bleek dat in het onderwijs en op de arbeidsmarkt de achterstanden weliswaar afnamen, maar de contacten tussen autochtonen en allochtonen niet toenamen en de ruimtelijke concentratie in achterstandswijken juist weer wel. Daarom zijn voor de komende jaren etnische en sociaaleconomische segregatie kernpunten van het beleid geworden en een van de toetsstenen van integratie. Toch staan achterstanden op het terrein van wonen nog wel op de agenda. Ze worden onder de vlag ‘maatschappelijke emancipatie’ aangekaart (ibid.: 16):

*Maatschappelijke emancipatie gaat in de visie van het kabinet over het verkrijgen van maatschappelijk prestige en erkenning via inburgering, onderwijs, werk, maatschappelijke participatie en huisvesting. De nog altijd aanzienlijke achterstanden die het merendeel van de niet-westerse bevolking op deze terreinen heeft, moeten hiervoor worden weggewerkt.*

Zo wordt vastgesteld dat veel allochtonen niet alleen te maken hebben met een minder gunstige woonomgeving, maar ook met huizen van mindere kwaliteit: kleiner, minder vaak eengezins- of koopwoningen. Wel is in de loop der tijd verbetering opgetreden en men verwacht dat die trend zich voortzet (ibid.: 32). Er wordt daarom geen specifiek minderhedenbeleid meer gevoerd, maar via wijkverbetering indirect bijgedragen aan een betere woonkwaliteit. Achterstanden worden meer dan voorheen uitgelegd in termen van de kwaliteit van de leefomgeving. In het project ‘krachtwijken’ zijn allerhande plannen opgenomen op het terrein van werken, leren, integreren en veiligheid, die zich niet direct op het wonen richten maar waarvan wel een vergaande uitstraling wordt verwacht op de kwaliteit van wonen en leven in de wijken. Bewoners hebben zinvolle bezigheden, zitten beter in hun vel, voelen zich veiliger. De projecten moeten helpen om de leefbaarheid te verbeteren. Over het wonen wordt opgemerkt (ibid.: 8):

*Sommige wijken en buurten worden gekenmerkt door een eenzijdige woningvoorraad, beperkte voorzieningen en sociaaleconomische achterstanden van bewoners. Het merendeel van de niet-westerse bevolking woont in deze wijken en buurten. Voor maatschappelijke emancipatie en sociale integratie is een stimulerende leefomgeving van grote betekenis.*

Volgens de nota zal door het differentiëren van de woningvoorraad in deze wijken de ruimtelijke segregatie tussen lagere en middeninkomens verminderen, terwijl de leefbaarheid door de diverse initiatieven zal verbeteren. De kwaliteit van de leefomgeving in 40 aangewezen, meest multiculturele ‘krachtwijken’ en de bestrijding van ruimtelijke segregatie, onder meer door randgemeenten te vragen meer huishoudens met een laag inkomen te huisvesten zijn de belangrijkste woonthema’s geworden (ibid.: 32). Ook in dit onderzoek neemt segregatie een belangrijke plaats in, maar er wordt – meer in lijn met het minderhedenbeleid – ook ingegaan op de mate waarin zich achterstanden in de woningkwaliteit voordoen en wat hiervan de oorzaken zijn.

### 1.3 Aandacht voor specifieke belemmeringen en stimuli

Vergelijken we de Integratienota uit 2007 met de Minderhedennota uit 1983 dan is de alertheid op achterstanden gebleven en ook de gedachte dat die vooral via reguliere volkshuisvestingsinstrumenten moeten worden tegengegaan (TK 2004: 361). De meest geëigende instrumenten waren destijds de verdeling van sociale huurwoningen en de individuele huursubsidie (ihs). Het eerste zou minderheden, evenals andere groepen met lage inkomens, toegang moeten verschaffen tot de sociale huursector. De inkomens- en huurprijsgebonden huursubsidie (tegenwoordig huurtoeslag) maakte een groter segment van zowel de sociale als de particuliere huursector financieel toegankelijk voor mensen met een laag inkomen. Toegang tot de sociale huurwoningmarkt was in 1980 een belangrijk thema. Ruimtelijke concentratie van minderheden zou vooral moeten worden tegengegaan door een ruimer aanbod van betaalbare woningen buiten de centrale stadsdelen (ibid.: 363). Volgens de beleidstheorie van de ongedeelde regio zou marktcontrair gebouwd moeten worden: meer betaalbare woningen in de buitenwijken en duurdere, betere woningen in de oude wijken.

Er was in de Minderhedennota ook oog voor specifieke belemmeringen voor etnische minderheden, in het bijzonder de geringere kennis van een cruciale voorziening als huursubsidie (die daardoor onderbenut bleef) en vormen van discriminatie bij woonruimteverdeling. Die discriminatie had ertoe geleid dat gezinnen van gastarbeiders sterk onderbedeeld waren in de sociale huursector en zeer lang moesten wachten op relatief slechte woningen (TK 2004; Jansen 2006). Surinamers zijn sinds hun komst naar Nederland wel sterk vertegenwoordigd geweest in sociale huurwoningen en duurdere, relatief nieuwe woningen. Dit zou onder meer komen doordat voor hen, en voor Indische repatrianten, verspreid over het hele land een deel van de nieuwe sociale huurwoningen werd gereserveerd. Hoewel nadien een trek naar

de Randstad op gang kwam, zou de oriëntatie op comfortabele nieuwe woningen gebleven zijn (Jansen 2006).

Voor zover leden van minderheden begin jaren tachtig een woning in eigendom hadden, was dat eerder uit nood dan uit voorkeur. De urgentie van een zelfstandige woning kwam voort uit de voorwaarde bij gezinshereniging die stelde dat het gezin een geschikte woning moest hebben. Een passende huurwoning werd alleen toegewezen als het gezin er al was en stond ingeschreven bij de gemeente. Kopen was in die tijd voor minderheden dus eerder een uiting van onmacht en uitsluiting dan van emancipatie en integratie. Door het stijgen van de rente, het instorten van de markt voor koopwoningen en het verlies van banen konden de noodkopers niet aan hun financiële verplichtingen voldoen. In het kader van de stadsvernieuwing werden veel noodkopers van hun ongemakkelijke bezit afgeholpen. Gemeenten kochten hun woningen op en verkochten ze aan woningcorporaties die ze opknapten en te huur aanboden. Enkele gemeenten, onder andere Utrecht en Den Haag, bemiddelden tussen hypotheeknemers en noodkopers met hypotheekschulden (Bolt 2001; Jansen 2006). Het is voorstelbaar dat leden van de generatie die begin jaren tachtig een woning kocht daaraan een onaangename herinnering hebben en daarom liever geen woning meer kopen of het hun kinderen ontraden.

In 2007 is het eigenwoningbezit en de belangstelling daarvoor onder minderheden gestegen en is de betekenis ervan wezenlijk anders. Het is vooral een woonvorm voor opwaarts mobiele, succesvolle huishoudens geworden. Toch zou volgens onder meer de directeur van het Waarborgfonds Eigen Woningen noodkoop in Den Haag en Rotterdam weer in toenemende mate voorkomen (Van der Klein 2007). In deze steden worden goedkope appartementen gekocht vanwege de snellere toegang tot de woningmarkt en de lagere maandlasten in vergelijking met een sociale huurwoning. In Amsterdam en Utrecht, waar de prijzen voor woningen veel hoger liggen, zou dit niet of minder gebeuren.

Hoewel specifieke belemmeringen op de woningmarkt, zoals ongunstige praktijken bij de verdeling van sociale huurwoningen of bij de verkoop en financiering van koopwoningen geen beleidsspeerpunten zijn, zullen we er in deze studie wel aandacht aan besteden. Niet alleen het beschikbare in de zin van aanwezige woningaanbod heeft onze aandacht, maar ook de toegankelijkheid daarvan voor allochtone groepen.

#### 1.4 Achterstanden: een hiërarchische kijk op de woningmarkt

Het vaststellen van de mate van achterstand in de woonpositie of de evenredigheid in de toedeling van woonvoorzieningen, impliceert een hiërarchische kijk op de woningmarkt, waarbij goede en minder goede woningen en woonomstandigheden worden onderscheiden. Beschikken over bijvoorbeeld een zelfstandige woning in plaats van aangewezen zijn op inwoning of irreguliere pensions, is een tamelijk eenduidige indicator van de woonpositie. In de jaren tachtig was dit, indachtig de problematiek van gastarbeiderspensions en de moeizame toegang tot de sociale

huursector, een begrijpelijk thema. Vandaag de dag komt inwoning onder allochtone groepen nog steeds vaak voor, maar de grote meerderheid beschikt inmiddels over zelfstandige huisvesting (o.a. Kullberg 2007).

De gebruikelijke indicatoren voor woonkwaliteit van zelfstandige woningen zijn nu vooral de grootte van de woning, het type woning (waarbij een eengezinswoning in het algemeen de voorkeur heeft boven een flat of etagewoning), de technische staat, de uitrusting en het comfort. Deze indicatoren zijn van invloed op de woon-satisfactie en van nog grotere invloed op de prijs van het vastgoed (Ras et al. 2006; Visser en Van Dam 2006). Naast het feit dat de Nederlandse koopwoning gemiddeld van een hogere kwaliteit is dan de huurwoning, vertegenwoordigt deze ook een intrinsieke waarde; een toevoeging die niet aan kenmerken en kwaliteiten van de woning zelf kan worden toegeschreven maar aan het bezit ervan (Elsinga en Hoekstra 2005).

De relatie van bepaalde woningkenmerken met de prijs van het vastgoed maakt deze kenmerken tot bruikbare graadmeter van wat 'goed' en 'beter' wonen is. Dit laat echter onverlet dat de woningmarkt een gesegmenteerde markt is, met deelmarkten die voor afzonderlijke groepen een andere waarde en betekenis kan hebben. Zo is een grote woning voor hoogbejaarden eerder een last dan een lust; zij hechten meer aan comfort in de woning en een goed toegankelijke woning. Veel jongeren hebben meer waardering voor een appartement, of desnoods een kamer op een binnenstedelijke woonplek, dan voor een eengezinswoning in een buitenwijk. De kwestie van de deelmarkten is ook voor het bepalen van de evenredige woonconsumptie van allochtone groepen steeds belangrijker geworden, doordat die groepen een meer heterogene samenstelling hebben gekregen. Het aantal leden van de tweede generatie neemt toe, waardoor naast (herenigde) gezinnen ook steeds meer jonge starters en gescheiden partners zich op de woningmarkt begeven. Tegelijkertijd begint de eerste generatie geleidelijk te vergrijzen en groeit de behoefte aan woningen en woonvormen voor allochtone ouderen (Schellingerhout 2004; Kullberg en Ras 2004).

Verschillen in woningvoorkeuren kunnen dus voor een belangrijk deel verklaard worden uit huishoudenskenmerken, zoals de samenstelling daarvan en de leeftijd van de leden. Daarnaast zijn het inkomen en inkomensperspectief van belang voor het aspiratieniveau van woningzoekers; voor de kwaliteit die zij wensen en reëel achten. Deze studie zal daarom de woonsituatie van diverse bevolkingsgroepen met de belangrijkste van deze indicatoren in beeld brengen en rekening houden met zowel individuele en huishoudenskenmerken als de geografie van het woningaanbod: wat is er regionaal of lokaal voor aanbod?

Woonmilieupreferenties zijn eveneens voor een belangrijk deel terug te voeren op huishoudenskenmerken: een centraalstedelijke voorkeur onder jongeren die in de stad een opleiding volgen en een groene, meer suburbane voorkeur zodra ze een gezin vormen (Vijgen en Van Engelsdorp Gastelaars 1991; Ossokina en Verkade 2006). Functionele kwaliteiten van het woonmilieu zijn dan doorslaggevend, zoals de nabijheid van veel stedelijke voorzieningen in de stadscentra en aangrenzende wijken voor jonge huishoudens en de aanwezigheid van ruime eengezinshuizen in



een groene omgeving met veilige speelgelegenheid in de buitenwijken voor gezinnen. Onderzoek naar de woonwensen van allochtone gezinnen in Nederland toont aan dat die suburbane voorkeur ook voor velen van hen geldt (Bolt 2001; Van der Laan Bouma-Doff 2005a; SmartAgent Company 2001).

### 1.5 Smaak en identiteit: niet-hiërarchische woon(milieu)kwaliteiten

Sinds de jaren negentig worden deelmarkten in Nederland niet alleen naar sociaal-economische en demografische categorieën onderscheiden, maar ook steeds meer binnen eenzelfde bevolkingscategorie, bijvoorbeeld middenklassegezinnen. Er is aandacht voor voorkeur- of smaaksegmenten die losstaan van functionele woonbehoeften en meer te maken hebben met identificatie met een woonmilieu dat past bij de eigen waarden en leefstijl. Afnemende spanning op de woningmarkt zou meer ruimte scheppen om smaakverschil tot uiting te brengen in de woonmilieukeuze. Dat smaakverschil manifesteert zich behalve in het interieur vooral in de architectuur en 'uitstraling' van de woning en de directe woonomgeving, en – volgens onderzoek van SmartAgent Company (2003) – in de aard en intensiteit van sociale omgang die men in de buurt wenst. Deze kenmerken zijn niet hiërarchisch te duiden maar nevenschikt. Behalve voor de gegoede klasse is een dergelijke smaakkeuze meer en meer voor de middenklasse weggelegd (De Wijs-Mulkens en Ostendorf 2001; Butler en Robson 2003). In de Nederlandse wetenschappelijke literatuur is hiervoor, met uitzondering van het proefschrift van De Wijs-Mulkens (1999), nog weinig aandacht. Wel hebben marktonderzoekers als SmartAgent Company en Motivaction zich op dit terrein begeven met studies naar de voor woonmilieuvorkeuren relevant geachte leefstijltypologieën (Hagen 2001).

In recente Engelse literatuur is een groeiende interesse voor empirisch onderzoek naar geëffectueerde smaakvoorkeuren van de middenklasse waar te nemen, voorkeuren die zich vooral in stedelijke agglomeraties openbaren. Na de suburbanisatie, de trek van de stad naar de buitengebieden, is er nu bij leden van de middenklasse weer sprake van een hernieuwde belangstelling voor de stad. Die is ingegeven door economische herstructurering en een veranderde, postindustriële werkgelegenheid in de stad, met name in de financiële, creatieve en dienstverlenende beroepen. Leden van de middenklasse zouden zich vanwege toenemend tweeverdienerschap, meer werkgelegenheid voor vrouwen en weerzin tegen lange pendeltijden weer in de stad vestigen en een geringere woningkwaliteit voor lief nemen (Butler en Robson 2003). De herontdekking en opwaardering van oudere woonmilieus die hiervan een gevolg is, wordt *gentrification* genoemd. Binnen de grootstedelijke agglomeraties ontstaan daardoor middenklassenmilieus met verschillende identiteiten op basis van esthetische en sociale voorkeuren: 'Where you live is becoming an increasingly important source of identity construction for individuals' (Butler 2007: 163). Behalve binnensteden kunnen ook buitenwijken en delen van voorsteden *gentrification* ondergaan. Butler en Robson (2003) tonen de verscheidenheid van dergelijke milieus in Londen

op basis van kleinschalig, kwalitatief onderzoek. Webber (2007) bevestigt het bestaan van deze milieus op basis van kwantitatief onderzoek dat heel Engeland bestrijkt.

Onderzoek naar de positie van etnische minderheden in gentrificationprocessen is nog zeer schaars, maar in bovengenoemde onderzoeken zijn milieus gevonden waarin groepen minderheden sterk bepalend zijn voor het karakter van de buurt. Zo is in het Londense Brixton de multiculturele (aanvankelijk vooral Afro-Caribische) samenstelling van de bevolking een wezenlijk onderdeel van de aantrekkingskracht op de Londense middenklasse en op migranten uit diverse (ook westerse) landen (Butler en Robson 2003). Webber (2007) onderscheidt in zijn Mosaic-typologie maar liefst 61 leefstijlmilieus waarvan er zes typisch 'metropolitan' zijn en daar- onder bevinden zich drie milieus waarbinnen minderheden sfeerbepalend zijn. Zo onderscheidt hij het 'metro multiculture' milieu met een mix van vooral Caribische, zwarte Afrikanen en oudere autochtonen. Er wordt relatief veel besteed aan modi- euze kleding en entertainment en de autochtonen hebben zich gevoegd naar de nieuwkomers; er is bijvoorbeeld geen authentiek Brits voedsel meer te koop. Het 'counter cultural mix' milieu heeft een grote diversiteit aan etnische achtergronden, toont naar verhouding meer contact tussen de groepen en heeft een linkse oriënta- tie getuige onder meer de bladen die gelezen worden. Ook komen onconventionele gezinsverbanden er vaker voor. Het 'settled minorities' milieu tot slot, bevindt zich op enige afstand van het stadscentrum in voorsteden waar opwaarts mobiele, twee- degeneratiemigrantenaartoe zijn getrokken en veelal een woning kopen. Bij deze groep wordt aangetekend (ibid.: 194):

*It is debatable whether this population has been displaced by gentrification or whether its gradual outward migration is a natural response to the desire for a self-contained home of one's own. It is also contestable whether these 'settled minorities' have themselves displaced the white populations in the neighbourhoods into which they are moving or whether they are responding to market forces which made London's middle-ring suburbs relatively affordable.*

Deze observaties komen erop neer dat gentrificationprocessen een uitdijende mid- denklassenbevolking aangaan. Ze worden minder exclusief in termen van het aantal mensen dat het betreft, namelijk niet alleen mensen binnen de culturele elite maar binnen een bredere bevolkingslaag. Ze worden juist exclusiever, zo is het 'Engelse' betoog, waar het gaat om de niches binnen de stedelijke agglomeratie waar gelijk- gestemde groepen zich nestelen, desnoods op straffe van een wat mindere woning. Dit proces doorkruist het hiërarchische denken. Zodoende kunnen tamelijk gewone buurten snel populair worden en daarvan kan een verdringingseffect uitgaan. Ook in de Nederlandse situatie is het zinvol om hierop bedacht te zijn, bijvoorbeeld in een populaire stad als Amsterdam waar het centrum zich steeds verder uitbreidt naar de aangrenzende oude volkswijken (Gemeente Amsterdam et al. 2007). Dit kan beteke- nen dat een trek naar buiten, bijvoorbeeld van Amsterdam naar Almere, niet of niet alleen een uiting is van doelbewuste suburbanisatie, maar ook van verdringing uit de

oorspronkelijke woonbuurten door meer draagkrachtige groepen. Handhaving in de centrale stad kan dan een teken van economische sterkte zijn.

Tot op heden is de rol van etnische minderheden in gentrificatieprocessen vooral die geweest van lijdend voorwerp verdreven door leden van de blanke middenklasse. Nu de allochtone middenklasse snel groeit, worden hun woonmilieupreferenties een thema en kunnen ze eigen geografische niches gaan creëren. Meer dan voorheen zal het credo gaan gelden: de ene zwarte of gemengde buurt is de andere niet en dan gaat het niet over percentages niet-westerse allochtonen, maar over sfeerverschillen tussen de buurten. Een pleidooi om oog te hebben voor verschillen in couleur locale betekent echter niet dat in Nederland de samenhang tussen een gekleurde wijk een lage sociaaleconomische status van de wijk is verdwenen; ook dat zal in beeld worden gebracht.

## 1.6 Opbouw rapport

In hoofdstuk 2 zullen we nader ingaan op de mechanismen die de positie van minderheden op de woningmarkt bepalen. Dat gebeurt aan de hand van literatuur over woningmarkt- en verhuisgedrag en met behulp van minderhedenstudies. Die laatste studies belichten verschillen tussen groepen in plaats van de algemene gedragingen en patronen.

Daarna brengen we in hoofdstuk 3 de woningmarktpositie in kaart door enkele cruciale woonkenmerken te beschrijven en te vergelijken voor verschillende groepen. We doen dit met behulp van grote survey-onderzoeken van het ministerie van VROM, de Woningbehoefteonderzoeken uit de jaren 1998 en 2002 en hun opvolger, het Woon Onderzoek Nederland 2006 (WOON 2006). Bij het beschrijven besteden we ook aandacht aan de etnische compositie van woonwijken met behulp van nieuw verworven CBS-materiaal over segregatie in vijftig Nederlandse gemeenten met een bovengemiddeld aandeel allochtone burgers. In hoofdstuk 3 beginnen we ook met het verklaren van de verschillen in woonpositie tussen autochtonen en allochtone groepen. We gebruiken opnieuw WOON 2006 en analyseren in hoeverre verschillen zich laten verklaren aan de hand van huishoudenskenmerken die voor de woningvraag van belang zijn en aan de hand van kenmerken van het woningaanbod.

Hoofdstuk 4 is de weerslag van een reeks focusgroepsinterviews met woordvoerders van Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse achtergrond over hun ambities en ervaringen op de woningmarkt. Meer in het bijzonder moesten deze gesprekken licht werpen op mogelijke groepsspecifieke voorkeuren en eventuele belemmeringen die de positie van die groepen nader verklaren. Algemene huishoudens- en woningmarktkenmerken blijken daarvoor niet toereikend te zijn. Het hoofdstuk gaat vooral nader in op het al of niet wonen in een gekleurde wijk en op het kopen of huren van een woning. Enkele in hoofdstuk 2 geformuleerde hypothesen worden in hoofdstuk 4 nader bekeken. We sluiten af met een kort hoofdstuk met conclusies en enkele aanbevelingen voor beleid.

## Noot

- 1 In deze studie gebruiken we de begrippen 'minderheden' en 'niet-westerse allochtonen', soms kortweg 'allochtonen', door elkaar. Specifieke groepen omschrijven we meestal als bijvoorbeeld 'Turkse Nederlanders', maar soms ook kortheidshalve als 'Turken'.

## 2 De weg van een woonwens naar een bereikbare woning

### 2.1 Verhuistheorie en minderhedenstudies

De literatuur die voor dit onderzoek relevant is, kan worden verdeeld tussen algemene woningmarkt- en verhuistheorie enerzijds en minderhedenstudies anderzijds. Woningmarktstudies richten zich op het ontdekken en begrijpen van dominante patronen van woonvoorkeuren en verhuisgedrag en hoe die zich verhouden tot het woningaanbod. In 'etnische studies' staat in het algemeen juist de afwijking van het dominante patroon centraal en die afwijking wordt meestal gezocht in ofwel andere preferenties van minderheden – al dan niet als tussenstap in een assimilatieproces –, ofwel intermediaire factoren die de positie van minderheden anders maken.

Murie (1974) biedt in zijn studie *Household Movement and Housing Choice* een praktisch handvat om beide invalshoeken te verbinden. Hij presenteert vier zogenaamde filters die tussen een behoefte om te verhuizen en een feitelijke verhuizing staan (tabel 2.1). Of het werkelijk tot verhuizen komt en waarheen die verhuizing leidt, hangt af van de wijze waarop men die filters doorloopt.

Tabel 2.1

Filters bij het zoeken naar een woning, die de woningmarktpositie beïnvloeden

trigger mechanisme	filter 1	filter 2	filter 3	filter 4
1 verandering in het huishouden (leeftijd, huishoudensamenstelling)	lifestyle voorkeur (interpretatie van	zoekgedrag en informatie	openstelling en toegang	beschikbaarheid van de
2 verandering in inkomen	de eigen situ-	(hoe geïnfor-	(succes van zoek-	gewenste
3 verandering in werkadres	atie en vertaling in	meerd is men	actie mede bepaald	woningen
4 verandering in de woonomgeving	woonvoorkeuren)	over de woning-	door de inter-	(aard van de
5 verhuisimpuls zonder verandering in de situatie		markt en hoe zoekt men)	mediaire instituties, regels e.d.)	woningvoor- raad)

Bron: Murie (1974: 120) SCP-bewerking

Een verhuizing is vaak het gevolg van een verandering in het huishouden, het inkomen, de werkplek of de woonomgeving, het zogenoemde *trigger mechanisme*. Een verhuismens hoeft overigens niet per se gevoed te worden door een (recente of aanstaande) verandering, maar kan ook meer impulsief zijn of als reactie op een toevallig woningaanbod. Ook kan er een aanzienlijke tijdspanne zijn tussen een verandering in persoonlijke omstandigheden en een verhuizing. Individuele hulpbronnen spelen, met wisselende accenten, bij de diverse filters een rol.

Het eerste filter betreft de *lifestyle* voorkeur, ofwel hoe de verandering in persoonlijke omstandigheden zich vertaalt in specifieke woonwensen. Waarden, aspiraties en het inkomen spelen hierin een rol. Hoeveel groter wil men bijvoorbeeld gaan wonen bij gezinsuitbreiding en moet het huis in een groene omgeving staan?

Het tweede filter betreft het zoeken naar een woning: hoe geïnformeerd is men en hoe wordt het zoeken aangepakt? Hierbij zijn zaken als ervaring, formele en informele netwerken en investering van tijd en moeite in het zoeken aan de orde.

Het derde filter betreft de mate waarin de woningmarkt of delen daarvan werkelijk open staan voor de betrokkene. Elke sector op de woningmarkt heeft zijn eigen actoren, regels, praktijken en processen die de toegang kunnen bemoeilijken of juist vergemakkelijken.

Tot slot is de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad met al zijn kenmerken (inclusief de prijs) bepalend voor uitkomsten op de woningmarkt.

Tabel 2.1 zal dienen als kapstok voor het vervolg van zowel dit hoofdstuk als de hoofdstukken 3 en 4. De beide uiterste kanten van de tabel, het trigger mechanisme en de woningvoorraad, komen hierna als eerste aan de orde (§ 2.2. en 2.3). Het gaat dan om relaties die volgens algemene woningmarkttheorieën tamelijk algemeen geldend en voorspelbaar zijn. Over hoe gebeurtenissen in de levensloop zich verhouden tot enkele robuuste woonwensen, zoals eisen aan de grootte van de woning, het woningtype en een huur- of koopwoning, is het nodige bekend uit levensloop- en woonwensenstudies. Paragraaf 2.2 gaat hierop in en we beschrijven daar tevens enkele relevante en uit statistieken beschikbare huishoudenskenmerken van allochtone groepen. Deze zullen terugkomen in hoofdstuk 3 in analyses van de evenredigheid van de woonpositie van allochtonen: in hoeverre bekleedt men bij gelijke huishoudenskenmerken (voor zover bekend) ook gelijke posities. In huishoudenskenmerken ligt een belangrijke verklaring voor de woonpositie besloten.

Datzelfde geldt voor de laatste kolom in de tabel, de samenstelling van de woningvoorraad. Die bekijken we in paragraaf 2.3. Over het woningaanbod binnen een postcodegebied, gemeente en woningmarktgebied is veel bekend uit het landelijke WOON- onderzoek en daarom stellen we hier vooral de vraag, binnen welke geografische eenheid dat woningaanbod relevant is en in ogenschouw wordt genomen door woningzoekenden. Ook deze paragraaf loopt vooruit op de verklarende analyses in hoofdstuk 3.

Als verschillen in de woonpositie van allochtone groepen ten volle verklaard kunnen worden uit huishoudenskenmerken of lokaal woningaanbod is er sprake van evenredige toedeling. Wanneer dat niet zo is, zijn er kennelijk bijzonderheden die voor afzonderlijke groepen anders uitpakken. Daarnaast gaan we op zoek in de paragrafen 2.4, 2.5 en 2.6. Paragraaf 2.4 zoekt verklaringen in de richting van andere woonvoorkeuren, voorkeuren die te maken hebben met de etnische identiteit of de migratieachtergrond van huishoudens (filter 1). Paragraaf 2.5 gaat in op wat er bekend is over het zoekgedrag op de woningmarkt (filter 2) en paragraaf 2.6 behan-

delt de toegang tot het woningaanbod en belemmeringen die allochtone groepen in het bijzonder zouden kunnen treffen (filter 3).

In dit hoofdstuk behandelen we de literatuur die hierover voorhanden is. Deze verklaringsrichtingen die meer etnisch-cultureel of migratiespecifiek zijn, worden uitgewerkt in hoofdstuk 4 met behulp van focusgroepsinterviews met Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse Nederlanders. Deze dienen om aanvullende verklaringen te geven voor verschillen in de woningmarktpositie en daarbij zijn de reflecties in de hier volgende paragrafen richtinggevend geweest.

## 2.2 Huishoudenskenmerken

In deze paragraaf beschrijven we huishoudenskenmerken die van belang zijn voor de woonvoorkeuren en daarmee voor de woonsituatie. Het gaat om de trigger mechanismen uit tabel 2.1. We beginnen met algemene theorie die huishoudenskenmerken met woningkenmerken verbindt. Daarna beschrijven we deze kenmerken voor verschillende groepen en gaan op zoek naar onderscheidende kenmerken die de positie op de woningmarkt kunnen beïnvloeden.

### 2.2.1 Levenslooptheorie

De positie die huishoudens op de woningmarkt bekleden kan voor een flink deel verklaard worden uit kenmerken van huishoudens, zoals de samenstelling van het huishouden, leeftijd van de bewoners, het inkomen en het inkomensperspectief. Voor dat laatste is de opleiding een goede indicator. Een goed inkomensperspectief is vooral van belang bij het kopen van een woning. De voorspellende waarde van dergelijke kenmerken verloopt langs de lijnen van beproefde woningmarkttheorieën die ervan uitgaan dat huishoudens hun woonsituatie in overeenstemming (trachten te) brengen met hun wensen en mogelijkheden. Deze veranderen veelal naar gelang de fasen in de levenscyclus.

De levenslooptheorie gaat ervan uit dat woonbehoeften passen bij fasen in de levensloop ofwel in de huishoudens, studie- en arbeidsmarktcarrière (Clark en Dieleman 1996). Het dominante carrièrepad is als volgt: jongeren verlaten het ouderlijk huis om ergens een opleiding te volgen of primair om zelfstandig te zijn. In deze fase neemt men veelal genoegen met een klein woonverblijf, eventueel een onzelfstandige kamer. Gaat de jongere samenwonen met een partner, dan ontstaat interesse in een grotere woning en dat is opnieuw en in sterkere mate het geval als er kinderen komen of als daarop geanticipeerd wordt. Doordat min of meer synchroon ook op de arbeidsmarkt carrière wordt gemaakt, biedt het inkomen mogelijkheden om een beter passende, aantrekkelijkere woning te bekostigen. Naast de individuele arbeidsmarktcarrière kan ook paarvorming en tweeverdienerschap hierin een rol spelen. Tijdens de arbeidscarrière kan behoefte ontstaan aan opnieuw een grotere of leukere woning of een woning in een gemeente die gunstiger ligt ten opzichte van de nieuwe werkplek of werkplekken. Als de kinderen het huis uit zijn, kan weer

interesse ontstaan om kleiner te gaan wonen, eventueel op een andere locatie, maar de verhuismobilititeit is op die leeftijd in het algemeen beperkt. Pas op hoge leeftijd (75-plus) neemt die weer toe als lichamelijke gebreken verhuizen naar een geschikte woning nodig maken en als er bovendien geen partner meer is als ‘achtervang’ (Kullberg en Ras 2004).

De meeste verhuizingen vinden voor het dertigste levensjaar plaats, omdat een aantal ingrijpende gebeurtenissen elkaar in die periode opvolgt: uit huis gaan, samenwonen (mogelijk serieel met verschillende partners), gezinsvorming en gezinsuitbreiding. Mulder (1993) spreekt over de ‘triggering career’, de werk- studie- of huishoudenscarrière stap die de directe aanleiding vormt voor een verhuizing. Voor het precieze moment van bepaalde stappen in de levensloop kan een mogelijkheid die zich op de woningmarkt voordoet bepalend zijn. Het moment van uit huis gaan of samenwonen wordt dan bepaald door het beschikbaar komen van een woning of wooneenheid (Dieleman en Mulder 2002). Ook kan een bepaalde woon-situatie richtinggevend zijn voor het arbeidsmarktgedrag, bijvoorbeeld het zoeken naar werk op een bereisbare afstand (ibid.). Ten slotte kan de trigger in de woonsfeer zelf liggen, zoals in het geval van sloop van de woning of ernstige overlast van burens. Levensloopstudies bieden veel empirische bijval voor de levensloopbenadering (Goetgeluk 1997).

De diversiteit in levenslopen is de afgelopen decennia sterk toegenomen. Zo wordt het moment van trouwen en kinderen krijgen bij velen uitgesteld, gaan meer mensen door het leven zonder partner of zonder kinderen en is het aantal echtscheidingen sterk toegenomen. Echtscheiding gaat meestal samen met een neerwaartse stap in de wooncarrière om financiële redenen.

De ‘klassieke’ variabelen die aan de levensloopbenadering ontleend zijn om de woonvoorkeuren en de woonsituatie te verklaren, zijn enerzijds het huishoudentype en de leeftijd van de leden van het huishouden, en anderzijds het inkomen en inkomensperspectief. Als er verder geen contextuele kansen en belemmeringen zouden zijn, zou de woonsituatie voor een zeer aanzienlijk deel uit deze huishoudenskenmerken verklaard kunnen worden (Buys en Van der Schaar 2004).

### 2.2.2 Enkele huishoudenskenmerken van leden van verschillende groepen

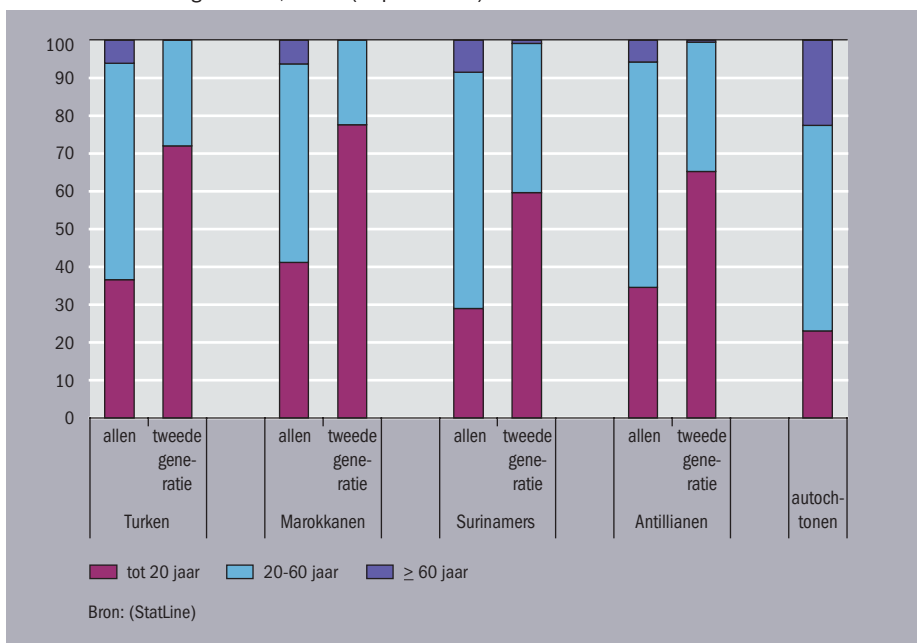
De leeftijdsopbouw van bevolkingsgroepen is van groot belang voor het woningmarktgedrag zoals we hiervoor zagen. Figuur 2.1 laat zien dat Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse Nederlanders als groep jonger zijn dan de autochtone Nederlanders. Ouderen vormen een kleine, maar wel snel groeiende groep. Het aandeel kinderen (en jongeren) tot twintig jaar is groot, maar nam tussen 1998 en 2008 wel af voor alle groepen, behalve de autochtone Nederlanders. Kijken we naar de leden van de tweede generatie, dan zien we dat die – vooral onder de Marokkaanse Nederlanders en in mindere mate onder de Turkse Nederlanders – nog zeer jong is; in grote meerderheid nog geen twintig jaar oud. Wel groeit het aantal oudere tweedegeneratielieden (20-plus) heel snel, ook onder de Surinaamse Nederlanders, en deze groep is in toenemende mate actief op de woningmarkt. Het aantal personen van de



tweede of derde generatie bedraagt voor Marokkanen en Turken inmiddels (bijna) de helft van de in Nederland wonenden; voor de Surinamers is dat 45% en voor de Antillianen 40% (CBS StatLine). In tien jaar tijd zijn die aandelen snel gestegen, met name bij de Marokkaanse Nederlanders (10 procentpunten). Gelet op de leeftijdsopbouw van de tweede generatie is hun aandeel in huishoudens op de woningmarkt bescheiden (tabel 2.2), maar deze groep starters op de woningmarkt is wel snel groeiend.

Figuur 2.1

Leeftijdsopbouw van Turken, Marokkanen, Surinamers, Antillianen en autochtonen in Nederland, allen en de tweede generatie, 2008 (in procenten)



Tabel 2.2

Kenmerken van (hoofden van) huishoudens van allochtone groepen, 2006 (in procenten)

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen	overige niet-westerse allochtonen	niet-westerse allochtonen totaal	autochtonen
eerste generatie	89	89	85	84	91	88	
tweede generatie	11	11	15	16	9	12	
18-34 jaar	37	38	25	42	36	35	18
35-64 jaar	57	55	66	55	59	59	58
≥ 65 jaar	6	7	9	3	5	6	24
gemiddeld aantal personen in huishouden	3,1	3,1	2,3	2,1	2,5	2,6	2,3
samenstelling huishouden							
eenpersoonshuishouden	18	25	39	45	38	33	33
paar	16	13	12	9	11	12	32
paar + kind(eren)	54	50	23	19	33	36	30
eenoudergezin	10	11	24	24	16	17	5
overig	2	1	2	3	2	2	0
gemiddeld nettobesteedbaar jaarinkomen	23.200	21.300	23.200	21.200	22.300	22.400	30.200
nettobesteedbaar jaarinkomen							
laag	44	52	51	57	59	53	32
midden	39	37	31	29	26	32	34
hoog	17	11	18	14	15	15	34
enkele bezittingen							
minstens één auto	62	60	55	46	51	55	78
een internetaansluiting	55	50	60	59	63	59	69
N =	1.010	780	1.020	440	1.500	4.750	45.870

Bron: WoON (2006) gewogen

Tabel 2.2 laat zien dat de tweede generatie momenteel negen tot zestien procent van de zelfstandige huishoudens uitmaakt. Allochtone hoofden van huishoudens zijn relatief jong, vooral bij Antillianen. Voor Turkse en Marokkaanse Nederlanders

geldt dat de huishoudens gemiddeld, ondanks het sterk afgenomen kindertal, groter zijn dan bij andere groepen, wat van belang is voor de gewenste woninggrootte. De samenstelling van huishoudens verschilt aanmerkelijk tussen de groepen. Onder Turkse en in mindere mate ook Marokkaanse Nederlanders zijn naar verhouding weinig alleenstaanden; onder Antillianen juist heel veel. Onder Turken en Marokkanen is het echtpaar met kinderen verreweg het meest voorkomende huishoudentype; paren zonder kinderen, zoals ouderen met uitgevlogen kinderen, zijn niet talrijk, wat onder autochtone Nederlanders juist wel het geval is. Eenoudergezinnen zijn onder Surinamers en Antillianen talrijk; zij hebben in veel gevallen minder financiële armslag dan volledige gezinnen. Ook onder Turkse en Marokkaanse Nederlanders is het aandeel eenoudergezinnen aanzienlijk groter dan onder autochtone Nederlanders; zij zijn sinds 1998 zeer snel gegroeid. Overigens komt ongehuwd samenwonen, al dan niet met kinderen, onder Turkse en Marokkaanse Nederlanders erg weinig voor; onder de andere groepen is het een belangrijke vorm van samenwonen (CBS Stat-Line). Inkomens liggen voor alle allochtone groepen gemiddeld nog beduidend lager dan onder autochtonen, hoewel de diversiteit in inkomen toeneemt en er substantiele middengroepen zijn ontstaan, vooral onder de Turkse Nederlanders. De enorme verschillen in huishoudentypen, leeftijden en inkomens onderstrepen hoe belangrijk het is om dit mee te nemen bij het vergelijken van posities op de woningmarkt.

Tabel 2.2 vermeldt nog twee bezittingen die relevant kunnen zijn voor woningmarktgedrag. De eerste is de auto. Die maakt het makkelijker om suburbaan te gaan wonen en toch elders in de stad sociale netwerken te onderhouden of voorzieningen te blijven gebruiken. Waar meer dan driekwart van de autochtone Nederlanders over minstens één auto beschikt, ligt dat aandeel voor elk van de allochtone groepen veel lager, vooral onder de (jonge) groep Antillianen. Overigens blijft het verschil in auto-bezit goeddeels bestaan indien gecorrigeerd wordt voor verschillen in huishoudenskenmerken zoals gezinsomvang, inkomen, woonplaats, bebouwingsdichtheid van de omgeving en beschikbare openbaarvervoerverbindingen (Harms 2006: 59). Onder allochtone groepen is de automobilititeit lager. De fiets biedt geen compensatie, maar het openbaar vervoer wel, vooral voor Surinamers en Antillianen. Ook worden meer verplaatsingen te voet gedaan (ibid.: 36).

Ten slotte is weergegeven hoeveel huishoudens over een internetaansluiting beschikken. Daar is minder verschil tussen de bevolkingsgroepen waar te nemen, hoewel elk van de allochtone groepen significant lager uitkomt dan de autochtonen. Internet is echter in bibliotheken beschikbaar en daarvan wordt door allochtone groepen veelvuldig gebruikgemaakt (Huysmans 2005).

#### *Enkele bijzonderheden in de levenslopen*

Er is sprake van enkele bijzonderheden in de levensloop van leden van minderheden die van invloed kunnen zijn op de positie op de woningmarkt, zonder dat die gecorrigeerd worden door de hiervoor beschreven kenmerken in een analyse op te nemen. Ze zouden eventueel opgevat kunnen worden als intermediaire factoren, omdat ze in

samenspel met verdelingsmechanismen op de woningmarkt een mogelijk selectief effect op de woonpositie bewerkstelligen.

Zo is in de gehele bevolking het aantal jongeren dat als alleenstaande het ouderlijk huis verlaat, verdubbeld sinds de jaren zeventig. Het betreft meer dan de helft van alle nestvlieiders (SCP 1998). Trouwen uit huis is onder de autochtone bevolking bijzonder geworden, maar onder moslims komt dit meer traditionele patroon vaker voor. Dat kan relevant zijn voor de mogelijkheden op de woningmarkt, omdat deze starters op de markt vermoedelijk hogere eisen aan hun woning zullen stellen dan 'doorsnee' starters.

Turkse en Marokkaanse jongeren verlaten het ouderlijk huis gemiddeld ruim drie jaar jonger dan autochtone jongeren (De Jong et al. 2006). Ook dit is relevant voor de kansen op de woningmarkt, vooral op de sociale huurmarkt, waar de leeftijd vaak van belang is voor de wachttijd. Een op de drie Turkse en Marokkaanse jongeren gaat inwonen bij familie, kennissen of vrienden, tegenover een op de tien autochtone jongeren (ibid.). Dit kan zowel met voorkeur (en kostenbesparing) van doen hebben als met moeizame toegang tot de zelfstandige woonruimtemarkt. Uit huis gaan op jonge leeftijd kan tevens samenhangen met minder riante wooncondities in het ouderlijk huis, in vergelijking met autochtone jongeren.

Een bijzonderheid onder Turkse en Marokkaanse Nederlanders van de gastarbeidersgeneratie is dat de gezondheid van deze ouderen slecht afsteekt bij die van de gemiddelde oudere, ook die met een vergelijkbare sociaaleconomische achtergrond. Het gaat hier om ernstige lichamelijke beperkingen die het zelfstandig functioneren in de woning, vooral het traplopen, bemoeilijken (Kullberg en Ras 2004). Dit betekent dat deze ouderen in feite eerder, op jongere leeftijd dan de autochtone ouderen, belang hebben bij een toegankelijke woning en bij intensieve hulp.

Als er lichamelijke (en ook andere) problemen spelen is hulp van naaste familie meestal zeer welkom, vooral als er weinig budget is om hulp in te kopen. Nabijheid van familieleden vertegenwoordigt in die situatie een grote waarde, zoals ook in onderzoek van Schellingerhout (2004) en van Permentier en Bolt (2006) naar voren komt. Ouders in huis nemen is voor velen een stap te ver, maar men voelt soms wel de behoefte om in de buurt te (blijven) wonen. Preferenties en gezondheidsperspectief van de ouders komen hier samen en kunnen kinderen ervan weerhouden om op grotere afstand te gaan wonen.

### 2.3 *Het woningaanbod*

Dat het van belang is om het beschikbare woningaanbod (filter 4 in tabel 2.1) in ogenschouw te nemen bij het bepalen van de woonpositie, wordt duidelijk als we de atypische spreiding van minderheden over het land bekijken. Ruim twee derde van de niet-westerse allochtone bevolking woont in het Westen van het land tegen minder dan de helft van de totale bevolking. Binnen het Westen is sprake van vrij sterke concentratie in de grote steden, waar de woningvoorraad sterk afwijkt: er zijn

veel meer huurwoningen, minder grondgebonden woningen en de woningen zijn in het algemeen kleiner.

Die ongelijke spreiding is een element van de woonpositie indien we vergaande bevolkingsconcentraties en eenzijdigheid van wijken naar sociaaleconomische of etnische compositie als minder gewenst zien. Ze is tegelijkertijd onderdeel van de verklaring voor andere elementen van de woonpositie, met name de kwaliteit van de woningen. In hoofdstuk 3 zullen we de ruimtelijke spreiding nader bekijken. Hier gaan we in op de geografische schaalniveaus waarop het woningaanbod in de beschouwing moet of kan worden betrokken.

#### *Beschikbaar woningaanbod*

Huishoudens maken hun woonkeuzen binnen het lokaal en regionaal beschikbare woningaanbod. Een vraag is op welk geografisch niveau dat woningaanbod bekeken wordt, met andere woorden: wat is de actieradius waarbinnen woningzoekenden redelijkerwijs hun alternatieven kunnen en zullen afwegen? In Nederland zijn hiervoor zogenaamde woningmarktgebieden vastgesteld. Een woningmarktgebied wordt door De Vries en Boelhouwer (2004) omschreven als gebied waar de vraag naar en het aanbod van woningen onafhankelijk is van andere gebieden. Dat dit zo is, komt doordat het leeuwendeel van verhuizingen over korte afstand plaatsvindt; in driekwart van de gevallen is dat binnen eenzelfde woningmarktgebied (Ras et al. 2006: 56). Zodoende is voor het overgrote deel van de vraag en het aanbod, en dus voor de prijsvorming, de omgeving buiten dat woningmarktgebied weinig relevant.

Hoewel de actieradius verschilt voor uiteenlopende bevolkingsgroepen, biedt het woningmarktgebied veel houvast bij het markeren en begrenzen van beschikbaar woningaanbod. In de studie *Uitgerkend wonen* worden de woonkwaliteit (woondiensten) en de prijs van de woning geanalyseerd en daarbij waren de woningmarktgebieden heel bruikbaar. Per woningmarktgebied zijn regioprijzen vastgesteld: het deel van de woningwaarde (WOZ-waarde) dat niet verklaard kon worden uit de kwaliteit van de woning of de directe woonomgeving, zoals de sociale status van de buurt en groenvoorzieningen (ibid.: 83-85). De regioprijs wordt gevormd door vraag-aanbod-verhoudingen die specifiek zijn voor die regionale markt.

*De Randstad tot aan de Noordwest-Veluwe en Den Bosch en omgeving tekenen zich af als dure regio's, met Rijnmond als opvallende uitzondering. Zoals verwacht, springen Zeeland en de drie noordelijke provincies in het oog als goedkope delen van het land.*  
(ibid.: 85-86)

Ook onderscheiden de auteurs regio's waar gemiddeld veel of weinig woonkwaliteit wordt aangeboden. Daarbij geven de ruimtelijke patronen globaal, maar zeker niet helemaal, de inverse vormen van de regionale prijsniveaus aan. Dus in dure regio's weinig kwaliteit voor veel geld en vice versa. In de Randstedelijke steden (inclusief Rijnmond) en in de stad Groningen is de absolute woonkwaliteit het laagst, gevolgd

door het buitengebied rondom de G4. Het hoogst is de kwaliteit in de buitengewesten en Utrecht-Oost. Het grootste contrast in zowel de woonkwaliteit als de prijs doet zich voor tussen de woningmarktgebieden Amsterdam en Flevopolder. Amsterdam is een zeer duur woningmarktgebied met veel lage woonkwaliteit; Flevopolder is juist goedkoop met hoge woonkwaliteit. Dit zou kunnen verklaren waarom Surinamers, en in toenemende mate Marokkaanse en Turkse Nederlanders, vooral vanuit Amsterdam suburbaniseren naar Almere en in mindere mate vanuit de andere grote steden naar de gebieden daaromheen (Kullberg 2007). Het lijkt erop dat de druk op de Amsterdamse woningmarkt hiervoor een belangrijke oorzaak is.

Aangezien veel verhuizingen op 'overweldigend' korte afstand zijn (Hägerstrand (1957) in Harts en Hingstman 1986: 221) is ook het woningaanbod in de woonbuurt interessant. In Nederland is volgens CBS-migratiestatistiek in 2007 een kwart van alle verhuizingen binnen het eigen postcodegebied. De verklaring voor de zeer korte verhuisafstanden werd door Harts en Hingstman (1986) gezocht in de psychische druk van het verbreken van banden met familie, (school)vrienden en kennissen in de nabije omgeving. Deze argumenten hebben sinds de jaren tachtig vermoedelijk aan kracht ingeboet door toegenomen mobiliteit, maar ze gelden nog onverkort voor kinderen en andere minder mobiele actieradius sterk overlapt met de woonbuurt. Een ander argument is dat mensen beter zijn geïnformeerd over woningaanbod in de nabije omgeving (ibid.). Nabije verhuizingen zijn vooral aan de orde wanneer men verhuist wegens verandering in de samenstelling van het huishouden of omwille van een betere of aantrekkelijkere woning of woonomgeving (Feijten en Visser 2005). Gelet op de grote verhuisfrequentie binnen een kleine actieradius is het zinvol om naast het woningmarktgebied ook binnen dat woningmarktgebied nog geografische onderscheidingen te maken. Hierop komen we terug in hoofdstuk 3.

#### 2.4 *Etnischspecifieke preferenties*

In deze paragraaf gaan we in op het eerste filter in tabel 2.1: de rol van interpretaties van de eigen situatie en wat die betekenen voor de woonvoorkeur. Voor dit onderzoek spitsen we die filter toe op mogelijke etnischspecifieke woonvoorkeuren. Vooropgesteld moet worden dat uit diverse onderzoeken naar woonvoorkeuren van allochtonen het beeld naar voren komt dat deze goeddeels overeenkomen met die van autochtonen (SmartAgent Company 2005; Van der Laan Bouma-Doff 2005a; VROM 2007). Er is evenzeer interesse in ruime woningen, eengezinshuizen en een groen en veilig woonmilieu onder gezinnen met kinderen. Als dan toch de positie op de woningmarkt anders is, kunnen belemmeringen een rol spelen, maar er kunnen ook andere prioriteiten gesteld worden tussen afzonderlijke woonkenmerken; de buurt weegt voor sommigen zwaarder dan het woningtype of de koopwoning. Bijzondere woonvoorkeuren van allochtone groepen kunnen spelen op het niveau van de woning en op het niveau van de woonomgeving. We bespreken eerst de woning (§ 2.4.1) en daarna het woonmilieu (§ 2.4.2).

#### 2.4.1 Preferenties op het niveau van woning of wooncomplex

Op het niveau van de woning spitst de discussie over ‘multicultureel bouwen’ zich in Nederland vooral toe op minder hiërarchisch te duiden elementen, zoals woningplattengronden, architectuur en vormen van groepswonen (VROM-raad 2002). Zo is uit onderzoek bekend dat bij leden van allochtone groepen een bovengemiddelde interesse bestaat voor ruime, gesloten keukens (ibid.). Het gaat hier om een wens die ook voor veel autochtonen geldt. We gaan naar dergelijke preferenties in dit onderzoek niet op zoek.

Een tweede aandachtspunt binnen de multiculturele discussie is de expressieve kant van het wonen, tot uitdrukking gebracht in de architectuur. Daarvoor bestaat eveneens interesse onder leden van allochtone groepen volgens onder meer de VROM-raad (2002) en SmartAgent Company (2001). In de inleiding spraken we al het vermoeden uit dat dergelijke wensen ondergeschikt zijn aan functionele wooneisen, zeker zolang er nog achterstanden bestaan. In dit vermoeden worden we bevestigd door onderzoek van Permentier en Bolt (2006) onder hoogopgeleide Turken en Surinamers in Nederland. Aan de hand van een aantal gesprekken werd duidelijk dat ook beter gesitueerden uit die groepen toch vooral aan functionele kwaliteiten van de woning hechten, het meest aan de grootte van de woning en het woningtype. Aan cultureelspecifieke bijzonderheden in de architectuur, zoals een (Turkse) separate gastensalon of (Surinaamse) houten veranda werd niet veel waarde gehecht. Die zaken werden als onbereikbare luxe (de salon) of als in een Nederlandse omgeving disfunctioneel afgedaan:

*Een veranda? [...] Het is natuurlijk leuk als je hier een veranda hebt, maar als je daar maar twee maanden per jaar op kan zitten dan is dat niet echt handig. De rest van het jaar regent het en dan moet je de stoelen naar binnen halen.*

(ibid.: 43)

Over de behoefte aan een woonmilieu dat iets eigens representeert en waaruit dat precies zou bestaan, is dit onderzoek overigens minder uitgesproken.

Het groepswonen voor met name allochtone ouderen vormt het derde onderwerp in het advies rond multicultureel bouwen (VROM-raad 2002: 168). Hier wordt eigenlijk een verlangen naar concentratie op microniveau aangekaart, opdat de betrokkenen zich beter thuis voelen en elkaar beter hulp en zorg kunnen verlenen volgens de eigen gewoonten. Dergelijke voorzieningen kunnen – afhankelijk van het perspectief op integratie dat men hanteert – als maatschappelijk gewenst worden gezien. Voor ouderen die elders geboren en getogen zijn, kan een woonzorgvoorziening op maat een grote meerwaarde vertegenwoordigen ten opzichte van een regulier woonzorgcomplex.

Wat in de literatuur minder aan bod komt is een mogelijk andere kijk van groepen op de waarde en betekenis van een eengezinshuis ten opzichte van gestapelde bouw en van een koophuis ten opzichte van een huurhuis. Dat hier culturele verschillen in waardering bestaan, blijkt uit internationaal vergelijkend onderzoek (o.a. Elsinga en Hoekstra 2005). Zo constateerde Hoekstra (2005) dat mediterrane landen een aparte positie innemen ten opzichte van onder meer Angelsaksische landen waar het gaat om de waardering van flatwoningen. Die staan in landen als Italië, Griekenland en

Spanje geenszins in lager aanzien dan het eengezinshuis. Een aspect dat daarmee wellicht samenhangt, en typerend is voor die landen, is dat in de flats niet zelden familieleden wonen die onderling contact onderhouden. Of ook bij minderheden met een mediterrane achtergrond binnen Nederland dergelijke waarderingsverschillen bestaan is onderbelicht. Hetzelfde geldt voor de vraag of groepen misschien anders aankijken tegen het kopen van een huis.

#### 2.4.2 Preferenties op het niveau van de woonwijk

In onderzoek en woonbeleid met betrekking tot allochtone groepen is er veel aandacht voor het wonen in zwarte versus gemengde en witte wijken ofwel voor residentiële etnische segregatie. Het (internationale) onderzoek naar segregatie richt zich enerzijds op de verklaring van processen en patronen en anderzijds op de economische, sociale en culturele gevolgen voor betrokkenen en voor de maatschappij als geheel. Onderzoek naar de gevolgen van segregatie, die zich in Nederland met name op het terrein van de sociaal-culturele integratie voordoen, blijft hier buiten beschouwing (zie o.a. Dagevos 2001; Gijsberts en Dagevos 2005; Van der Laan Bouma-Doff 2005b; Dagevos et al. 2007) We richten ons in dit onderzoek op de vraag in hoeverre allochtonen gescheiden wonen en vooral waarom dat zo is. Bij het duiden van de uitkomsten zijn uiteenlopende perspectieven op het integratieproces aan de orde. In hoeverre is een evenredige positie van groepen als een 'natuurlijk eindpunt' te zien en in hoeverre zijn blijvende verschillen in de vorm van ruimtelijke clustering een gelijkwaardig perspectief?

Volgens het ruimtelijke assimilatiemodel van Massey (1985) trekken minderheden, als ze daartoe de mogelijkheid hebben en de kans krijgen, geleidelijk van de enclaves waar zij aanvankelijk gevestigd waren naar de betere wijken waar de dominante (witte) bevolkingsgroep woont. Suburbanisatie is de norm volgens dit model. Het model borduurt voort op het werk van de Chicago School die het ontstaan van etnische enclaves verklaarde vanuit stedelijke ontwikkelingsprocessen en de vestigingsgeschiedenis van migranten. Door uitbreiding van het zakelijke stadscentrum vallen de woongebieden daaromheen ten prooi aan stijgende grondprijzen en verwaarlozing van de woningen met het oog op naderende sloop, waarop de meest draagkrachtige bewoners deze zogenaamde transitiezone verlaten. De opkomende suburbanisatie biedt alternatieve bestemmingen. Vrijkomende woningen in de transitiezone worden betrokken door migranten die met weinig genoegen nemen en die de nabijheid van landgenoten wensen om te worden ondersteund. Nadat zij hun positie hebben verbeterd, verhuizen ze naar aangrenzende, betere wijken. Voor dergelijke processen is veel empirische ondersteuning gevonden (o.a. Alba et al. 1999; Varady 2008).

De overeenkomst tussen de *human ecology* van de Chicago School en het assimilatiemodel van Massey is dat voor migranten een geleidelijk opgaan in de woonpatronen van de omringende samenleving als natuurlijke loop der dingen wordt voorgesteld; het is een uiting van integratie. Zodoende vertonen tweede en volgende



generaties migranten een meer geïntegreerd, doorsnee, ofwel evenredig woonpatroon dan de eerste generatie. Later onderzoek van Massey en Denton (1993), de studie *American Apartheid*, vestigt evenwel de aandacht op de hapering van dit proces onder zwarte Amerikanen, ook bij leden van de middenklasse, die tal van belemmeringen ondervonden als zij zich in witte buurten wilden vestigen (zie § 2.5).

Het etnische enclave model besteedt meer aandacht aan de voordelen van etnische clustering, ook na de prille vestigingsfase van migranten (Peach 1998). Die voordelen betreffen de mogelijkheden voor eigen culturele voorzieningen en etnisch ondernemerschap, geborgenheid en bescherming tegen vermeende of feitelijke onaangename bejegening door andere groepen in de samenleving. Ook voor dit model is empirische bijval gevonden (zie voor een overzicht Varady 2008). Het meest sprekend zijn misschien de Joodse minderheden, die al drie of vier generaties in Engelse steden als Londen, Manchester en Leeds wonen. Functioneel zijn zij ten volle in de samenleving geïntegreerd en behoren ze tot de middenklasse, maar ze wonen wel in ruimtelijke clusters in suburbane wijken, buiten de stadscentra (Waterman en Kosmin 1987; Vaughan en Penn 2006). Vergelijkbare processen waren in Amsterdam gaande in de eerste decennia van de twintigste eeuw, waarbij de rijkere Joden naar Amsterdam-Zuid migreerden (Vijgen 1983; Van Praag 2003).

In de Verenigde Staten vormen de Afro-Amerikanen een al even lang gevestigde minderheid. Ook onder leden van de zwarte middenklasse en de elite zou etnische clustering in sommige stedelijke en suburbane wijken niet louter de resultante zijn van discriminatie en verhinderde toegang in andere wijken, maar tevens een bewuste keuze voor een welgesteld, zwart milieu. In dergelijke buurten kunnen de betrokkenen naar eigen zeggen meer 'zichzelf' zijn. Ze hebben er minder last van 'keeping up appearances' tegenover blanke burens en buurtgenoten (Reed en Thomas 2005; Dent 1992; Foderado 1998; Scott 2001). De kwestie van 'zelfsegregatie' versus ontoereikende toegang tot delen van de woningvoorraad komt nog aan de orde (§ 2.6).

Gepercipieerde voordelen van zwarte of gemengde wijken ten opzichte van witte wijken zullen vermoedelijk verschillen tussen bevolkingsgroepen, bijvoorbeeld vanwege uiterlijke kenmerken die leden van een groep makkelijker tot mikpunt van afstandelijkheid, spot of erger maken (Varady 2008). Te denken valt aan Chassidische Joden in de Verenigde Staten en aan moslimvrouwen met een hoofddoek in Nederland. In onderzoek van Van der Zwaard onder goed opgeleide Turkse Nederlanders zegt een respondent bijvoorbeeld:

*Een vriendin van me woont in een straat (in een randgemeente) met allemaal Nederlanders. Als ik daar aankom met de auto, een vrouw met een hoofddoek, dan kijken ze echt allemaal op.*

(Van der Zwaard 2005: 469)

De houding ten opzichte van zwarte en witte wijken hoeft niet statisch te zijn, ze kan zich wijzigen onder invloed van bijvoorbeeld het maatschappelijke klimaat.

Wanneer dit verhardt, zou dat tot een sterkere voorkeur voor een zwarte of eventueel gemengde wijk kunnen leiden. Dat het maatschappelijke klimaat niet stimulerend werkt, staat centraal in het artikel 'De Nederlanders achterna?' van Van der Zwaard (ibid.) waarin zij vaststelt dat maatschappelijk succesvolle Turken en Marokkanen in Rotterdam liever niet in buitenwijken als Ommoord en Zevenkamp gaan wonen, omdat ze er vijandelijkheden van Nederlanders jegens moslims en immigranten verwachten. Ook in het onderzoek van Permentier en Bolt (2006) komen dergelijke sentimenten naar voren. Van der Zwaard beschrijft op basis van haar interviews een grote reserve om te gaan wonen 'onder de Nederlanders die voor hen gevlucht zijn' naar de buitenwijken; een reserve die vooral is ingegeven door angst om niet geaccepteerd te worden door de burens. In haar visie zou dit een reden zijn om te spreken van een beperking op de woningmarkt in plaats van een woonvoorkeur. Volgens Gijsberts en Vervoort (2007) zijn het vooral beter opgeleide leden van allochtone groepen die zich storen aan het maatschappelijke klimaat rondom allochtonen en moslims in het bijzonder.

Een andere factor in de aantrekkelijkheid van zwarte en gemengde wijken is de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Tot op heden zijn zwarte wijken in Nederland meestal ook de 'mindere wijken': ze hebben sociaaleconomisch een lagere status, een relatief slechte woningvoorraad, gebrek aan publieke ruimte en voorzieningen, en er heerst veel onvrede over de kwaliteit en het gebruik van woningen en omgeving, oftewel: er spelen dikwijls leefbaarheidsproblemen (Buys 2004; Wittebrood en Van Dijk 2007).

Bij een sterke relatie tussen kwaliteit van de woonomgeving en de etnische compositie ervan, valt het streven naar een beter woonmilieu voor de betrokkenen samen met een verhuizing naar een meer gemengde of witte wijk. Dat verandert als er, net als in Engeland en de Verenigde Staten, gekleurde woongebieden van een betere kwaliteit en met een hogere status ontstaan. Zo stelde Aboutaleb, toen hij nog directeur was van Forum voor multiculturele ontwikkeling, in een interview in *Aedes Magazine*: 'Het is zeer goed denkbaar dat er in de komende jaren wijken ontstaan waar vooral welgestelde allochtonen wonen' (Harms 2000: 8).

Ook is sprake van geleidelijke veranderingen in het sociaal-culturele 'profiel' van centrale steden en voorsteden. De traditionele dichotomie arme zwarte stad versus rijkere voorsteden klopt steeds minder, naarmate stadscentra ten dele gentrificeren als gevolg van onder meer herstructurering en suburbane gebieden juist dalen in de woningmarkthiërarchie (Lupi en Musterd 2006). In Nederland doet die daling zich in delen van de groeikernen en in vergelijkbare buitenwijken voor (Knol 1998; Merlet en Van Woerkens 2007). We moeten dus voorzichtig zijn met het gelijkstellen van suburbaniseren aan positieverbetering en alert zijn op de mogelijkheid dat zwarte of gemengde middenklassenwijken ontstaan.

## 2.5 Het zoekproces

De mate waarin woningzoekenden (juist) geïnformeerd zijn over de woningmarkt en de wijze waarop zij zich informeren, is ook van belang voor de woningmarktpositie. In tabel 2.1 gaat het hier om filter 2: de manier waarop mensen het zoeken naar een woning aanpakken. In het algemeen zijn persoonlijke netwerken belangrijk bij het informeren over mogelijkheden op de woningmarkt. De kennis die in het persoonlijk netwerk aanwezig is, kan doorslaggevend zijn; zowel de kennis over woningaanbod als zodanig als die over de procedures en activiteiten om toegang tot een woning te krijgen. Bij dat laatste is het van belang om de institutionele context goed te begrijpen: welke woningsectoren zijn er en wat houdt kopen van een woning financieel in? Welke verhuurders, makelaars of andere bemiddelaars zijn er en hoe kunnen die het best benaderd worden? De institutionele context is voor Nederland nogal specifiek vanwege het grote belang van de sociale huursector, vooral voor allochtone groepen.

In een onderzoek op basis van een beperkt aantal diepte-interviews met allochtonen in Rijnmond (Kullberg en Elsinga 1995) werd nagegaan hoe woordvoerders een woning hadden gezocht en gevonden. Onder vooral Turkse en Marokkaanse Rijnmonders was begin jaren negentig eigenwoningbezit, behoudens noodkoop om het gezin te laten overkomen, vrij uitzonderlijk. De sociale huurmarkt was in handen van een aantal verhuurders met elk hun eigen loket en procedures en er was nog geen gemeenschappelijk advertentiemodel om huurwoningen aan te bieden.

Uit de gesprekken kwam het belang van het persoonlijke netwerk scherp naar voren, vooral waar het ging om informatie over woonbuurten; de aanwezigheid van familie of kennissen gold in veel gevallen op zichzelf al als aanbeveling voor de buurt. Daar kwam soms een tip over een leeggekomen woning bij – een woning die gezien was of waaruit een kennis zou vertrekken – en dan werd contact gelegd met de verhuurder of de gemeente. Het persoonlijke netwerk was ook in andere gevallen belangrijk: om in te trekken bij familie of kennissen na migratie naar Nederland, om gedurende een periode van inwoning financiële reserves te kweken teneinde schulden af te lossen of om het ouderlijk huis te kunnen verlaten vanwege spanningen.

In hetzelfde onderzoek viel ook op dat bij het vinden van een woning dikwijls het initiatief voor de uiteindelijke woningkeuze elders lag: urgentieverlening wegens stadsvernieuwing, overbewoning, echtscheiding of medische problemen. De woordvoerders wachtten vervolgens vol goede moed, soms te lang naar hun zin, en aanvaardden de uiteindelijk toegewezen woning zonder gemor. Hetzelfde gold voor niet-urgent zoekenden. Die schreven zich in de meeste gevallen maar bij één woningstichting in en wachtten af. Een enkeling wees een aangeboden woning af in de hoop op iets beters. De meesten verdiepten zich niet in het aanbod van andere woningstichtingen. Slechts enkele woordvoerders benaderden persoonlijk de woningbouwvereniging of de gemeente om zich te laten informeren over alternatieven.

In de loop van de jaren negentig zijn in de meeste gemeenten advertentiemodellen van woonruimteverdeling ingevoerd waarbij (vrijwel) alle sociale verhuurders uit

een regio gezamenlijk hun woningaanbod presenteren en ook samen de procedures en spelregels afspreken. Het aantal loketten is daarmee sterk verminderd en het overzicht van vrijkomende woningen is completer geworden. Het internet vervult daarbij een belangrijke rol. Uit onderzoek naar de reactie van woningzoekenden op deze systemen in verschillende woningmarktgebieden in de noordelijke Randstad (Kullberg 2002) bleek echter dat allochtone woningzoekenden meer dan gemiddeld problemen met het systeem hadden, vaak zonder zich daarvan bewust te zijn. Men reageerde op woningen waaraan voorwaarden waren verbonden waaraan men niet voldeed zodat de reactie ongeldig werd verklaard of men reageerde op woningen die zo gewild waren dat er geen enkele kans van slagen was. Ook onderzoek in Rijnmond (Brokken et al. 2001) wees uit dat er veel ongeldige reacties op woningen werden uitgebracht. Het vizier van veel woningzoekenden was gericht op de gewenste woning en de geldende voorwaarden werden niet grondig genoeg bekeken. In hoeverre het opleidingsniveau deze reactiewijze beïnvloedt of een culturele component speelt (bijvoorbeeld minder rigide omgaan met regels en voorschriften) werd niet onderzocht.

Al met al is door deze vorm van woonruimteverdeling de transparantie sterk verbeterd, maar het zoeken is wel bewerklijker geworden. Om kans van slagen te hebben is het belangrijk regelmatig het woningaanbod te bekijken, te reageren en goed in te schatten of de gekozen woningen binnen bereik liggen gezien de wachttijd en de eigen positie. Als dat niet zo is, moeten binnen eenzelfde verhuurronde de bakens verzet worden door alsnog minder gewilde woningen te kiezen waarvoor de kans van slagen groter is. Waarschijnlijk is dit herhaalde zoeken voor lager opgeleiden en voor mensen die thuis niet over een internetverbinding beschikken lastiger op te brengen.

## 2.6 Toegang en belemmeringen

In deze paragraaf gaan we in op regels en handelingspraktijken van actoren die sleutelposities op de woningmarkt innemen en die bedoeld of onbedoeld, direct of indirect, tot selectieve uitkomsten voor allochtone groepen op de woningmarkt kunnen leiden. We maken onderscheid tussen de landelijke overheid en haar regels, regionale en gemeentelijke actoren, en lokale poortwachters in de huur- en koopsector. Het betreft hier filter 3 uit tabel 2.1: openstelling en toegang tot de woningvoorraad.

### *Landelijke strategieën, regels en voorzieningen, en regionale uitwerking*

De landelijke overheid hanteert geen direct op allochtone groepen gerichte instrumenten om hun woonsituatie te beïnvloeden, behoudens het aanmoedigen van initiatieven binnen de lokale wijkactieplannen die zich richten op positieverbetering van allochtonen, zoals taal- en inburgeringcursussen. Er wordt door de rijksoverheid wel generiek beleid gevoerd dat op minderheden neerslaat. Het pleidooi aan het adres van gemeenten en stedelijke regio's om door middel van naar prijsklasse gedifferentieerd woningaanbod segregatie tegen te gaan is daarvan een goed voorbeeld.

Verder verdient het financieel instrumentarium vermelding: de huurtoeslag voor huurders en de hypotheekrenteaftrek voor eigenaren-bewoners. Beide zijn evident generieke instrumenten ter stimulering van de woonconsumptie, maar mogelijk wel met selectieve uitwerking. Zo zijn in Nederland de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit en de huurtoeslag mechanismen die sturend zijn in de keuze tussen huren of kopen: voor hogere inkomens is kopen financieel veel aantrekkelijker; voor lagere inkomens huren. Van het fiscaal instrumentarium voor de eigen woning gaat bovendien een substantieel prijsverhogend effect uit, wat de positie van nieuwkomers op de koopmarkt verzwakt. Zij kunnen immers, in tegenstelling tot degenen die al een huis hebben, geen overwaarde van het oude huis inzetten (o.a. Conijn 2006; VROM-raad 2007). De eigen woning is onder sommige groepen, met name Marokkaanse Nederlanders, nog een vrij schaars goed, terwijl het toetreden tot de koopmarkt onder de huidige omstandigheden lastig is.

Een andere relevante kwestie is de hypotheekrenteaftrek als zodanig. Zo stuit de in Engeland al gangbare halahypotheek voor moslims die problemen hebben met rente, in Nederland op problemen omdat dergelijke constructies niet in aanmerking komen voor vergelijkbare fiscale tegemoetkomingen. Deze zijn mede door het prijsverhogend effect ervan voor beginnende kopers meestal onontbeerlijk. Bij een halahypotheek koopt de bank de gewenste woning. Daarna verkoopt de bank elke maand een stukje van het huis door aan de bewoner, tegen een in totaal hoger bedrag. Bij zowel de koop door de bank als bij het doorverkopen aan de bewoner wordt overdrachtsbelasting in rekening gebracht. Ook voor die dubbele belastingheffing is in Nederland nog geen oplossing geboden. In de interviews zal moeten blijken in hoeverre rente een thema is voor Nederlandse moslims. Een blik op discussiesites als Maghreb.nl wekt de indruk dat dit wel zo is, net als een onderzoek van Bettani uit 2003 onder ruim 300 Nederlandse moslims. Dit afstudeeronderzoek, dat mede mogelijk werd gemaakt door de Rabobank, schatte het aantal belangstellenden voor een vorm van halal-financiering op 80% van alle potentiële kopers van een woning. Het overgrote deel van hen was echter niet bereid hier meer voor te betalen dan voor een gangbare hypotheek.

#### *Lokale poortwachters in de huursector*

In Engelse en Nederlandse literatuur ging het tot voor kort vooral om belemmeringen in de sociale huursector. Ondanks officiële, kleurenblinde beleidsdoelen en -lijnen binnen gemeenten en woningcorporaties, bestaat er een zekere vrijheid voor functionarissen die betrokken zijn bij de toedeling van woningen. Discriminerend handelen ten nadele van minderheden kan zijn ingegeven door gedachten van de functionaris over 'respectable people' of 'deserving poor' die de goede woning meer zouden verdienen dan anderen (Hendersen en Karn 1984, 1997). Minderheden die minder op het 'deserving' profiel zouden passen, bijvoorbeeld alleenstaande moeders, komen langs die weg op achterstand. Wat vaker voorkomt, zeker in Nederland in de jaren tachtig, is het mechanisme waarbij de professionals handelen onder ervaren of gepercipieerde druk van de autochtone meerderheid om terughoudend te zijn

bij het toewijzen van woningen aan minderheden vanwege de leefkwaliteit. Daarbij golden impliciete aannamen over wenselijke aandelen minderheden in de buurt, zoals maximaal één Turks gezin per portiek of vijf allochtone gezinnen per straat.

Ook werd wel geanticiperd op vermeende voorkeuren bij leden van minderheden om het verhuurproces te bespoedigen, een werkwijze die door Jeffers en Hoggett (1995) 'sluizen' is genoemd. Minderheden kregen alleen woningen in gekleurde wijken aangeboden, omdat woningen in andere wijken vaker geweigerd zouden worden. Door middel van een informele voorselectie dacht men het verhuurproces te bespoedigen. Dergelijke sturende praktijken werden ook aangetroffen bij organisaties die gelijke behandeling juist hoog in het vaandel hebben en die bovendien personeel uit minderheidsgroepen in dienst hebben om het beleid uit te voeren.

In Nederland heeft de Nationale Woningraad – voorloper van Aedes, de huidige koepelorganisatie van woningcorporaties – in het verleden zorgvuldige inplaatsing bepleit van zogenaamd 'collectief moeilijk plaatsbaren', bijvoorbeeld leden van etnische minderheden (NWR 1989). Niet hun persoonlijke dossier, maar het behoren tot een herkenbare groep maakte hen tot een voor autochtone buurtbewoners bedreigende buur. De praktijk is inmiddels sterk gewijzigd. Vermoedelijk is de houding van professionals veranderd onder druk van de snelle toename van allochtone huishoudens, al is dit nooit zo zeer onderwerp van studie geweest. Voor woningcorporaties in Randstedelijk gebied vormen allochtone groepen inmiddels een substantieel aandeel van de cliëntèle.

De methode van woonruimte verdelen veranderde, zoals aangegeven, eveneens snel in de jaren negentig met als gevolg dat de vrijheid voor discriminatoir handelen sterk verminderde. Het advertentiemodel won met instemming van het ministerie van VROM onder de wervende titel 'marktgerichte woonruimteverdeling' snel terrein via conferenties en lokale consultancy door de bevoegen bedenkers van het model. Het ministerie van VROM was enthousiast vanwege onder meer de lastig uit te bannen problemen met inplaatsing van minderheden. Wat de woningcorporaties bewoog om de grip op het verdelingsproces vergaand te willen loslaten is niet gedocumenteerd. Het paste wel bij een afnemende druk op de woningmarkt en een meer centrale plaats voor de preferenties van de klanten.

Met het advertentiemodel werd het vrijkomende woningaanbod aan het publiek gepresenteerd door middel van advertenties in een lokaal blad of de speciale *Woonkrant*. Later werd het internet, dat een steeds groter bereik kreeg, een ideaal medium. Aan het aanbod werden voorwaarden verbonden die daarvoor ook in de distributiemodellen golden: minimale en maximale inkomensgrenzen vanwege een evenredige en doelmatige toedeling van woningen, minimale huishoudensgrootte om dezelfde reden en een maximale huishoudensgrootte om overlast door een (te) hoge woningbezetting te voorkomen. Daarnaast werden woningen voor ouderen gelabeld en veelal ook woningen voor starters en doorstromers. Toedeling van de woning vond vervolgens plaats volgens criteria die in de buurt komen van het allerwegen eerlijk gevonden criterium wachttijd, namelijk de woonduur van doorstromers en de leeftijd

vanaf 18 jaar voor starters. Een deel van de gemeenten handhaafde wel een inschrijving en hanteerde de inschrijftijd als rangordecriterium. Om de transparantie van de toedeling te bewaken werden in veel gevallen de criteria voor urgentie aanmerkelijk verscherpt. Voor situaties die voorheen een grond voor urgentie vormden, werden de betrokkenen nu zelf verantwoordelijk gehouden (Van Daalen et al. 2008b; Kromhout et al. 2008). In verschillende woningmarktgebieden is de druk echter dusdanig laag dat urgentie geen issue meer is (ibid.).

Met de introductie van advertentiemodellen van woonruimteverdeling werd gedacht dat ruimtelijke segregatie zou verminderen dankzij grotere transparantie van het woningaanbod. De vergrote keuzemogelijkheid zou tot meer spreiding van allochtone groepen leiden. In de praktijk is een dergelijke uitkomst echter niet gebleken: nog altijd komen allochtonen verreweg het meest in huurwoningen in gekleurde wijken terecht (zie voor een overzicht van empirie: Gijsberts en Dagevos 2007: 74-76). In hoeverre dat de keus is van de betrokkenen dan wel een indirecte uitkomst van het verdeelsysteem is niet duidelijk. Bij het laatste gaat het om een mogelijk grotere verhuisurgentie onder leden van allochtone groepen in combinatie met kortere wachttijden voor woningen in zwarte wijken (ibid.).

In Engeland, het enige Europese land waar in navolging van Nederland sociale huurwoningen op een vergelijkbare manier worden geadverteerd en verhuurd, zijn andere ervaringen opgedaan. Volgens evaluatieonderzoek (Pawson et al. 2006) zou het model geleid hebben tot meer etnische spreiding over de geëvalueerde steden, waaronder sterk gesegregerde steden als Leeds, Bolton en Bradford. De verklaring wordt gezocht in de toegenomen vrijheid om zelf te zoeken. Een recente, nog niet gepubliceerde, modelmatige studie op basis van alle Engelse corporatiehuurwoningen in de jaren 2006 en 2007 geeft andere uitkomsten. Juist leden van minderheden die via een aanbodmodel een woning kiezen (*choice based lettings*) huren eerder in een zwarte wijk dan degenen die een woning kregen toegewezen. Het verschil in buurtkeuze met degenen die via bemiddeling een woning kregen is niet groot maar wel significant. De auteurs leggen de bevindingen uit als uitdrukking van een voorkeur voor zwarte wijken, immers: wie zelf kan kiezen komt daar vaker terecht. Het distributiemodel zou tot vrijwel dezelfde uitkomsten leiden omdat ook daarbinnen veel gekozen kan worden. Zo kunnen aanbiedingen bijvoorbeeld geweigerd worden (NN 2009). De uitkomst van deze studie lijkt meer op de ervaringen in Nederland, al is hier nooit op een vergelijkbare, systematische manier geëvalueerd. Wel is de ervaring dat ruimtelijke segregatie hardnekkig is, ongeacht het verdelingsmodel dat gehanteerd wordt.

#### *Lokale poortwachters in de koopsector*

Voor de Amerikaanse literatuur is rijk aan beschouwingen over discriminerende praktijken jegens Afro-Amerikaanse woningzoekenden in de koopsector. Zo zijn praktijken beschreven van makelaars die doen aan *steering*, ofwel selectief woningaanbod laten zien, en van *panic pushing*. Bij dit laatste wordt een keten van verkopen gestimuleerd door in transitiebuurten aan zwarte kopers te verkopen en blanken

aan te praten dat als ze niet snel verkopen de prijs zal zakken (Streitwieser en Goodman 1983; Harrison en Phillips 2003). Ook zijn ervaringen opgetekend van *redlining* door hypotheekverstrekkers: bepaalde groepen of woongebieden die financieel riskant worden gevonden krijgen dan zwaardere hypotheekvoorwaarden opgelegd. In Nederland onderzocht Aalbers (2006) *redlining*praktijken in de gemeenten Arnhem, Den Haag en Rotterdam. Deze werden wel aangetroffen maar bleken niet al te ontwrichtend te zijn. Andere financiers bleken vaak wel bereid een redelijke lening te verstrekken.

### *Segregatie als marktuitsluiting: disbalans en tipping points*

In het voorgaande werd etnische segregatie ofwel verklaard uit verschillen in voorkeur ofwel uit institutionele belemmeringen. Schelling (1969, 1971) heeft gewezen op een alternatieve verklaring die bestaat uit relatief kleine verschillen in voorkeur voor de kleur van de wijk. Er is dan geen sprake van rabiatische discriminatie in een vijandige samenleving, inclusief poortwachters, en ook geen hardnekkige zelfsegregatie van minderheden, maar iets daartussenin. Deze kleine verschillen kunnen sterk segregerende uitkomsten hebben: leden van minderheden willen een wijk gemiddeld iets gekleurder zien en als gevolg van individuele 'tolerantiedrempels' of 'tipping points' raakt het evenwicht dan verstoord en verkleurt de buurt steeds sneller. Clark (1991, 1992) bracht deze preferentieverschillen voor groepen in Amerikaanse steden nauwkeurig in beeld en die studies bieden veel empirische bijval voor de these van Schelling. In Europa en ook Nederland is deze benadering lange tijd onderbelicht geweest. Van keuzevrijheid op de huurwoningmarkt werden vooral segregatiedoorbrekende effecten verwacht, al werd wel gewezen op het werk van Schelling en Clark om mogelijke *averechtse* effecten te agenderen (Kullberg 1994). Die thematiek was in de euforie rondom de noviteit van het marktgericht woonruimte verdelen destijds niet welkom.

Recent is het thema in Nederland opgepakt en in enkele artikelen empirisch uitgewerkt (Van Ham en Feijten 2008; Bolt et al. 2008). Van Ham en Feijten onderzochten de relatie tussen de neiging tot verhuizen van bevolkingsgroepen binnen bepaalde wijken en enkele kenmerken van die wijken, waaronder de etnische compositie. Dat laatste kenmerk was verreweg het belangrijkste buurtkenmerk om de wens om te verhuizen mee te verklaren, meer dan het inkomensniveau in de wijk of het aandeel huurwoningen. De multilevelanalyse waarmee is gewerkt, corrigeert overigens voor persoonlijke omstandigheden die verhuizingen uitlokken, zodat het buurteffect geïsoleerd kon worden. Hoe gekleurder de wijk, des te sterker is de verhuisimpuls, vooral als de wijk grote aantallen Antillianen telt. Dat geldt in veel mindere mate ook voor Marokkanen. Leden van allochtone groepen reageren veel minder sterk dan autochtonen op de etnische samenstelling van de wijk: hun tolerantiedrempel ligt gemiddeld hoger, zo luidt de mogelijke verklaring. Toch neemt ook onder hen de neiging tot verhuizen toe naarmate de wijk zwarter wordt (ibid.: 1166).

Er is ook nagegaan wie waarheen verhuist (Bolt et al. 2008). Daaruit blijkt dat autochtonen en westerse allochtonen niet alleen méér tot verhuizen geneigd zijn,



maar ook vaker feitelijk verhuizen wanneer ze in een zwartere wijk wonen. Ook komen ze vaker terecht in wittere wijken. Hun plaats wordt ingenomen door minderheden in Nederland die van buiten de stad komen en door immigranten. Vooral Turkse en Marokkaanse Nederlanders slagen er volgens de auteurs minder goed in om de zwarte wijk te verruilen voor een minder gekleurde en verhuizen vaker naar een andere zwarte wijk (zie ook Uunk en Dominguez Martinez 2002). De geringe kans van slagen voor Marokkanen en Turken om in wittere wijken te gaan wonen, wijt men aan de terughoudendheid van de autochtone Nederlanders om zich in een gekleurde wijk te vestigen. Zodoende is de vraagdruk op de witte wijken groter. Het is vooral zelfsegregatie van de autochtone meerderheid die etnische menging in de weg staat, zo is de hoofdconclusie (ibid.).

In de zoektocht naar verklaringen voor de woningmarktpositie van allochtonen hebben we focusgroeps gesprekken gehouden (zie hoofdstuk 4) om over de ervaringen en overwegingen van leden van minderheden te leren. Niettemin is de voorkeur van de blanke, stadsgewestelijke meerderheid medebepalend voor de uitkomsten voor minderheden, vooral waar het ruimtelijke segregatie betreft.

## 2.7 Tot slot

Keuze of beperking op de woningmarkt zijn soms lastig te onderscheiden. Men internaliseert beperkingen wellicht en voegt zich ernaar. Keuzen worden gemaakt binnen een *mindset* die anticipeert op mogelijke blokkades en ongemakken. Zo beschrijft Van der Zwaard (2005) het proces van ‘black avoidance’: geen mikpunt van agressie, spot of afkeurende blikken willen zijn in een (vermeend) vijandige witte entourage. Er kan gedebatteerd worden over de vraag in hoeverre hier sprake is van vrije keuze of van opgelegde beperking.

In dit hoofdstuk zijn mogelijke verklaringen voor een afwijkende woningmarktpositie van allochtone groepen bekeken. Die zijn gezocht in andere sociaaldemografische kenmerken zoals een veel jongere bevolking, onder Turken en Marokkanen veel minder alleenstaanden en meer gezinnen met kinderen, en onder vooral Surinamers en Antillianen veel eenoudergezinnen. Ook in sociaaleconomisch opzicht zijn verschillen belicht die van groot belang zijn voor de woningmarktpositie. Sociaaldemografische processen, zoals jong uit huis gaan bij vooral Turkse Nederlanders en vaker uit huis trouwen kunnen in samenspel met de verdelingsregels op de huurwoningmarkt tot andere uitkomsten leiden.

Ten aanzien van specifieke woonvoorkeuren verwachten we dat die vooral op het niveau van de buurtkeuze gelden, waarbij nabijheid van familie en bekenden en van specifieke voorzieningen voor wonen in concentratiewijken kunnen pleiten, terwijl een betere woningkwaliteit elders en het ontsnappen aan sociale controle binnen de eigen gemeenschap voor suburbanisatie pleit. Welke prioriteiten gesteld worden, is niet op voorhand duidelijk.

Bij het zoeken naar een woning kan er sprake zijn van verschillen in houding bij de diverse groepen, bijvoorbeeld minder actief en doeltreffend of met minder begrip

van de spelregels en zoekprocedures. Het sociale netwerk is dan wellicht niet toegesneden om ondoeltreffende werkwijzen te doorbreken en een beperkte verspreiding van internetaansluitingen speelt mogelijk een rol. De verdeling van sociale huurwoningen verloopt het effectiefst voor wie zich er intensief mee bezighoudt. Het sociale netwerk kan ook tot een selectieve verkenning van de woningmarkt leiden: weinig oog voor woonmilieus die binnen de familie- en kennissenkring onbekend zijn. Mogelijk ligt het ambitieniveau op de woningmarkt ook lager en neemt men eerder genoegen met een acceptabele woning.

Gesprekken met leden van allochtone groepen zullen duidelijk moeten maken in hoeverre beperkende institutionele omstandigheden worden ervaren, zoals onversneden discriminatie van woningcorporaties, makelaars of hypotheekverstrekkers of (meer waarschijnlijk) indirecte beïnvloeding in positieve of negatieve zin, bijvoorbeeld in de sfeer van urgentietoekenning, labeling van beschikbare huurwoningen of stedelijke vernieuwing in woonbuurten. In hoofdstuk 3 beschrijven we de woonpositie en gaan we op zoek naar verklaringen in de sfeer van huishoudens- en woningmarktkenmerken. In hoofdstuk 4 kijken we naar verklaringen in de sfeer van specifieke voorkeuren, oriëntaties, zoekgedrag en ervaren belemmeringen.

### 3 De woonpositie van allochtone huishoudens

In dit hoofdstuk beschrijven we de woonpositie van allochtone huishoudens, dat wil zeggen kenmerken van de woonsituatie die zo veel mogelijk uitdrukken hoe ‘goed’ men woont. In hoofdstuk 2 werd hiervan de betrekkelijkheid aangegeven, smaken verschillen immers, maar er zijn wel enkele robuuste kenmerken te onderscheiden die wat zeggen over de woonpositie.

Paragraaf 3.1 gaat in op de mate waarin allochtone huishoudens wonen in concentratiewijken. De paragraaf verwijst deels naar het eerder verschenen *Jaarrapport Integratie 2007* (Dagevos en Gijsberts 2007) en biedt daarnaast nieuw CBS-materiaal over segregatie en ontmoetingskansen in een aantal gemeenten in Nederland. Ook voegt deze paragraaf informatie toe aan het jaarrapport over het ontstaan van gekleurde, maar relatief welgestelde wijken.

In paragraaf 3.2 beschrijven we een aantal woonkenmerken van de verschillende groepen. Als eerste komen enkele objectieve woonkenmerken aan bod: het beschikken over een koop- of een huurwoning, het type woning (gestapeld of grondgebonden) en de woningbezetting. De beschikking over ruimte in de woning en eigen buitenruimte (een tuin bij het huis) worden door de meeste bewoners het belangrijkste gevonden.

Daarna gaan we in op de WOZ-waarde van de woningen, de grondslag voor de onroerendezaakbelasting. Deze waarde kan met enige reserve, waarover later meer, als samenvattende maat voor woningkwaliteit worden gezien. Ook worden de woonquoten, de bestedingen ten opzichte van het inkomen, beschreven en de mate waarin huurders huurtoeslag ontvangen. Daarna volgen de tevredenheid met de woning en woonomgeving, de verhuisgraad en de neiging tot verhuizen. Steeds wordt voor de afzonderlijke niet-westerse allochtone groepen en de autochtonen getoond welke positie zij innemen bij de woonkenmerken. Er wordt voor het jaar 2006 (het meest recent beschikbare) onderscheid gemaakt naar generatie, leeftijd, huishoudensamenstelling en hoogte van het inkomen. Daarnaast wordt vastgesteld hoe de woonpositie van allochtone huishoudens zich in de periode 1998-2006 heeft ontwikkeld.<sup>1</sup>

Nadat de kenmerken voor de groepen beschreven zijn, wordt in paragraaf 3.3 een eerste verklaring gezocht voor verschillen in woningmarktpositie tussen de groepen. Die verklaring zoeken we in verschillen in sociaaleconomische kenmerken van huishoudens en van het woningaanbod in de omgeving waar groepen momenteel wonen. Deze verklaringen zijn gerelateerd aan kenmerken die volgens algemeen woningmarktonderzoek van groot belang zijn: het inkomen, de leeftijd, de huishoudensamenstelling en de woningmarkt, zoals het aanbod van koopwoningen in de regio. We sluiten af met conclusies over de positie van allochtone groepen en de mate waarin die uit algemene huishoudens- en woningmarktkenmerken verklaard kan worden. In dit hoofdstuk spitst de verklaring van de woonkenmerken zich toe op de eerste en laatste kolom van figuur 2.1: huishoudenskenmerken en woningmarkt.

Hoofdstuk 4 belicht aan de hand van interviews de tussenliggende filters: specifieke woonvoorkeuren, zoekgedrag en de (gepercipieerde) rol van intermediairs op de woningmarkt.

### 3.1 Concentratie, segregatie en ontmoetingskansen

In deze paragraaf bekijken we de ruimtelijke spreiding van verschillende groepen over landsdelen en gemeenten, waarbij we voor een deel verwijzen naar het *Jaarrapport Integratie 2007* (Dagevos en Gijsberts 2007). Nieuw aan deze paragraaf is dat we ook kijken naar segregatie in kleinere gemeenten dan de G4 en aandacht besteden aan gekleurde, maar relatief welvarende wijken.

#### *Spreiding over het land*

Nog altijd zijn niet-westerse allochtonen in sterkere mate dan de gehele bevolking in het Westen van het land geconcentreerd. Ruim twee derde van hen woont daar, tegen iets minder dan de helft van de totale bevolking. In het Noorden van het land zijn allochtonen het meest ondervertegenwoordigd. In Oost-Nederland zijn de Turkse Nederlanders relatief sterk vertegenwoordigd in de oude industriesteden. Binnen het Westen doet zich een vrij sterke concentratie voor in de grootste vier gemeenten: 39% van de niet-westerse allochtonen woont daar. Dit aandeel is de laatste jaren enigszins geslonken door een lichte afname van het aandeel Surinaamse en Marokkaanse Nederlanders in die steden en een toename daarbuiten.

Met de groei van de niet-westerse allochtone bevolking neemt het aantal gekleurde wijken toe. De meest gekleurde wijken nemen het snelst toe en het aandeel allochtonen binnen de gekleurde wijken stijgt eveneens.

#### *Segregatie en ontmoetingskansen binnen gemeenten*

De groei van het aandeel niet-westerse allochtonen en de spreiding van die groepen over stadsgewesten en binnen steden, heeft effect op statistische ontmoetingskansen tussen leden van verschillende groepen. Het samenspel tussen aantal leden van een groep in de gemeente, segregatie en ontmoetingskansen is uitvoerig uitgelegd in de SCP-rapportage *Minderheden van 1995* (Tesser en Van Praag 1995: 81-83). De segregatie-index die we hier gebruiken, drukt uit welk deel van de bevolkingsgroep zou moeten verhuizen om een evenredige spreiding over postcodegebieden binnen de gemeente te krijgen. Hoe hoger de index, des te ongelijker is de groep gespreid over de wijken. Deze maat is overzichtelijk, maar houdt geen rekening met de omvang van de (allochtone) bevolkingsgroep. Naarmate die groep groter is, neemt de evenredigheid in het algemeen toe, met als extreem geval de situatie waarin de bevolking van een gemeente bijvoorbeeld 100% Nederlands-Turks is. Er is dan in het geheel geen segregatie meer, maar de situatie is wel een heel andere dan een gemeente waarbinnen elke wijk 10% Turkse Nederlanders telt. Daarom geven we ook het aandeel niet-westerse allochtonen binnen de gemeente weer en bovendien de statistische ontmoetingskansen tussen bevolkingsgroepen. Die geven weer hoe

groot de kans is op een ontmoeting met iemand van de autochtone respectievelijk eigen bevolkingsgroep in een gemeente. Die kansen worden beïnvloed door de grootte van de groepen in de gemeente en door de spreiding over de wijken, ofwel de segregatie. Uiteraard is het een kunstmatige constructie die van een andere aard is dan feitelijke contacten tussen burgers. Ook gaat het hier om een maat die vooral tot doel heeft om de situatie in verschillende gemeenten vergelijkbaar te maken. In werkelijkheid is binnen een gemeente de ontmoetingskans in de ene wijk – indien er segregatie is en dat is meestal het geval – nu juist heel anders dan in de andere wijk. In tabel 3.1 geven we zowel de ontmoetingskans met de autochtone bevolking als die met leden van de eigen bevolkingsgroep weer. De drie maten zijn gebaseerd op dezelfde informatie (bijlage B3.2 geeft de berekeningswijze van de indices weer; de bijlagen zijn te vinden via [www.scp.nl](http://www.scp.nl) bij het desbetreffende rapport).

Meestal worden segregatie-indices en ontmoetingskansen alleen in kaart gebracht voor de vier grootste gemeenten in Nederland, maar op deze plaats presenteren we ze voor meer gemeenten. Omdat het risico van overvoeren groot is, hebben we ons enkele beperkingen opgelegd. Allereerst zijn alleen gemeenten bekeken die in 2007 een bovengemiddeld aandeel niet-westerse allochtonen telden, dat wil zeggen meer dan 10% van de bevolking. Verschillende grotere gemeenten in Noord- en Zuid-Nederland voldeden niet aan dat criterium (Groningen, Leeuwarden, Emmen, Zwolle, Den Bosch, Breda, Maastricht). We hielden 48 gemeenten over waarvoor het CBS op ons verzoek segregatie-indices en ontmoetingskansen berekende. Overigens laat deze selectie onverlet dat kleine gemeenten sterk gesegregeerd kunnen zijn, maar door het beperkte aantal leden van minderheden zullen de consequenties geringer zijn: de ontmoetingskansen met autochtonen blijven relatief groot.

Tabel 3.1 laat alleen gemeenten zien waar (in minstens een van de gepresenteerde jaren) sprake is van een relatief hoge mate van segregatie, lage ontmoetingskansen met de autochtone bevolking of relatief hoge ontmoetingskansen met leden van de eigen groep. Vaak gaan die zaken samen, maar zeker niet altijd. De drempelwaarden die in de tabel gebruikt worden, zijn subjectief en uitsluitend bedoeld om de tabel kleiner en overzichtelijker te maken. Door deze selectie vallen opnieuw gemeenten af waar elk van deze indices minder extreem zijn.<sup>2</sup>

De segregatie-indices en ontmoetingskansen zijn weergegeven voor afzonderlijke bevolkingsgroepen, aangeduid met T, M, S en A. We zien dat Surinamers en Antillianen weinig in de opsommingen voorkomen; zij wonen relatief gespreid en voor de Antillianen geldt bovendien dat hun aantal niet zo groot is. Uitzonderingen zijn de G4, Almere, Schiedam, Roermond en Diemen, waar ook Surinamers en Antillianen relatief lage ontmoetingskansen met autochtonen hebben. Turkse en Marokkaanse Nederlanders wonen het meest gesegregeerd, waarbij de segregatie-indices vooral voor Turkse Nederlanders soms hoog zijn, vooral in Leerdam, Den Haag, Zaanstad, Alkmaar en Roermond.

De tabel illustreert hoe effecten op ontmoetingskansen in sommige gevallen worden gegenereerd door een groot aantal allochtonen in de gemeente. Dat is zo in Almere, Delft en Diemen, waar de aantallen minderheden relatief hoog zijn en de

segregatie niet buitengewoon hoog is. Er is een redelijke spreiding over de gemeente, maar desondanks is de trefkans met autochtone Nederlanders lager dan in veel andere gemeenten. Het omgekeerde doet zich voor in Haarlem, Deventer, Alkmaar, Roosendaal, Almelo, Gouda, Bergen op Zoom, Gorinchem en Weesp, met relatief sterke segregatie binnen de gemeente, maar dusdanig lage aantallen allochtonen dat de ontmoetingskansen met autochtone stadsgenoten groot zijn.

Tabel 3.1

Aandeel niet-westerse allochtonen in 1998 en 2008, segregatie en ontmoetingskansen in Nederlandse gemeenten met een bovengemiddeld aandeel allochtonen (> 10% per 1-1-2007) en bovendien relatief sterke segregatie of ruimtelijke concentratie voor één of meer allochtone groepen

gemeente (geordend op inwonertal)	% niet westerse allochtonen		segregatie index > 40 2008	ontmoetingskans autochtonen < 65% 2008	ontmoetingskans eigen groep > 10% 2008
	1998	2008			
Amsterdam	30	35	T (43+), M (40+)	T, M, S, A (ca. 42%)	S (18%), M (16%), T (10%)
Rotterdam	28	36	T (41-), M (39-)	T, M (38%), S, A (ca. 48%)	T (15%), M, S (11%)
Den Haag	26	33	T (50), M (49)	T, M (ca. 32%), S, A (ca. 44%)	T (17%), S (14%), M (12%)
Utrecht	19	21	M (44+), T (42+)	T, M (55%), S (64%)	M (18%)
Almere	14	26	-	T, M, S, A (ca. 62%)	S (12%)
Haarlem	10	13	M (48+), T (43++)	M (65%)	-
Arnhem	13	18	M (47), T (41-)	M (58%), T (62%)	T (10)
Zaanstad	12	16	T (50-)	T (58%), M (65%)	T (20%)
Deventer	11	12	T (41)	-	T (15%)
Delft	11	17	-	T (64%), M (65%)	-
Alkmaar	10	12	T (49-)	-	-
Roosendaal	8	12	T (44--), M (36-)	-	-
Schiedam	16	24	T (40-)	T, M (54%), A (56%), S (62%)	T (17%)
Leidschendam-V	8	13	M (44-), T (40)	M (62%)	-
Almelo	11	14	T (45+), M (41-)	-	T (16%)
Gouda	11	14	-	-	M (11%)
Bergen op Zoom	10	13	T (48+), M (46)	T (65%)	T (11%) M (9%)
Roermond	11	12	T (50+), M (42++)	T, M (ca. 61%), S, A (65%)	
Gorinchem	11	14	T (48++)	-	T (9%)
Diemen	18	24	-	T, M, S, A (64%)	-
Leerdam	10	13	T (60), M (40-)	T (61%), M (64%)	T (22%)
Weesp	10	13	M (43+)	-	-

+ groei segregatie-index 1998-2008 met ca. 5-9%; ++ groei met ca. 10% of meer; en - groei met ca. 10% of meer voor afname segregatie.

T = Turken, M = Marokkanen, S = Surinamers, A = Antillianen.

Bron: CBS (SCP-bewerking)

De grootste drie gemeenten zijn nog steeds uitzonderlijk voor wat betreft de relatief lage ontmoetingskansen met autochtonen voor alle minderheidsgroepen, maar vooral voor de Turken en Marokkanen met autochtone Nederlanders. In Den Haag speelt de grote mate van segregatie daarin een belangrijker rol dan in Amsterdam en Rotterdam. De ruimtelijke segregatie is (van de geselecteerde gemeenten met minimaal 11% allochtonen) alleen in Leerdam nog hoger dan in Den Haag, althans voor de Turkse groep. Daar is ook sprake van de sterkste Turkse enclave binnen een gemeente, met een ontmoetingskans van 22% met andere Turkse Leerdammers. In Zaanstad, Schiedam, Den Haag, Almelo, Deventer en Rotterdam woont de Turkse gemeenschap eveneens relatief sterk geclusterd. Marokkaanse Nederlanders wonen het meest geclusterd in Utrecht, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Gouda. Grotere Surinaamse enclaves doen zich alleen voor in Amsterdam (Zuidoost), Rotterdam, Den Haag en Almere. De ontmoetingskans met leden van de eigen groep is voor Antillianen nergens hoger dan 10%, hoewel op lager schaalniveau, zoals een straat of wooncomplex wel degelijk enclaves kunnen bestaan.

Ten slotte laat de tabel de ontwikkeling in de segregatie zien, indien deze een eenduidige richting had in de jaren tussen 1998 en 2008. Dit is weergegeven met + en – achter de segregatie-indices, waarbij + staat voor stijging in 2008 ten opzichte van 1998 en – voor het omgekeerde. We zien uiteenlopende bewegingen tussen gemeenten en soms tussen bevolkingsgroepen binnen dezelfde gemeente. De ontwikkeling van de woningvoorraad (als gevolg van vooral nieuwbouw), van de bevolkingsgroepen en de mate van enclavevorming spelen hierin een rol. Het sterkst nam de segregatie toe in Haarlem (vooral voor Turken), in Roermond (vooral voor Marokkanen) en Gorinchem (Turken). Ook in Amsterdam, Utrecht en Weesp nam de segregatie toe. In Almelo nam ze toe onder Turken en af onder Marokkanen. Andere gemeenten lieten een gestage afname van de segregatie van Turkse en Marokkaanse Nederlanders zien, vooral Roosendaal, Rotterdam, Zaanstad, Alkmaar, Schiedam en Arnhem (afname alleen voor Turken). De overige gemeenten behielden een stabiele hoge graad van segregatie.

### *Suburbanisatie*

Niet-westerse allochtonen trekken, net als de autochtone bevolking, in toenemende mate van de stad het stadsgewest in, de randgemeenten rondom de grote steden (Van Duin et al. 2006). In de periode 2001-2007 groeide de niet-westerse allochtone bevolking binnen de meeste Randstedelijke stadsgewesten buiten de centrale stad relatief sneller dan in de stad. De grote omvang van de allochtone groepen in de steden en de beperkte aantallen daarbuiten, zijn oorzaak van de relatief hoge groeicijfers in de randgemeenten. Alleen in de stadsgewesten Amsterdam, Haarlem en Dordrecht groeit de allochtone bevolking ook in absolute zin in het gewest sterker dan in de centrale stad, in het gewest Amsterdam zelfs veel sterker.

De bevolking van de stad Amsterdam bestaat per 1 januari 2008 voor ruim een derde uit niet-westerse allochtonen; in de omringende gemeenten is het aandeel al tot 16% gegroeid. Het sterk uitdijende Almere (met grote Vinex-wijken) neemt de

meeste groei op, hoewel deze in 2008 stagneerde ten opzichte van 2007. In onderzoek van vROM (2004) naar suburbanisatie in deze regio wordt ook de wens om weer terug naar Amsterdam te verhuizen aangekaart, een wens die onder meer zou worden ingegeven door gemis van het netwerk en de voorzieningen in de stad. Mogelijk is de groei mede hierdoor tanende.

Sterke groei is er ook in Haarlemmermeer en in wat mindere mate in Amstelveen en Zaanstad. In het gewest Haarlem doet de groei zich voor in Beverwijk en Velsen, net als Zaanstad industriesteden waar vanouds veel gastarbeiders en hun gezinnen wonen. In Dordrecht doet de groei zich vooral in het aangrenzende Zwijndrecht voor (Kullberg 2007).

De groei van de vier allochtone bevolkingsgroepen vindt toch nog vooral in de oude steden plaats. Grote uitzondering is de afname van het aantal Surinamers en Antillianen in Amsterdam (en Zaanstad) ten gunste van de groeikernen, vooral Almere. In het gewest Rotterdam vindt de groei van het aantal Surinamers behalve in de steden ook in sterke mate in de buitengemeenten plaats, zowel in de groeikernen als daarbuiten. Burgers en Van der Lugt (2006) deden onderzoek naar Surinaamse Rotterdammers die naar middenklassenwijken in Capelle aan den IJssel waren getrokken. Hun motieven om te verhuizen waren dezelfde als die van autochtonen die een vergelijkbare beweging maakten: betere woningen, een rustigere, veiligere en nettere omgeving. In de gewesten Den Haag en Utrecht trekken Surinamers wel naar de groeikernen maar niet naar andere regiogemeenten. Voor Turkse en Marokkaanse Nederlanders geldt dat de bevolkingsgroei zich nog voornamelijk in de centrale steden voltrekt. Gewest Amsterdam kent de sterkste suburbanisatie van deze groepen, vooral richting Almere.

Nu kan de vraag gesteld worden in hoeverre de trek richting stadsgewest ook spreading impliceert of dat veeleer nieuwe concentraties allochtonen ontstaan in de satellietsteden. Dat beeld verschilt. Zo is in de groeikernen Almere (gemiddeld 26% niet-westerse allochtonen per 1 januari 2007), Purmerend (14%), Zoetermeer (16%), Capelle aan den IJssel (20%) en Nieuwegein (11%) sprake van een behoorlijke spreading over de wijken. In de gemeenten Barendrecht (12%), Vlaardingen (12%), Zaanstad (16%) en Haarlemmermeer (6%) is eerder sprake van concentratie in enkele postcodegebieden.

### *Gekleurde middenklassenwijken?*

In hoofdstuk 2 werd de vraag gesteld in hoeverre Nederland al relatief gekleurde middenklassenwijken kent. Om hier enig zicht op te krijgen zijn de Nederlandse postcodegebieden gerubriceerd naar het aandeel niet-westerse allochtonen enerzijds en de sociaaleconomische status anderzijds (tabel 3.2). De gegevens over de sociaaleconomische status van het gebied zijn ontleend aan Geomarktprofiel en zijn gebaseerd op redelijk betrouwbare percepties. Ze vertegenwoordigen geen inkomensniveaus maar uitsluitend een schaal van hoog naar laag. Hoog noemen we een score van meer dan één keer de standaarddeviatie; laag is minimaal één keer de standaarddeviatie onder de gemiddelde status en gemiddeld noemen we scores



rond het gemiddelde. We gebruiken hier alleen postcodegebieden met minimaal 500 inwoners en sluiten daarmee zo'n 1000 postcodes in landelijk gebied uit en enkele postcodes in stedelijk gebied.

Tabel 3.2

Postcodegebieden<sup>a</sup> naar aandeel niet-westerse allochtonen en sociaaleconomische status van de bewoners, 2006 (in procenten)

% niet-westerse allochtonen	sociaaleconomische status			totaal
	hoog	gemiddeld	laag	
0 tot 5	279	1588	78	1945
5 tot 10	113	382	37	532
10 tot 25	48	300	98	446
25 tot 50	10	48	92	150
50 tot 100	0	3	40	43
totaal	450	2321	345	3116

a Alleen postcodegebieden met minimaal 500 inwoners per 1 januari 2006.

Bron: ABF-monitor 2006; CBS (StatLine) SCP-bewerking

Er zijn 43 postcodegebieden met meer dan 50% niet-westerse allochtonen, merendeels in de G3 gelegen en daarnaast in Utrecht, Zaanstad en Schiedam. Geen van deze wijken heeft een bovengemiddelde sociaaleconomische status, maar er zijn er drie met een gemiddelde status. Deze liggen alle drie in Amsterdam: Westlandgracht, net binnen de Amsterdamse ring aan de westkant van de stad, Holendrecht en Reigerbos in Zuidoost. Interessant zijn ook de tien postcodegebieden met een iets lager aandeel niet-westerse allochtonen (25-50%), maar een bovengemiddelde sociale status. Daarvan liggen er vijf in Almere (Noorderplassen, Omgeving Charley T, Schrijversbuurt, Hanny Schaftpark en Buitengebied), twee in Amsterdam (IJburg en Gebergtebuurt), een in Utrecht (Huppeldijk), een in Den Haag (omgeving Veenweg, deel van de Vinex-wijk Leidschenveen) en een in Rotterdam (CS-kwartier).

Deze dertien wijken vormen ongeveer 7% van alle wijken waar minimaal een kwart van de bewoners een niet-westerse allochtoon is; een klein maar niet te verwaarlozen aantal. Daarbij komen nog 48 wijken met een tamelijk gekleurde bevolking (25-50%) en een gemiddeld sociaaleconomisch niveau. Die vinden we vooral in Den Haag (inclusief Vinex, 8 wijken), Rotterdam (7 wijken), Almere (6 wijken), Amsterdam en Utrecht (elk 4 wijken), enkele gemeenten in die gewesten en daarnaast in Lelystad, Bergen op Zoom, Breda en Gorinchem. Tellen we deze bij de eerdere categorieën op, dan heeft bijna een derde van de wijken met een kwart of meer van de bevolking van niet-westerse allochtone origine een gemiddelde of bovengemiddelde sociaaleconomische status. De toenemende sociaaleconomische diversificatie van gekleurde wijken is hiermee wel aannemelijk gemaakt, al zijn er verschillen tussen bevolkingsgroepen binnen de wijken.

In de gebieden met minimaal een kwart niet-westerse allochtonen en een gemiddelde of bovengemiddelde status onderscheiden allochtonen zich ten opzichte van autochtonen door een iets lagere opleiding, minder hoge inkomens en minder tweeverdieners. Dit is bekeken door voor alle geselecteerde gekleurde middenklassenwijken met WOON 2006 na te gaan hoe de inkomens van de groepen zich tot elkaar verhouden. Het is lastig om vast te stellen in hoeverre sprake is van 'invasie' van allochtonen in goedkopere gedeelten van meer welgestelde postcodegebieden. Dat kan tussen de genoemde gebieden verschillen. Eigenlijk is analyse op een lager schaalniveau nodig om de ontwikkeling van enclaves van welgestelde allochtonen op het spoor te komen, maar op dat niveau zijn geen inkomensgegevens voorhanden. De meeste gekleurde wijken zijn in grote meerderheid nog steeds relatief arme wijken, maar een beperkt aantal past niet op dat profiel.

### *Relatieve concentraties*

In paragraaf 3.3 zullen we analyseren in hoeverre het wonen in een gekleurde wijk zich laat verklaren uit de kenmerken van de huishoudens en de lokale woningvoorraad, door een combinatie van lage inkomens en goedkope woningen in bepaalde wijken. Bij het benoemen van gekleurde wijken gebruiken we relatieve concentraties in plaats van absolute, omdat anders vertekening ontstaat en vooral verklaard wordt dat allochtone groepen sterk vertegenwoordigd zijn in de grootste Randstadgemeenten en veel minder op het platteland dan autochtonen (Kullberg 2007). Onder een concentratiewijk verstaan we hier een relatief gekleurde wijk, een postcodegebied met in verhouding tot andere wijken in dezelfde gemeente een hoog aandeel niet-westerse allochtonen. De definitie is ontleend aan Uunk en Dominguez-Martinez (2002) en houdt in dat het aandeel allochtonen minimaal 10% (het landelijke aandeel) moet bedragen en bovendien een derde hoger moet liggen dan het gemiddelde in de gemeente waarin de wijk ligt. Tabel 3.3 laat voor een aantal huishoudenskenmerken zien welk aandeel van die groep in een relatief gekleurde wijk woont.

Per definitie wonen allochtone groepen vaker in gekleurde wijken, maar dit geldt het sterkst voor de Turkse Nederlanders. Binnen deze groep geldt dat bovendien net zo goed voor de tweede generatie als voor de eerste generatie, bij de andere groepen is dat juist niet zo. Dit is een markant verschil. Voor alle groepen geldt verder dat het wonen in relatief gekleurde wijken niet sterk afhankelijk is van de leeftijd of het huishoudentype. Wel valt op dat Marokkaanse eenoudergezinnen minder in gekleurde wijken wonen en Surinaamse en Antilliaanse eenoudergezinnen juist meer. Mogelijk voorziet de gekleurde wijk voor de laatsten in een netwerk om alleenstaande moeders te helpen, terwijl voor Marokkaanse gescheiden vrouwen dat netwerk eerder een last is vanwege status- of eerverlies. Voor alle groepen geldt dat naarmate het inkomen lager is, men vaker in een relatief gekleurde wijk woont.

Tabel 3.3

Aandeel huishoudens woonachtig in een relatieve concentratiewijk naar etnische groep, 2006 (in procenten)

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen	overige niet-westerse allochtonen	niet-westerse allochtonen totaal	autochtonen
<b>totaal</b>	43	35	39	32	29	35	7
<b>eerste generatie</b>	43	37	41	36	30	36	
<b>tweede generatie</b>	47	18	27	13	18	25	
<b>18-34 jaar</b>	46	30	35	37	32	36	9
<b>35-64 jaar</b>	42	38	40	28	28	35	6
<b>≥ 65 jaar</b>	-	-	39	-	23	35	8
<b>eenpersoonshuishouden</b>	48	35	38	37	29	35	10
<b>paar</b>	47	31	31	24	23	32	6
<b>paar + kind(eren)</b>	41	37	31	21	26	33	4
<b>eenoudergezin</b>	42	28	49	35	38	41	9
<b>huishoudinkomen</b>							
<b>laag</b>	49	40	45	41	34	40	10
<b>midden</b>	40	30	38	22	26	32	6
<b>hoog</b>	36	28	21	16	16	23	4

- = Onvoldoende waarnemingen.

Bron: VROM (WoON'06) gewogen resultaten

### 3.2 Beschrijving van woonkenmerken

#### Kopen of huren?

Het eigenwoningbezit is onder allochtone huishoudens aanzienlijk lager dan onder autochtone. Marokkaanse Nederlanders hebben het minst vaak een koopwoning (14%). Van de allochtone groepen hebben Surinamers het vaakst een koopwoning (31%), maar dit is nog altijd bijna twee keer zo weinig als het aandeel autochtonen met een koopwoning (60%). De tweede generatie Marokkanen, Antillianen en overige niet-westerse allochtonen hebben vaker een koopwoning dan de eerste generatie. Dit is opvallend omdat de tweede generatie veel jongeren telt. Voor de meeste groepen geldt dat huishoudens in de leeftijdscategorie 35-64 jaar het vaakst beschikken over een koopwoning. Turkse en Marokkaanse Nederlanders zijn hierop een uitzondering. Bij deze groepen verschilt de jongste leeftijdsgroep (18-34 jaar) niet van 35-64-jarigen wat betreft hun aandeel koopwoningen. Je mag hieruit afleiden dat

de oriëntatie op de koopmarkt onder Turkse en Marokkaanse Nederlanders cohortgewijs aan het toenemen is.

Bij autochtonen hebben eenpersoonshuishoudens het minst vaak een koopwoning, bij de allochtone groepen beschikken de eenoudergezinnen het minst vaak over een koopwoning. Bij alle groepen hebben, niet verrassend, huishoudens met een hoger inkomen vaker een koopwoning.

Tabel 3.4

Aandeel huishoudens met koopwoning naar etnische groep, 2006 (in procenten)

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen	overige niet-westerse allochtonen	niet-westerse allochtonen totaal	autochtonen
<b>totaal</b>	26	14	31	20	21	23	60
<b>eerste generatie</b>	26	13	32	17	20	22	
<b>tweede generatie</b>	26	23	29	37	34	30	
<b>18-34 jaar</b>	27	14	26	15	14	19	51
<b>35-64 jaar</b>	27	14	35	25	26	27	69
<b>≥ 65 jaar</b>	-	-	16	-	22	15	44
<b>eenpersoonshuishouden</b>	11	14	19	16	11	14	35
<b>paar</b>	23	20	44	34	32	31	66
<b>paar + kind(eren)</b>	34	14	65	48	36	35	83
<b>eenoudergezin</b>	13	6	14	4	10	11	40
<b>huishoudinkomen</b>							
<b>laag</b>	8	7	12	6	7	8	28
<b>midden</b>	32	15	37	26	32	29	63
<b>hoog</b>	56	42	77	71	62	63	87

- = Onvoldoende waarnemingen.

Bron: VROM (WoON'06) gewogen resultaten

Voor de huurders geldt dat de overgrote meerderheid in een sociale huurwoning woont. Slechts één op de tien niet-westerse allochtonen woont in een particuliere huurwoning (niet in de tabel). Het meest is dit het geval bij overige niet-westerse allochtonen en het gaat dan vooral om jonge alleenstaanden of paren. Voor de autochtone en Surinaams-Nederlandse huurders geldt: hoe hoger het inkomen, des te vaker woont men in een particuliere huurwoning. Voor de Turkse Nederlanders geldt precies het omgekeerde: het zijn juist de laagste inkomens die vaker particulier huren. Dit heeft te maken met de tweedeling die zich binnen de particuliere huursector voordoet: een deel betreft dure huurwoningen van beleggingsmaatschappijen en

pensioenfondsen en een ander deel betreft goedkope woningen van slechte kwaliteit rond oude stadscentra, het huisjesmelkercircuit. Dit laatste deel van de woningmarkt biedt vanwege de geringe kwaliteit en een naar verhouding hoge prijs vaak ruimte aan mensen die acuut om woonruimte verlegen zitten.

### Aandeel allochtone kopers in de lift

Met uitzondering van de Antillianen is het aandeel allochtonen met een koopwoning sinds 1998 aanzienlijk gestegen. Bij Surinamers en Turken gaat het om een stijging van circa tien procentpunten, bij Marokkanen zelfs om dertien procentpunten. Het aandeel Marokkaans-Nederlandse huishoudens met een koopwoning was in 1998 erg laag. In vergelijking met 1998 is het aandeel Antilliaanse huishoudens met een koopwoning in 2006 gedaald, al is dat tussen 2002 en 2006 weer wat toegenomen. Omdat onder autochtonen het eigenwoningbezit wat minder snel is gestegen, is de achterstand tussen allochtonen en autochtonen enigszins afgenomen. Niettemin blijft het verschil groot.

Tabel 3.5

Aandeel huishoudens met koopwoning naar etnische groep in 1998, 2002 en 2006 (in procenten)

	1998	2002	2006
Turken	15	20	26
Marokkanen	3	9	16
Surinamers	23	27	33
Antillianen	25	17	21
overige niet-westerse allochtonen		21	25
autochtonen	53	57	60

Bron: VROM (WBO'98; WBO'02; WoON'06) gewogen resultaten

### Eengezinshuis of meergezinshuis?

Dat we aandacht besteden aan het aandeel huishoudens met een eengezinshuis, hangt samen met de veronderstelling dat dit type woning door de bank genomen van een hogere kwaliteit is, ruimer dan flat- en portiekwoningen is en hoger wordt gewaardeerd. Gemiddeld genomen is dit inderdaad het geval, maar er zijn veel uitzonderingen. Sommige, vooral recent gebouwde appartementen zijn groot, kennen een hoog afwerkingsniveau en worden door een deel van de woningzoekenden geprefereerd boven een eengezinswoning, een preferentie die samenhangt met de levensfase. Niettemin richten we ons hier op het aandeel allochtone en autochtone huishoudens met een eengezinshuis. Hierbij zijn verschillende typen eengezinshuizen te onderscheiden, zoals rijtjeshuizen, hoekhuizen en bungalows, en hetzelfde geldt voor de gestapelde bouw met bijvoorbeeld maisonnettes, portiek- of etage-

woningen. We beperken ons hier tot het hoofdonderscheid tussen gestapeld versus grondgebonden.

Tabel 3.6

Aandeel huishoudens met een gezinshuis naar etnische groep, 2006 (in procenten)

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen	overige niet-westerse allochtonen	niet-westerse allochtonen totaal	autochtonen
<b>totaal</b>	43	38	37	33	36	37	72
<b>eerste generatie</b>	44	39	38	35	34	37	
<b>tweede generatie</b>	39	28	32	27	54	38	
<b>18-34 jaar</b>	35	25	29	24	24	27	54
<b>35-64 jaar</b>	49	45	40	41	42	43	82
<b>≥ 65 jaar</b>	-	-	40	-	41	39	62
<b>eenpersoonshuishoudens</b>	33	26	22	17	17	21	45
<b>paar</b>	36	25	38	42	37	35	78
<b>paar + kind(eren)</b>	51	45	68	72	58	55	95
<b>eenoudergezin</b>	31	50	33	32	34	35	78
<b>huishoudinkomen</b>							
<b>laag</b>	34	29	25	19	22	25	51
<b>midden</b>	44	43	38	39	49	43	75
<b>hoog</b>	66	60	69	82	66	67	89

- = Onvoldoende waarnemingen.

Bron: VROM (WoON'06) gewogen resultaten

Opnieuw zijn de verschillen tussen allochtonen en autochtonen groot. Van de allochtone groepen wonen Antillianen het minst (33%) en Turkse Nederlanders het vaakst (43%) in een een gezinshuis. Met uitzondering van de overige niet-westerse allochtonen, heeft de eerste generatie vaker een een gezinshuis dan de tweede generatie. Dit is grotendeels toe te schrijven aan leeftijdsverschillen. Huishoudens in de oudere leeftijdsgroepen (35-plus) hebben vaker een een gezinshuis dan jongeren. Het verschil tussen de eerste en tweede generatie overige niet-westerse allochtonen is opvallend en we zagen dat ook al bij het aandeel kopers. Zij maken in vergelijking met de eerste generatie een sprong op de woningmarkt. Bij alle groepen wonen paren met kinderen het vaakst in een een gezinshuis. Eenpersoonshuishoudens hebben met uitzondering van Turkse eenpersoonshuishoudens het minst vaak de beschikking over een een gezinshuis. Huishoudens met een hoger inkomen wonen vaker in een een gezinshuis dan huishoudens met een lager inkomen.

Geen duidelijk beeld in ontwikkelingen van aandeel allochtonen met eengezinshuis  
 Zagen we zojuist een duidelijke toename van het aandeel allochtone kopers, van een duidelijk patroon in het aandeel allochtone huishoudens met een eengezinshuis is veel minder sprake. Bij Marokkanen en Surinamers zien we een toename, bij de Turken en vooral de Antillianen zien we voor de periode 1998-2006 een afname, vooral bij de Antillianen. Dit laatste zal (deels) te maken hebben met de veranderde samenstelling van de Antilliaanse bevolking. Was de Antilliaanse groep lange tijd de meest succesvolle allochtone groep, vanwege de instroom van overwegend lager opgeleide Antillianen in de afgelopen jaren is de sociaaleconomische situatie van de Antilliaanse groep aanmerkelijk verslechterd. We zien dit terug in de woningmarktpositie.

Tabel 3.7

Aandeel huishoudens woonachtig in eengezinshuis naar etnische groep in 1998, 2002 en 2006 (in procenten)

	1998	2002	2006
Turken	46	41	43
Marokkanen	31	30	40
Surinamers	34	35	38
Antillianen	44	39	34
overige niet-westerse allochtonen		34	37
autochtonen	72	72	72

Bron: VROM (WBO'98; WBO'02; WoON'06) gewogen resultaten

### Kamers per persoon

Autochtone huishoudens hebben gemiddeld 2,3 kamers per persoon. Met name Marokkaanse en Turkse Nederlanders blijven daarbij ver achter. Surinamers, Antillianen en overige niet-westerse allochtonen zitten daar tussenin. Het aantal kamers per bewoner wordt vooral beïnvloed door de huishoudensamenstelling. Zo hebben eenpersoonshuishoudens gemiddeld gesproken een beduidend groter aantal kamers tot hun beschikking (per persoon) dan paarhuishoudens met kinderen. De relatie met inkomen is minder eenduidig dan bij de vorige indicatoren. Huishoudens met lagere inkomens hebben gemiddeld per persoon het hoogste aantal kamers. Deze contra-intuïtieve bevinding heeft ermee te maken dat eenpersoonshuishoudens vaker een lager inkomen hebben dan huishoudens met meer personen, bij wie vaker sprake is van tweeverdieners. Onder de gezinnen met kinderen verschilt het aantal kamers per persoon tussen de groepen niet zo veel, hoewel autochtone gezinnen wel het best bedeed zijn.<sup>3</sup>

Tabel 3.8

Gemiddeld aantal kamers per persoon naar etnische groep, 2006

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen	overige niet-westerse allochtonen	niet-westerse allochtonen totaal	autochtonen
<b>totaal</b>	1,7	1,6	2,0	2,0	1,9	1,8	2,3
<b>eerste generatie</b>	1,6	1,6	2,0	2,0	1,8	1,8	
<b>tweede generatie</b>	1,9	1,7	2,1	1,9	2,2	2,0	
<b>18-34 jaar</b>	1,8	1,8	1,8	1,7	1,9	1,8	2,2
<b>35-64 jaar</b>	1,5	1,6	2,0	2,1	1,7	1,8	2,1
<b>≥ 65 jaar</b>	-	-	2,7	-	2,8	2,4	2,8
<b>eenpersoonshuishouden</b>	3,4	3,1	3,0	2,7	2,7	2,9	3,4
<b>paar</b>	1,8	1,6	1,7	1,8	1,8	1,8	2,2
<b>paar + kind(eren)</b>	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,3
<b>eenoudergezin</b>	1,5	1,5	1,5	1,3	1,4	1,5	1,8
<b>huishoudinkomen</b>							
<b>laag</b>	2,1	2,0	2,3	2,1	2,1	2,1	2,8
<b>midden</b>	1,3	1,3	1,9	2,0	1,6	1,6	2,2
<b>hoog</b>	1,2	1,2	1,5	1,4	1,6	1,4	1,9

- = Onvoldoende waarnemingen.

Bron: VROM (WoON'06) gewogen resultaten

### Kamerbezetting neemt langzaam af

Wanneer we naar de ontwikkeling in kamerbezetting kijken, blijkt dat het gemiddeld aantal kamers per persoon over het algemeen gestegen is. Bij de allochtone groepen, met uitzondering van Antillianen en overige niet-westerse allochtonen, is deze stijging zelfs sterker dan bij allochtonen. Wat betreft kamerbezetting lijken Turkse, Marokkaanse en Surinaamse Nederlanders dus sinds 1998 de achterstand op autochtonen wat in te halen.



Tabel 3.9

Gemiddeld aantal kamers per bewoner naar etnische groep in 1998, 2002, 2006

	1998	2002	2006
Turken	1,3	1,6	1,7
Marokkanen	1,5	1,5	1,7
Surinamers	1,9	2,1	2,1
Antillianen	1,9	2,0	2,0
overige niet-westerse allochtonen		1,8	1,9
autochtonen	2,2	2,3	2,3

Bron: VROM (WBO'98; WBO'02; WoON'06) gewogen resultaten

### WOZ-waarden

De WOZ-waarde (Waarde Onroerende Zaak) van een woning zou men kunnen beschouwen als een samenvattende maat voor de kwaliteit van de woning. Deze wordt periodiek vastgesteld op basis van de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen in de nabije omgeving en wordt voor zowel koop- als huurwoningen vastgesteld. De WOZ-waarde weerspiegelt de marktwaarde van woningen en wordt bepaald door objectieve kwaliteit, in het bijzonder de ruimte in de woning en de gewildheid ervan. Dat laatste verschilt naar gelang de locatie, zowel binnen een gemeente (centrumlocaties zijn in het algemeen gewilder en dus duurder) als tussen regio's. De Randstad bestaat uit dure tot zeer dure regio's; de buitengebieden zijn overwegend goedkoop (Ras et al. 2006). De WOZ-waarde geeft uitdrukking aan de woonkwaliteit met de kanttekening dat lokale vraag- en aanbodverschillen erin doorwerken. Allochtone groepen zijn oververtegenwoordigd in de Randstad, een dure regio. De woonplaats maakt hun woningen relatief duur, waarbij overigens de noordvleugel van de Randstad (Amsterdam-Utrecht en omgeving) weer duur is ten opzichte van de zuidvleugel (Rotterdam en Den Haag).<sup>4</sup>

Tabel 3.10 laat zien dat Antilliaanse, Turkse en Marokkaanse Nederlanders de geringste woonkwaliteit hebben, want hun woningen hebben de laagste WOZ-waarden. Surinamers en overige niet-westerse allochtonen scoren met een gemiddelde WOZ-waarde van rond de 155 duizend euro beter, maar ook deze huishoudens blijven in vergelijking met autochtonen ver achter. Dit zien we bij zowel de huurders als de kopers, al zijn met name de verschillen tussen allochtone en autochtone kopers groot. Bij de Turkse en Marokkaanse Nederlanders hebben de leden van de eerste generatie een hogere WOZ-waarde, bij de Surinamers, Antillianen en overige niet-westerse allochtonen zijn het juist leden van de tweede generatie die over woningen met een hogere WOZ-waarde beschikken. Kennelijk is de tweede generatie van deze groepen er inmiddels in geslaagd een behoorlijke wooncarrière te maken. Verschillen in samenstelling van de groep (sociaaleconomische positie, Nederlandse taal en

netwerken) zullen hiermee samenhangen. Zo is de tweede generatie Antillianen in verschillende opzichten goed in de Nederlandse samenleving geïntegreerd (Dagevos en Gijsberts 2007). De tweede generatie Turken en Marokkanen is wat jonger dan de tweede generatie Antillianen en Surinamers en heeft wellicht daardoor minder woonkwaliteit verworven. Zij staan nog aan het begin van hun wooncarrière.

Tabel 3.10

WOZ-waarden van woningen naar etnische groep, 2006 (x 1000 euro's)

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen	overige niet-westerse allochtonen	niet-westerse allochtonen totaal	autochtonen
<b>totaal</b>	138	142	157	137	155	149	212
<b>huur</b>	132	137	141	122	134	134	151
<b>koop</b>	157	177	192	192	232	196	252
<b>eerste generatie</b>	139	144	156	134	150	147	
<b>tweede generatie</b>	135	132	163	149	200	161	
<b>18-34 jaar</b>	133	129	146	116	133	133	164
<b>35-64 jaar</b>	142	150	160	152	167	157	230
<b>≥ 65 jaar</b>	-	-	168	-	157	156	203
<b>eenpersoonshuishouden</b>	133	128	141	119	128	131	168
<b>paar</b>	135	142	159	174	167	154	224
<b>paar + kind(eren)</b>	142	148	190	172	187	166	250
<b>eenoudergezin</b>	137	152	152	127	144	144	186
<b>huishoudinkomen</b>							
<b>laag</b>	129	134	136	117	130	130	162
<b>midden</b>	139	145	156	137	152	147	197
<b>hoog</b>	160	176	220	215	257	215	273
<b>woondiensten<sup>a</sup> huurders</b>	61	61	64	60	64	63	74
<b>woondiensten eigenaren koophuis</b>	75	84	92	97	107	94	124

- = Onvoldoende waarnemingen.

a Woondiensten zijn een door het SCP geconstrueerde benadering van de objectieve woonkwaliteit. Daartoe is de WOZ-waarde gedeeld door de regioprijs zoals die voor 2002 werd vastgesteld in Ras et al. (2006). De WOZ-waarden zijn zo gecorrigeerd voor prijsverschillen tussen woningmarktgebieden. Het gemiddelde voor huur- en koopwoningen samen is op 100 gesteld.

Bron: VROM (WoON'06) gewogen resultaten

Opvallend laag zijn de gemiddelde WOZ-waarden van Turkse eigenaren-bewoners. Die waarde is nauwelijks hoger dan die van de huurwoningen van autochtonen. Mogelijk betreft het voor een deel 'noodkopers' in kleine woningen in stadswijken. Een oorzaak kan ook zijn dat Turkse Nederlanders vergeleken met de andere allochtone groepen vaker buiten de Randstad wonen, bijvoorbeeld in oude industriesteden in het (goedkope) oosten van het land, maar die verklaring is niet toereikend.

De onderste regels in de tabel geven de totale woondiensten weer waarbij de WOZ-waarde is gecorrigeerd voor regionale verschillen. Gemiddeld zijn de woondiensten op 100 gesteld. Huurders genieten meer woondiensten dan eigenaren-bewoners en binnen die laatste groep zijn de Turkse Nederlanders het minst bedeed, ongeacht hun woonplaats. Daarna volgen de Marokkaanse Nederlanders.

Onder autochtonen, Antillianen en overige niet-westerse allochtonen is het contrast tussen huurders en eigenaren het grootst.

### Bij Marokkaanse Nederlanders snelste toename WOZ-waarden eigen woningen

De WOZ-waarden zijn voor alle kopers sinds 1998 sterk toegenomen. Sinds 2002 was de stijging van de waarden van koopwoningen verreweg het sterkst onder de Marokkaanse Nederlanders (tabel 3.11).

Tabel 3.11

WOZ-waarden van koopwoningen naar etnische groep van de bewoners in 1998, 2002 en 2006 (x 1000 euro's) en indexcijfer 2006 (2002 = 100)

	1998	2002	2006	index 2006 (2002 = 100) <sup>a</sup>
Turken	73	106	155	146
Marokkanen	-	106	181	172
Surinamers	88	132	194	147
Antillianen	113	145	203	140
overige niet-westerse allochtonen		151	227	150
autochtonen	105	167	252	150

- = Onvoldoende waarnemingen.

a Er is voor index 2002 gekozen omdat de WOZ-waarde in 1998 niet voor alle groepen bekend is.

Bron: VROM (WBO'98; WBO'02; WoON'06) gewogen resultaten

### Verschillen in kwaliteit van de huurwoningen worden kleiner

De ontwikkeling van de WOZ-waarden voor huurders is weergegeven in tabel 3.12. Ook voor huurders zijn de WOZ-waarden voor alle groepen aanzienlijk toegenomen. Ten opzichte van 1998 boekten Marokkaanse en Surinaamse Nederlanders de grootste stijging in de WOZ-waarde van hun huurwoningen; Antillianen bleven als enige groep achter bij de algemene waardestijging van de huurwoningen; de immigratie van jonge, laagopgeleide Antillianen speelt hier een rol. Kwaliteitsverschillen tussen de meeste allochtone groepen en de autochtonen zijn in de huursector al met al afgenomen.

Tabel 3.12

WOZ-waarden huishoudens met een huurwoning naar etnische groep in 1998, 2002 en 2006 (x 1000 euro's)

	1998	2002	2006	index 2006 (1998 = 100)
Turken	57	85	131	230
Marokkanen	56	88	137	245
Surinamers	58	85	141	243
Antillianen	61	79	123	202
overige niet-westerse allochtonen		83	133	-
autochtonen	66	101	151	229

Bron: VROM (WBO'98; WBO'02; WoON'06) gewogen resultaten

### Woonquoten

De woonquoten drukken uit welk deel van het huishoudinkomen aan wonen besteed wordt. In de tabellen is de nettowoonquote weergegeven. Dat is het deel van het nettohuishoudinkomen dat besteed wordt aan de nettowoonlasten (dus zonder elektra, stookkosten, gemeentelijke en waterbelastingen). In de quoten speelt de hoogte van het inkomen een grote rol, waarbij geldt: hoe lager het inkomen, des te hoger de woonquoten. We zien dat ook sterk in tabel 3.13 (onderaan), waarbij het verschil nog groter zou zijn als de stookkosten meegenomen zouden worden.

Onder de huurders onderscheiden Surinamers, Antillianen en overige niet-westerse allochtonen zich met hogere woonquoten. Onder de eigenaren-bewoners hebben de allochtone groepen elk hogere quoten dan autochtonen. Hierbij speelt een rol dat er weinig oudere allochtone kopers zijn met (deels) afgeloste hypotheek.

Hoge woonquoten doen zich met name voor bij huishoudens met lage inkomens. De onderscheiden groepen verschillen op dit punt weinig van elkaar. Doordat allochtone huishoudens vaker aan de onderkant van de inkomensladder verkeren, is dit een oorzaak voor de naar verhouding hogere woonquoten van allochtone groepen. Ook jongeren en eenpersoonshuishoudens hebben vaak hoge woonquoten. Dit geldt voor allochtonen doorgaans nog sterker dan voor autochtonen.

Allochtonen besteden als groep een groter deel van hun inkomen aan huisvesting dan autochtonen, maar dit verschil komt vooral voort uit het feit dat zij een lager inkomen hebben. Binnen de drie inkomenscategorieën verschillen de quoten tussen de groepen weinig. Het beeld dat met name Turkse en Marokkaanse Nederlanders een geringer deel van hun inkomen aan het wonen in Nederland zouden besteden, wordt door deze cijfers niet bevestigd.

Tabel 3.13

Nettowoongquoten naar etnische groep, 2006 (in procenten)

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen	overige niet-westerse allochtonen	niet-westerse allochtonen totaal	autochtonen
<b>totaal</b>	33	34	35	37	36	35	29
<b>huur</b>	34	35	38	39	38	37	36
<b>koop</b>	31	33	30	30	30	30	25
<b>eerste generatie</b>	33	34	35	38	37	35	
<b>tweede generatie</b>	36	38	35	32	30	34	
<b>18-34 jaar</b>	35	37	38	40	40	38	33
<b>35-64 jaar</b>	32	33	33	35	34	33	27
<b>≥ 65 jaar</b>	-	33	-	-	35	37	31
<b>eenpersoonshuishouden</b>	47	47	42	45	44	44	38
<b>paar</b>	32	28	29	25	28	29	25
<b>paar + kind(eren)</b>	28	29	26	25	30	28	24
<b>eenoudergezin</b>	35	37	34	36	37	36	33
<b>huishoudinkomen</b>							
<b>laag</b>	42	43	43	46	44	44	42
<b>midden</b>	28	27	29	28	29	28	27
<b>hoog</b>	21	19	22	22	21	21	20

- = Onvoldoende waarnemingen.

Bron: VROM (WoON'06) gewogen resultaten

### Vooraf stijging woonquote bij huurders

Opmerkelijk is dat vooral bij de huurders de woonquote tussen 1998 en 2006 is toegenomen. Bij de allochtone groepen is deze stijging groter geweest dan bij de autochtonen. De woonquote bij de kopers is in dezelfde periode nauwelijks gestegen, met de Antillianen als uitzondering. Deze ontwikkeling weerspiegelt ten dele een verandering in de samenstelling van de groep huurders die al langer gaande is (Kullberg en Ras 2007). Naarmate het eigenwoningbezit stijgt en een groter deel van de meer welgestelde middenklasse een woning koopt, verarmt de huurderspopulatie. Naast de samenstelling van de groep, spelen huurstijgingen, renovatie en stadsvernieuwing een rol bij de hogere huurquoten. Allochtone groepen wonen bovengemiddeld vaak in de wijken die worden opgeknapt en waar woningverbetering aan de orde is.

Tabel 3.14

Gemiddelde nettowoonquote voor huurders naar etnische groep, 1998, 2002 en 2006  
(in procenten)

	1998	2002	2006
Turken	29	32	34
Marokkanen	30	31	35
Surinamers	32	34	38
Antillianen	33	37	39
overige niet-westerse allochtonen		36	38
autochtonen	33	33	36

Bron: VROM (WBO'98; WBO'02; WoON'06) gewogen resultaten

Tabel 3.15

Gemiddelde nettowoonquote voor kopers naar etnische groep, 1998, 2002 en 2006  
(in procenten)

	1998	2002	2006
Turken	32	31	32
Marokkanen	32	32	31
Surinamers	28	28	30
Antillianen	25	25	30
overige niet-westerse allochtonen		28	29
autochtonen	24	24	25

Bron: VROM (WBO'98; WBO'02; WoON'06) gewogen resultaten

### Huurtoeslag

Het gebruik van huurtoeslag is onder autochtone huurders geleidelijk toegenomen tussen 1998 en 2006. De eerder geschetste exodus van middenklassenhuurders naar de koopsector zal hieraan bijgedragen hebben; de overgebleven huurders behoren in toenemende mate tot de minder draagkrachtigen die recht hebben op huurtoeslag. Onder de allochtone groepen deed die stijging van het aandeel toeslagontvangers zich minder duidelijk voor. Wel steeg het licht onder Turkse Nederlanders. Uit onderzoek naar het niet-gebruik van inkomensvoorzieningen (Wildeboer-Schut en Hoff 2007) blijkt dat in 2003 ruim een kwart van de rechthebbenden op huursubsidie (tegenwoordig huurtoeslag) deze niet aanvraagt. De etnische achtergrond bleek geen verklaring te bieden voor het niet aanvragen van subsidie. Niet-aanvragers onderscheiden zich doordat ze vaker menen dat ze de subsidie niet nodig hebben, er niet voor in aanmerking komen of dat de aanvraagprocedure vervelend is. Ook hebben de niet-aanvragers naar verhouding vaak recht op relatief kleine bedragen. Corporatiehuurders zijn doorgaans beter geïnformeerd over huursubsidie of huurtoeslag (ibid.).

Tabel 3.16

Aandeel huurders dat huurtoeslag ontvangt in 1998, 2002 en 2006 (in procenten)

	1998	2002	2006
autochtonen	26	28	30
Turken	37	38	39
Marokkanen	49	42	44
Surinamers	40	39	42
Antillianen	46	41	45
overige niet-westerse allochtonen		42	42

Bron: VROM (WoON'06) gewogen resultaten

Tabel 3.17

Aandeel huurders dat huurtoeslag ontvangt naar etnische groep, 2006 (in procenten)

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen	overige niet-westerse allochtonen	niet-westerse allochtonen totaal	autochtonen
totaal	38	44	41	45	42	42	30
eerste generatie	39	46	44	47	43	44	
tweede generatie	32	20	30	33	22	27	
18-34 jaar	30	34	40	40	33	35	24
35-64 jaar	39	49	40	49	47	44	25
≥ 65 jaar	71	57	52	56	56	58	39

Bron: VROM (WoON'06) gewogen resultaten

Een verklaring voor de afname van het aandeel subsidieontvangers tussen 1998 en 2002 kan liggen in de toename van het aantal jonge huishoudens op de huurwoningmarkt dat deels te jong is om huurtoeslag te ontvangen (tot 23 jaar). Van der Laan Bouma-Doff (2005a) stelde in 2002 een lager huursubsidiegebruik vast onder leden van de tweede generatie. Dat is ook in 2006 het geval (tabel 3.17), waarbij vooral onder Marokkaanse Nederlanders en de overige niet-westerse allochtonen het verschil met de eerste generatie groot is. Voor elk van de groepen ligt het aandeel toeslagontvangers hoger dan onder autochtonen het geval is.

### Subjectieve woonkenmerken

Naast de objectieve woonsituatie kan ook de waardering voor die woonsituatie verschillen, al zal die waardering, zoals we later zullen zien, veel te maken hebben

met de feitelijke wooncondities. Daarom zijn we hier beknopt en presenteren niet alle tabellen (zie daarvoor bijlage B3.3). We beschrijven hier de tevredenheid met de woning en met de woonomgeving en daarnaast de verhuisgraad (hoeveel verhuisden in twee jaar tijd?) en de neiging tot verhuizen van zelfstandig wonenden. De verhuizingen en vooral de verhuisgeneigdheid kunnen als indirecte indicator van de tevredenheid dienen: men oordeelt als het ware met de voeten over de woonomstandigheden.

#### *Marokkaanse Nederlanders het minst tevreden met hun woning*

Autochtone huishoudens zijn het meest tevreden over hun woning, Marokkaanse Nederlanders het minst (tabel B3.1). Die tevredenheid is gemeten aan de hand van een schaal met een aantal statements over de woning: hoe tevreden men is met de woning, hoe gehecht, of de grootte bevalt, het onderhoud, de indeling, de sfeer en de buitenruimte. Op basis van de uitkomsten is een schaal opgesteld, die van 1 tot 5 loopt, waarbij 5 het meest positief is. Onvrede betreft overigens meestal gebrek aan ruimte in de woning, gebrek aan buitenruimte of beide (Kullberg en Ras 2007). Tussen de generaties zijn de verschillen niet erg groot, met uitzondering van de overige niet-westerse allochtonen bij wie de tweede generatie meer tevreden is met de woning. Huishoudens met een hoger huishoudinkomen zijn vaker tevreden met hun huidige woning dan huishoudens met lagere inkomens. De tevredenheid van oudere en ook meer welgestelde Surinamers lijkt het meest op die van autochtone Nederlanders.

#### *Tevredenheid met de woning meest toegenomen bij Turkse en Marokkaanse Nederlanders*

Bij het vaststellen hoe de tevredenheid met de woning zich ontwikkeld heeft, kon de beschreven schaal niet gebruikt worden omdat niet voor alle jaren dezelfde informatie beschikbaar is. Daarom is gebruikgemaakt van één vraag in de woononderzoeken: 'hoe tevreden bent u met de woning?'

Tussen 1998 en 2006 is bij de Turkse en Marokkaanse Nederlanders het aandeel huishoudens dat tevreden is over de woning toegenomen. Die toename is wat groter dan bij de autochtonen en past bij het beeld van verbeterde kwaliteit van de woningen waarover zij beschikken. Bij de Surinamers is er weinig veranderd. Het aandeel Antilliaanse huishoudens dat tevreden is over de huidige woning is in deze jaren gedaald, wat met de gewijzigde samenstelling van de groep te maken heeft.



Tabel 3.18

Aandeel huishoudens dat (zeer) tevreden is met de huidige woning naar etnische groep in 1998, 2002 en 2006 (in procenten)

	1998	2002	2006
Turken	63	66	70
Marokkanen	57	51	63
Surinamers	73	73	74
Antillianen	78	72	70
overige niet-westerse allochtonen		66	70
autochtonen	88	91	92

Bron: VROM (WBO'98; WBO'02; WoON'06) gewogen resultaten

### Woonomgeving

Allochtonen zijn minder tevreden over hun woonomgeving dan autochtonen. In dit geval is die tevredenheid gemeten aan de hand van een vraag over de algemene tevredenheid met de woonomgeving en vragen over aantrekkelijkheid van de bebouwing, gehecht zijn aan de buurt, thuis voelen, tevredenheid met de bevolkingssamenstelling in de buurt en de statements dat het vervelend is om in de buurt te wonen en dat men, indien mogelijk, uit de buurt verhuist. Deze statements vertonen een goede statistische samenhang.

Het verschil in tevredenheid is niet zo groot als bij de tevredenheid over de woning, maar niettemin substantieel. Eerste generatie Turken, Marokkanen en Antillianen zijn meer tevreden over hun woonomgeving dan de tweede generatie, deels doordat ouderen meer tevreden zijn dan jongeren. Huishoudens met een hoger huishoudinkomen zijn meer tevreden met de huidige woonomgeving dan huishoudens met lagere inkomens (bijlage B3.3).

Voor de eerdere jaren is de tevredenheid met de woonomgeving weergegeven aan de hand van één vraag, de algemene vraag over tevredenheid met de eigen woonomgeving. De tevredenheid over de woonomgeving vertoont bij allochtone groepen vanaf 1998 een licht neerwaartse lijn, met Marokkanen en overige niet-westerse allochtonen als uitzondering. Bij de autochtonen zien we weinig veranderingen. Opvallend is dat tussen 2002 en 2006 de tevredenheid met de woonomgeving van Marokkaanse en Antilliaanse Nederlanders en overige niet-westerse allochtonen flink gestegen is en voor Turkse, Surinaamse en autochtone Nederlanders niet (tabel 3.19).

Tabel 3.19

Aandeel huishoudens dat (zeer) tevreden is met de huidige woonomgeving naar etnische groep in 1998, 2002 en 2006 (in procenten)

	1998	2002	2006
Turken	77	71	71
Marokkanen	74	70	75
Surinamers	77	75	74
Antillianen	81	74	77
overige niet-westerse allochtonen		75	80
autochtonen	87	86	86

Bron: VROM (WBO'98; WBO'02; WoON'06) gewogen resultaten

### Verhuizen

Allochtonen zijn de afgelopen twee jaar vaker verhuisd dan autochtonen (tabel 3.20). Vooral de tweede generatie allochtonen en jongeren, deels overlappende groepen, geven aan in de afgelopen twee jaar te zijn verhuisd. In het algemeen verhuizen mensen tussen 18 en 34 het meest. Opmerkelijk is de hoge verhuisgraad onder Antillianen van middelbare leeftijd (35-64 jaar). Jonge Turkse en Marokkaanse Nederlanders zijn juist minder vaak recent verhuisd in vergelijking met andere groepen. Wel betreft het hier verhuizingen naar een zelfstandige woning en we zagen hiervoor dat met name veel jonge Turkse Nederlanders eerst onzelfstandig gaan wonen. De veel grotere verhuisgraad onder allochtone groepen wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de jongere samenstelling van die bevolkingsgroepen.

Onder Turkse en Antilliaanse Nederlanders zijn eenpersoonshuishoudens het meest verhuismobiel; bij Marokkaanse en Surinaamse Nederlanders vooral paren zonder kinderen. Tot slot valt op dat personen met de lagere huishoudinkomens het vaakst recent verhuisd zijn. De jongere leeftijd van huishoudens in de opbouwfase van hun arbeidsmarkt- en wooncarrière zal hierbij meespelen. Met name het aandeel Antillianen en overige niet-westerse allochtonen met een laag huishoudinkomen dat de afgelopen twee jaar is verhuisd is hoog.

Voor autochtonen is het aandeel dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is, gelijk gebleven tussen 2002 en 2006 (16%) en dat geldt ook voor Surinamers (21%). Het aandeel verhuisden onder de allochtone groepen, en in het bijzonder de Antillianen en overige niet-westerse allochtonen, is hoger dan onder autochtonen, maar lijkt licht af te nemen. Alleen onder Marokkaanse Nederlanders nam het aandeel dat de voorgelopen twee jaar is verhuisd toe (tabel 3.21).

Tabel 3.20

Aandeel huishoudens dat de afgelopen twee jaar is verhuisd naar etnische groep, 2006  
(in procenten)

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen	overige niet-westerse allochtonen	niet-westerse allochtonen totaal	autochtonen
<b>totaal</b>	19	22	22	33	29	25	16
eerste generatie	15	20	20	33	28	23	
tweede generatie	50	32	37	33	35	37	
18-34 jaar	33	36	47	46	47	43	46
35-64 jaar	11	14	15	24	19	16	11
≥ 65 jaar	-	-	6	-	6	5	7
eenpersoonshuishouden	34	23	23	38	32	30	20
paar	23	32	40	26	31	31	16
paar + kind(eren)	14	18	21	25	25	20	12
eenoudergezin	12	21	13	30	24	19	16
<b>huishoudinkomen</b>							
laag	21	22	24	41	33	28	19
midden	18	22	21	22	25	22	15
hoog	15	19	21	21	17	18	14

- = onvoldoende waarnemingen

Bron: VROM (WoON'06) gewogen resultaten

Tabel 3.21

Aandeel huishoudens dat in de voorgelegen twee jaar is verhuisd naar etnische groep, 2002 en 2006 (in procenten)

	2002	2006
Turken	23	19
Marokkanen	18	22
Surinamers	21	21
Antillianen	34	32
overige niet-westerse allochtonen	30	28
autochtonen	16	16

Bron: VROM (WBO'02; WoON'06) gewogen resultaten

### Neiging tot verhuizen

Allochtone groepen geven niet alleen vaker aan verhuisd te zijn in de afgelopen twee jaar, zij willen of moeten ook vaker dan autochtonen verhuizen. Hierbij springen de Antillianen bijzonder in het oog: een kwart wil of moet binnen twee jaar verhuizen. Vooral bij de tweede generatie en meer in het algemeen de jongeren is de drang om te verhuizen groot. Ook huishoudens met een laag huishoudinkomen geven vaker aan te willen of moeten verhuizen (tabel 3.22). Voor alle leeftijden, huishoudentypen en inkomensgroepen is de verhuisgeneigdheid onder allochtone groepen aanmerkelijk hoger, met uitzondering van de Surinamers met een hoog inkomen.

Tabel 3.22

Aandeel huishoudens dat beslist wil of moet verhuizen naar etnische groep, 2006 (in procenten)

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen	overige niet-westerse allochtonen	niet-westerse allochtonen totaal	autochtonen
<b>totaal</b>	18	22	19	25	22	21	10
<b>eerste generatie</b>	16	20	18	22	22	20	
<b>tweede generatie</b>	35	34	22	38	20	28	
<b>18-34 jaar</b>	25	30	31	36	32	31	21
<b>35-64 jaar</b>	13	18	15	16	17	16	8
<b>≥ 65 jaar</b>	-	-	13	-	11	13	6
<b>eenpersoonshuishouden</b>	21	19	18	30	24	22	12
<b>paar</b>	19	27	21	15	28	23	9
<b>paar + kind(eren)</b>	16	21	13	19	18	18	8
<b>eenoudergezin</b>	15	24	25	21	21	22	12
<b>huishoudinkomen</b>							
<b>laag</b>	20	23	23	26	25	24	12
<b>midden</b>	16	20	18	27	19	19	9
<b>hoog</b>	17	19	9	13	15	14	8

- = Onvoldoende waarnemingen.

Bron: VROM (WoON'06) gewogen resultaten

Over het algemeen lijkt de verhuisgeneigdheid voor alle groepen wat af te nemen (tabel 3.23). Alleen het aandeel Antillianen dat zegt beslist te willen of moeten verhuizen is ten opzichte van 1998 gestegen. Opmerkelijk is de afname van verhuisgeneigdheid van Marokkaanse Nederlanders tussen 2002 en 2006. Mogelijk heeft de bereikte positieverbetering de neiging tot verhuizen in 2006 doen afnemen, al is deze nog steeds hoog.

Tabel 3.23

Aandeel respondenten dat (beslist) wil of moet verhuizen naar etnische groep in 1998, 2002 en 2006 (in procenten)

	1998	2002	2006
Turken	20	18	17
Marokkanen	22	28	21
Surinamers	21	18	18
Antillianen	22	17	25
overige niet-westerse allochtonen		22	21
autochtonen	11	9	10

Bron: VROM (WBO'98; WBO'02; WoOn'06) gewogen resultaten

### 3.3 Gelijke kenmerken, dezelfde positie?

Hiervoor hebben we gezien dat allochtone huishoudens over het geheel genomen een tanende, maar nog altijd substantiële achterstand hebben op autochtone huishoudens. In de rest van dit hoofdstuk gaan we op zoek naar een eerste antwoord op de vraag, welke factoren hieraan ten grondslag zouden kunnen liggen. In hoofdstuk 2 is een overzicht gepresenteerd van factoren die van invloed zijn op de uitkomsten in de woningmarkt. Er is onderscheid gemaakt tussen kenmerken van het huishouden en van de lokale woningmarkt. Deze twee kenmerken zijn volgens gangbare verhuis- en woningmarkttheorieën van groot belang voor de woningmarktpositie van huishoudens en zijn voorhanden in het WOON 2006. Verschillen in positie tussen etnische groepen kunnen ten dele worden verklaard doordat huishoudenskenmerken verschillen of doordat woningmarkten waar veel niet-westerse allochtonen wonen (o.a. de Randstad) sterk onderscheidende kenmerken hebben. In dit hoofdstuk onderzoeken we verklaringen voor de positieverschillen in deze richting.

Daarnaast is in hoofdstuk 2 gewezen op de betekenis van poortwachters op de woningmarkt, op de mogelijke effecten van systemen voor woonruimteverdeling en op mogelijke etnischspecifieke woonvoorkeuren of prioriteiten. Over die zaken hebben we in de databestanden geen of weinig informatie; ze komen in het volgende hoofdstuk aan bod. Het WOON-bestand maakt het mogelijk om te controleren op verschillen in kenmerken van het huishouden. Ook kan in de kwantitatieve analyse gecontroleerd worden op verschillen in kenmerken van de wijk en het woningmarktgebied. Het bestand bevat echter geen direct gemeten informatie over etnischspecifiek woningmarktgedrag, preferenties en factoren die te maken hebben met selectieprocessen op de woningmarkt. In deze studie vormen de uitkomsten van de focusgroeps gesprekken hiervoor een belangrijke bron. Daarover wordt in het volgende hoofdstuk gerapporteerd.

### *Overwegingen bij de kwantitatieve analyses*

Zoals gezegd kan in de kwantitatieve analyses rekening worden gehouden met de verschillen in huishoudenskenmerken. Concreet gaat het in de analyses om de volgende variabelen: samenstelling en omvang van het huishouden, de leeftijd van de hoofdkostwinner, de inkomensbron, de hoogte van het inkomen en het opleidingsniveau. Daarnaast kan niet voorbij worden gegaan aan regionale en wijkverschillen. Allochtonen en autochtonen laten een andere regionale spreiding over het land en in (G4) steden zien. Wij willen in onze modellen echter verder gaan dan een vergelijking tussen G4 en 'de rest'. Er is voor gekozen om de door het ministerie van VROM onderscheiden (46) woningmarktgebieden – waarbinnen een grote meerderheid van de bewoners het zoeken naar een andere woning concentreert – te gebruiken. De woningmarktgebieden zijn zo begrensd dat steeds de meeste verhuizingen binnen die gebieden plaatsvinden (zie hoofdstuk 2). Zodoende is het gebied de meest relevante geografische eenheid om vraag- en aanbodverhoudingen op de woningmarkt te bestuderen. Voor onze analyses naar bijvoorbeeld de mate waarin groepen over een koophuis beschikken, is dan relevant wat het aanbod van koopwoningen binnen het woningmarktgebied eigenlijk is. De achterliggende filosofie is dat het niet reëel is om te veronderstellen dat bijvoorbeeld een Utrechter naar Klazinaveen verhuist, omdat hij daar een betaalbare koopwoning kan vinden. De meeste mensen zijn door werk en sociale netwerken aan een gebied gebonden.

Het doel van deze variabele is om rekening te houden met de verschillen in aanbod tussen de woningmarktgebieden in Nederland. Op korte termijn kan het aanbod als een gegeven worden gezien, op de lange termijn zal het aanbod reageren op de woningvraag. De inhoud van de variabele 'woningmarktgebied' varieert met de te verklaren variabele. In de analyse die zich richt op de verschillen tussen het aandeel allochtone en autochtone kopers bestaat de variabele 'woningmarktgebied' uit het aanbod koopwoningen per woningmarktgebied. In de analyse met betrekking tot de verschillen tussen allochtonen en autochtonen die woonachtig zijn in concentratiewijken bestaat de variabele 'woningmarktgebied' uit het aandeel etnische minderheden per woningmarktgebied.

Waar ongeveer driekwart van de huishoudens binnen een woningmarktgebied verhuist, is bekend dat ongeveer een kwart binnen het eigen postcodegebied verhuist en daarbij gebonden is aan lokaal woningaanbod (hoofdstuk 2). Hoe lager het inkomen en opleidingsniveau, des te korter zijn in het algemeen de verhuisafstanden. Dit betekent dat voor leden van allochtone groepen gemiddeld kortere verhuisafstanden verwacht mogen worden. Om die reden hebben we gezocht naar een aanvullende geografische afbakening van het woningaanbod. Die is gevonden in de vorm van de door het bureau ABF gemaakte woonmilieutypologie. Hierin zijn vijf woonmilieus onderscheiden op basis van onder meer de bebouwingsdichtheid en de ligging van het woonmilieu. De typologie loopt uiteen van centrum-stedelijk (stadshart en negentiende-eeuwse wijken), buitencentrum-stedelijk (vroegnaoorlogse stadswijken), groen-stedelijk tot landelijk-dorps en landelijk-gespreid wonen. Bijlage B3.4 bevat een meer gedetailleerde beschrijving van de modellen voor de kwantitatieve analyses.

Dat we uitgebreid rekening willen houden met verschillen tussen woningmarktgebieden en wijken brengt wel enige complicaties met zich mee. Ten eerste lopen we het risico dat we in de analyse te maken krijgen met tautologische relaties. Bij opname van deze variabelen is het niet eenvoudig om te bepalen wanneer het nog om een controlevariabele gaat en wanneer het meer een proxy is van de afhankelijke variabele. Wat betekent het als je zegt dat een allochtoon vaker dan een autochtoon woont in een flat, omdat hij vaker dan een autochtoon woont in een buitencentrummilieu woont in plaats van een groen-stedelijk? Tegelijkertijd zou het niet meenemen van het woonmilieutype van de wijk geen recht doen aan de verschillen die er toch ook binnen het milieutype bestaan. De vraag in hoeverre er sprake is van een tautologische relatie laat zich echter niet eenduidig beantwoorden. Om die reden hebben we ervoor gekozen om zichtbaar te maken welk deel van het verschil wordt bepaald door kenmerken van het woningmarktgebied, het woonmilieu en het huishouden.

#### *Keuze van de analysetechniek*

De keuze van de analysetechniek is een tweede vraagstuk dat aandacht verdient. Een uitgebreide toelichting op de overwegingen en gemaakte keuzen, die nogal technisch van aard is, staat in bijlage B3.4. In de kern komt het erop neer dat we gebruik hebben gemaakt van een combinatie van methoden. Decompositieanalyses zijn gebruikt om vast te stellen in hoeverre verschillen tussen allochtonen en autochtonen zijn toe te schrijven aan kenmerken van huishoudens, woonmilieus en woningmarktgebieden. Multilevelanalyses zijn gebruikt om te bepalen of het geoorloofd is om decompositieanalyses toe te passen – zij houden namelijk geen rekening met variabelen op verschillend niveau – en om vast te stellen of na controle voor de in de analyse opgenomen kenmerken de resterende verschillen tussen allochtonen en autochtonen nog significant zijn. Niet voor alle indicatoren van de woningmarktpositie is een analyse uitgevoerd. Er is een selectie van indicatoren gemaakt, namelijk het verschil tussen allochtonen en autochtonen met betrekking tot het hebben van een koopwoning, een eengezinshuis, het aantal kamers, tevredenheid met de woning en met de woonomgeving, de verhuisgeneigdheid en het wonen in een relatieve concentratiewijk.

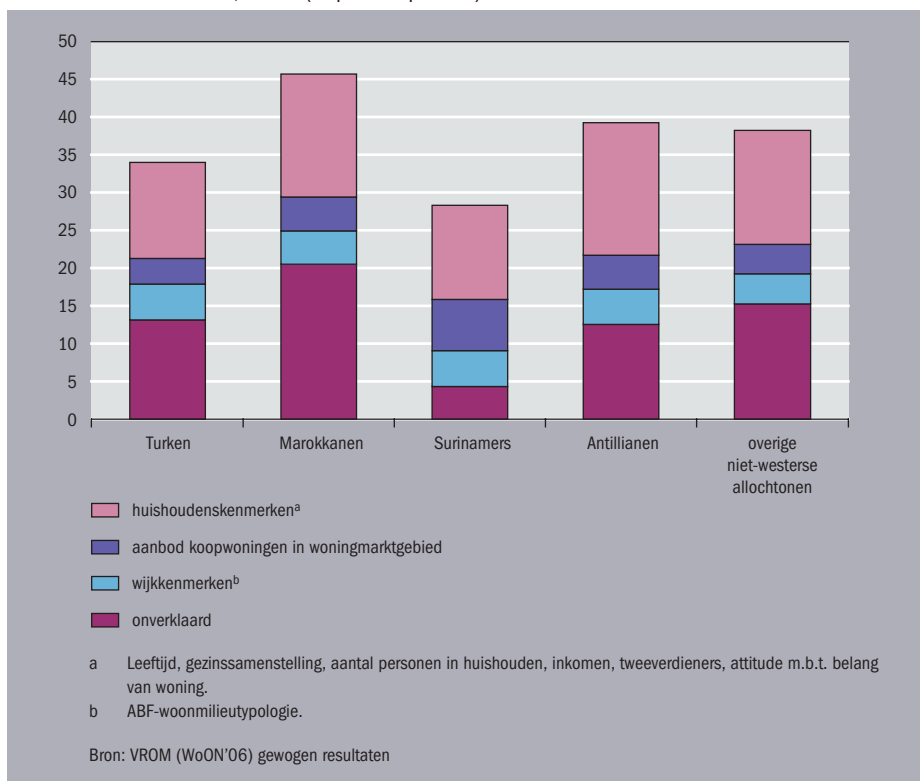
#### *Allochtone en autochtone huishoudens met een koopwoning*

Figuur 3.1 laat voor elke allochtone groep zien hoe groot het verschil is met het aandeel autochtone huishoudens met een koopwoning, dit verschil is uitgedrukt in procentpunten. Bij Turkse Nederlanders zien we dat het verschil 34 procentpunten bedraagt (60% van de autochtone huishoudens minus 26% van de Turkse huishoudens). De diverse kleurschakeringen laten zien in hoeverre dit verschil is toe te schrijven aan respectievelijk de kenmerken van het huishouden, het aanbod van koopwoningen in het woningmarktgebied en de kenmerken van de wijk. Er is voor gekozen om in de figuur het afzonderlijke belang van deze clusters van factoren zichtbaar te maken. Het onderste deel laat zien welk deel van het verschil tussen allochtone en autochtone huishoudens onverklaard blijft. Deze onverklaarde rest

wijst op de betekenis van andere factoren die niet in de kwantitatieve analyse opgenomen konden worden.

**Figuur 3.1**

Verskil in aandeel huishoudens met een koopwoning tussen allochtone groepen en autochtonen, uiteengelegd in een verklaard deel (door huishoudens-, woningmarktgebied- en wijkenmerken) en een onverklaard deel, 2006 (in procentpunten)



Het verschil in het aandeel autochtone en allochtone huishoudens met een koophuis kan niet volledig worden toegeschreven aan de in de analyse opgenomen kenmerken. Niettemin zijn huishoudenskenmerken en kenmerken van regio en wijk wel belangrijk: het oorspronkelijke verschil wordt bij alle groepen meer dan gehalveerd. Bij de Surinamers kan het verschil het meest worden teruggebracht: wanneer we rekening houden met de modelkenmerken, dan resteert er nog een verschil van een kleine vijf procentpunten, dit was bijna dertig procentpunten. Niettemin is ook bij de Surinamers dit verschil nog steeds significant. Dit is ook het geval bij de andere groepen. Er zijn kennelijk andere, ongemeten factoren die een rol spelen in de verklaring van het minder grote eigenwoningbezit onder allochtone huishoudens. Het zijn vooral de individuele kenmerken, zoals leeftijd en inkomen, die van belang zijn om het eigenwoningbezit te verklaren. Ook de regionale en lokale omstandigheden van



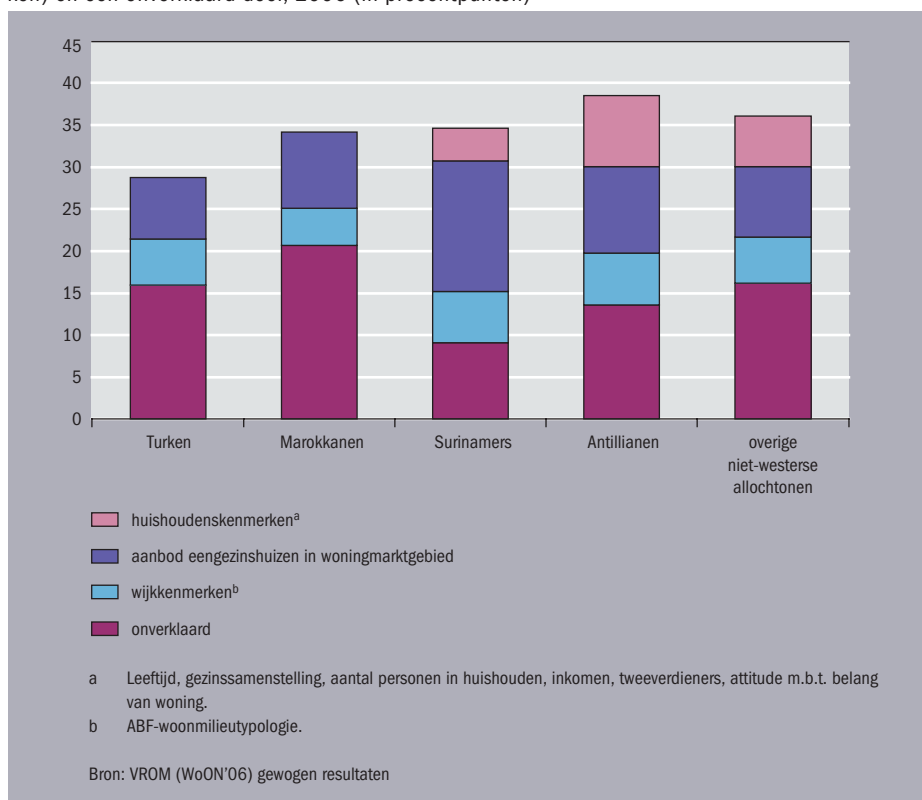
de woningmarkt beperken de mogelijkheden voor allochtone huishoudens om een woning te kopen. Het verschil is onder Marokkaanse Nederlanders het grootst.

### Kansen op een eengezinshuis

Allochtone Nederlanders wonen vaker dan autochtonen in meergezinshuizen zoals portiek- en etagewoningen of appartementen. Dit verschil kan slechts ten dele worden verklaard door verschillen tussen allochtonen en autochtonen in huishoudens-, wijk- en woningmarktkenmerken. Individuele kenmerken verklaren voor Turkse en Marokkaanse Nederlanders zelfs niets van het verschil ten opzichte van autochtonen. We zagen hiervoor al dat allochtone gezinnen met kinderen veel vaker in flats wonen dan autochtone gezinnen met kinderen, die vrijwel zonder uitzondering in eengezinshuizen wonen (95% van de autochtone huishoudens met kinderen).

**Figuur 3.2**

Verskil in aandeel huishoudens met een eengezinshuis tussen allochtone groepen en autochtonen, uiteengelegd in een verklaard deel (door huishoudens-, woningmarktgebied- en wijkenmerken) en een onverklaard deel, 2006 (in procentpunten)



Ook wonen allochtonen met hogere inkomens nog vaak in een flat; dat is onder rijke autochtonen veel minder het geval. Voor zover verschillen in het beschikken over een

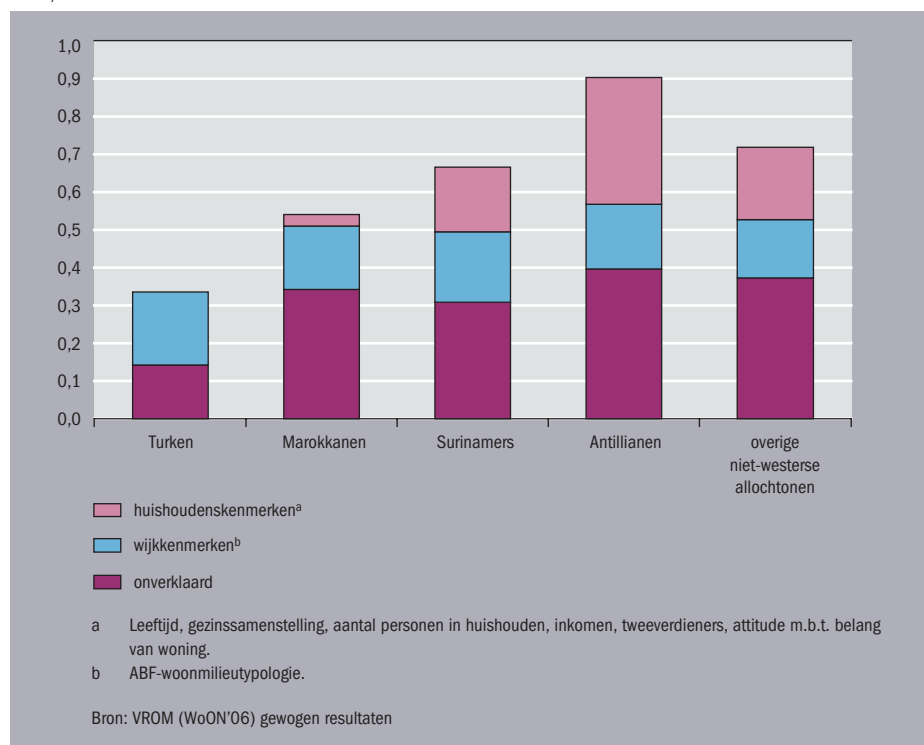
eengezinshuis tussen allochtone en autochtone huishoudens worden verklaard, zijn het vooral kenmerken van woningmarkt en woonmilieu die ertoe doen. Het beperkte aanbod aan eengezinswoningen in gebieden waar allochtonen wonen vormt een deel van de verklaring. Net als bij de analyse naar verschillen in koopwoningen, laten de verschillen met autochtonen zich bij Surinamers het best verklaren door de in de analyse opgenomen kenmerken. Bij de andere groepen, en bij Marokkanen in het bijzonder, is de onverklaarde rest betrekkelijk groot. Hier zijn vooral andere factoren doorslaggevend.

### Aantal kamers

Figuur 3.3 legt het verschil in aantal kamers tussen allochtone groepen en autochtonen uiteen in een verklaard en onverklaard deel. Wijkkenmerken verklaren voor elk van de allochtone groepen het verschil in beschikbare kamers voor een flink deel.

**Figuur 3.3**

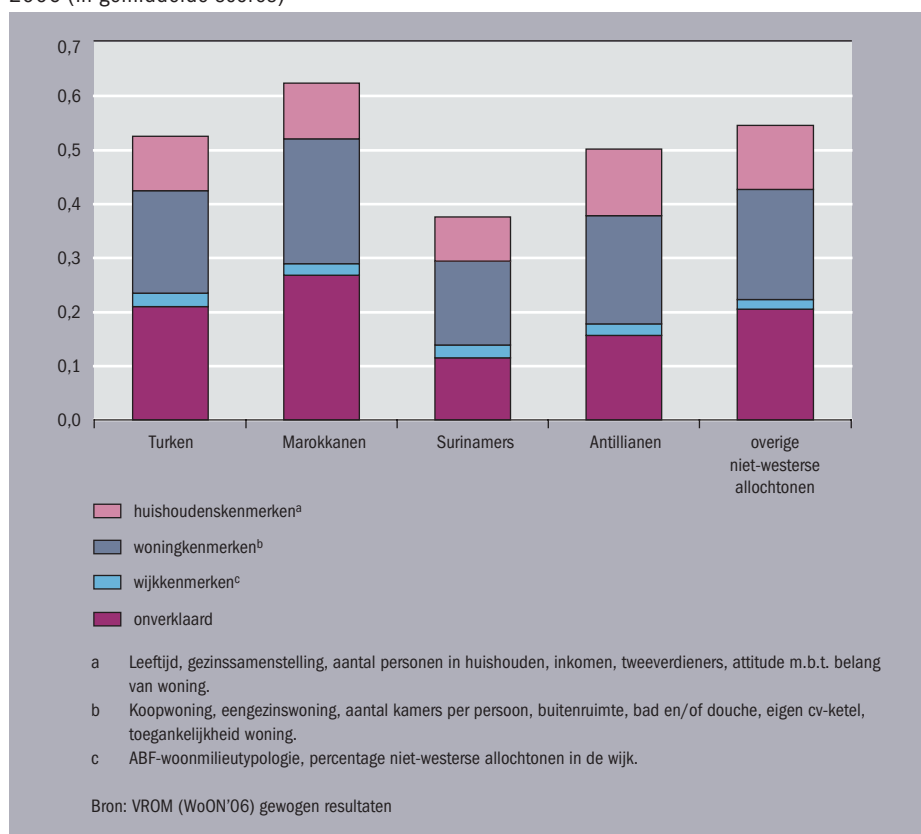
Verschied in het totale aantal kamers in de woning tussen allochtone groepen en autochtonen, uiteengelegd in een verklaard deel (door huishoudens- en wijkkenmerken) en een onverklaard deel, 2006



Allochtone groepen wonen vaker in wijken met kleine woningen. Voor Surinamers, Antillianen, overige niet-westerse allochtonen en in mindere mate Marokkanen dragen ook verschillen in huishoudenskenmerken bij aan de verklaring van het verschil ten opzichte van autochtonen in aantal kamers. Voor Turkse Nederlanders dragen verschillen in individuele kenmerken niets bij aan de verklaring; voor deze groep zou het verschil ten opzichte van autochtonen in aantal kamers zelfs groter zijn wanneer hun huishoudenskenmerken meer op die van autochtonen zouden lijken. Ze zijn klein behuist, ook als de huishoudengrootte in aanmerking wordt genomen. De verschillen tussen allochtone groepen en autochtonen blijven significant voor alle groepen. Het overgebleven verschil is voor Antillianen het grootst: rekening houdend met de opgenomen factoren beschikken Antilliaanse huishoudens gemiddeld over 0,4 kamers minder dan autochtonen.

**Figuur 3.4**

Verskil in tevredenheid met de woning tussen allochtone groepen en autochtonen, uiteengelegd in een verklaard deel (door huishoudens-, woning- en wijkenmerken) en een onverklaard deel, 2006 (in gemiddelde scores)



### *Verschillen in tevredenheid vooral gevolg van minder goede woningen*

Hiervoor bleek dat allochtone groepen minder tevreden zijn met de huidige woning dan autochtonen. Marokkaanse Nederlanders zijn het minst tevreden over de huidige woning; Surinamers verschillen het minst met autochtonen wat betreft hun tevredenheid met de woning. Een belangrijk deel van deze verschillen is toe te schrijven aan woningkenmerken. Woningkenmerken die in dit model zijn meegenomen zijn: huur of koop, eengezins- of meergezinswoning, aantal kamers per persoon, de aanwezigheid van een eigen tuin, een bad, dubbelglas, een eigen cv-ketel en de toegankelijkheid van de woning.

De individuele kenmerken, zoals opleiding, inkomen en huishoudsamenstelling verklaren ook een deel van het verschil tussen allochtone groepen en autochtonen wat betreft hun tevredenheid met hun woning. Kenmerken van de wijk (woonmilieu en etnische concentratie) zijn niet erg belangrijk voor de tevredenheid met de woning. Wanneer we controleren op verschillen tussen autochtonen en allochtonen wat betreft individuele, woning- en wijkenmerken wordt een belangrijk deel van de verschillen in woningtevredenheid tussen allochtone groepen en autochtonen 'wegverklaard'. De resterende verschillen zijn bovendien niet erg groot meer: op een schaal van 1 tot 5 loopt het verschil uiteen van ongeveer 0,1 punt bij Surinamers tot bijna 0,3 punten bij Marokkaanse Nederlanders. Niettemin zijn deze verschillen significant.

### *Nauwelijks verschillen in tevredenheid met de woonomgeving*

De verschillen tussen allochtone groepen en autochtonen wat betreft de tevredenheid met de woonomgeving zijn minder groot dan bij de tevredenheid met de woning. Bovendien is een zeer aanzienlijk deel van deze verschillen te verklaren uit huishoudens-, woning- en wijkenmerken (zie figuur 3.5). Met name de ervaren sociale cohesie en verloedering in de wijk spelen een belangrijke rol, voor alle groepen. Allochtone groepen ervaren meer verloedering en minder sociale cohesie in de buurt, wat een groot deel van hun lagere tevredenheid met de woonomgeving in vergelijking met autochtonen verklaart.

Men zou kunnen tegenwerpen dat het opnemen van opvattingen over ervaren verloedering en sociale cohesie in belangrijke mate samenvallen met opvattingen over de tevredenheid met de woonomgeving. Dit raakt weer aan de kwestie van een tautologische relatie. De conclusies veranderen echter niet wanneer deze variabelen niet in het model worden opgenomen: de verschillen tussen autochtonen en allochtonen vallen weg (komen wellicht deels op het conto van 'wijkenmerken', in het bijzonder het wijctype). Alleen bij de Turkse Nederlanders resteert dan nog een klein, maar significant verschil.

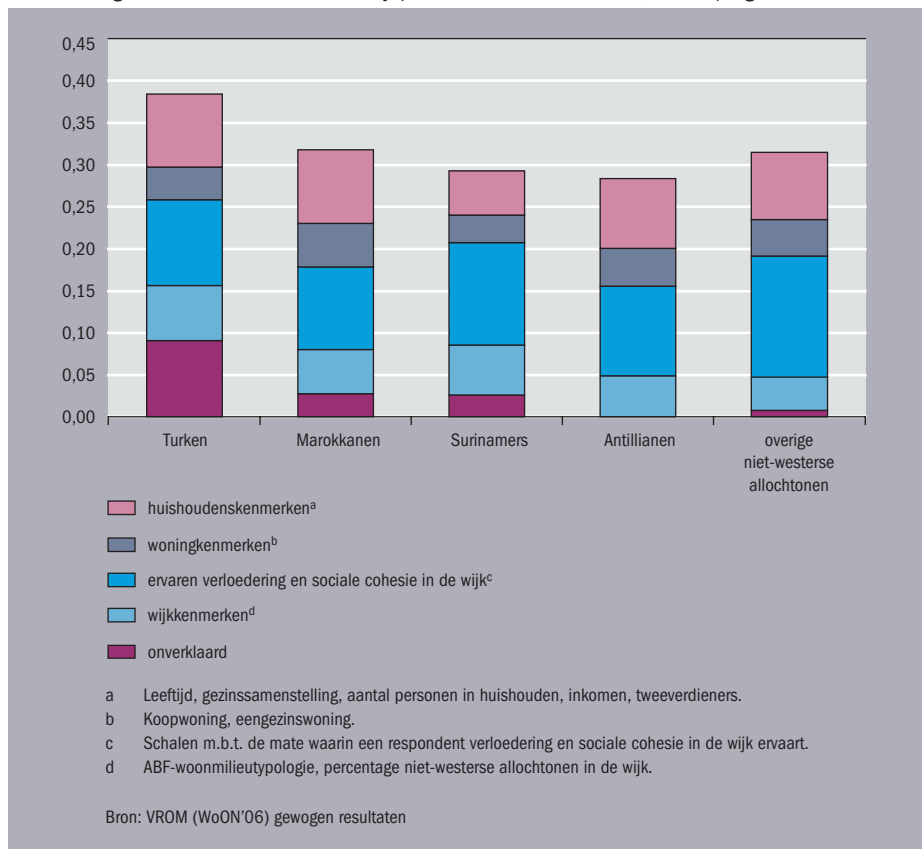
Er blijft evengoed nog wel verklaringskracht over voor andere kenmerken van de wijk, zoals het type bebouwing in de wijk en de etnische compositie van de wijk (de andere 'wijkenmerken'). Ook indien er in hun wijk geen verloedering zou zijn en veel sociale cohesie, zouden leden van elk van de allochtone groepen nog altijd ontevredener zijn met hun wijk vanwege onder meer een hoge bebouwingsdichtheid en

een gekleurde bevolkingssamenstelling vergeleken met de wijken waar veel autochtonen wonen. Ook de huishoudenskenmerken verklaren het nodige van het verschil, vooral de jongere bevolkingssamenstelling en jonge huishoudens zijn kritischer over hun woonomgeving dan meer gesetelde, oudere huishoudens.

De onverklaarde rest is voor alle groepen, met uitzondering van de Turkse Nederlanders, niet meer significant. Dat wil zeggen dat wanneer we rekening houden met huishoudens-, woning- en wijkenmerken allochtone groepen niet meer significant verschillen van autochtonen in hun tevredenheid met de woonomgeving. Bij Antillianen is de onverklaarde rest zelfs negatief; wanneer we rekening houden met alle kenmerken lijken Antillianen dus meer tevreden met de woonomgeving dan autochtonen. Turkse huishoudens zijn na opname van alle gemeten kenmerken wel nog steeds significant minder tevreden met de woonomgeving dan autochtonen, maar het verschil is erg klein: minder dan 0,1 op een schaal die loopt van 1 tot 5.

Figuur 3.5

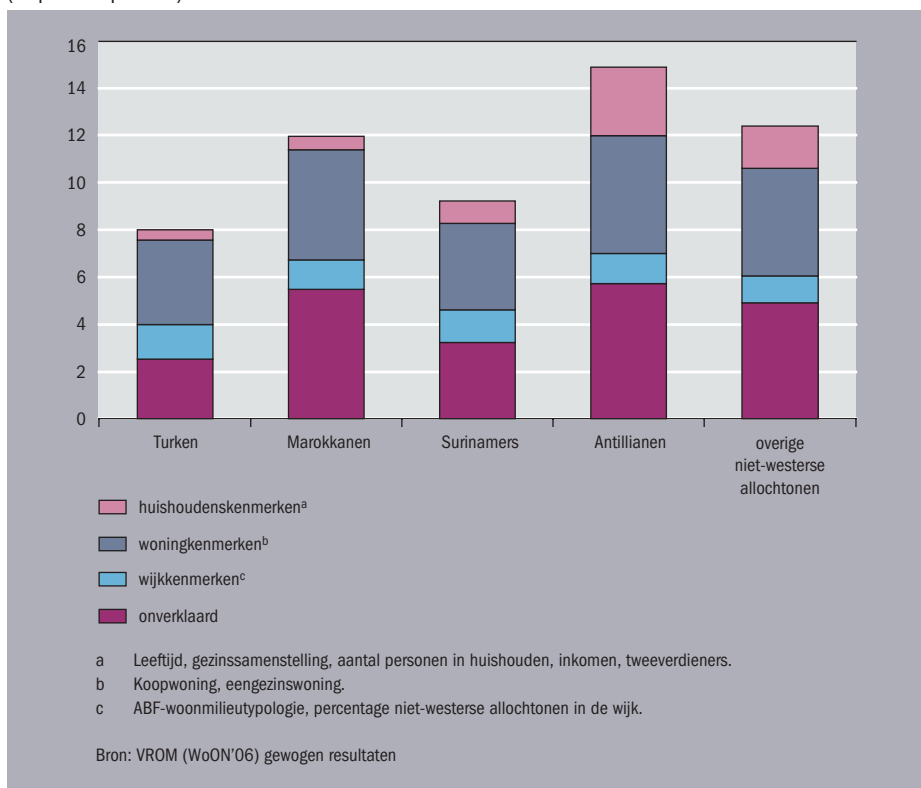
Verskil in tevredenheid met de woonomgeving tussen allochtone groepen en autochtonen, uiteengelegd in een verklaard deel (door huishoudens-, woning- en wijkenmerken, en de ervaren verloederling en sociale cohesie in de wijk) en een onverklaard deel, 2006 (in gemiddelde scores)



Vooraf woningkenmerken verklaren hogere verhuisceneidheid onder alloctonen  
 Een fors deel van het verschil in verhuisceneidheid tussen alloctonen en autoctonen is toe te schrijven aan verschillen in kenmerken van woningen, wijken en huishoudens (figuur 3.6). Vooraf woningkenmerken (huur-, koop-, eengezins- of meergezinswoning) doen ertoe. De huishoudenskenmerken verklaren maar in beperkte mate de grotere verhuisceneidheid onder alloctone groepen, met uitzondering van de Antillianen.

Figuur 3.6

Verschied in verhuisceneidheid tussen alloctone groepen en autoctonen, uiteengelegd in een verklaard deel (door huishoudens-, woning- en wijkenkenmerken) en een onverklaard deel, 2006 (in procentpunten)

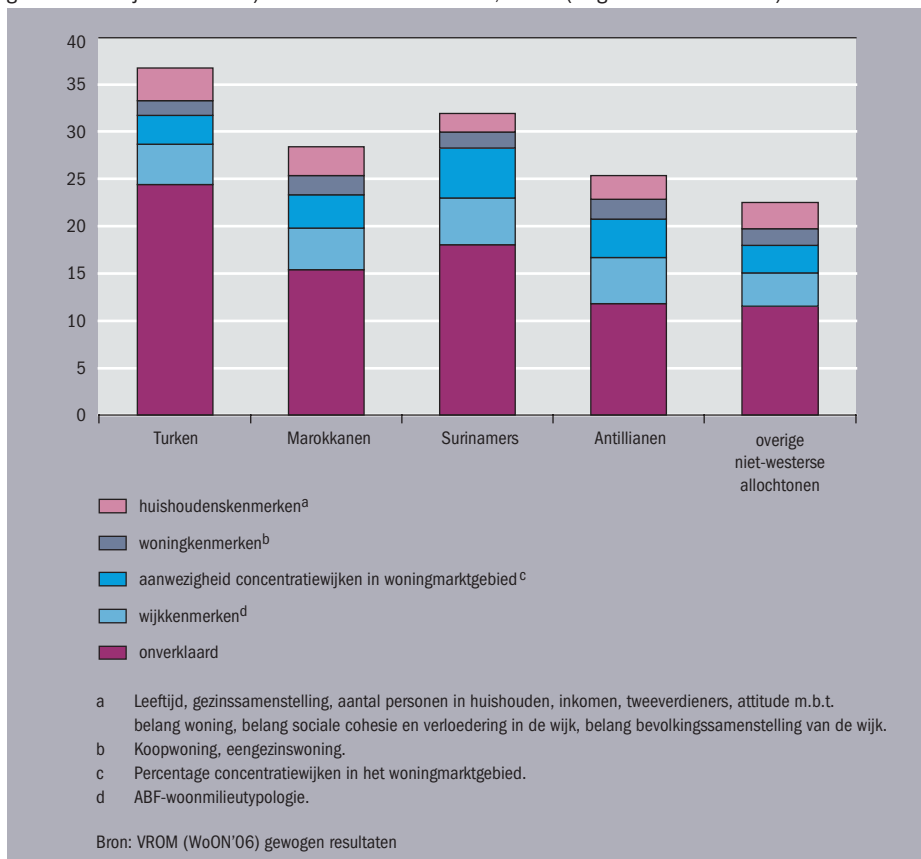


De wijkenkenmerken, waaronder de etnische compositie van de wijk, verklaren de grotere verhuisceneidheid maar zeer ten dele. In hoofdstuk 2 haalden we onderzoek aan waarin de invloed van de etnische samenstelling van wijken op de neiging tot verhuizen werd onderzocht (Van Ham et al. 2008). Zwarte wijken zetten alle bevolkingsgroepen aan tot een hogere verhuisceneidheid, maar de autoctonen het meest. Het feit dat alloctonen meer in zwarte wijken wonen draagt bij aan het verschil in verhuisceneidheid. Ook het feit dat zij vaker in stedelijke vernieu-

wingswijken wonen waar woningen gesloopt worden ten behoeve van nieuwbouw draagt bij aan een sterkere neiging om te (moeten) verhuizen. Indien we met WOON 2006 kijken naar recent verhuisden die voor hun verhuizing al zelfstandig woonden (doorstromers) dan blijkt dat niet-westerse allochtonen ongeveer twee keer zo vaak een woning verlieten die gerenoveerd of (meestal) gesloopt werd. Voor hen gaat het om circa 8%; voor autochtonen om 4% (WOON 2006, eigen analyse). Bij de Turkse Nederlanders is het verschil met autochtonen niet langer significant als alle verklarende kenmerken in ogenschouw worden genomen. Bij de andere groepen is dit nog wel het geval.

**Figuur 3.7**

Verskil in aandeel wonend in een relatieve concentratiewijk tussen allochtone groepen en autochtonen, uiteengelegd in een verklaard deel (door huishoudens-, woning-, woningmarktgebied- en wijkenmerken) en een onverklaard deel, 2006 (in gemiddelde scores)



Bij gelijke kenmerken wonen allochtone huishoudens veel vaker in concentratiewijken. Bij een aantal indicatoren kan een belangrijk deel van het verschil tussen autochtone en allochtone huishoudens worden verklaard door kenmerken van huishoudens, woningmarktgebieden en wijken. Dit is veel minder het geval bij de kans op het wonen in een concentratiewijk. De in de analyse opgenomen kenmerken nemen wel een deel van de verschillen weg, maar het is toch vooral de substantiële onverklaarde rest die het beeld beheerst. Dit geldt in het bijzonder voor Turkse Nederlanders die veel vaker dan autochtonen met dezelfde kenmerken in een concentratiewijk wonen. Bij de andere groepen kunnen de in de analyse opgenomen kenmerken ongeveer de helft van het verschil met autochtone huishoudens verklaren.

### 3.4 Conclusies

De grootste verschillen tussen allochtone groepen en autochtonen op de woningmarkt doen zich voor bij het kopen van een woning, het beschikken over een eengezinshuis en de beschikbare grootte van de woning. Voor elk van deze kenmerken geldt dat de verschillen met de autochtone bevolking voor Marokkaanse en daarna Turkse Nederlanders het grootst zijn, terwijl ze voor Surinamers en Antillianen veel kleiner zijn, wat overigens al heel lang zo is. Bij Antillianen is sprake van een grote kloof tussen de vaak jonge, arme en laagopgeleide migranten van de laatste jaren en de relatief welgestelde langer gevestigden.

Onder Turkse, Marokkaanse en Surinaamse Nederlanders worden de verschillen met de autochtonen gestaag kleiner: het aantal eigenaren-bewoners stijgt rap; vooral bij jonge Turken en Marokkanen is de oriëntatie op de koopmarkt sterker dan bij de eerste generatie. Overigens steeg ook onder Surinamers het eigenwoningbezit flink. In mindere mate steeg het aantal Marokkanen en Surinamers dat over een eengezinshuis beschikt; onder Turken nam dat aandeel in de periode 1998-2006 niet toe, het was al relatief hoog in 1998. Met de woonkwaliteit steeg ook de tevredenheid onder allochtone groepen, althans die met de woning.

Per definitie is er een verschil waar het gaat om het wonen in gekleurde wijken: allochtonen, met name Turkse Nederlanders doen dit vaker. Vooral door toename van de omvang van de allochtone groepen verbreden en verdiepen allochtone concentraties zich. Terwijl het verschil in woningkwaliteit minder wordt, nemen de etnische bevolkingsconcentraties wel toe in zijn algemeenheid. Ontmoetingskansen met autochtone bewoners dalen in de gekleurde wijken en het aantal gekleurde wijken neemt toe. Lokaal zijn er grote verschillen in spreiding van allochtone groepen over gemeente en stadsgewest en in de dynamiek hierin over de laatste tien jaar. Hier spelen ontwikkelingen op de lokale woningmarkt een rol: de aanleg van nieuwe wijken en de financiële bereikbaarheid van die wijken voor verschillende bevolkingsgroepen. Met name onder de Turkse Nederlanders doet zich in een aantal gemeenten, ook buiten de grootste drie, enclavevorming voor, voor zover dat op het niveau van het viercijferige postcodegebied gezegd kan worden. Ontmoetingskansen met leden van de eigen groep belopen er tussen de 15 en 22 procent. In de meeste geval-



len zijn relatief gekleurde wijken ook relatief arme wijken, maar er ontstaat toch wat differentiatie, met name in Almere en Amsterdam, waar sommige wijken flink gekleurd zijn en toch een bovengemiddelde sociaaleconomische status hebben.

Door middel van decompositieanalyses is nagegaan welke verschillen in wooncondities onverklaard blijven nadat rekening is gehouden met diverse huishoudens- en woningmarktkenmerken. Het geringere eigenwoningbezit onder Marokkanen en in mindere mate onder Turken, Antillianen en overige niet-westerse allochtonen, laat zich niet afdoende verklaren uit hun huishoudenskenmerken (vooral inkomen) en woongebieden. Voor Surinamers wordt het toch al geringe verschil ook nog eens vergaand wegverklaard door vooral huishoudenskenmerken.

Voor het beschikken over een eengezinshuis is de uitkomst van de analyse vergelijkbaar: het verschil kan in nog mindere mate verklaard worden uit de huishoudens- en woningmarktkenmerken. Vooral huishoudenskenmerken kunnen in tegenstelling tot het bezitten van een koophuis, niet goed verklaren waarom met name Turkse en Marokkaanse Nederlanders in mindere mate over een eengezinshuis beschikken. Dat komt doordat Turkse en Marokkaanse gezinnen met kinderen vaak op een flat wonen, terwijl dit bij autochtone Nederlanders juist zelden het geval is (bij slechts 5% van de gezinnen met kinderen). Wel verklaren de regionale en lokale woningmarktkenmerken een derde tot de helft van het verschil; in de buurten waar Turkse en Marokkaanse Nederlanders wonen zijn weinig eengezinshuizen.

Wat betreft het aantal kamers waarover men beschikt is het verschil groot voor Antilliaanse Nederlanders. Zij beschikken over minder kamers in de woning, maar dat wordt voor een deel verklaard door hun huishoudenskenmerken: veel eenpersoonshuishoudens, eenoudergezinnen en lage inkomens. Ten dele laat het verschil in kamertal tussen de allochtone groepen en autochtonen zich verklaren uit de (stedelijke) woningvoorraad met veel kleine woningen.

Op basis van het Woningbehoefteonderzoek 2002 deed Van der Laan Bouma-Doff (2005a) vergelijkbare analyses, zij het met gebruik van andere technieken en wat afwijkende indicatoren in het model.<sup>5</sup> Ook in deze studie, die de situatie vier jaar geleden representeert, wordt vastgesteld dat er verschillen in materiële woonomstandigheden bestaan die niet kunnen worden begrepen uit persoonlijke en woningmarktomstandigheden. Dat gold zowel voor eigenwoningbezit als voor het beschikken over een eengezinshuis. De verschillen zijn vier jaar later nog niet verdwenen en ook niet verklaard.

Verschillen in tevredenheid met zowel de woning als de woonomgeving zijn er tussen alle allochtone groepen en autochtonen, maar die verschillen kunnen vergaand verklaard worden uit de kenmerken van de woningen en van de omgeving, zoals de grootte van de woning, het type en het voorkomen van hinder in de woonomgeving. Hetzelfde geldt voor de verhuisgeneigdheid, ook die wordt onder zelfstandig wonenden vooral gevoed door de woonomstandigheden. Dat was in 2002 eveneens het geval.

Ten slotte is gekeken naar de verklaring voor het wonen in een relatieve concentratiewijk met, binnen lokale verhoudingen, veel niet-westerse allochtonen. Voor

dit kenmerk kan maar voor een bescheiden deel een verklaring worden gevonden in huishoudens- en woonmilieukenmerken. Vooral voor Turkse Nederlanders blijft er veel over om te verklaren; voor de andere groepen kan het verschil met autochtonen bijna voor de helft worden wegverklaard, maar ook voor hen blijft er een substantieel verschil.

Nog steeds laten met name het wonen in concentratiewijken, het eigenwoningbezit en het wonen in de gestapelde bouw onder allochtone groepen zich onvoldoende verklaren uit kenmerken van de huishoudens en van de regionale of lokale woningmarkt. In het volgende hoofdstuk onderzoeken we nadere verklaringen voor deze aanhoudende verschillen.

## Noten

- 1 Voor sommige indicatoren is het alleen mogelijk om de ontwikkelingen tussen 2002 en 2006 te laten zien, omdat de informatie voor 1998 ontbreekt. Het is niet mogelijk gebleken om ontwikkelingen vóór 1998 te laten zien vanwege te geringe aantallen allochtonen uit de groepen in de steekproef, andere afbakening van die groepen (onder andere geen 'overige niet-westerse allochtonen', samenvoeging van Surinamers en Antillianen en soms ook 'mediterranen') en definitieproblemen rond woonkenmerken. Zie voor de gebruikte definities bijlage B3.1 (te vinden via [www.scp.nl](http://www.scp.nl) bij het desbetreffende rapport).
- 2 Het gaat onder meer om de volgende gemeenten, met de percentages niet-westerse allochtonen per 1 januari 2008 tussen haakjes: Eindhoven (15), Tilburg (13), Nijmegen (12), Enschede (14), Amersfoort (13), Haarlemmermeer (11), Dordrecht (17), Zoetermeer (16), Leiden (14) en Venlo (11).
- 3 Een nauwkeuriger beeld van de beschikbare woninggrootte is het aantal vierkante meters in de woning, maar dat gegeven is niet voor alle jaren beschikbaar. Daarom is voor het aantal kamers per persoon gekozen.
- 4 Dat betekent dat het kwaliteitsverschil tussen de woningen van allochtone groepen ten opzichte van autochtonen eerder te laag dan te hoog wordt ingeschat.
- 5 In de analyse van Van der Laan Bouma-Doff wordt voor een bevolkingsgroep het feitelijke aandeel woningbezit weergegeven en daarnaast het verwachte aandeel. Dit is het aandeel zoals het zou zijn indien huishoudenskenmerken en kenmerken van het woongebied (al dan niet in de G4 wonen) conform het landelijke beeld zouden zijn, ofwel sterk overeen zouden komen met de autochtone kenmerken. Het verschil tussen die twee waarden (feitelijk en verwacht) ten opzichte van het verwachte aandeel huishoudens met een eigen huis komt conceptueel overeen met de 'onverklaarde rest' in onze decompositiemodellen.

## 4 Nadere verklaringen van de woonpositie<sup>1</sup>

### 4.1 Onderzoeksaanpak

In dit hoofdstuk wordt inzicht verschaft in de achtergronden van woonvoorkeuren en de prioriteiten van Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse Nederlanders. Daarnaast gaan we dieper in op het proces van het zoeken naar een woning: de wijze waarop men zich oriënteert en informatie inwint en eventuele belemmeringen die bij het zoeken ervaren worden. De beschrijvingen en kwantitatieve analyses in hoofdstuk 3 laten het nodige onverklaard wat de woonpositie betreft. Met name de aanhoudende oververtegenwoordiging van allochtone groepen in gekleurde buurten, huurhuizen en gestapelde woningen in plaats van eengezinshuizen vragen om aanvullende verklaringen. Ook besteden we in dit hoofdstuk aandacht aan de ambities van allochtone starters op de woningmarkt, omdat hun huisvestingssituatie verschilt van die van autochtone Nederlandse starters. Is dat volgens hun eigen wens? We onderzoeken hier of er bijzondere woonwensen of prioriteiten daarbinnen leven, hoe er wordt gezocht naar een woning en in hoeverre er institutionele belemmeringen zijn bij het vinden van toegang tot een woning.

#### Groepsgesprekken

Deze verdiepende onderzoeksmodule is uitgevoerd door middel van de kwalitatieve methode van het groepsgesprek. Een belangrijke meerwaarde van het groepsgesprek boven het individuele interview is de interactie tussen de deelnemers: men wordt in de discussie geprikkeld om op elkaar te reageren. In een discussie kunnen overwegingen en argumenten voor of tegen bepaalde woonkeuzen of handelwijzen scherper over het voetlicht worden gebracht. Een bijkomende overweging om voor groepsgesprekken te kiezen was pragmatisch: er worden betrekkelijk snel ervaringen van verschillende mensen ingebracht. Als bezwaar tegen deze methode kan worden aangetekend dat deelnemers in de groep moeilijk tegendraadse geluiden laten horen en dat het soms lastig is om over specifieke ervaringen door te vragen. Een goede groepssamenstelling en een goede wijze van het gesprek leiden, kunnen deze nadelen enigszins ondervangen.

In het onderzoek is de projectieve techniek van de collage gebruikt. Mensen zijn geneigd om in een discussie rationele argumenten te gebruiken. Om dieperliggende emoties en onderliggende waarden op het spoor te komen, is het van belang om het rationele niveau als het ware te omzeilen. De respondenten is gevraagd om in subgroepen van drie tot vier personen een collage te maken van hun ideale woonsituatie. Voor het maken van de collage werd een aantal tijdschriften uitgedeeld waaruit plaatjes en afbeeldingen konden worden gehaald.<sup>2</sup> Deze zijn binnen de subgroepen tot een collage samengevoegd. Gevraagd werd om in het midden van de collages wensen te verbeelden waarover men het eens was. Aan de randen was plaats voor

individuele voorkeuren en bijzonderheden. Hiermee werd de wederzijdse beïnvloeding enigszins ondervangen. Verder is aan de deelnemers gevraagd om bij het selecteren van afbeeldingen vrij te associëren en vooral niet op zoek te gaan naar sterk op hun realiteit gelijkende woningen.

De respondenten hebben hun 'producten' uitgelegd, ook de meer individueel geplakte illustraties, opdat minder algemene associaties eveneens aan bod kwamen. Na de uitleg van de collages werd doorgevraagd over een aantal onderwerpen, zoals de buurt- en woonplaatskeuze, huren of kopen, het zoeken naar een woning en eventuele belemmeringen op de woningmarkt. De gesprekken zijn geleid door drie projectleiders van het bureau Ferro Markt- en Communicatieonderzoek uit Amsterdam. De groepsgesprekken hebben ieder ongeveer tweeënehalf uur geduurd en vonden plaats aan de hand van een gespreksstramien met een aantal aandachtspunten.<sup>3</sup>

#### *Samenstelling van de groepen: eenheid en verscheidenheid*

Bij de samenstelling van de groepen moesten de nodige keuzes worden gemaakt. Het aantal gesprekken moest om logistieke en budgettaire redenen beperkt blijven tot ongeveer acht; het werden er negen. In het groepsgesprek is het belangrijk dat de groep niet al te heterogeen is; het referentiekader mag niet te zeer verschillen zodat niet een deel van het gezelschap wordt buitengesloten.

Er is voor gekozen om niet op zoek te gaan naar (lastig te vinden) deelnemers die een recente verhuiservaring hebben dan wel urgente verhuisplannen koesteren. Veel jonge mensen (tot ca. 45 jaar) hebben zelf ervaring met een of meer verhuizingen of ze hebben verhuisplannen of -ideeën voor de komende jaren. De gesprekspartners is gevraagd om woningmarktervaringen van familieleden (vooral ouders), vrienden en kennissen in te brengen; ook daardoor werd een directe koppeling aan een actuele verhuisbeweging minder logisch. Tot slot is voor relatief jonge respondenten gekozen vanwege praktische redenen. Op die manier konden Turkse en Marokkaanse Nederlanders worden uitgenodigd die in het algemeen weinig problemen hebben met de Nederlandse taal; voor oudere respondenten is dat minder vanzelfsprekend. Door Nederlands als voertaal te gebruiken konden Turkse en Marokkaanse Nederlanders samen deelnemen.

Er zijn gesprekken gevoerd met Turkse en Marokkaanse Nederlanders in één groep en met Surinaamse en Antilliaanse Nederlanders in één groep. De overeenkomsten in het woningmarktgedrag van de groepen uit beide 'tandems' zijn relatief groot (zie hoofdstuk 3). Voorts is rekening gehouden met de maatschappelijke positie van de deelnemers, immers: bij een hogere positie bestaat er (eventueel op termijn) keuzemogelijkheid om in een duurder buurt te gaan wonen en een woning te kopen. Voor lage inkomens is die keuze er niet of veel minder. Om die reden zijn groepen gevormd met hoogopgeleiden en groepen met laagopgeleiden. Voor 'hoog' geldt niveau mbo4 en hoger. Voor enkele groepsgesprekken zijn starters geselecteerd, woordvoerders van rond de twintig, van wie sommigen nog bij hun ouders woonden. Overigens bleken ook in enkele andere groepen soms deelnemers thuis te wonen. Bij de drie startersgroepen zijn alle culturele groepen samen genomen.

In het veldwerk is geen autochtone referentiegroep opgenomen, omdat het dan bij voorkeur om verschillende groepen zou moeten gaan en daarvoor was geen ruimte. In de gesprekken is bovendien gezocht naar bijzonderheden die voor de allochtone groepen zouden kunnen gelden. Tabel 4.1 geeft een overzicht van de groepen.

Van de focusgroeps gesprekken hebben we een Randstedelijke aangelegenheid gemaakt; de allochtone groepen zijn hier immers sterk vertegenwoordigd. Niettemin zijn ervaringen in gemeenten buiten de Randstad zeer interessant en mogelijk afwijkend van die in de Randstad, juist door de kleinere aantallen minderheden. We zouden te veel diversiteit introduceren in een beperkt aantal groepen. Binnen de Randstad ligt het zwaartepunt van de interviews in Rijnmond, met als overweging dat de woningmarkt daar relatief ontspannen is (zie hoofdstuk 3), waardoor er meer te kiezen valt dan in bijvoorbeeld Amsterdam. Om toch ook het perspectief van een gespannen woningmarkt in te brengen, zijn twee groeps gesprekken in Amsterdam georganiseerd.

In zeven groepen hebben mannen en vrouwen samen deelgenomen; één groep bestond uit jonge, meest Marokkaans-Nederlandse mannen en één uit merendeels getrouwde Turkse en Marokkaans Nederlandse vrouwen. Het al dan niet gemengd zijn van de groep had geen merkbare invloed op het groepsproces en de discussie.

Binnen de groepen is gezocht naar verscheidenheid van de deelnemers naar woongemeente en woonwijk, in het bijzonder naar de kleur van de woonwijk. De gedachte was dat de voors en tegens van het wonen in een witte of juist multi-culturele wijk goed bediscussieerd kunnen worden als mensen uit verschillende woonmilieus in één groep van gedachten wisselen. Dat bleek goed te werken. Er zijn mensen gerekruteerd uit de sterk gekleurde centraal stedelijke wijken en uit meer suburbane gebieden.<sup>4</sup>

Ten slotte is binnen groepen ook diversiteit nagestreefd in de zin dat behalve huurders ook eigenaren van een woning gezocht zijn, vooral in de hoogopgeleide groepen.<sup>5</sup> In de meeste groepen zaten enkele woningeigenaren en de bedoeling was dat de discussies over huren of kopen daardoor levendiger gevoerd konden worden. Ook dit werkte goed. Een precieze omschrijving van de samenstelling van de groepen is in bijlage B4.2 te vinden (de bijlagen zijn te vinden via [www.scp.nl](http://www.scp.nl) bij het desbetreffende rapport).

Tabel 4.1

Samenstelling van de focusgroepen

regio	groep + aantal deelnemers	deelnemers	wijk > 50% allochtoon		wijk ca. 35-50% allochtoon		wijk < ca. 35% allochtoon	
			huurhuis	koop	huur	koop	huur	koop
Rijnmond	A (8)	T+M hoog opgeleid	1	2	3	1	1	
	B (10)	T+M laag opgeleid (alleen vrouwen)	4	1	3	1		1
	C (9)	S+A hoog opgeleid	1	1	4	1	1	1
	D (8)	S+A laag opgeleid	2		4		1	1
	E (9)	starters 1	2		4	1	2	
	F (5)	starters 2	2				1	2
	G (9)	starters 3 (alleen mannen)	3		6			
Amsterdam e.o.	H (8)	T+M hoog opgeleid	1		4	1	1	1
	I (8)	T+M laag opgeleid	2		2	3		1

T = Turken, M = Marokkanen, S = Surinamers, A = Antillianen.

Bron: SCP

### Analyse van de gesprekken

Van alle negen gesprekken zijn notulen en beeld- en geluidopnamen gemaakt. De notulen zijn met behulp van de video-opnamen omgevormd tot volledige gespreksprotocollen. De analyse van de gesprekken is handmatig gebeurd door in de gespreksprotocollen de verschillende thema's te identificeren en nader te specificeren als subthema's binnen een thema. Voorbeelden van thema's zijn: buurtvoorkeur, huren of kopen, zoekgedrag en belemmeringen. Ondanks de gesprekspuntenlijst verliepen de gesprekken doelbewust niet volgens identiek stramien, maar werd door de gespreksleiders geïmproviseerd. Op basis van de thema's en subthema's zijn verhaallijnen aangebracht. Verschillende elementen in de gesprekken zijn op de hand genomen om een impressie te kunnen geven van de mate waarin ze vrij algemeen geldend zijn, uiteraard zonder dat dit precies gekwantificeerd kan worden. Meer algemeen geldend zijn ervaringen en meningen die in verschillende groepen zijn geventileerd en bovendien door meerdere deelnemers binnen een groep. Waar dat niet het geval was, wordt de ervaring of mening als minderheidsstandpunt gepresenteerd, opnieuw zonder oordelen te kunnen vellen over de omvang van die minderheid.

In het vervolg van dit hoofdstuk doen we verslag van de resultaten van het onderzoek. Achtereenvolgens gaan we in op de woonbeelden en algemene woonwensen zoals ze met behulp van de collages verbeeld zijn en daarna toegelicht in de gesprekken. Daarna diepen we twee belangrijke thema's nader uit: de buurtkeuze en het huren of kopen van een woning. Hier worden de argumenten voor verschillende keuzen nader uitgewerkt. Vervolgens komen de zoekstrategieën en de ervaringen met betrekking tot de toegang tot de woningmarkt aan bod en ten slotte de ambitie en positie van starters op de woningmarkt. We sluiten af met conclusies.

## 4.2 'Zo zou ik willen wonen'

De woonwensen zijn in eerste instantie besproken aan de hand van de collages die de respondenten hebben gemaakt rond het thema 'Zo zou ik graag willen wonen'. Daarmee konden we nagaan welke wensen spontaan naar voren worden gebracht en kennelijk sterk leven en welke mogelijk secundair zijn. De collages zijn plenair toegelicht. Verschillende onderwerpen zijn daarna in de discussies nader aan de orde gekomen en uitgediept. In de zoektocht naar culturele of migratiespecifieke verklaringen voor een afwijkende woonpositie konden we niet onmiddellijk van wal steken over atypische voorkeuren of handelwijzen. Immers: de deelnemers zijn behalve culturele minderheid ook vooral Nederlandse woonconsument en uit eerder onderzoek is bekend dat woonvoorkeuren in grote lijnen overeenkomen. Naar aanleiding van de collages kwamen algemene wensen naar voren, zoals behoefte aan ruimte en rust, maar werden ook wensen benoemd die meer met de achtergrond en positie van leden van een culturele groep te maken hebben. Hier bespreken we alleen zaken die spontaan zijn ingebracht naar aanleiding van de collages, nog voordat over onderwerpen werd doorgevraagd en gediscussieerd. Het gaat om wensen die in vrijwel alle collages naar voren kwamen.<sup>6</sup>

### Ruimte

In alle groepen komt naar aanleiding van de collages naar voren dat de respondenten een mooi groot huis wensen met veel ruimte eromheen. Hierbij wordt vaak verwezen naar de situatie in het land van herkomst, waar mensen voor relatief weinig geld grote huizen kunnen laten bouwen. Tegelijkertijd geven de respondenten aan dat het de realiteit is in Nederland dat dit er voor hen niet in zal zitten. Grote huizen zijn in Nederland alleen weggelegd voor de *happy few*.

Respondenten die een gezin hebben, denken bij ruimte vaak aan een eengezins-huis met tuin, met voldoende slaapkamers voor de kinderen. Turkse en Marokkaanse respondenten denken ook aan een ruime en gesloten keuken. Er wordt door de vrouwen vaak uitgebreid gekookt en de keuken is dan een ontmoetingsplaats. Ook is ruimte van belang voor het ontvangen van bezoek.

*Een ruim huis is in Nederland wel belangrijker dan in Turkije. In de winter is het koud en dan ben je veel binnen.*

*(Man, Turks, 42 jaar, groep H<sup>7</sup>)*

*In onze cultuur heb je veel aanloop thuis. Bij bruiloften, geboortes en begrafenissen komt de hele familie bijeen. Die moet je dan allemaal thuis kunnen ontvangen.*

*(Vrouw, Turks, 39 jaar, groep H)*



## Rust en ontspanning

Een belangrijk aspect dat voor de meeste respondenten samenhangt met de wens naar ruimte is een grote behoefte aan rust.

*Loungen, chill, rustig. Zo zou ik wel willen wonen hoor.*

*(Man, Surinaams, 26 jaar, groep D)*

Verschillende deelnemers merken op dat het leven in Nederland gekenmerkt wordt door drukte en onrust. Hierbij refereert men aan het werk (hectiek, stress), maar ook aan de drukte in de stad en de eigen woonomgeving (verkeer, lawaai, overlast van de burens).

*Ik ben van Curaçao, ik ben opgegroeid met rust en natuur om me heen. In Rotterdam ben ik het zat. Het is zo druk. Als ik zou kunnen vluchten, ga ik naar Spanje... rust en strand.*

*De vrijheid, de rust. Hier staan alle huizen op elkaar.*

*(Vrouw, Antilliaans, 38 jaar, groep D)*

De manier waarop deze behoefte aan rust wordt ingevuld verschilt echter sterk. Hoger opgeleide respondenten en respondenten met kinderen of een kinderswens denken bij rustig wonen meestal aan een buitenwijk met veel groen, grote huizen, geen overlast van de burens en buiten veel speelruimte voor de kinderen. Lager opgeleide en jonge respondenten denken bij rust ook aan een plek voor jezelf waar je je gang kunt gaan zonder gezeur van de burens. Met name Antillianen en jonge alleenstaande Turkse en Marokkaanse Nederlanders verlangen soms naar een woonomgeving waar het mogelijk is om samen te zijn met vrienden zonder klachten over overlast.

*Solo, niemand die aan je hoofd zeurt dat je muziek te hard staat.*

*(Vrouw, Antilliaans, 23 jaar, groep D)*

*Bij ons in de flat is het: 'geen herrie na acht uur'. Als je muziek aan hebt om vijf over acht komen ze meteen langs. Ik denk dan 'chill'. Doe rustig.*

*(Vrouw, Marokkaans, 24 jaar, groep B)*

Ook wordt door laagopgeleide Antillianen en Surinamers aan 'rust' wel de betekenis gegeven van vrij van (financiële) zorgen, en vrij van de zorg om een eigen woonplek te vinden en te behouden.

*Elke dag krijg je wel post op je mat waarop je niet zit te wachten. Als ik zo'n huis heb [wijst naar afbeelding van kasteel] hoef ik niet te piekeren.*

*(Vrouw, Antilliaans, 25 jaar, groep D)*

*Ik ga later niet van de ene flat naar de andere flat. Ik wil een plek hebben waar ik tot rust kan komen.*

(Man, Surinaams, 26 jaar, groep D)

In de collages komt het aspect rust en ontspanning naar voren door het gebruik van plaatjes van groene tuinen, mensen die aan het ontspannen zijn, goed georganiseerde inrichtingen (de inloopkast) en in sommige gevallen mensen die je bedienen en werk uit handen nemen.

### *Traditie en eigen identiteit*

Opvallend in de collages van met name Turkse en Marokkaanse deelnemers is dat er, naast afbeeldingen van moderne inrichtingen, vaak afbeeldingen gekozen worden die de traditie uit het land van herkomst vertegenwoordigen. Belangrijkste aspecten van de eigen cultuur die genoemd worden zijn saamhorigheid, tradities en geloof. Deze elementen staan volgens de respondenten voor de eigen identiteit. Men zegt in de inrichting van de woning een mix te willen van traditionele Turkse of Marokkaanse elementen en westerse of Nederlandse elementen die voor vooruitgang en luxe staan. Toelichting op de gekozen symbolen en de behoefte om een identiteit zichtbaar te maken, gaan steevast over de inrichting van de woning, niet over de architectuur ervan. De in de gesprekken genoemde voorkeur voor een gemengde inrichting komt ook naar voren in onderzoek naar de materiële wooncultuur van deze groepen (Van der Horst 2007, 2008).

*Dat je weet wie je bent en dat je daar ook naar toe kan leven. Dat je niet je eigen identiteit vergeet. Op je werk ben je al de hele tijd bezig met Nederlands praten en andere zaken. Als je thuis bent, wil je ook je geloofen je identiteit hebben.*

(Vrouw, Marokkaans, 29 jaar, groep B)

*Mijn huis moet herkenning uitstralen. Dus het moet een mengeling zijn van traditioneel en modern. Je zoekt dingen waaraan je je vast kunt houden.*

(Man, Turks, 28 jaar, groep A)

### *Bevolkingssamenstelling*

Ook de samenstelling van de bevolking in de directe woonomgeving komt naar voren als een belangrijk aspect van wonen. In alle groepen wordt een sterke voorkeur geuit voor gemengde wijken, voor een mix waar autochtone en allochtone Nederlanders van verschillende groepen wonen zonder dat één van de groepen overheerst.

*Het belangrijkste is dat je in een multiculturele wijk woont. Een afspiegeling van de samenleving. Om alleen maar tussen Surinamers te wonen is ook niet goed.*

(Man, Surinaams, 22 jaar, groep C)

Symbolen die in de collages gebruikt worden om culturele diversiteit uit te beelden zijn veelkleurige handen ineen geslagen, samen drinken en eten uit verschillende keukens.

*Eten hoort erbij. Hele verschillende soorten eten. Chinees, Marokkaans, Turks. Het is in ons eigen huis ook geslopen. Wij eten ook Nederlands. Eten brengt mensen bij elkaar. Als je ze een bordje eten geeft, ben je meteen al vrienden.*

(Vrouw, Turkse, 43 jaar, groep B)

Op de redenen om gemengd te willen wonen, gaan we in de volgende paragraaf uitvoerig in. Hier stellen we vast dat gemengd niet voor iedereen hetzelfde betekent. De uiteenlopende beleving van wat gemengd inhoudt, sluit aan bij de in hoofdstuk 2 gepresenteerde these van Schelling over verschillende tolerantiedrempels die behalve voor een bevolkingsmeerderheid ook voor minderheden geldt. De feitelijke bevolkingssamenstelling van de wijken van mensen die vinden dat ze het goed getroffen hebben met hun sociale woonomgeving, verschilt nogal, vooral wat betreft de mate waarin autochtone Nederlanders numeriek de boventoon voeren. Een flink deel van de respondenten denkt bij gemengd aan een meerderheid of in elk geval zeer flinke vertegenwoordiging van autochtone Nederlanders. Maar er wordt evengoed over gemengd gesproken wanneer de autochtone Nederlanders niet meer talrijk zijn. Gemengd staat dan voor multicultureel in de zin van geen enclave van één enkele groep, in het bijzonder de eigen groep.

*Dat vind ik leuk aan Rotterdam. Veel verschillende mensen bij elkaar. Dan denk ik echt, wauw, dat heb je bijna nergens. Ik zal dat het meest missen als ik ooit terugkeer naar Turkije, die diversiteit.*

(Vrouw, Turkse, 43 jaar, groep B, woont in Bloemhof, Rotterdam)

Het ontbreken van een dominante autochtone groep wordt soms gezien als de realiteit van de hedendaagse grote stad in Nederland. Voor andere deelnemers is het ontbreken van een substantiële autochtone bevolking in hun woonwijk bezwaarlijk.

Bij het (spontaan) beschrijven van de gewenste bevolking in de ideale woonwijk werd regelmatig melding gemaakt van vrienden en familieleden die in de buurt moeten wonen. Hun aanwezigheid maakt voor velen deel uit van de gewenste bevolkingssamenstelling. Hierop komen we terug bij de achtergronden van de buurtvoorkeur.

### *Urbaan ofsuburbaan*

De meeste respondenten zonder kinderen of kinderwens op korte termijn geven er de voorkeur aan om in een stedelijke omgeving te wonen. Als voordelen van de stad worden de aanwezigheid van voorzieningen (winkelen, uitgaan, horeca) en de levendigheid genoemd. Sommige hoogopgeleide starters denken dat het wonen in of dicht bij de stad een positief effect heeft op hun carrière.

Respondenten die wel kinderen hebben of ze op korte termijn hopen te krijgen, willen vaker in een buurt wonen waar de kinderen zonder toezicht veilig buiten kunnen spelen en andere kinderen kunnen ontmoeten. Bij autochtonen is dit overigens niet anders. De suburbane woonvoorkeur wordt weergegeven met beelden van parken, wandelende mensen en fietsende kinderen.

In Rotterdam geven enkele respondenten aan dat de suburbane gebieden in toenemende mate verkleuren en dat de typisch grootstedelijke problemen ook die kant opkomen.

*Wat er gebeurt in achterstandswijken, gebeurt nou ook in Capelle, in de randgemeenten. Die criminele stijging is nu ook in de randgemeenten. Allochtonen vertrekken ook naar zulke buurten. Daar wordt het alleen maar erger.*  
(Man, Marokkaans, 22 jaar, groep G)

Meermalen is opgemerkt dat het bezit van een auto de stap naar een suburbaan woonmilieu vereenvoudigd vanwege de verbinding met sociale netwerken en voorzieningen in het centrum van de stad. In hoofdstuk 2 zagen we dat het autobezit onder allochtone groepen vooralsnog aanzienlijk lager ligt, ook als rekening wordt gehouden met welstand en leeftijd van de betrokkenen. Het lijkt erop dat voor een aantal mensen de beslissing om in een buitenwijk te gaan wonen en de aanschaf van een auto als het ware samenvallen. Toch wordt door vooral laagopgeleide Surinamers en Antillianen, onder wie het autobezit het laagst is, ook voor buitenwijken gekozen wanneer men geen auto heeft, mits de verbinding met openbaar vervoer goed is.

### *Tweede huis*

In de collages zijn veel afbeeldingen gekozen van fraaie huizen in zonnige, vakantieachtige omgevingen, onder meer in Kroatië, Spanje, Monaco, Turkije, Marokko en Abu Dhabi. Nu zijn de respondenten uitgedaagd om ook wensdromen te verbeelden, maar uit de gesprekken bleek dat het thema tweede huis, ook voor veel jonge mensen, een serieus thema is.

*De keus voor een tweede huis in een meer zonnige omgeving. Het is een onderbewuste wens van veel allochtonen. De plek waar wij vandaan komen is natuurlijk erg zonnig. Ook al ben je Nederlander, je bent geïntegreerd en alles. Maar toch heb je onbewust dat je iets wilt dat op je omgeving lijkt. Met zon.*  
(Vrouw, Marokkaanse, 23 jaar, groep E)

*65% van de Nederlandse Turken wonen in Alanya. Je hebt de zee, kust, bergen, groen, warm, alles. Ook de verbinding met Nederland is makkelijk. Dat is belangrijk als je weer terug wilt. Het vliegveld is dichtbij.*  
(Man, Turks, 38 jaar, groep H)

Veel deelnemers, vooral Turkse en Marokkaanse Nederlanders, geven aan regelmatig naar die landen met vakantie te gaan, soms meerdere keren per jaar, en zich erg op die vakanties te verheugen. Surinamers en Antillianen gaan minder frequent op vakantie naar de herkomstlanden, wellicht vanwege de veel hogere reiskosten. Wel kennen ze vaak mensen die permanent zijn teruggegaan naar Suriname of de Antillen, om er rust en een prettig leefklimaat te zoeken of omdat hun naaste familie er woont, wat vooral bij studerende Antillianen vaak het geval is. Leef- en woonomstandigheden in die landen maken daarmee deel uit van hun referentiekader rondom wonen. We komen hierop terug bij de verklaringen voor het huren of kopen van een huis.

Tabel 4.2 geeft weer hoeveel personen uit de groepen volgens een grootschalig survey (SIM 2006) feitelijk over een huis in het herkomstland zeggen te kunnen beschikken.<sup>8</sup> Volgens deze bron komt bezit van een tweede huis vaker voor naarmate de betrokkenen ouder zijn. Zo zegt van de 55-plussers onder zowel de Turkse als de Marokkaanse Nederlanders een derde een huis daar te hebben. Onder Surinamers en Antilliaanse senioren is dat 6% respectievelijk 12%. Schellingerhout (2004) deed onderzoek onder allochtone ouderen en rapporteerde onder Turks- en Marokkaans-Nederlandse senioren een nog hoger cijfer: niet een derde, maar de helft van de geïnterviewden had een huis in Turkije of Marokko.<sup>9</sup>

Tabel 4.2

Heeft u of uw huishouden een huis in [herkomstland van geïnterviewde of diens ouders]? (in procenten het aandeel dat ja zegt)

	Turken	Marokkanen	Surinamers	Antillianen
tot 25 jaar <sup>a</sup>	39	31	14	11
25 tot 40 jaar	15	8	5	2
40 tot 55 jaar	27	18	3	5
≥ 55	32	33	6	12
totaal	27	20	7	7
N =	1129	1034	1057	997

a Inclusief thuiswonende kinderen.

Bron: SCP (SIM'06)

Slechts enkelen geven in de gesprekken aan geen sterke band meer te hebben met het herkomstland van hun ouders.

*Bij mijn tante in Lelystad heb je ook rust. Je hebt het buitenland niet nodig voor rust.  
(Vrouw, Surinaamse, 21 jaar, groep C)*

*Die zeevogels [plaatje in collage] doen me denken aan Istanboel. Je gooit brood en dat pakken ze zo op uit de lucht. En die zeegeur en alles van die zee, dat mis ik.  
(Man, Turks, 41 jaar, groep I)*

Dat kan ook als je naar Texel gaat. Dan kun je ook brood naar de vogels gooien. Ik mis het niet en woon hier al vanaf mijn vierde. Het is wel leuk voor vakantie maar ik mis het niet, ik heb geen heimwee.

(Vrouw, Turkse, 39 jaar, groep I)

#### 4.3 Achtergronden bij de wijkvoorkeur

Hiervoor zagen we dat bij de buurtkeuze vooral een afweging tussen meer urbaan of meer suburbaan wonen wordt gemaakt, waarbij, net als bij autochtone Nederlanders, de levensfase een belangrijke factor is in de keuze. In hoofdstuk 3 zagen we dat allochtone groepen, vooral Turkse en Marokkaanse Nederlanders, naar verhouding vaak in stedelijke, gekleurde wijken wonen, ook als met de levensfase, de welstand en het woningaanbod in de regio rekening wordt gehouden. De suburbanisatie houdt (nog) geen gelijk tred met sociaaleconomische positieverbetering van deze groepen. We gaan hier in op motiveringen voor de wijkkeuze die dit verschil kunnen helpen verklaren. We beginnen bij de achtergronden van een voorkeur voor een bepaalde bevolkingssamenstelling. Daarna gaan we in op sociale netwerken, buurtvoorzieningen en de afweging tussen prioriteit geven aan de buurt of aan de kwaliteit van de woning.

*Bevolkingssamenstelling: ook autochtonen als burens*

Bij de wijkkeuze en ook de tevredenheid met de woonsituatie is de bevolkingssamenstelling van belang. Verreweg de meesten prefereren een gemengde wijk, wat inhoudt dat er een niet te verwaarlozen aantal leden uit etnische minderheden woont, maar de wijk moet ook voldoende autochtone Nederlanders hebben. Een gemengde wijk vinden veel deelnemers belangrijk om voeling te hebben met de Nederlandse maatschappij en niet in een maatschappelijk geïsoleerde positie terecht te komen. De gemengde wijk biedt voor verschillende respondenten de beste mogelijkheid voor integratie en wederzijdse kennismaking.

*Ik wil Rotterdam niet verdeeld zien in witte en zwarte wijken. Ik wil dat mensen elkaar vertrouwen. Als je wil integreren moet het gemixt zijn.*

(Man, Turks, 25 jaar, groep E)

*Het went ook. Ik woon met alleen maar Nederlandse meisjes. In het begin stelden ze wel vragen, de klassieke vragen. Word je niet uitgehuwelijkt? Draag je geen hoofddoek? Mag je studeren? O, je mag naar buiten! Je hebt nagellak!! En als dat allemaal gevraagd is, dan houdt het op. Dan zien ze: o, ze is gewoon hartstikke normaal. Die meiden kwamen ook niet uit Rotterdam, dan was ik de eerste allochtoon waar ze kennis mee maakten. Nu is het heel leuk, ze leren van mij gerechten maken en dat doen ze dan thuis voor hun ouders en zo. Je leert elkaar kennen.*

(Vrouw, Turkse, 22, groep E)

Respondenten die minder tevreden zijn met hun woonsituatie, vinden dat hun buurt steeds zwarter wordt; de autochtone Nederlanders trekken weg. Ze ervaren dit zelf als een achteruitgang en verpaupering van de buurt. Ook volgens grootschalig onderzoek ervaren alle bevolkingsgroepen meer verloedering en overlast naarmate de buurt gekleurder is (Kullberg 2007: 207). Met het zwarter worden van de buurt, neemt volgens deze respondenten ook de onveiligheid toe door de combinatie met sociaaleconomische achterstand en afhankelijkheid van sociale uitkeringen.

*Met name Antillianen vormen een probleem. Die hebben allemaal een uitkering en doen verder niets.*

*(Vrouw, Antilliaanse, 33 jaar, groep C)*

Veiligheid is vooral voor mensen met kinderen een belangrijk thema en een aantal deelnemers stelt vast dat dit in de gekleurde stadswijken waarin zij wonen of gewoond hebben niet in orde is. Onder 'onveilig' verstaan zij criminaliteit, gevaar door verkeer in de buurt, de ongemakkelijke sfeer die junks en hangjongeren kunnen oproepen (ook zonder crimineel te zijn) en de sociale omgeving waarin kinderen verkeren.

*Mijn kinderen kunnen niet zonder mij naar buiten. Ik zit op de stoep voor de deur anders kan ik ze niet zomaar buiten laten. Als mijn telefoon gaat en ik mijn rug draai dan gaan ze slaan en krijgen mijn kinderen zomaar de schuld.*

*(Vrouw, Turkse, 37 jaar, groep B)*

*De Marokkanen en de Turken hebben de macht. Als hun buiten spelen met de hele familie is er niks aan de hand maar als mijn zoontje buiten speelt dan is er altijd wat.*

*(Vrouw, Antilliaanse, 38 jaar, groep D)*

Veiligheid en het pedagogisch klimaat lopen in elkaar over. Zo wordt ook aangegeven dat kinderen niet buiten mogen spelen omdat er onvoldoende geschikte, nette speelkameraden zouden zijn.

*Ik zou mijn kind niet zetten bij kinderen die continu schelden. Mijn kind zei een keer 'fuck you', toen dacht ik 'hoe weet ze dat?' Dat heeft ze op school geleerd want buiten spelen laat ik haar niet toe. Dat is het grootste probleem, dat kinderen van elkaar leren. Je kan nog zoveel bagage meegeven. Ik zou mijn kind niet in de speeltuin laten spelen. Heel jammer voor dat kind, maar ik heb geen zin dat mijn kind geen normen en waarden gaat leren.*

*(Vrouw, Marokkaanse, 28 jaar, groep B)*

Andere respondenten signaleren hetzelfde probleem, maar gaan niet zo ver dat ze hun kinderen binnen houden. Verschillende jonge respondenten relativeren de veiligheidsthematiek door aan te geven dat ze zich als buurtbewoners minder kwetsbaar voelen, omdat ze de mensen in de buurt persoonlijk kennen. Voor hen is

de gekleurde stadswijk hun habitat en ze weten de nadelen, zoals criminaliteit, te omzeilen.

*Je moet niet in getto's gaan wonen. Ik woon nu in zoiets, maar ik ken hun. Ik ken iedereen die daar loopt. Mij doen ze niks, maar als er een onbekend iemand loopt, is de kans groot dat die wordt aangevallen.*

(Vrouw, Surinaamse, 18 jaar, groep F)

Hoogopgeleide respondenten geven wel aan dat ze om een ongewenst sociaal klimaat te vermijden vooral tussen hoger opgeleide mensen willen wonen en dat opleiding bij de buurtkeuze veel zwaarder weegt dan de kleur van de buurtbewoners.

*Wij zijn allemaal van een hoge stand, wij zijn hoger opgeleid. Dan wil je ook in een wijk wonen met mensen van jouw stand. Ik ken de meeste mensen in mijn wijk niet, maar mensen letten wel op. Als ik vraag of mensen mijn broertje of zusje gezien hebben dan is er altijd iemand die het weet. Er is wel een zekere sociale controle.*

(Vrouw, Surinaamse, 20 jaar, groep E)

*Ik wil liever in een gemixte wijk wonen, maar wel met hoger opgeleide Nederlanders. Niet in Bos en Lommer, maar ook geen Nederlandse tokkies.*

(Vrouw, Marokkaanse, 32 jaar, groep H)

Naast veiligheid en sociaaleconomisch niveau speelt in gekleurde wijken ook dat de scholen in de buurt gekleurder worden. Dit heeft volgens de meesten negatieve consequenties voor de kwaliteit van het onderwijs. Daarnaast geven vrijwel alle respondenten aan dat zij het beter vinden als hun kinderen ook met autochtone medeleerlingen op school zitten, met name vanwege het voorkomen van taalachterstanden.

*Ik zet mijn kind liever op een witte school, zeker weten. Mijn neefjes en nichtjes die groeien op in een witte wijk, die praten heel netjes. Andere kinderen praten met een beetje straattaal. Daar zit dus toch wel wat in.*

(Man, Marokkaans, 25 jaar, groep A)

*Gemengd is belangrijk, voor mijn kinderen maar ook voor mezelf. Ik heb alle soorten mensen op mijn werk om me heen en dan ga ik gewoon koffie drinken, echt thuis en die komt ook bij mij en dan blijf ik niet alleen in mijn cultuur en mijn dingen. Hoe ik zo sociaal ben en mijn kinderen niet? Omdat ik in een buitenlandse buurt woon en mijn kinderen alleen met Turkse meiden omgaan. Dat is niet goed. Taal is heel belangrijk. Is ook niet goed. Mijn dochters gebruiken grof Nederlands. Gemengd wonen is heel belangrijk.*

(Vrouw, Turkse, 43, groep B)



Uit deze uitspraak spreekt duidelijk de kwetsbaarheid van jonge buurtbewoners die, in tegenstelling tot werkende ouders, over geen of een beperkt netwerk buiten de buurt beschikken. Verschillende deelnemers met kinderen zijn hiervan doordrongen en doen veel moeite om een goede school te vinden.

*Ik zie de buurt achteruit gaan. Vanaf 1991 tot nu is er veel veranderd. Nu is 80% Marokkaanse gezinnen, in 1991 waren wij de enigen. In mijn buurt zijn nu alleen maar zwarte scholen, dus breng ik mijn kinderen helemaal naar de Overtoom. Ik wil geen zwarte school. Gemixt is wel goed, maar niet alleen maar buitenlanders.*  
(Vrouw, Marokkaanse, 37 jaar, groep I)

*Mijn dochter is vier. Ik heb een heel onderzoek gedaan, voordat ik haar op school heb geplaatst. [...] Het was een hele zoektocht voor mij, omdat ik mijn kind niet op een zwarte en niet op een witte school wilde. Ik heb overal moeten zoeken om iets er tussenin te vinden. Ik ben blij met mijn keuze want ze zit in een klas met Turken en van helemaal donker tot helemaal Nederlands, gewoon alles in een klas. Dat is gewoon geweldig.*  
(Vrouw, Antilliaanse, 33 jaar, groep C)

Enkele respondenten, overwegend Turkse Nederlanders, zeggen desondanks dat ze hun kinderen liever naar een zwarte dan een geheel witte school sturen, zeker als het om de basisschool gaat. Reden is dat op een zwarte school het kind zijn eigen etnische identiteit kan ontwikkelen. Op het voortgezet onderwijs kan het kind dan integreren met autochtone kinderen.

*Als ik mijn kind als Turks kind op een witte school zet dan krijgt het een identiteitscrisis. Het is belangrijk dat mijn kind een identiteit kan vormen op de basisschool. Ik werk zelf op een zwarte school. Het zijn goede scholen en ik denk niet dat mijn kind er slecht van zal worden. Het zou een voordeel zijn als het half om half is. Maar ik zou mijn kind nooit op een witte school zetten.*  
(Vrouw, Turkse, 24 jaar, groep A)

Ben enkele respondent is van mening dat taalbeheersing vooral een kwestie is van intelligentie en doorzettingsvermogen en dat de taalomgeving minder belangrijk is.

*Ik praat altijd met mijn man over de Nederlandse taal van mijn kinderen. Ze zijn nu niet zo goed. Wij hebben altijd problemen gehad, nu ook, maar mijn man zegt altijd: 'ik heb ook die problemen gehad' en hij is nu ingenieur. Hij zegt altijd dat als ze slim zijn, dan kunnen ze alles leren. Dan maakt een witte of zwarte school niet uit.*  
(Vrouw, Turkse, 28 jaar, groep A)

### Witte vlucht

Onder de vele respondenten die zich uitspreken voor een liefst gemengde wijk waarin ook een aanzienlijk aantal autochtone Nederlanders woont, wordt meermalen

gesteld dat het lastig is om een ideale, etnisch gemengde bevolkingssamenstelling in de wijk te vinden en te behouden. Vooral Turkse en Marokkaanse Nederlanders kaarten dit aan. Hierbij speelt de 'witte vlucht' een rol: de ervaring dat autochtonen geneigd zijn om wijken waar allochtonen wonen te mijden of te ontvluchten. Sommigen maken zich druk daarover, anderen accepteren deze loop der dingen gelaten of met een zekere scepsis als *fact of life*.

*Je mist het Nederlandse volk. Er is geen kip te zien. Die zijn er gewoon niet. Die verdwijnen allemaal.*

(Vrouw, Marokkaanse, 38 jaar, groep B)

*Heel veel mensen zijn vertrokken. Dan heb ik het over de hogere sociale klasse. Die gaan naar Barendrecht, maar wij komen er ook aan. Hebbie ons weer. Het is heel stom. Over zeven jaar, denk ik, zie je daar ook geen kip'*

(Vrouw, Marokkaanse, 28 jaar, ook groep B)

*We worden verdeeld in de wijken in Rotterdam en daar baal ik gewoon heel erg van. Als je in Nederland woont, dan moet je Nederlandse burens hebben, toch?*

(Vrouw, Marokkaanse, 31 jaar, groep A)

*Waarom wil je zo graag met meer Nederlanders in de wijk?*

(Man, Turks, 28 jaar, groep A)

*Er wordt altijd geroepen dat wij moeten integreren en aanpassen, maar waarom krijgen wij dan geen wijken waar Nederlanders, Turken, Marokkanen, van alles een klein beetje zit?*

(Vrouw, Marokkaanse, 31 jaar, groep A)

Aan de andere kant is er begrip voor het feit dat autochtone Nederlanders bezorgd zijn over veranderingen in hun straat en buurt.

*Het is denk ik wel een grote zorg voor de Nederlandse mensen als een allochtone familie in de straat komt. 10 jaar geleden was 99% blank. Nu is 70% blank en 30% allochtoon. Nu vertellen ze me dat ze als de dood waren dat er een allochtone familie kwam waar ze niet mee uit de voeten konden. Ik zag ze ook kijken en het heeft ons twee, drie jaar gekost wilden ze ons accepteren. En nu, als er een woning vrijkomt, komen ze naar mij van 'als er maar een goeie allochtone familie komt'.*

(Vrouw, Turkse, 37 jaar, groep B)

*Dat heb ik ook hè, ik dacht ook 'mijn God wie komt er wonen'.*

(Vrouw, Turkse, 43 jaar, groep B)

*Ik snap ook wel mensen die weg gaan hoor. Ik ben een buitenlander en heb hetzelfde idee wat dat betreft. Ik wil ook geen familie Flodder in mijn straat, bij wijze van.*

*(Vrouw, Marokkaanse, 28 jaar, groep B)*

### *Stedelijke vernieuwing*

Het thema van de witte vlucht en gekleurde stadswijken gaf in verschillende focusgroepen levendige discussies over de vraag of in de bevolkingssamenstelling van wijken ingegrepen zou moeten worden of niet. De meningen daarover zijn sterk verdeeld. Sommigen, vooral hoger opgeleiden, onderschrijven de beleidsdoelen om gemengd te bouwen, onder wie enkelen uit ervaring spreken.

*Ik vind het wel goed. Niet dat iedereen in een hoekje wordt geduwd en zoek het maar uit met elkaar. Zo krijg je criminaliteit. Bij mij in de buurt was een crimineel stuk en nu ziet het er netter uit. Het is helemaal omgebouwd en netjes.*

*(Vrouw, Surinaamse, 18 jaar, groep F)*

Vooraf in Rotterdam komen veel respondenten in aanraking met het vernieuwingsproces. Dit kan betekenen dat er goede mogelijkheden zijn om met voorrang een interessante andere woning te krijgen (zie ook § 4.5). Verschillende respondenten tonen zich geïnteresseerd in een koopwoning in een stedelijke vernieuwingswijk en betrekken dat in hun afweging om al of niet naar een buitenwijk te verhuizen. Ze wachten eerst af of er interessante woningen in de eigen wijk gebouwd zullen worden. Anderen verwachten dat voor hen geen plaats meer zal zijn in de vernieuwde wijk en zijn kritisch over de ingreep. Zij benadrukken de verplaatsingseffecten.

*In Kralingen gaan ze ook een heel stuk slopen. Mijn ouders wonen daar al twintig jaar, maar dan komen daar straks huizen terug en die kunnen ze dan niet meer betalen dus kunnen ze ook niet terug. Dat vind ik echt heel jammer.*

*(Man, Marokkaans, 25 jaar, groep A)*

*Als mensen met meer geld in onze wijk komen wonen dan worden meer van ons weggestuurd naar een slechte wijk. Dus je merkt er geen reet van.*

*(Man, Surinamer, 26 jaar, groep D)*

### *Bevolkingssamenstelling: niet te wit*

Voor veel respondenten moet de wijk zeker niet te wit zijn. In een gemengde wijk zou meer tolerantie bestaan voor de verschillende leefstijlen van bevolkingsgroepen. Je valt als lid van een minderheidsgroep niet op in een gemengde wijk. Respondenten die in een witte wijk wonen of hebben gewoond, hebben veelal het gevoel (gehad) in het beste geval in een uitzonderingspositie te verkeren (je voelt je anders dan de anderen) en in het slechtste geval met de nek te worden aangekeken of zelfs met racistische uitingen te maken te krijgen. Vooral in Rotterdam zijn er verhalen van

respondenten die in overwegend witte buurten wonen of gewoond hebben, en die zich daar geïsoleerd voel(d)en.

*In mijn buurt zegt iedereen 'goedendag' en praat verder niet met elkaar. Het zijn allemaal Nederlanders. Ik werd daar eerst niet geaccepteerd door de Nederlanders, dan zeiden ze: 'wegwezen hier uit de buurt'. Terwijl mijn vriend Nederlander is.*  
(Vrouw, Surinaamse, 25 jaar, groep D)

*Je moet je bij autochtonen steeds bewijzen. Als ik zeg dat ik Marokkaan ben dan zeggen ze: 'je bent een ander soort Marokkaan'. Dat is een beeldvorming die ik niet wil horen. Hoe zou jij het vinden als ik zeg: 'Die Nederlanders zijn Hollandse varkens. Ja JJJ niet?'*  
(Man, Marokkaans, 22 jaar, groep G)

Anderen verwijzen naar ervaringen van naasten.

*Ik heb een zusje die woont sinds twee jaar in Ommoord en die wordt goed weggekeken. Ze woont heerlijk en ze woont daar nu al twee jaar. Maar ze wordt echt weggekeken. En ze draagt niet eens een hoofddoek.*  
(Vrouw, Marokkaanse, 38 jaar, groep B)

*Ik heb een vriendin die woont al tien jaar in Barendrecht en die wordt ook heel goed weggekeken.*  
(Vrouw, Turkse, 37 jaar, groep B)

Verreweg de meeste deelnemers geven vooral aan dat ze zich in een witte wijk minder op hun gemak zouden voelen, zonder daarbij voorbeelden van vervelende ervaringen aan te halen.

*Ik zou minder snel gaan wonen in een witte wijk, als enigste allochtoon. Dan voel je je bekeken, mensen kennen je niet.*  
(Man, Turks, 25 jaar, groep E)

*Mijn zus woont in een witte buurt in Amersfoort. Daar heeft ze een woning gekocht en als ik daar heen ga, dan mis ik daar gewoon de sfeer.*  
(Vrouw, Marokkaanse, 32 jaar, groep H)

Verschillende keren worden anekdotes ingebracht van bekenden die naar een buitenwijk verhuisd zijn en vervolgens teruggekeerd naar de stad, bijvoorbeeld van Amsterdam naar Almere en terug.

*Ik ken een gezin dat teruggekomen is omdat ze geen contact kregen met de omgeving. Zij werd helemaal gek omdat ze de hele dag alleen thuis zat.*  
(Vrouw, Turks, 39 jaar, groep I)

Er worden in de groepen vrijwel geen ervaringen ingebracht van een hartelijke ontvangst in een witte buurt, maar er zijn weinig deelnemers die in een buurt wonen waar zij de enige allochtoon zijn. In een enkel geval was dit wel zo.

*Ik ben helemaal verwelkomd door de burens en andere Nederlanders in de straat. We werden meteen uitgenodigd voor feestjes. Ik heb altijd in een witte buurt gewoond, min of meer. We hadden misschien een of twee Turkse mensen in mijn vorige buurt en ik had niet zoveel contact met hun. Ik mis toch het volkse. Als je bij ons bijvoorbeeld visite krijgt dan is het van dááág en doeëeg en je zwaait ze allemaal uit. In de (autochtone) volksbuurt kon ik dat maken, maar hier staat iedereen echt te kijken van 'wat gebeurt hier?'*

(Vrouw, Turkse, 39 jaar, groep H)

Naar aanleiding van deze ervaring komen reflecties op tafel waarom het met meer allochtonen in de buurt aantrekkelijker is.

*Bij ons is het meer een open deur. Mensen lopen gewoon het huis in en lopen er weer uit.*

(Man, Marokkaans, 25 jaar, groep H)

*Achter de zwarte markt [van Beverwijk] zijn grote nieuwbouwcomplexen, meer dan 4000 nieuwe huizen. Daar komen alle Turken en Marokkanen heen. Mensen zeggen: 'ik wil niet tussen Turken en Marokkanen', maar ze kopen allemaal op dezelfde plek huizen. Ze kiezen er bewust voor.*

(Man, Turks, 38 jaar, groep H)

*Is het niet een stukje zekerheid?*

(Vrouw, Turkse, 39 jaar, groep H)

*Wij zijn welbespraakt en andere allochtonen, rotwoord, die komen niet zo makkelijk met autochtonen in contact. Wij zijn hoger opgeleid.*

(Man, Marokkaans, 24 jaar, groep H)

Uit de discussie komt naar voren dat vooral laagopgeleiden zekerheid zouden zoeken in een wijk met voldoende andere allochtonen, maar tegelijkertijd wordt duidelijk dat de meesten in deze groep, allen hoger opgeleid, toch ook de voorkeur voor een gemengde wijk hebben.

Zoals hiervoor al ter sprake kwam, hecht men er veel belang aan dat kinderen naar gemengde scholen gaan. Meerdere respondenten hebben verhalen over slechte ervaringen met witte scholen: hun kinderen zouden daar sterk het gevoel hebben (gehad) anders te zijn dan de anderen.

De wens van een zo gemengd mogelijke wijk heeft ook te maken met het huidige maatschappelijke en politieke klimaat. In alle groepen komt naar voren dat door 11 september en de moorden op Fortuyn en Van Gogh de tegenstelling tussen autochtoon en allochtoon is verscherpt. Vrijwel alle respondenten hebben de indruk dat de

polarisatie tussen autochtonen en allochtonen is toegenomen. De media dragen daar volgens hen in belangrijke mate aan bij.

*Ik ben het gezeur over zwart-wit zat. Het maakt niet uit welke kleur je hebt. Als je maar gezond bent.*

(Vrouw, Antilliaans, 38 jaar, groep D)

*Die imam die Rita Verdonk geen hand wilde geven, dat wordt zo uitvergroot in de media. Wat ze niet vertellen is dat de vijftig andere aanwezige imams wel een hand hebben gegeven en dat er ook een orthodoxe rabbijn is die vanuit religieuze overtuiging weigert om vrouwen een hand te geven.*

(Man, Marokkaans, 40 jaar, groep I)

*Als groep bij elkaar?*

Hoewel veelvuldig wordt aangegeven dat een gemengde, niet (al) te witte wijk de voorkeur verdient, zijn er weinig aanwijzingen dat groepen zo veel mogelijk als Marokkaanse, Surinaamse of Turkse Nederlanders onder elkaar zouden willen wonen. Een deel van de lager opgeleide Antilliaanse respondenten geeft wel te kennen het prettig te vinden om voornamelijk tussen Antillianen te wonen. Dit heeft twee redenen. Het zou een sfeer in de buurt teweegbrengen die aan het land van herkomst doet denken.

*Toen ik naar Hoogvliet kwam, dat was echt van de hemel naar de hel. Niet negatief de hel, maar het was gezellig. Harde muziek enzo, ik vond het heerlijk. Je leefde!*

(Vrouw, Antilliaans, 38 jaar, groep D)

Ten tweede geldt dat als je met allemaal Antillianen in de buurt woont, er meer begrip is voor deze uitbundige levensstijl.

*Soms als we aan het feesten zijn, staat de muziek te hard. Dan komen ze meteen aan mijn hoofd zeuren. Dat heb je niet als je alleen maar tussen Antillianen woont.*

(Vrouw, Antilliaans, 25 jaar, groep D)

Een hoogopgeleide Antilliaanse starter heeft hierom bewust gekozen niet in een buurt met hoofdzakelijk Antillianen te gaan wonen; hij zou dan te veel worden afgeleid van zijn studie. Clustering van specifieke groepen zoals Turkse en Marokkaanse Nederlanders verloopt eerder langs de lijn van persoonlijke familie- en vrienden-netwerken dan dat er behoefte is om onder Turkse Nederlanders of Marokkaanse Nederlanders te wonen. Het effect is wel hetzelfde. In een enkel geval werd het feit dat er veel Turken in de buurt wonen wel als een voordeel gezien voor een goede ontwikkeling van de Turkse taal bij de kinderen.

## Familie en vrienden

Voor de Turkse en Marokkaanse Nederlandse respondenten is de aanwezigheid van familie in de buurt heel belangrijk en sommigen geven daarbij nadrukkelijk aan dat naaste familie meer behelst dan het kerngezin.

*Het gaat niet alleen om ouders, broers en zussen maar ook om neven, nichten. Op mijn werk [als gevangenebewaarder] is dat moeilijk uit te leggen. Als een gedetineerde naar de begrafenis van een neef wil, kan dat niet omdat het niet eerstegraads is.*

(Man, Marokkaans, 40, groep I)

Het zal duidelijk zijn dat hoe meer familieleden nabij moeten wonen, des te lastiger het is om naar een andere wijk te verhuizen. Het liefst heeft men dat de familie op loopafstand woont. Opvallend is ook dat de respondenten de afstand tot familie vaak in meters of minuten definiëren.

*Ik zou nooit willen dat mijn ouders een kwartier moeten rijden om naar me toe te komen.*

(Man, Turks, 28 jaar, groep A)

*Mijn broer woont een verdieping onder mij en mijn ouders zijn tien minuten lopen. Ik vind het wel vertrouwd als ze in je buurt wonen. Ook voor als er wat gebeurt of zo.*

(Vrouw, Turkse, 30 jaar, groep I)

De nabijheid van familie is om verschillende redenen belangrijk. Turkse en Marokkaanse families kennen een sterke samenhang. In Nederland is de familie vaak een belangrijk sociaal netwerk waar je op terug kan vallen als er hulp nodig is.

*Als mijn familie naar Almere zou verhuizen, zou ik mee verhuizen. Ik heb hier in Nederland alleen mijn ouders en broers en zussen. Daar ben ik zuinig op.*

(Vrouw, Turks, 39 jaar, groep I)

*Dichtbij familie wonen, dan heb je altijd een back-up die voor je klaar staat. En gezelligheid natuurlijk.*

(Man, Turks, 28 jaar, groep A)

Praktische voordelen die genoemd worden zijn dat oma op de kleinkinderen kan passen, nog niet gehuwde zoons kunnen bij hun ouders eten en volwassen kinderen kunnen hun hulpbehoevende ouders ondersteunen. Er worden echter ook nadelen genoemd: enkele respondenten met een Turkse of Marokkaanse achtergrond geven te kennen juist wat verder van familie af te willen wonen omdat ze dan minder last hebben van sociale controle.

*Wij zijn een beetje uitgekeken op de sociale controle. We vermijden het daarom om te dicht bij elkaar te zitten.*

(Man, Turks, 24 jaar, groep A)

*Vooral als je alleenstaand bent, wordt er veel op je gelet.*

(Vrouw, Marokkaans, 35 jaar, groep B)

Ook geeft een deel van deze respondenten aan dat de Nederlandse leefstijl zich moeilijk laat combineren met een cultuur waarin het gebruikelijk is dat de deur altijd openstaat voor familie en vrienden en het niet gebruikelijk is afspraken te maken om bij elkaar op bezoek te komen.

*Soms leggen ze teveel beslag op je. Ze komen te vaak en altijd onaangekondigd. Dan heb ik beloofd om mijn zoon te helpen met een werkstuk voor school en dan kan ik niet omdat ik visite heb.*

(Vrouw, Turkse, 39 jaar, groep H)

*Vroeger zat de vrouw met haar kinderen thuis. Ik werk, ik kan geen gasten ontvangen. Dat is een last voor mij, een te grote sociale druk. Als mijn buurvrouw om 10 uur 's avonds aanbelt, laat ik haar niet binnen. Ik moet slapen voor de volgende dag. Dat is het intolerante wat er is veranderd, maar het moet zich wel op die manier ontwikkelen.*

(Vrouw, Turkse, 24 jaar, groep A)

Maar ook deze respondenten willen niet te ver van hun familie wonen. De familie moet bij voorkeur binnen een half uur (met de auto of openbaar vervoer) bereikbaar zijn. Surinaamse en Antilliaanse deelnemers geven veel minder aan dat het belangrijk is dat de familie in de buurt woont. Zij zeggen meestal dat de aanwezigheid van familie geen reden is om voor een bepaalde buurt te kiezen. Vaak woont de familie in het land van herkomst en als de familie in Nederland woont, vormt het geen probleem om langere afstanden af te leggen.

*Familie is meer wat in je hart dichtbij moet zijn.*

(Man, Surinaams, 26 jaar, groep D)

De meesten van hen hechten er wel aan dat er vrienden in de buurt wonen.

### Voorzieningen

De respondenten hechten ook aan de voorzieningen in de buurt waar ze wonen. Iedereen vindt het belangrijk dat er winkels voor eerste levensbehoeften en scholen in de buurt zijn en dat er goed openbaar vervoer is.

Turkse en Marokkaanse respondenten hechten veel belang aan de aanwezigheid van een islamitische slagerij in de buurt. Opgemerkt wordt dat Albert Heijn tegenwoordig halal vlees verkoopt. De reactie hierop is dat de prijzen daar echter



aanzienlijk hoger liggen dan in de kleinere winkels. Ook wordt opgemerkt dat een overdaad aan allochtone winkels kan ontstaan en die wordt eerder met verloedering geassocieerd.

*Eén islamitische slagerij in de buurt is belangrijk, maar niet 36 slagers.  
(Man, Marokkaans, 40 jaar, groep I)*

Over de aanwezigheid van een moskee wordt verschillend gedacht. Sommige respondenten willen graag een moskee in de buurt waar ze wonen. Een van de redenen is dat kinderen naar de moskee gaan voor Arabische les en Koranonderricht en dat het dus handig is als deze dicht bij huis is. Van anderen mag de moskee verder weg zijn omdat men er niet zo vaak naartoe gaat.

*Bidden kan ik ook gewoon thuis doen. Naar de moskee ga ik niet, als vrouw hoef ik niet.  
Mijn vader gaat elke dag naar de moskee. Voor hem is het prettig dat het in de buurt is.  
(Vrouw, Marokkaans, 18 jaar, groep F)*

Het hebben van een auto is van grote invloed op de eisen die men aan de voorzieningen in de buurt stelt. Wie een auto heeft, stelt veel minder eisen aan voorzieningen als etnische winkels en openbaar vervoer in de nabije omgeving. Eén deelnemer had een opmerkelijk verhaal over een moskee, een verhaal dat aansluit de te grote sociale druk vanuit de omgeving op mensen met een druk leven.

*In Hilversum hebben ze een nieuwe moskee laten bouwen en daar hebben de Nederlanders heel veel tegen geprotesteerd, omdat ze dachten dat hun huizenwaarde daalde. Maar de allochtonen willen er ook niet wonen omdat ze dan last krijgen van de overloop van mensen die naar de moskee gaan. Iedereen vraagt dan: 'Kan ik even langskomen? Even binnenkomen?' Dus die willen daar ook niet wonen.  
(Vrouw, Turkse, 39 jaar, groep H)*

In de voorzieningen lijkt voor enkele deelnemers sprake te zijn van een delicaat evenwicht: etnische voorzieningen kunnen op verschillende manieren kennelijk ook te veel zijn of te dichtbij. Maar dit is bij andere deelnemers of in andere groepen niet als knelpunt naar voren gekomen en lijkt vooralsnog niet erg zwaarwegend, ook niet voor de hoger opgeleiden.

#### *Afweging tussen woning en woonomgeving*

Op de vraag wat het belangrijkste is, de woning of de woonomgeving, wordt in alle groepen gesteld dat allebei belangrijk zijn. Bij doorvraag blijkt in het afwegingsproces de woonomgeving toch een *conditio sine qua non* te zijn: het huis kan nog zo groot en mooi zijn, als de buurt onprettig is, zal je daar niet voor kiezen.

*De omgeving is het visitekaartje van je huis.*

(Man, Turks, 41 jaar, groep I)

Uiteraard moet het huis ook aan bepaalde criteria voldoen: ruimte is dan een belangrijke eis. Het zijn degenen die naar de buitenwijken of buitengemeenten getrokken zijn, die de kwaliteit van het huis en de (groene) ruimte in de omgeving doorslaggevend vinden. Uit pleidooien voor de nabijheid van diverse familieleden, stedelijke en ook meer specifiek etnische voorzieningen, blijkt dat een aanzienlijk deel van de respondenten vasthoudt aan de huidige woonwijken. In hun geval volgt de beschikbare woonkwaliteit voor een belangrijk deel uit de buurtkeuze: in die buurten zijn weinig koophuizen, weinig eengezinshuizen en weinig grote woningen, tenzij de stedelijke vernieuwing daarin verandering brengt. Onderstaand citaat weerspiegelt de consequenties van een buurtkeuze treffend.

*Ik woon wel lekker maar te klein, 70 m<sup>2</sup>, dat is klein voor zijn vieren. Ik wil wel verhuizen, iets groter. Ik wil wel kopen, maar dat is niet te doen want ik wil in de buurt blijven en de huizen zijn daar vier ton.*

(Man, Turks, 40 jaar, groep I)

### Ten slotte

In deze paragraaf zijn verschillende aanvullende verklaringen gevonden voor de oververtegenwoordiging van vooral Turkse en Marokkaanse Nederlanders in gekleurde woonwijken, zoals die in hoofdstuk 3 werd vastgesteld. De samenstelling van de woningvoorraad vormt in combinatie met de gemiddeld lagere inkomens van deze huishoudens in vergelijking met autochtonen een belangrijke verklaring, maar ze verklaart lang niet alle verschillen. De gesprekken bieden verdere ondersteuning voor de hypothese van Schelling dat sprake is van individuele verschillen in de voorkeur van bewoners ten aanzien van de kleur van de wijk (zie hoofdstuk 2). Niet alleen voor autochtone Nederlanders verschilt de mate waarin ze allochtonen in hun omgeving prettig vinden; ook voor leden van allochtone groepen verschillen de grenzen van een aantrekkelijke verhouding en dat genereert een eigen dynamiek.

Uit de gesprekken blijkt een vrij algemene voorkeur voor een niet te witte wijk. Tussen overwegend autochtonen voelen velen zich niet op hun gemak en dat geldt ook voor hun kinderen op een witte school. Een aantal respondenten geeft aan dat autochtonen afwijzend reageren op hun aanwezigheid als buur. Anderen vrezen daarvoor en gaan die confrontatie liever uit de weg. De vrees om niet welkom te zijn is overigens niet ongegrond, gegeven het feit dat volgens een landelijke survey ruim 40% van de Nederlanders aangeeft liever geen 'buren van een ander ras' te krijgen; in de jaren 1998-2002 was dit aandeel zelfs ruim de helft van de bevolking (Tammes en Dekker 2006: 68). Tegelijkertijd willen velen het ook weer niet 'te zwart' zien. Een niet te zwarte wijk wordt vooral beter gevonden voor de socialisatie en taalontwikkeling van de kinderen.

Verschillende respondenten wijzen erop dat het lastig of onmogelijk is om de ideale mix van bewoners te vinden. Sommigen zien vooral de autochtone Nederlanders als verantwoordelijk hiervoor, omdat zij voor allochtonen op de vlucht gaan. Dit is inderdaad het geval, zoals in hoofdstuk 2 ter sprake kwam. Wat deze respondenten steekt, is dat niet de autochtonen, maar zij worden aangesproken op hun inspanningen om geïntegreerd te wonen. Anderen reageren heel begripvol op de witte vlucht.

Afgezien van de behoefte om een kop-van-jut-positie in een witte wijk te vermijden, trekt de gekleurde wijk zelf ook aan vanwege het daar aanwezige netwerk van familieleden en vrienden. Aan die nabijheid wordt sterk gehecht en dat reduceert of vertraagt de aandring om naar een in fysiek opzicht beter woonmilieu te zoeken. Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van voorzieningen als de islamitische slager, de bakker en de moskee. Vooral jonge mensen zien de wijk als hun habitat, ondanks de soms minder aangename aspecten als verloedering en onveiligheid.

De aantrekkelijke factoren van de gekleurde wijken winnen nog meer aan kracht door de centrale ligging van deze wijken en de interessante, nieuwe koopwoningen die worden opgeleverd of gepland, terwijl de verschillende buitenwijken snel verkleuren, stedelijke problemen krijgen, maar de voorzieningen missen.

#### 4.4 Achtergronden bij huren of kopen

In hoofdstuk 3 zagen we dat het eigenwoningbezit onder Marokkaanse en Turkse Nederlanders achter blijft bij autochtone Nederlanders, ook als rekening wordt gehouden met kenmerken zoals de levensfase, het inkomen en het woningaanbod op de lokale markt. In veel mindere mate geldt hetzelfde voor Antilliaanse en Suri-naamse Nederlanders. Wel wordt het verschil met de autochtone Nederlanders de laatste jaren snel kleiner.

We gaan hier na welke motieven aan de orde zijn bij het al dan niet kopen van een huis in Nederland. Die motieven zijn voor een deel algemeen en aansluitend bij de literatuur over voorkeuren voor verschillende eigendomsvormen. Ons interesseren vooral motieven en overwegingen die meer specifiek zijn voor culturele groepen, hun geschiedenis in Nederland en banden met het herkomstland van de migranten zelf of van hun kinderen. Eerst volgen de algemene motieven, daarna de meer specifieke.

##### *Gangbare overwegingen*

Financiële overwegingen zijn zwaarwegend bij de keuze tussen huren of kopen. Veel respondenten merken op dat ze geen keuze hebben tussen huur of koop omdat het kopen van een huis hun financiële draagkracht te boven gaat. Dit geldt vooral voor laagopgeleide respondenten. Starters zeggen meestal dat kopen alleen in aanmerking komt als ze een vaste baan hebben gevonden.

De meningen verschillen over wat de voorkeur verdient: huur of koop. Respondenten die een voorkeur hebben voor kopen voeren aan dat je bij een woonhuis in de loop der jaren bezit opbouwt. Voor mensen met wat hogere inkomens is een koop-

huis financieel interessanter dan een huurhuis, dankzij de hypotheekrenteaftrek en omdat ze niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Een ander argument voor kopen is de grotere keuze in buurten om te wonen. Een buurt met koophuizen is doorgaans een betere buurt, omdat mensen met een koophuis meer in hun huis en de woonomgeving investeren dan huurders. Dit is immers van invloed op de waarde van het koophuis, zo is de redenering die aansluit bij de theorie hieromtrent (o.a. Saunders 1990; Elsinga en Hoekstra 2005). Een vrij algemeen geldend motief is bovendien dat de woning aangepast kan worden aan de eigen wensen.

*Je kunt je eigen paleisje maken.*

(Vrouw, Surinaamse, 23 jaar, groep D)

Ook geldt als motief voor kopen dat het te lang zou duren om een huurwoning te vinden. Dit argument werd door verschillende deelnemers in Rotterdam aangevoerd.

*De buurt bevalt mij niet en ik zit er de laatste tijd erg aan te denken om te gaan verhuizen, desnoods een koophuis.*

(Vrouw, Marokkaanse, 31 jaar, groep A)

*Daarom hebben de mensen eerder de neiging om een huis te kopen. Dat is de trend. Omdat ze moeilijk aan een (huur)huis kunnen komen.*

(Man, Turks, 25 jaar, groep E)

Huurders belichten, naast de genoemde betaalbaarheid van een huis, de bekende voordelen van huren boven kopen: de huisbaas is verantwoordelijk voor onderhoud en reparaties en je bent niet voor langere tijd gebonden aan een huis op die plaats. Zo blijven opties om naar elders te verhuizen open. Die open opties zijn voor verschillende respondenten zwaarwegend. Jonge deelnemers hebben soms al gedachten of manifeste plannen om in het buitenland te gaan wonen, onder meer, maar niet uitsluitend, in de 'herkomstlanden'. Zo zijn er in Turkije en Marokko economische kansen voor hoogopgeleide mensen en sommigen willen dat avontuur tegemoet. Een enkeling geeft aan dat als je je baan verliest, je met een eigen huis geen uitkering zou kunnen ontvangen. De bezwaren tegen kopen leven vooral bij de lager opgeleiden. Ze vloeien wellicht ook voort uit het feit dat een koophuis ver buiten hun bereik ligt. Wel is er een meer algemene onzekerheid over het arbeidsmarktperspectief als remmende factor op de aankoop van een huis.

### *Minder bekend met kopen*

Verskillende deelnemers, ook uit de hoger opgeleide groepen, geven aan dat het in hun milieu niet gebruikelijk is om een huis te kopen en dat ze daardoor de informatie en aanmoediging uit de nabije omgeving missen.

*Nederlanders hebben ook meer ervaring. De Turken en Marokkanen kopen pas de laatste jaren huizen en daarvoor niet. Dus je hebt minder ervaring op dat gebied. Als je vader ook een woning gekocht heeft, of je opa, dan kun je informatie inwinnen hoe het gaat.*

*(Man, Turks, 25 jaar, groep E)*

Voor de eerste generatie migranten was volgens hun kinderen terugkeer naar het herkomstland een perspectief dat de meeste van hen weerhield om een huis in Nederland te kopen. Toch heeft een aantal leden van de eerste generatie gastarbeiders en Surinaamse migranten in de jaren zeventig een woning gekocht, omdat er geen huurwoning voor hen was. Een enkele jonge respondent memoreert dit, maar het wordt niet uitgebreid besproken. Het lijkt niet via overlevering geleid te hebben tot adviezen van ouders aan hun kinderen om vanwege de financiële risico's niet te kopen. Die adviezen worden wel gegeven, maar vooral vanwege een slechte prijs-kwaliteitverhouding vergeleken met huizen in Turkije of Marokko. De precieze richting van de adviezen van ouders aan hun kinderen verschilt.

*Ik denk dat mijn vader erg veel spijt heeft dat hij niet eerder het pand heeft gekocht.*

*(Vrouw, Turkse, 39 jaar, groep I)*

*Mijn vader heeft er nooit spijt van gehad. Hij vond het vreselijk dat ik een huis ging kopen. 'Niet doen, veel te duur voor zo'n oud stom rothuis'. Voor Turkse begrippen is het ook veel te duur, maar ja, in het Gooi is het niet anders.*

*(Vrouw, Turkse, 39 jaar, groep H)*

*Het land van herkomst als bestemming, vakantieverblijf en referentiekader*

Terugkeer naar het 'eigen land' is voor veel eerstegeneratiemigranten niet reëel gebleken; de kinderen houden hen in Nederland, hoewel ook pendelrelaties bestaan waarbij ouderen een deel van het jaar hier bij hun (klein)kinderen wonen en een deel van het jaar daar (Van der Horst 2007, 2008). Voor de tweede generatie ligt 'terugkeer' nog minder voor de hand.

*Voor de eerste generatie was het belangrijkste om een huis in Turkije te kopen: eerst daar bouwen, kopen en dan hier. Heel vaak als ik ze nu spreek, de eerste generatie, dan zeggen ze: 'ja, maar je gaat toch niet in Nederland kopen? Je gaat toch terug?', maar dan denk ik: 'als je teruggaat dan kun je het verkopen'.*

*(Vrouw, Turkse, 34 jaar, groep H)*

Opvallend is dat de meeste Turkse en Marokkaanse huiseigenaren ook een huis hebben in het land van herkomst of dat van hun ouders. Ze hadden dit huis al toen ze een huis in Nederland kochten. Ook zijn er huurders met een eigen koophuis in Turkije of Marokko. Het huis in het andere land dient in de meeste gevallen als vakantiehuis. Op die manier zijn er geen kosten voor een hotel en is het niet nodig in te wonen bij familie.

*Ik denk dat veel allochtonen eerst een huis in eigen land hebben gekocht, daarna pas hier. Ik heb eerst een huis in Turkije gekocht. Je wilt niet in de vakantie bij je schoonmoeder of bij je eigen moeder zitten met drie kinderen. Dat wil je niet.*

*(Vrouw, Turkse, 37 jaar, groep B)*

*Turken investeren hier in het huis en de Marokkanen spaarden en die kochten een huis in Marokko.*

*(Vrouw, Marokkaanse, 31 jaar, groep A)*

*Dat geldt voor ons ook hoor. Ik heb al een huis in Turkije. Hier heb ik nog geen eigen huis. De meeste Turken die ik ken hebben daar een huis.*

*(Vrouw, Turkse, 28 jaar, groep A)*

Het verschil in prijs-kwaliteitverhouding tussen huizen in Turkije of Marokko en Nederland is evident en wordt eveneens veel genoemd als reden om liever eerst daar een huis te bezitten.

*Als ik hier een huis koop van twee ton dan heb ik een miezerig huisje met twee kamers maar in Marokko heb ik dan een paleis met alles erop en eraan.*

*(Man, Marokkaans, 19 jaar, groep G)*

De hogere prijs van de huizen in Nederland brengt een andere financieringswijze met zich mee; contant betalen is meestal onmogelijk en het kopen van een huis is in de beleving van verschillende respondenten meer een financiële constructie dan het verwerven van eigendom. Wie in Turkije of Marokko een huis heeft gekocht door contant te betalen zal bovendien opnieuw reserves moeten opbouwen om in Nederland een aanbetaling op een huis te kunnen doen, wat de 'achterstand' op de koopmarkt in Nederland deels kan verklaren. Daarnaast zijn er emotionele motieven om niet in Nederland te kopen.

*In Turkije heb je geen hypotheek, in ieder geval nog niet: het begint nu een beetje. Je betaalt het hele huis. Hier ben je dertig jaar aan het betalen. Over dertig jaar, leef ik dan nog? Ben ik dan nog hier?*

*(Vrouw, Turkse, 43 jaar, groep B)*

In het land van herkomst is een eigen huis vaak vrijstaand en staat op eigen grond. Een eigen huis staat daar voor vrijheid, je eigen gang kunnen gaan en de buitenwereld buitensluiten. In Nederland is een eigen huis een eengezinswoning in een rijtje met een klein tuintje, of een flat met burens aan alle kanten.

In Nederland is een koophuis niet echt van jezelf. Hier koop je een huis en betaalt het netjes af, en dan komen ze nog bij je zeuren als je de muziek te hard hebt staan. In Curaçao heb je een erfond je huis voor jou alleen, alles is van jou. Daar mag de politie niet eens komen. (Man, Antilliaans, 30, groep D)

Voor Antillianen speelt verder mee dat een koophuis vaak in een 'betere' buurt staat waar burens nog meer problemen hebben met (geluids)overlast en waar je dus nog minder je eigen gang kunt gaan. Deze respondenten zeggen dat als ze een huis zouden kopen, dat eerder in het land van herkomst zou zijn. Dat huis zou als vakantiehuis dienen.

Onvoldoende reserves vanwege financiële overdrachten naar het land van herkomst zijn niet ter sprake gebracht. Volgens het onderzoek Survey Integratie Minderheden (SIM) 2006 sturen vooral Surinamers vaak geld naar Suriname, ongeveer een derde van hen, onder wie overigens veel christenen. Zij sturen ook het meeste geld: ongeveer 230 euro per jaar. Van de Marokkaanse en Turkse Nederlanders stuurt ongeveer een vijfde geld, maar volgens hun eigen opgave geringere bedragen. Mogelijk is sprake van onderschatting, maar de bedragen lijken toch bescheiden in verhouding tot gangbare hypotheeklasten in Nederland. De overdrachten duiden wel op betrokkenheid bij familie en bekenden in het herkomstland.

#### *Geen hypotheekrente wegens haram*

Het feit dat het betalen van rente voor een hypotheek strikt genomen *haram* is in het islamitische geloof, is met name voor jonge gelovige Turkse en Marokkaanse respondenten een punt van discussie. Dit lijkt eerder voort te komen uit een hernieuwd religieus bewustzijn dan uit een norm die de vorige generatie heeft overgedragen. In enkele gevallen zijn ouders, broer of zus eigenaar van een woning, terwijl de respondent op religieuze gronden geen hypotheek wil. Lang niet alle Turkse en Marokkaanse respondenten zijn echter op de hoogte van het feit dat een hypotheek volgens sommige opvattingen strijdig is met het islamitische geloof. Respondenten die er niet van op de hoogte zijn, reageren met verbazing op de felle discussies in de groep tussen steeds enkelen voor wie dit een serieus thema is en eveneens enkelen die het pertinente onzin vinden.

Er zijn meerdere respondenten met een islamitische achtergrond die wel een hypotheek hebben afgesloten. Door sommigen van hen wordt als verweer aangedragen dat (religieuze) 'geleerden' hier toestemming voor hebben gegeven. Anderen zeggen dat het sowieso niet mogelijk is om zonder rente te betalen of te ontvangen in een westerse samenleving te leven, en dat een hypotheek afsluiten niet veel anders is dan geld op de bank zetten.

*Ik zal proberen om altijd klein te wonen, niet sjiek, omdat ik voor een huurhuis kies uit religieuze overtuiging. Anders wordt het te duur, dan is het teveel weggegooid geld. Wij zullen nooit kopen. Alleen in Turkije. En met gespaard geld. Of hier, maar daar werken we hard aan.*

(Man, Turks, 28 jaar, groep A)

*Ik heb alleen ons huis gekocht, mijn man die wilde dat niet. Het is haram, zei hij. Hij mocht het niet kopen. Ik moet zelf de rente betalen.*

(Vrouw, Marokkaans, 28 jaar, groep B)

Verzachtende omstandigheid bij het afsluiten van een hypotheek is voor sommigen het feit dat huren lastig is. Het ontbreken van een redelijk alternatief maakt dat het adagium 'nood breekt wet' van toepassing is.

*Voor mij is het ook nog twijfel; hangt af van de prijs, maar ook de moeilijkheid van een hypotheek. Het is ook een religieuze kwestie, van de islam mag je geen rente krijgen of betalen. Dat is een drempel, zeker weten.*

(Man, Marokkaans, 21 jaar, groep E)

#### Ten slotte

Naast de bekende, vooral financiële redenen om wel of niet een huis te kopen, zijn diverse redenen ter sprake gekomen die meer cultureel specifiek zijn en die helpen verklaren waarom groepen in Nederland als het ware onder hun stand wonen. Ze huren vaker dan verwacht zou mogen gelet op het inkomen, de huishouden-samenstelling en het woningaanbod in de omgeving.

Deelnemers aan de focusgroepen zeggen minder bekend te zijn met kopen in Nederland dan autochtonen, doordat het onder familieleden en vrienden nog niet veel voorkomt. Daarnaast spelen, vooral onder Turkse en Marokkaanse Nederlanders, banden met het herkomstland. Voor de eerste generatie geldt dat definitieve terugkeer niet reëel is, omdat men via de kinderen gebonden blijft aan Nederland, maar dat dit wel in gedachten blijft spelen. Ook komen pendelrelaties, waarbij men een deel van het jaar daar is en een deel hier, regelmatig voor; ongeveer een vijfde van de Turks- en Marokkaans-Nederlandse ouderen (55-plus) verbleef volgens Schellingerhout (2004: 94) minstens drie maanden van het onderzoeksjaar 2002 aaneengesloten in het land van herkomst. Daar komen nog vele ouderen bij die dit niet ieder jaar doen, maar af en toe een jaar overslaan of korter blijven. Vooral veel Turks-Nederlandse ouderen wensen zo'n pendelsituatie (bijna twee derde van hen).

Voor deze deeltijdremigranten heeft een eigen huis in het herkomstland de hoogste prioriteit, al was het maar omdat kopen daar dé manier is om over een huis te kunnen beschikken. Hetzelfde geldt voor jongere huishoudens, die vanwege hun vakantie in het herkomstland daar een huis gekocht hebben. Zodoende hoeven ze in de vakanties niet te worden ingekwartierd bij (schoon)ouders of andere familieleden, of hotelkosten te maken. Voor de jongere respondenten vormt het herkomstland van



de familie ook een belangrijk referentiepunt, vooral de prijs-kwaliteitverhouding. In Nederland zullen ze nooit zo veel (omgevings)kwaliteit als daar kunnen vinden, laat staan bekostigen.

De prioriteit die wordt gegeven aan kopen in het land van herkomst wordt bovendien in de hand gewerkt door de financieringswijze die samenhangt met de hoge prijs in Nederland: langlopende hypotheek geven niet het gevoel dat het huis eigen- dom is en voor een klein aantal moslims is rente niet geoorloofd. Het zal duidelijk zijn dat verschillende argumenten om niet hier maar wel daar te kopen goed in elkaar passen: de aantrekkelijkheid van huis en erf en de lage prijs; de mogelijkheid om contant te betalen en je zo ook echt eigenaar te voelen; geen problemen met rente die niet geoorloofd is. Toch is vooral bij leden van de tweede generatie het (zakelijke) belang van kopen in Nederland voor mensen met betere inkomens wel doorgedron- gen. Daarmee hebben ze kans op betere woningen in betere wijken, de vrijheid om het huis naar de zin te maken en een investering die zich meestal terugverdient.<sup>10</sup> Desalniettemin lonkt voor een aantal van hen het (economisch) avontuur in het herkomstland en is voor anderen onzekerheid over het arbeidsmarktperspectief in Nederland een rem op de wens om hier te kopen.

#### 4.5 *Zoekstrategieën, mogelijkheden en belemmeringen*

Tijdens de gesprekken is over de eigen wooncarrière gepraat en over die van de ouders van de deelnemers. Daarnaast is gesproken over de wijze waarop naar een woning wordt gezocht en naar mogelijke belemmeringen bij die zoektocht. Er is doorgevraagd naar belemmeringen die voor leden van allochtone groepen sterker zijn dan voor anderen of die zelfs als (institutionele) discriminatie gekenschetst kunnen worden. We gaan eerst in op de wijze waarop deelnemers aan een woning kwamen. Daarna komen belemmeringen bij het zoeken aan de orde, waaronder discriminatie.

##### *Wijze waarop men aan de woning gekomen is*

Respondenten die een huurhuis hebben, moesten zowel in Amsterdam als Rotter- dam naar hun idee lang wachten op een woning. Daarbij worden termijnen van vijf of zes jaar genoemd, ook in Rotterdam waar de gemiddelde wachttijd in de sociale huursector volgens officiële bronnen slechts twee jaar zou bedragen (Van Daalen et al. 2008a en 2008b).

Een groot deel van de getrouwde Marokkaanse en Turkse respondenten is na hun huwelijk nog een tijdje met de partner bij de ouders blijven wonen. In de meeste gevallen heeft men na enkele jaren een huis toegewezen gekregen. Dit huis is vrijwel altijd direct geaccepteerd. Er zijn weinig verhalen van weigeringen omdat het huis of de buurt niet aan de wensen voldeed. Meestal bevond de toegewezen woning zich in de buurt waar men al woonde en wilde blijven wonen. Men geeft ook aan dat er bij de start van de wooncarrière weinig te kiezen viel vanwege beperkte financiële mid- delen. Uit de verhalen ontstaat een beeld van bescheiden woonwensen bij de eerste

generatie Turkse en Marokkaanse Nederlanders. Een verhuiscarrière over kleine afstanden en in kleine stapjes: twee straten verder en een kamer erbij. Dat beeld is eerder geschetst door Uunk en Dominguez Martinez (2002). Wel maakten verschillende deelnemers of hun ouders de stap van een flat naar een eengezinshuis.

In de verhalen is vaak sprake van toewijzing van een woning door de woningcorporatie; tot ruim tien jaar geleden wezen die actief woningen toe. Inmiddels is het initiatief in sterkere mate bij de woningzoekende komen te liggen, die zelf het aanbod op internet of in de woonkrant onderzoekt en steeds moet reageren op een vrijkomende woning. Diverse respondenten verwijzen naar ervaringen van voor het advertentiemodel in de woonruimteverdeling. Enkele respondenten hebben via het eigen netwerk een huurhuis verworven.

*Ik heb via een collega een huis kunnen huren in de Kinkerstraat.*

(Man, Turks, 42, groep H)

*Ik woon in het huis van mijn tante. Toen zij ging trouwen, kon ik erin gaan wonen.*

(Man, Marokkaans, 25, groep H)

Bij zowel de verhuiscarrière van de eerste generatie als de meer recente ervaringen valt op, dat sloop van de woning regelmatig ter sprake komt als verhuismotief. Dege-  
nen die in een stadsvernieuwingsgebied wonen, kregen bij de sloop van hun woning keuzemogelijkheden en konden hun woonpositie aanzienlijk verbeteren.

*Ik zat veertien jaar in een flat en toen werden ze gesloopt. We mochten toen zelf kiezen, dit was dichtbij mijn moeder, dus heb ik deze gekozen. Ik had echt mazzel want ik kreeg het hoekhuis wat ik wilde. Het is een eengezinswoning met eigen opgang en boven vier slaapkamers.*

(Vrouw, Antilliaanse, 38 jaar, groep D)

*Als de woningbouw zegt dat het wordt platgemaakt, dan ga je van woning naar woning. Het is bij mij heel makkelijk gegaan. Elke keer als ik een woning kreeg was ik daar ontzettend blij mee.*

(Vrouw, Turkse, 37 jaar, groep B)

Naast stadsvernieuwing komt voorrang via 'gewone' urgentieverklaringen ook regelmatig voor. Redenen waren ziekte van een van de gezinsleden, toewijzing na detentie of (in Amsterdam) een aanstelling in een strategisch beroep als lerares.

Bij de mensen die nu zoeken naar een woning wordt niettemin aangekaart dat urgentie niet snel meer wordt verleend. Dat beeld wordt bevestigd door recent onderzoek (Kromhout et al. 2008). Met de introductie van het advertentiemodel in de jaren negentig in Rijnmond (en veel andere regio's) werden urgentiecriteria aangescherpt omwille van de transparantie van toewijzingen. Echtscheiding en krap wonen

worden sindsdien als eigen verantwoordelijkheid aangemerkt en zijn meestal geen grond voor urgentie. Het stuit hier en daar op onbegrip.

*Ik heb een zus die heeft vijf kinderen en ze heeft een huis met twee kamers. Ze reageert al zo lang voor een ander huis en ze krijgt maar geen huis. Hoe kan dat komen? Ze heeft vijf kinderen en twee kamers!*

(Man, Marokkaans, 21 jaar, laagopgeleid, groep G)

*Vroeger kreeg je gewoon urgentie als je een kind had. Mijn moeder had vier kinderen en die kreeg meteen een huis.*

(Vrouw, Antilliaanse, 25 jaar, laagopgeleid, groep D)

Respondenten die voor een suburbaan gebied gekozen hebben, zeggen dat ze sneller een huurwoning krijgen dan in de stad. Ook bij respondenten met een sterke voorkeur voor stedelijke wijken leeft de indruk dat het in de buitengemeenten makkelijker is om aan een huurwoning te komen. In Rijnmond worden Zevenkamp, Capelle, Spijkenisse, Schiedam en Dordrecht genoemd als snellere opties. Daarnaast wordt soms ook uitgeweken naar koopwoningen of naar de particuliere huursector om sneller aan een woning te komen.

Eigenaren-bewoners hebben in diverse gevallen een makelaar en hypotheekadviseur in de arm genomen. Er hebben echter te weinig huiseigenaren aan de gesprekken deelgenomen om een beeld te krijgen van het belang van etnischspecifieke dienstverleners, zoals Turkse makelaars of adviseurs. Een enkele deelnemer gaf aan een hypotheekadviseur uit de eigen (Turkse) kennissenkring te hebben ingeschakeld, maar in een ander geval was het juist géén Turkse adviseur.

*Ik moet eerlijk zeggen dat ik bewust voor Nederlanders kies in dit soort dingen. Ik zal nooit kiezen voor een Turkse verzekering omdat het heel vaak gewoon verkeerd gaat, dat ze de papieren niet in orde hebben. Mijn eigen vader heeft een shoarmazaak geopend. Die man heeft geen verstand van horeca en hij opent een zaak. Dat bedoel ik.*

(Vrouw, Turkse, 24 jaar, groep B)

*Ervaringen met discriminatie: bij corporaties niet echt; wel in de particuliere huursector*  
Op de vraag aan de deelnemers of ze discriminatie of achterstelling ervaren bij het zoeken naar een woning, barsten sommigen los over discriminatie op de arbeidsmarkt en in het uitgaansleven, maar ten aanzien van het wonen wordt het thema veel minder herkend. Het streven van de woningcorporaties om transparant te zijn in de toewijzing lijkt ertoe te leiden dat discriminatie bij het zoeken naar een sociale huurwoning niet goed meer mogelijk is.

*Het is er wel, maar wel weinig qua wonen.*

(Man, Marokkaans, 20 jaar, groep G)

*Ik denk hoe de meesten het gedaan hebben, via internet, dan kan het haast niet.*  
(Vrouw, Antilliaanse, 28 jaar, groep C)

*Ik denk verder niet, want je hoeft geen pasfoto in te leveren of zo.*  
(Man, Surinaams, 22 jaar, groep C)

Wel meldt een deelneemster een typisch geval van sluisen, zoals in hoofdstuk 2 beschreven, een voorval dat ze zelf inbrengt onder het thema discriminatie.

*Ik ging een huis huren voor mijn oma. Er waren ook nog twee anderen, maar die waren eigenlijk nog te jong voor de flat. Maar tegen mijn oma werd gezegd: 'U zal zich hier eenzaam voelen, ga maar in die andere flat in de M... -straat wonen.'*  
(Vrouw, Turkse, 22 jaar, groep E)

Discriminatie is er volgens de respondenten wel bij particuliere verhuurders. Er zijn diverse verhalen over voorkeur geven aan een autochtone huurder, zonder dat de respondenten daar overigens verrast van opkijken. De particuliere woningverhuurder steekt zijn voorkeur soms niet onder stoelen of banken.

*De huisbaas, een Nederlandse meneer, hij zei gewoon keihard: 'Ik heb liever Nederlandse mensen'. Die vertrouwt hij misschien meer.*  
(Man, Turks, 23 jaar, groep G)

Enkelen hebben hier wel begrip voor.

*Wie zou jij als huurder kiezen: een luidruchtige Antilliaan of een rustige Nederlander?*  
(Vrouw, Antilliaans, 33 jaar, groep C)

*Het is zijn huis. Hij mag bepalen wie daar woont. Ik denk dat ik ook liever een rustige student heb dan een Marokkaan. Ik kan begrijpen waarom hij dat denkt.*  
(Man, Marokkaans, 22 jaar, groep G)

Een aantal respondenten in Rotterdam denkt dat in het beleid van de gemeente indirect wordt gediscrimineerd. Door in bepaalde buurten goedkope woningen af te breken en daarvoor in de plaats duurdere woningen te bouwen, wordt de kans voor mensen met lagere inkomens om in de buurt terug te keren kleiner. Dergelijk beleid wordt overigens ook in veel gemeenten buiten Rotterdam gevoerd.

*Als je nieuwe woningen bouwt en niet degene die daar in de straat woonde de kans geeft om daar een woning te krijgen. Ze bouwen niet volgens de normen van je portemonnee. Ze zeggen: 'Het wordt 600 euro huur en ga jij maar daar bij die andere nikkers wonen'.*  
(Man, Surinaams, 26 jaar, groep D)

Onder het thema discriminatie komt de zelfsegregatie van groepen opnieuw ter sprake, de ‘witte vlucht’ in het bijzonder, en de vooroordelen die onder autochtonen zouden leven over allochtonen.

### *Informatieachterstand*

Dat in de sociale huursector niet of nauwelijks discriminatie wordt ervaren, betekent niet dat er geen belemmeringen zijn. Ze zijn voor een deel algemeen van aard: de wachttijden zijn lang en de woningen te duur. Daarnaast menen verschillende respondenten dat er onder allochtonen een informatieachterstand zou zijn. Ze zijn minder goed op de hoogte van de woningmarkt en beperkte ervaring met computers en internet bemoeilijkt het zoeken. Ook zijn ze vaak minder bekend met de regels van het toewijzingssysteem. Met name voor oudere allochtonen geldt volgens de respondenten dat het toewijzingssysteem beperkend werkt.

*Het is moeilijker, omdat een autochtoon alle regels kent, maar een allochtoon niet. Je kan bijvoorbeeld kijken waar je slagingspercentage goed is. Dan ging ik reageren: ik kreeg de tweehonderdste plek. Nu ben ik 5, 6, 7, omdat ik weet hoe ik moet reageren.*

*(Man, Marokkaans, 22 jaar, groep G)*

Toch wekken ook jonge respondenten de indruk het toewijzingssysteem niet ten volle te doorgronden en er niet het maximale uit te halen. Ze accepteren dan bijvoorbeeld een woning om niet ‘nog eens zo lang te wachten’, terwijl het systeem zo werkt dat wie lang gewacht heeft, goede kansen heeft en rustig de krenten uit de pap kan gaan zoeken. Rotterdamse deelnemers geven aan dat er één corporatie is die woningen verloot. Er gaan anekdotes rond van mensen die binnen een half jaar een woning geloot hebben. Eén persoon gaf aan dat ze heel snel aan een sociale huurwoning is gekomen.

*Ik was heel actief bezig. Ik zat echt elke dag te kijken. Op internet kan je kijken welke positie je bent beland. Als je dertigste staat, dat is zonde. Dan moet je het weghalen en een andere woning nemen. Dat doen heel veel mensen niet, die kijken er niet naar om.*

*(Vrouw, Marokkaanse, 23 jaar, groep B)*

In de groep werd bewondering geuit voor deze kordate werkwijze (‘goeie tip!’), waaruit de indruk ontstaat dat deze aanpak zeker niet algemeen gebezigd wordt. Dat zoeken lastig is, wordt door de meeste respondenten onderkend, maar er wordt tegenover gesteld dat er voldoende instanties zijn die hulp kunnen bieden: buurthuizen, de woningcorporaties, maatschappelijk werk. Mensen kunnen in de openbare bibliotheek de computer gebruiken, maar doordat handelingen met grote regelmaat verricht moeten worden om succes te boeken (opties nemen op woningen, tussenstanden bekijken, de bakens verzetten), is het niet beschikken over internet en een beroep moeten doen op hulp van anderen toch een beletsel.

Mensen die niet handig zijn met pc-gebruik en internet, die mensen komen er nooit uit. Je moet ontzettend handig zijn. Verwijderen, weghalen... Je hebt bijna een dagtaak als je een woning wil huren. Dat hoor ik heel veel. Tegenwoordig is kopen makkelijker voor sommige mensen.

(Vrouw, Turkse, 37 jaar, groep B)

### Ten slotte

Doelbewuste discriminatie door sociale verhuurders op grond van de etnische afkomst, zoals die in het verleden voorkwam (Jansen 2006), is door de deelnemers aan de gesprekken niet ervaren. Wel zien sommigen het slopen van goedkope huurwoningen als indirecte discriminatie. Ook is door sommigen discriminatie door particuliere verhuurders ervaren. Zwaarder weegt dat men meent een informatieachterstand te hebben bij het zoeken naar een sociale huurwoning: de kennis van de woningmarkt zou minder zijn, evenals die van de spelregels van het verdelingsstelsel. Bovendien ligt het internetgebruik lager. Dit laatste werd in hoofdstuk 2 ook vastgesteld. Daar tegenover staat dat diverse organisaties hulp kunnen bieden om de informatieachterstand te verkleinen. Dit neemt niet weg dat het zoeken erg arbeidsintensief is: de marktverkenning en het doeltreffend reageren op woningen vereisen een zeer regelmatige activiteit, liefst meerdere keren per week. Beschikking over en vertrouwd zijn met internet biedt dan veel voordeel.

Urgentie bij het zoeken naar een woning biedt voor de betrokkenen bij stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing een wooncarrièrepad: naar verhouding wordt vaak gezegd dat er aantrekkelijke keuzen waren vanwege sloop van het oude huis. 'Gewone' urgentie, vanwege krap wonen of echtscheiding, wordt tot verdriet van degenen die dit aangaat weinig verleend.

## 4.6 Starters

In hoofdstuk 2 werd vastgesteld dat allochtone starters op de woningmarkt op enkele kenmerken verschillen van autochtone starters. Er wordt vaker een woning gedeeld met een ander dan de partner. Dit kunnen familieleden of vrienden zijn. In onzelfstandige wooneenheden, zoals studentenflats, zijn deze groepen sterk ondervertegenwoordigd (Kullberg 2008; Pietersen 2007). Deze paragraaf onderzoekt welke wensen onder starters leven en in hoeverre het andere patroon van starten een keuze is of een concessie vanwege belemmeringen op de startersmarkt.

De deelnemers in de focusgroepen voor (potentiële) starters wonen deels nog thuis bij hun ouders, deels in een zelfstandige woning, in veel gevallen wonen ze samen met een familielid of vrienden en soms wonen ze in een studenteneenheid.

Van de starters die nog bij hun ouders wonen is een deel druk bezig met het zoeken naar zelfstandige woonruimte. Zonder uitzondering zeggen ze dat dit heel moeilijk is. Er zijn nauwelijks betaalbare woningen voor starters beschikbaar en de wachttijden zijn lang (vijf tot zeven jaar).

*Ik ben volop bezig met een eigen woning, maar het is hartstikke moeilijk man. Ik ben al vijf jaar bezig.*

*(Man, Marokkaans, 25 jaar, groep A)*

Een ander deel zegt voorlopig thuis te blijven wonen, maar heeft zich wel ingeschreven voor een woning. Binnen deze categorie vallen de meeste Turkse en Marokkaanse meisjes. Zij zeggen pas het huis uit te willen als ze gaan trouwen. Zo deden hun ouders het immers ook. Door zich nu al in te schrijven, komen zij wanneer ze uiteindelijk trouwen eerder in aanmerking voor een woning.

*Ik werd 18 en woonde bij mijn ouders. Mijn vader zei gelijk: 'Je gaat naar de herhuisvesting'. Ik heb me toen ingeschreven en kreeg al een woning toen ik 24, 25 was. Ik was nog niet getrouwd en ik had dus helemaal geen woning nodig, dus toen heb ik drie woningen geweigerd. Het is bij ons niet zo dat je alleen woont. Je trouwt van huis.*

*(Vrouw, Turkse, 37 jaar, groep I)*

*Ik zou niet alleen willen wonen maar met een persoon met wie ik echt goed kan opschieten, met een vriendin of zo, als je gaat studeren. Of met een nicht. Maar mijn ouders zeggen dat je moet trouwen en dat je dan uit huis gaat, anders niet.*

*(Vrouw, Turkse, 18, thuis wonend, groep F)*

Onder ouders zijn de meningen verdeeld. Vooral lager opgeleiden zijn huiverig om hun dochters alleen op kamers te laten wonen.

*De dochter van een vriendin van mij heeft in Groningen gestudeerd en die ging vier jaar lang met de trein op en neer dus dat kan. Ik heb het liever niet dat ze ergens anders gaat wonen, nee, dat is mijn cultuur niet. Nee, dat zou ik niet willen.*

*(Vrouw, Turkse, 37 jaar, groep I)*

*Ik denk dat je als dochter zijnde daar ook rekening mee houdt. Je vraagt het niet.*

*(Vrouw, Turkse, 39 jaar, groep I)*

Door andere ouders wordt een studie of werk als een legitieme reden ervaren om op kamers te gaan wonen, vooral als de reisafstand lang is; het zijn overigens met name studerende meisjes die op kamers wonen. Deze deelnemers spreken wel hun bezorgdheid uit over de kinderen die zelfstandig wonen of willen gaan wonen.

*Mijn vader zou het niet accepteren dat zijn dochter alleen... Het is nu wel een andere generatie. Ik vertrouw haar, maar wel met zorgen. Of ze wel slaapt en wel goed eet.*

*(Man, Marokkaans, 40 jaar, groep I)*

Verschillende starters wonen samen met een broer of met een vriend of vriendin van hetzelfde geslacht. Voor Turkse en Marokkaanse meisjes is dit een tussenvorm tussen het ouderlijk huis en zelfstandig wonen; het is familie.

*Het is niet echt uit huis. Ik ben nog steeds met mijn broer. Dat is ook een deel van ons gezin. Alleen op jezelf wonen is echt heel anders. Het is dan meer verantwoordelijkheid.*  
(Vrouw, Marokkaanse, 18 jaar, groep F)

Onder veel jonge Turkse en Marokkaanse Nederlanders leeft de wens om niet te veel alleen te zijn. Als de Turkse en Marokkaanse jongens zelfstandig wonen, gaan ze bijna dagelijks bij hun ouders langs om te eten. Mede daarom geven zij aan graag dicht bij hun ouders te willen wonen. Hun belangrijkste drijfveer om zelfstandig te wonen, is meer vrijheid te hebben en vrienden thuis te kunnen ontvangen.

*Ik wil ook met een boxershirt in huis lopen. Dat doe je thuis niet, uit respect.*  
(Man, Marokkaans, 23 jaar, zelfstandig wonend, groep G)

*Je kan veel meer dingen doen als je bij je broer bent. Ik rook niet thuis, wel bij mijn broer.*  
(Man, Marokkaans, 19 jaar, woont met broer, groep G)

Ook voor Surinaamse en Antilliaanse jongeren is alleen wonen niet aantrekkelijk. Voor sommige Antilliaanse studenten geldt echter dat ze wel zelfstandig moeten wonen: hun ouders wonen nog op de Antillen.

Het samen wonen in 'gewone' huurwoningen lijkt vooral een eigen keuze en niet zozeer het gevolg van stelselmatige uitsluiting van studentenaccommodaties. Er worden nauwelijks ervaringen gerapporteerd met discriminatie in studentenhuizen waar coöptatie is, maar toch wel één. Een Antilliaanse student vertelt over zelfsegregatie in studenteneenheden.

*Ik woonde op een unit. Daar was een Antilliaan met geluk binnengekomen. Daar is een Antilliaan bijgekomen en we zijn daar uiteindelijk allemaal terecht gekomen. Als Antilliaan, en je moet ergens gaan wonen, dan is het heel moeilijk als alleen Nederlanders daar zijn, want ze mogen kiezen. Dat werkt zo op die units. Dat hangt niet van de stichting af maar van die groep mensen.*  
(Man, Antilliaans, 22 jaar, groep E)

Studenten die bij hun ouders in een suburbaan gebied wonen, zijn alleen tevreden als er goed openbaar vervoer naar de stad is. Zo niet, dan is er een sterk verlangen om een eigen woonruimte te bemachtigen dicht bij het centrum. Ze geven echter aan dat dit in de stad veel moeilijker is dan in de buitenwijken, de reden dat zij vaak nog steeds thuis wonen.



### Ten slotte

Er zijn weinig aanwijzingen dat de positie van allochtone starters op de woningmarkt bepaald wordt door (institutionele) belemmeringen die voor hen sterker zouden gelden dan voor autochtone starters. Turkse en Marokkaanse meisjes geven wel aan uit huis te gaan trouwen omdat dat zo hoort. Daarnaast verlaten ze het ouderlijk huis om te studeren. Dat geldt als een goede reden, zeker als de reisafstand tot de opleiding groot is. Dat vaak een woning gedeeld wordt met een familielid heeft te maken met de bescherming die dat biedt of, vanuit omgekeerd perspectief, de controle die dan mogelijk is. Maar ook jongens wonen vaak samen in plaats van alleen; ze geven aan dat het gezelschap belangrijk is, terwijl er toch meer vrijheid is dan thuis.

## 4.7 Conclusies

### Familie en vrienden in de buurt

Uit de gesprekken komt naar voren dat veel allochtone Nederlanders een dubbel referentiekader hanteren wat betreft hun woonwensen. Enerzijds hebben ze dezelfde woonwensen als autochtone Nederlanders. De meeste respondenten streven uiteindelijk naar een mooi en ruim huis in een groene buurt waar de kinderen rustig en veilig buiten kunnen spelen en ze hechten net als autochtone Nederlanders aan goede voorzieningen in de buurt (winkels, scholen). Anderzijds is er het referentiekader van het land van herkomst. Veel Turkse en Marokkaanse Nederlanders vinden het van groot belang om familienetwerken in stand te houden en bij familieleden (ouders, broers, zussen, maar ook tantes, ooms, neven en nichten) in de buurt te wonen. 'In de buurt' betekent in veel gevallen op loopafstand. In mindere mate is de nabijheid van op etnische groepen gerichte voorzieningen van belang, zoals een islamitische slager, toko of moskee. Nu is die familieoriëntatie deels een kwestie van sociale klasse, want ook laagopgeleide autochtone Nederlanders zijn sterker op de familie georiënteerd. Toch zijn Turks- en Marokkaans-Nederlandse deelnemers, ook de hoger opgeleiden, volgens hun eigen perceptie sterker op familie gericht dan autochtone Nederlanders.

Bij de Antillianen en Surinamers speelt de familie een minder belangrijke rol, vaak zit (een deel van) de familie nog in het land van herkomst. Een aantal van hen hecht eraan om in de buurt te wonen van vrienden en vindt het prettig in buurten te wonen waar ook andere leden van allochtone groepen wonen. Alleen bij laagopgeleide Antillianen troffen we een gearticuleerde behoefte om vooral met mensen uit de eigen groep te wonen, vanwege een onderscheidende gezamenlijke leefstijl.

Voor de minder draagkrachtigen betekent de band met familie en vrienden dat ze vaak in de oude (concentratie)wijken blijven wonen, negentiende-eeuwse en vroegnaoorlogse wijken. De trek naar huurwijken op grotere afstand van het stadscentrum lijkt voor hen, vooral de jongeren, eerder het gevolg van het feit dat daar makkelijker een huurwoning te krijgen is dan van een eigen voorkeur.

Momenteel vindt een snelle instroom van allochtonen plaats in delen van groeiker-  
nen en voorsteden: wijken uit de jaren zeventig (Kullberg 2007). Volgens respon-  
denten is het daar makkelijk om een huurwoning te krijgen. De hoge verhuisgraad  
zal daarbij een rol spelen en het feit dat deze wijken aan het verkleuren zijn: de witte  
vlucht is er gaande. Dat de stedelijke problematiek die kant op gaat, wordt door ver-  
schillende respondenten bevestigd.

De meer draagkrachtige allochtonen kiezen vaak bewust voor een opwaartse  
wooncarrière in de suburbane gebieden. Ze doen dat vooral met het oog op hun  
kinderen. Het bezit van een auto compenseert dan enigszins de grotere afstand tot  
familie en etnische voorzieningen. De afstand tot familie en vrienden mag groter  
zijn, omdat voor sommigen de sociale verplichtingen lastig te combineren zijn met  
het drukke, hectische leven. Wel wil men het liefst in dezelfde regio wonen of samen  
met familie naar een randgemeente verhuizen. De slagzin 'Ga naar Almere en neem  
je ouders mee' wordt weer actueel.

#### *Prijs-kwaliteitverhouding en financiering van een koophuis in Nederland*

Het dubbele referentiekader is ook aan de orde bij het kopen van een huis. In Neder-  
land staat het kopen van een huis voor een grotere keuzevrijheid op de woningmarkt,  
met name voor toegang tot betere woonwijken. Hoger opgeleide deelnemers met  
goede inkomens herkennen tevens de zakelijke voordelen van kopen voor mensen  
met een goed inkomen en verschillende deelnemers kochten dan ook een huis.  
Verwacht mag worden dat de allochtone middenklasse, in het bijzonder de Marok-  
kaanse en Turkse Nederlanders die nu nog de grootste achterstand hebben, steeds  
vaker een woning zullen kopen omdat zij hun toekomst en die van hun kinderen in  
Nederland zien. Dit is in zekere zin een breuk tussen de generaties: de eerste gene-  
ratie Turkse en Marokkaanse Nederlanders was nog vast van plan om terug te keren  
naar het land van herkomst. Zij bezitten zeer dikwijls (schattingen van een derde tot  
de helft) een huis in het land van herkomst om de vakanties door te brengen. Een  
(eigen) huis in Turkije of Marokko had de prioriteit boven een koophuis in Neder-  
land, waar je immers ook kunt huren. Door de lage prijzen kan het huis daar met  
spaargeld bekostigd worden.

De prijs-kwaliteitverhouding in Marokko, Turkije en de Antillen vormt het andere  
referentiekader: er wordt meer geboden voor minder geld. Ook de financieringswijze  
in de herkomstlanden, contant betalen dankzij lage prijzen, maakt deel uit van het  
referentiekader: het voelt beter dan een langlopende hypotheek. Een minderheid van  
de Turkse en Marokkaanse deelnemers heeft moeite met het afsluiten van een hypo-  
theek omdat dit strijdig zou zijn met het islamitisch geloof. Veel Turkse en Marok-  
kaanse Nederlanders zien dit echter als een te orthodoxe uitleg van hun geloof, die  
niet verenigbaar is met leven in een modern westers land.

Het kopen van een huis in Nederland is niet voor iedereen een stap voorwaarts  
of een eigen wens. Soms wordt gekocht omdat het sneller en eenvoudiger zou gaan  
dan een sociale huurwoning zoeken. Omgekeerd is huren in plaats van kopen voor  
mensen die wel de middelen hebben om te kopen, vooral een keuze op emotionele

gronden. Het beleende huis is niet echt van jezelf en bovendien veel te duur voor wat het biedt.

*Nauwelijks institutionele discriminatie op de woningmarkt; wel informatieachterstand*  
Allochtone Nederlanders ervaren nauwelijks directe discriminatie op de sociale huurwoningmarkt. Ze hebben het gevoel dat het toewijzingssysteem eerlijk is en geen verschil maakt tussen autochtone en allochtone Nederlanders. Wel wordt soms een achterstand ervaren als het gaat om kennis over en gewiekt omgaan met de mogelijkheden van het toewijzingssysteem. Dit geldt vooral voor ouderen en mensen die niet goed met computers kunnen omgaan. Uit de gesprekken ontstaat de indruk dat ook jonge mensen vaak niet optimaal zoeken. Dit kan helpen verklaren waarom soms minder optimale woningkeuzen worden gemaakt. Enkele respondenten hebben wel ervaring met discriminatie op de particuliere huurmarkt. Het samen wonen met familie of vrienden van jonge starters lijkt vooral een eigen keuze te zijn en veel minder te worden ingegeven door discriminerende praktijken op de formele kamermarkt voor jongeren en studenten.

Eigenaren-bewoners rapporteren niet over rechtstreekse discriminatie, maar Turks- en Marokkaans-Nederlandse respondenten menen wel bij het kopen van een huis een informatieachterstand hebben. Doordat binnen het eigen netwerk nog maar weinig mensen een huis gekocht hebben, wordt dit niet gestimuleerd en moet de betrokkene zelf alles uitzoeken.

### *Indirecte belemmeringen*

Behalve door informatieachterstand menen sommige respondenten op de sociale huurwoningmarkt ook door een ander mechanisme achterop te lopen: de stedelijke vernieuwingsprojecten. Deze projecten leiden zowel in Rotterdam als Amsterdam (en veel andere gemeenten) tot een afname van het aantal goedkope en een toename van het aantal duurdere woningen in de wijk. Verschillende respondenten met een laag inkomen zien dit als een indirect instrument om allochtonen uit de wijk te verdrijven. Daar staat tegenover dat met name hoger opgeleiden in diezelfde stedelijke vernieuwing juist kansen zien: ze nemen de optie van een nieuw huis in de oude wijk in overweging en vergelijken die met een verhuizing naar de buitenwijken.

Allochtone Nederlanders voelen zich vaak niet welkom in wijken waar hoofdzakelijk autochtone Nederlanders wonen. Er zijn verhalen over isolement en uitsluiting in 'witte' wijken. Dit geldt ook voor scholen: respondenten vertellen dat hun kinderen of die van vrienden of familie zich doorgaans niet op hun gemak voelen tussen alleen maar autochtone kinderen. Er bestaat om die reden een sterke voorkeur voor gemixte wijken waar verschillende etnische groepen samenleven en waar geen van die groepen een te grote meerderheid vormt.

Het gevoel niet geaccepteerd te worden moet ook gezien worden in het huidige maatschappelijke en politieke klimaat. Men is het erover eens dat in Nederland het klimaat verslechterd is voor allochtone Nederlanders. Tegelijkertijd ervaren velen de witte vlucht en de segregatie wel als een belangrijk probleem, vooral als die segrega-

tie hun wordt aangerekend. Het ontbreken van een autochtone Nederlandse middenklasse wordt door velen wel gezien als een ongewenste situatie, vooral als het samen gaat met uitkeringsafhankelijkheid, onveiligheid en zwarte scholen.

Hierbij wordt nog een paradox vastgesteld. Terwijl men op de arbeidsmarkt discriminatie zegt te ervaren, heeft iemand die eenmaal aan het werk is geraakt, veelal toegang tot autochtone collega's met wie samengewerkt wordt. Op de sociale huurwoningmarkt doet zich het omgekeerde voor: er wordt niet gediscrimineerd, maar wie over een huis beschikt heeft nog geen toegang tot autochtone burens of buurtgenoten.

#### *In het kort: de aanvullende verklaringen voor achterstanden*

Ervaringen die hier beschreven zijn, lopen voor een deel parallel met ervaringen van autochtone Nederlanders, maar er zijn ook ervaringen en preferenties die meer met de etnische, culturele of migratieachtergrond van allochtone groepen in Nederland van doen hebben. Dit hoofdstuk had niet tot doel om na te gaan welk van die elementen (cultuur, etniciteit, migratiegeschiedenis) de bewegingen en beweegredenen op de woningmarkt het beste kunnen duiden. Het ging erom beter te begrijpen waarom velen uit de beschreven groepen 'onder hun stand' wonen en vaak in gekleurde wijken (blijven) wonen. Zonder dat de aanvullende verklaringen (op die in het vorige hoofdstuk) gekwantificeerd kunnen worden (daarvoor leent de onderzoekstechniek zich niet), zijn er toch plausibele verklaringsmechanismen blootgelegd.

Voor velen, vooral van Turkse en Marokkaanse origine is het van belang dicht bij familie te wonen en die woont vooral in gekleurde wijken. Hoe uitgebreider het familienetwerk moet zijn, des te geringer is de kans om uit de buurt te kunnen verhuizen. Ook etnische voorzieningen binden aan de concentratiewijken, zij het in mindere mate, en remmen het suburbaniseren. Verder speelt onbehagen over het wonen in witte wijken en dit onbehagen is wederzijds; bij de autochtone bevolking leven eveneens weerstanden, vooral tegen Antilliaanse en Marokkaanse Nederlanders (hoofdstuk 2).

Waar de locatiekeuze leidend is, is de woonkwaliteit veelal volgend: het is dan niet goed mogelijk een grote woning, een eengezinshuis of (vooral in Amsterdam) een betaalbaar koophuis in de buurt te bemachtigen, al biedt stedelijke vernieuwing hier wel perspectief. Mogelijk is daarnaast een minder doeltreffende wijze van zoeken naar een huurwoning debet aan de oververtegenwoordiging in woningen van mindere kwaliteit en het feit dat urgentie vanwege echtscheiding of ruimtenood nauwelijks meer wordt verleend.

Voor het kopen van een huis geldt dat kopen in het herkomstland voor lijkt te gaan: er is een vakantiehuis nodig, het is daar goedkoop en er hoeft geen hypotheek te worden afgesloten. Pas daarna komt voor de meesten een koophuis in Nederland in beeld en moet weer minimaal een startkapitaal bijeengespaard worden. Doordat bij allochtone Nederlanders familie en bekenden minder vaak eigenaar zijn van een woning dan bij autochtone Nederlanders, is er bovendien minder informatie-

overdracht en aanmoediging om te kopen. Tot slot remmen onzekerheid over het arbeidsmarktperspectief in Nederland of juist de economische mogelijkheden in Turkije en Marokko voor sommigen de kooplust.

## Noten

- 1 Aan dit hoofdstuk is veel bijgedragen door twee projectleiders van Ferro Markt- en Communicatieonderzoek: Judith van Male en Gerben Bruins. Behalve uit het organiseren en modereren van de gesprekken en het aanreiken van de bij Ferro beproefde onderzoekstechniek, bestond de bijdrage ook uit het rapporteren van de resultaten. Delen van dit verslag zijn geïncorporeerd in dit hoofdstuk. De verantwoordelijkheid van de tekst berust niettemin bij de auteurs van het SCP.
- 2 De volgende bladen werden verstrekt: *Hapinezz*, *Esta*, *Libelle*, *Mzine*, *Eline* en *Tulpia*.
- 3 Die zijn in bijlage B4.1 weergegeven.
- 4 In Rijnmond kwamen deelnemers uit de oude negentiende-eeuwse wijken in het westen en zuiden van de stad en het Schiedamse Nieuwland, met aandelen van 50% tot 80% niet-westerse allochtonen. Daarnaast kwamen respondenten uit vroegnaoorlogse wijken in Zuid (Pendrecht en Zuidwijk) met 35% tot 50% allochtonen, Lombardijen, IJsselmonde, Beverwaard en Spijkenisse in Rotterdam-Zuid; Lage Land, Krimpen aan den IJssel en Capelle aan den IJssel aan de oostkant van de stad en Nieuw Terbregge in noordelijke richting. Deze woongebieden zijn minder multicultureel en tellen aandelen van ongeveer 15% tot 35% niet-westerse allochtonen. In Amsterdam zijn gesprekken gevoerd met mensen uit de oude stadswijken Baarsjes, Slotervaart, Slotermeer, Oud-West, Oost en Osdorp met vrij hoge aandelen allochtonen (40% en meer) en uit enkele buitengemeenten: Uithoorn, Hilversum, Amstelveen en Beverwijk.
- 5 Bij enkele deelnemers, met name thuiswonende starters, is niet bekend of hun ouders een huis huren of kopen; ze zijn in de tabel onder huurders geschaard.
- 6 De volgorde van deze wensen weerspiegelt geen prioriteiten, want die verschillen per deelnemer.
- 7 Bij de uitspraken vermelden we geslacht, culturele achtergrond, leeftijd van de deelnemer en de groep waarin hij of zij deelnam. De uitspraken zijn vrijwel letterlijk weergegeven; het is dus spreektaal.
- 8 In het WOON-onderzoek van VROM is naar het bezit van een recreatiewoning gevraagd en naar het bezit van een tweede huis dat 'niet alleen voor vakanties wordt gebruikt'. Volgens dit onderzoek komen beide bezittingen nauwelijks voor onder minderheden. Vermoedelijk is de vraagstelling hieraan debet: men bezit immers een écht huis waar permanent gewoond mag worden, maar zonder dat men dat ook doet.
- 9 De verschillen kunnen samenhangen met de steekproeven of de benaderingswijze. In het onderzoek van Schellingerhout is veel moeite gedaan om een vertrouwenwekkende sfeer te creëren, omdat ook over emoties en lichamelijke ongemakken gesproken werd. In het SIM-onderzoek kunnen mensen terughoudend zijn geweest uit vrees voor belastingclaims en dergelijke, omdat de vragen zich toespitsten op het bezit van huizen. Voor die interpretatie pleit ook het feit dat in het SIM-onderzoek de thuiswonende kinderen over hun huishoudens aantallen eigen huizen in Turkije en Marokko rapporteren, die sterk lijken op de aantallen in Schellingerhout (2004). Een alternatieve verklaring voor het feit dat kinderen dit vaker aangeven dan volwassenen kan zijn dat zij verwijzen naar de beschikking over een huis van bijvoorbeeld ouders of grootouders, in plaats van hun eigen eigendom.
- 10 De interviews werden gehouden in juni 2008, dus voor de kredietcrisis in alle hevigheid losbarste.

## 5 Conclusies en aanbevelingen voor beleid

In dit onderzoek is nagegaan welke positie niet-westerse allochtonen innemen op de woningmarkt, welke ontwikkelingen zich daarin voordoen en welke verklaringen er zijn voor de nog voorkomende verschillen in woningmarktpositie ten opzichte van autochtone Nederlanders. We hebben voor de beantwoording van deze vragen gebruikgemaakt van literatuur, de woononderzoeken van het ministerie van VROM en aanvullend zijn negen focusgroepsinterviews gehouden met mensen uit de 'klas-sieke' groepen minderheden: Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse Nederlanders, met het accent op de eerste twee groepen.

### 5.1 Conclusies

#### *Segregatie*

Allochtone groepen zijn verreweg het sterkst vertegenwoordigd in West-Nederland, vooral Surinamers. Turkse Nederlanders hebben zich ook in oude industriesteden in Oost- en Zuid-Nederland gevestigd. Binnen de stadsgewesten wonen Surinamers en Antillianen juist het meest gespreid over binnensteden, buitenwijken en randgemeenten, terwijl de Turkse en in mindere mate Marokkaanse Nederlanders het meest geclusterd wonen, vooral in oude en vroegnaoorlogse stadswijken. Doordat de groep niet-westerse allochtonen sneller groeit dan de autochtone bevolking, verdiepen en verbreden ruimtelijke concentraties in steden en stadsgewesten zich.

De ruimtelijke concentratie van niet-westerse allochtonen laat zich maar zeer ten dele verklaren door kenmerken van huishoudens en de woningmarkt. De gedachte dat ruimtelijke concentraties van goedkope huurwoningen in combinatie met lage inkomens van allochtone groepen deze concentraties afdoende kunnen verklaren is onjuist; ze verklaren niet meer dan de helft van het verschil met het 'autochtone' vestigingspatroon en in het geval van Turkse Nederlanders nog aanzienlijk minder.

Ook andere factoren zijn van belang. Voor velen speelt de nabijheid van een familie- of vriendennetwerk een belangrijke rol. Daarnaast binden etnische voorzieningen, vooral winkels en in mindere mate de moskee, mensen aan concentratiewijken. Tot slot is terughoudendheid om als lid van een minderheid tussen Nederlanders in een buitenwijk te gaan wonen een factor die meetelt. Vooral 'weggekeken worden', ook zonder hoofddoek, of niet in contact kunnen komen met de burens wordt gevreesd. Daarom heeft een verhuizing naar wijken met een aanzienlijke vertegenwoordiging van minderheden vaak de voorkeur; men komt niet alleen te staan.

#### *Woningkenmerken*

Het verschil in het aantal autochtone en allochtone mensen dat zich eigenaar van een huis in Nederland mag noemen is groot. Onder autochtone Nederlanders is dat 60% van de huishoudens; onder Surinamers ruim 30%, Antillianen 20%, Turkse

Nederlanders 26% en Marokkaanse Nederlanders zijn hekkensluis met 14%. De verschillen kunnen voor een flink deel worden verklaard uit huishoudenskenmerken, in het bijzonder een lager inkomen; daarnaast speelt het beschikbare woningaanbod in woningmarktgebieden waar allochtone groepen wonen een rol. Voor Surinaamse Nederlanders is het verschil grotendeels te verklaren uit deze huishoudens- en omgevingskenmerken. Voor Antilliaanse, Turkse en Marokkaanse Nederlanders is ongeveer een derde tot de helft (bij de Marokkaanse Nederlanders) van het verschil hiermee verklaard.

Uit de groepsgesprekken blijkt dat vooral de wijkvoorkeur in relatie tot het woningaanbod een belangrijke rol speelt. Het is met name de familieband die Marokkaanse en Turkse Nederlanders bij elkaar houdt in de oorspronkelijke wijken van vestiging en die het omzien naar een koopwoning in een andere wijk vertraagt. Wat verder vertragend werkt op de keuze voor een koopwoning is het referentiekader van de herkomstlanden, ook voor mensen die al lang in Nederland wonen. Vanwege vakantie in of voor de eerste generatie een pendelrelatie met het herkomstland heeft een eigen huis in dat land de prioriteit. Spaargeld wordt eerst daar aan een (contant betaald) koophuis besteed, daarna volgt een eventuele huisaankoop in Nederland. Remmend werkt bovendien het feit dat in Turkije, Marokko, maar ook op de Antillen, de prijs-kwaliteitverhouding van onroerend goed zo veel gunstiger is dan in Nederland. Dat maakt hier kopen minder aantrekkelijk. De financieringswijze die de hoge prijs in Nederland met zich brengt, stuit soms op emotionele weerstanden: een langlopende hypotheek geeft niet het gevoel dat het huis 'eigen' wordt. Voor een minderheid van de moslims speelt het religieuze aspect: rente is volgens hen niet geoorloofd.

Ten slotte spelen enkele meer algemene onzekerheden een rol, onzekerheden die Marokkaanse en Turkse Nederlanders vermoedelijk meer aangaan dan andere groepen. Enerzijds is dat het arbeidsmarktperspectief: is de huidige baan zeker genoeg om voor lange tijd financiële plichten aan te gaan? Daarnaast is er bij respondenten onzekerheid over het verblijfsperspectief in Nederland; voor hoogopgeleide en ondernemende mensen liggen er momenteel economische kansen in Turkije en Marokko.

Een ander belangrijk verschil is de mate waarin allochtone groepen over een eengezinshuis beschikken. Voor autochtonen betreft het 72% van de huishoudens, voor de diverse allochtone groepen varieert dat van 33% (Antillianen) tot 43% (Turken). Bovendien wonen Turkse en Marokkaanse Nederlanders nog altijd relatief krap, ook gezinnen met kinderen. Met name de kenmerken van de lokale woningvoorraad zijn hieraan debet. In de afweging tussen betere woningen en in de buurt blijven wonen, wordt vaak toch voor het laatste gekozen. Voor jonge starters op de woningmarkt kan hierbij meespelen dat zij, veel vaker dan autochtone Nederlanders, een voorkeur hebben voor een woning delen met een broer of zus, andere familie of vrienden.

Binnen de huursector is mogelijk sprake van geringere toegang tot een eengezinshuis. Uit de groepsgesprekken ontstaat de indruk dat velen bij het zoeken naar een



sociale huurwoning niet het onderste uit de kan halen en vooral voor zo snel mogelijke beschikking over een huurhuis kiezen. Zeker voor de oudere woningzoekenden zal weinig ervaring met internet een rol spelen: intensief zoeken vergt zeer frequent gebruik van dit medium. Assistentie van woningcorporaties en andere dienstverleners kan dit probleem niet volledig ondervangen: het herhaaldelijk vragen om assistentie is eveneens arbeidsintensief.

### *Tevredenheid*

De tevredenheid met de woning ligt voor elk van de allochtone groepen ongeveer 20 procentpunten lager dan onder autochtone Nederlanders, van wie 92% (zeer) tevreden met de woning zegt te zijn. Dit verschil kan vergaand verklaard worden uit de kenmerken van woningen, zoals de beperkte ruimte in en buiten de woning (geen of een klein balkon; geen tuin). Huishoudenskenmerken 'verklaren' een ander deel van de onvrede: de jongere huishoudens zijn kritischer.

Het oordeel over de woonomgeving verschilt minder tussen de groepen, zo'n 10 tot 15 procentpunt ten opzichte van de autochtone Nederlanders van wie 86% (zeer) tevreden is. Zwaarwegend in het oordeel zijn de wijkenmerken en dan in het bijzonder de mate waarin de wijk lijdt onder verloedering en geringe sociale cohesie. Dit onderstreept het belang van sociale herovering van de krachtwijken.

Allochtone bevolkingsgroepen verhuizen aanzienlijk vaker dan autochtone Nederlanders. De jongere leeftijd is hier een belangrijke verklaring voor, hoewel Antillianen van middelbare leeftijd ook veel verhuizen. De belangrijkste verklaring voor de grotere verhuisgeneigdheid vormen kenmerken van de huidige woningen en, in mindere mate, kenmerken van de wijk.

### *Geleidelijke verbetering en meer op eigen kracht*

Tussen 1998 en 2006 is de woonpositie van Surinaamse, Turkse en Marokkaanse Nederlanders meer gaan lijken op die van autochtone Nederlanders. Het aanvankelijk zeer lage eigenwoningbezit nam toe, evenals het aantal kamers waarover men beschikt. Vooral Marokkaanse, maar ook Surinaamse Nederlanders bezitten steeds vaker een eengezinshuis. Wanneer allochtonen huren, maken ze in gelijke mate als autochtonen gebruik van de huurtoeslag. Daarnaast is de positie op de woningmarkt verbeterd door sloop en vervanging van woningen in de stedelijke vernieuwingswijken, waardoor men naar een meestal betere, maar duurdere woning is verhuisd.

De verbetering van de positie op de woningmarkt van vooral Marokkaanse en Turkse Nederlanders is de laatste jaren van karakter veranderd. Ze vindt namelijk steeds meer op eigen kracht plaats, doordat een snel groeiende middenklasse onder de tweede generatie een huis in Nederland koopt. Vermoedelijk zal deze ontwikkeling doorzetten, omdat de jongere generatie opwaarts mobiel is en de sociaaleconomische positie nog mogelijkheden biedt voor verbetering. Vooral Marokkaanse en Turkse Nederlanders wonen vooralsnog 'onder hun stand'.

## 5.2 Aanbevelingen

### *Toegang tot de woningmarkt*

In de groepsgesprekken zijn vrijwel geen ervaringen gemeld van discriminatie in de sociale huursector en dat is een grote verworvenheid ten opzichte van de jaren tachtig. In de veel kleinere particuliere huursector werd die ervaring soms wel opgedaan. De transparantie die woningcorporaties met hun advertentiemodellen van woonruimteverdeling introduceerden, wordt herkend en gewaardeerd. Doordat respondenten aangeven dat het systeem in de sociale huursector geen ruimte laat voor discriminatie, menen wij dat die bevinding zich laat vertalen naar andere woningmarktgebieden dan Rijnmond en de regio Amsterdam, omdat woningen elders vergelijkbaar worden verdeeld.

Dat er in de huursector (en overigens ook in de koopsector) geen discriminatie wordt ervaren wil nog niet zeggen dat er geen belemmeringen zijn. Niet iedereen is even goed toegerust om het voor het nieuwe verdelingssysteem noodzakelijke zoeken en handelen op internet uit te voeren. Allochtone groepen lijken hier indirect in het nadeel te zijn. Nadere uitwerking van mechanismen die wel de transparantie, maar niet de bewerkelijkheid van deze systemen hebben, verdient aanbeveling.

Bij de toegang tot de koopsector kan een handreiking worden gedaan aan moslims die zich door hun geloof laten weerhouden om rente te betalen voor een hypotheek. Deze kan bestaan uit een verkenning van de mogelijkheden om fiscale belemmeringen voor een halal hypotheek weg te nemen. Het betreft een minderheid van de Nederlandse moslims, die wellicht iets meer geld wil uitgeven voor een dergelijke hypotheek. Gelet op het huidige klimaat waarin uiterst kritisch naar moslims wordt gekeken, kan een specifieke fiscale voorziening echter ook aandacht genereren waar deze groep slechts hinder van heeft.

### *Wederzijdse zelfsegregatie*

Er doet zich een paradox voor. In de groepsgesprekken geven deelnemers aan in gelijke mate toegang te hebben tot een sociale huurwoning, maar wie er een krijgt, heeft nog geen toegang tot autochtone burens. Op de arbeidsmarkt en in het uitgaansleven is de ervaring omgekeerd: er wordt regelmatig tot veel gediscrimineerd, maar wie eenmaal binnen is, heeft toegang tot autochtonen. Het is dan ook terecht dat in de *Integratienota 2007-2011* het accent is gelegd op segregatie in de woonsfeer en de repercussies voor sociaal-culturele integratie (TK 2007). Dit verdient meer aandacht, maar door de geschetste mechanismen van zelfsegregatie is het lastig dit proces te doorbreken.

Voor de beeldvorming is het van groot belang om te wijzen op de tweezijdigheid van de zelfsegregatie. Bij veel autochtone Nederlanders leeft het idee dat allochtonen bij elkaar willen blijven wonen. Diverse grootschalige onderzoeken maken echter duidelijk dat juist veel autochtonen huiverig zijn voor onbekende allochtone burens. De koudwatervrees komt dus van twee kanten en is enigszins begrijpelijk omdat de

woning een bijzonder domein is vergeleken bij de arbeidsmarkt en het uitgaansleven: het huis is de basis van waaruit de andere domeinen bezocht worden.

Het ingezette en al in uitvoering verkerende krachtwijkenbeleid zou misschien geleidelijk verbetering kunnen aanbrengen in de segregatieproblematiek. De allochtone middenklasse zal vermoedelijk meer perspectief zien in de oude en vroegnaarlogse wijken wanneer op meerdere fronten (op sociaal vlak, in de woningen en in de publieke ruimte) verbetering wordt bereikt. In haar kielzog kan onder de autochtone middenklasse meer interesse voor die wijken ontstaan, mede dankzij de centrale ligging. Die interesse kan bovendien door doelgerichte marketing worden bevorderd. Dit zal echter een proces van lange adem zijn. Op de korte termijn gaat het vooral om het beteugelen van de sociale problemen in de desbetreffende wijken.

Ondertussen zijn de nieuwe ‘instroomwijken’, met name de huurwijken in groeikernen en vergelijkbare buitengemeenten, kwetsbaar voor de processen die zich in de vooroorlogse en vroegnaarlogse wijken al hebben voorgedaan. In deze gebieden is intensivering van het beheer raadzaam, maar zoals werd vastgesteld in de studie *Interventies voor integratie* (Gijsberts en Dagevos 2007), is interveniëren in de etnische bewonerssamenstelling van dit soort wijken een moeizame aangelegenheid. Naast stedelijke vernieuwing die vooral ingrijpt op de sociaaleconomische compositie, bieden verleidingstechnieken als de ‘kluswoningen’ enig perspectief: de creatieve klasse laat zich het best verleiden om in zwarte wijken te gaan wonen en daar banden aan te gaan met de gevestigde bewoners (Veldboer et al. 2008).

Tot slot zou zelfsegregatie als zodanig tot aangrijpingspunt voor beleid kunnen worden gekozen door corporaties, projectontwikkelaars en gemeenten. Zowel in de sociale huursector als in de koopsector kan meer werk gemaakt worden van wederzijdse kennismaking in een vroeg stadium. Welkomstgesprekken tussen nieuwe en gevestigde bewoners of gesprekken tussen woningzoekenden en buurtbewoners kunnen verwachtingen over en weer expliciet maken. Nader onderzoek kan wellicht nog meer *best practices* opleveren, die zich richten op het zich thuis voelen tussen ‘anderen’.

## Money can't buy good neighbours

### The housing concentration and housing market position of non-Western ethnic minorities in the Netherlands

#### Summary

This study investigated the position of non-Western ethnic minorities on the Dutch housing market, which trends can be discerned in that position and what explanations can be put forward for the differences found in the housing market position of these groups compared with the indigenous Dutch population. In order to answer these questions, we drew on data from the housing surveys carried out by the Dutch Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment (VROM); these statistics were supplemented by nine focus group interviews with people from the 'traditional' minority groups in the Netherlands: Dutch citizens of Turkish, Moroccan, Surinamese and Antillean origin, with the emphasis on the first two groups.

#### *Establishing the housing market position*

People's position on the housing market was measured using a number of objective criteria such as the size of the dwelling, type of dwelling (house or flat), owner-occupier or rented and whether or not the home was located in a predominantly 'ethnic' neighbourhood. These are characteristics that influence the value of property and in this sense they represent fairly general preferences: big is better than small; a house is better than a flat; buying is better than renting if it is financially possible; and it is preferable not to live in an (excessively) 'ethnic' neighbourhood. In practice, however, individual preferences and priorities within sometimes irreconcilable housing aspirations can be at odds with this picture; this is explored when explaining differences in the position of ethnic groups relative to the profile of the largest common denominator. In addition to these objective criteria, subjective aspects were also examined in the study: satisfaction with the home, the residential environment and the desire to move home.

#### *Trend in housing market position*

Between 1998 and 2006 – the period covered in this study – the housing position of Dutch citizens of Surinamese, Turkish and Moroccan origin gradually approached that of the indigenous Dutch population. The initially very low home ownership rate increased, as did the number of rooms in the home. In addition, people of Moroccan origin, and to a lesser extent Surinamese Dutch citizens, increasingly live in a house rather than a flat. This was already the case for people of Turkish origin, and their

position did not change as markedly in the period studied. The housing position of Antilleans did not show a comparable improvement for the group as a whole because the profile of this group changed considerably due to the immigration of young Antilleans with a low education level.

Increased housing quality is also reflected in an improvement in the 'net housing quotient', the proportion of household income that can be spent on housing. For tenants in each of the ethnic groups studied, this quotient increased more strongly between 1998 and 2006 than for indigenous tenants. People began spending more on housing, because rents rose faster than incomes. This increase was due among other things to the replacement of old dwellings by new-build homes, something which affected ethnic minority tenants more than average.

Today, ethnic groups, including those of Turkish and Moroccan origin, receive rent benefit to the same extent as indigenous Dutch tenants: three-quarters of all those with an entitlement apply for this benefit. Information aimed specifically at enabling ethnic groups to apply for this benefit is less the norm than in the past; tenants of housing associations are the most familiar with this benefit.

The sharp rise in rateable values according to the Valuation of Property Act (WOZ) between 1998 and 2006 was almost the same for homes owned by members of ethnic minorities as in the indigenous population. In fact, for Moroccans with their own home the increase was actually greater; this group is increasingly buying their own home and these are increasingly homes at the more expensive end of the market.

Satisfaction with their home increased more among people of Turkish and Moroccan origin than in the indigenous population, reflecting the improvement in housing quality for these groups. People of Surinamese origin have from the start been more satisfied with their home and this satisfaction level remained roughly unchanged; among Antilleans it declined. Satisfaction with the residential setting did not change much in the different groups in the period 1998-2006. The relocation rate and the desire to move home is very high among Antilleans in particular, but is also substantially higher among people of Turkish, Moroccan and Surinamese origin than among the indigenous Dutch.

The gradual improvement in the position of citizens of Moroccan origin, and to a lesser extent those of Turkish origin, has altered in character in recent years. Increasingly, people are improving their position on the housing market through their own efforts as a rapidly growing middle class, especially in the second generation, are increasingly buying homes in the Netherlands. This trend is likely to continue, because of upward mobility in the young generation in particular and because the socioeconomic position of many households enables them to improve their position on the housing market. Many people, especially those of Moroccan and Turkish origin, are currently still living 'beneath their station'.

The challenge of making the opportunities offered by the Dutch welfare state available to minorities, for example access to social rented dwellings and rent benefit, has been successfully met, at least as far as the established, large groups of minorities are concerned. The vast majority of tenants in these groups live in hous-

ing association homes and those with an entitlement to rent benefit receive it just as often as their indigenous counterparts. In addition, the position of these groups on the housing market has been improving over many years thanks to the demolition and replacement of older dwellings in urban renewal districts, enabling (or forcing) people to move to a different, usually better and more expensive home.

### *Geographical segregation*

Ethnic groups, and especially those of Surinamese origin, are by far the most widely represented in the west of the Netherlands. Dutch citizens of Turkish origin have settled in large numbers the old industrial towns in the east and south of the country, and the same applies, albeit to a lesser extent, for Moroccans. Within the urban districts, by contrast, it is the Surinamese and Antilleans who are most widely dispersed across inner cities, suburbs and peripheral municipalities, while Turkish and to a lesser extent Moroccan Dutch citizens are the most densely concentrated, especially in old and early post-war urban districts. As the non-Western ethnic minority population is growing faster than the indigenous population, geographical concentrations in cities and urban districts are becoming more entrenched and more widespread. The number of districts with high concentrations of ethnic minorities is increasing, and so is the proportion of ethnic minorities in those districts. The move towards 'urban growth centres' ('overspill municipalities') other municipalities outside the major cities has got under way for Turkish and Moroccan citizens, though not for people of Surinamese origin. This is especially so in the Amsterdam urban district, where the flight out of the city is driven partly by the enormous pressure on the Amsterdam housing market and the high housing prices.

The concentrations of minorities are still greatest in the cities of The Hague, Rotterdam and Amsterdam, and the chances of meeting indigenous Dutch citizens are statistically the lowest here, at between 40% and 50%. This probability reduces as the number of ethnic minorities living in the municipality increases and as they are distributed across the municipality in a more imbalanced or more segregated way. The Hague has traditionally been the most segregated of these three cities, and this is still the case.

Clear segregation of Turkish and Moroccan Dutch citizens also occurs in smaller municipalities, such as Zaanstad, Roermond and Leerdam; no fewer than 60% of the Turkish residents of Leerdam would for example have to move in order to achieve a balanced distribution across the municipality. The segregation of Dutch citizens of Surinamese and Antillean origin is substantially lower at the level of residential neighbourhoods, and does not exceed 40% anywhere.

It is striking how much the trend in the segregation process can vary locally, and sometimes even between different population groups. For example, in the period 1998-2008, the segregation of Dutch citizens of Moroccan and Turkish origin increased in Utrecht, Amsterdam, Haarlem, Roermond, Gorinchem (Turks), Bergen op Zoom (Turks) and Weesp (Moroccans). By contrast, the segregation in these groups declined over the same period in Rotterdam, Zaanstad (Turks), Alkmaar

(Turks), Roosendaal (both groups), Schiedam (Turks), Leidschendam-Voorburg (Moroccans) and Leerdam (Moroccans). In Almelo there were two opposing trends: the segregation of Turks increased, while among Moroccans it decreased. The explanation for these divergent trends will lie mainly in developments in the local housing stock, such as the availability of affordable new housing and district regeneration which dilutes ethnic concentrations.

The sometimes opposing trends between different groups within a municipality suggest that enclave-formation, with people choosing to live together, also plays a role. The focus group interviews also support this suggestion: having family networks close at hand is given as a reason for wanting to live 'together'. In Leerdam, for example, the chance of Turkish people meeting other Turks is 22%, while in Zaanstad, Schiedam, The Hague, Almelo, Deventer and Rotterdam it is at least 15%. For Moroccans, the chance of meeting members of their own ethnic group is greatest in Utrecht (18%), Amsterdam (16%), Rotterdam and Gouda (each 11%). Surinamese have the greatest chance of meeting each other in Amsterdam (18%) and The Hague (14%), followed by Almere (12%) and Rotterdam (11%).

Districts with higher concentrations of non-Western ethnic minorities are predominantly poorer districts, though some differentiation is beginning to emerge. In the Amsterdam-Zuidoost district, for example, there are now neighbourhoods where more than half the population are of ethnic origin and where the socioeconomic status matches the average. There are also postcode areas where between a quarter and a half of the population are of ethnic origin and where the level of prosperity is above average. These areas are mainly located in Almere and Amsterdam (including the IJburg district) as well as Utrecht, parts of The Hague and the quarter around Rotterdam Central Station. They account for around 7% of all multicultural neighbourhoods where at least a quarter of the population comprises non-Western ethnic minorities and which very definitely do not fit the profile of 'poor neighbourhoods'. Ethnic minority residents of these neighbourhoods to however have a lower level of prosperity on average than indigenous residents. Multicultural neighbourhoods were already different in terms of population profile, but to this differentiation is now being added a degree of socioeconomic diversity between different 'ethnic' neighbourhoods.

#### *Differences in housing position of ethnic minority and indigenous groups*

Despite the improved housing quality of ethnic minority groups, they still compare unfavourably with the indigenous Dutch population on each of the criteria described, with the Surinamese and Antilleans traditionally occupying a position midway between the indigenous and the Turkish and Moroccan populations. This study set out to explain these differences; this was done in two stages.

First, quantitative (decomposition) models were used to investigate how far differences found correlate on the one hand with household characteristics such as household composition, age and income, and on the other with characteristics of the regional and local housing market: the available housing stock in the area

where people live. In the second phase, focus group interviews were used to identify specific motives and experiences in order to provide explanations for the remaining differences.

#### *Owner-occupier homes*

There are wide differences across the different ethnic groups in the number of people in the Netherlands who own their own home. In the indigenous Dutch population, 60% of households are home-owners; this applies for just over 30% of Surinamese households, 20% of Antilleans, 26% of Turks and 14% of Moroccans. The differences compared with the indigenous Dutch population can be explained largely by household characteristics, and especially lower household income. The available housing stock in housing market areas where ethnic minority groups live also plays a role. For example, the number of owner-occupier homes is low in the western conurbation of the Netherlands incorporating the cities of Amsterdam, Rotterdam, The Hague and Utrecht (the *Randstad*), and in the northern part of this region in particular prices are high. Limitations in the housing stock play an even bigger role if the housing stock within the neighbourhood is taken into consideration, since many people move home over only a short distance. For people of Surinamese origin, the difference in home ownership compared with the indigenous Dutch is largely explained by household characteristics and characteristics of the local environment. For Antilleans, Turks and Moroccans, between around a third and half (for Moroccans) of the difference can be explained by these factors.

The focus group discussions revealed that neighbourhood preference plays an important role in relation to the available housing stock. It is mainly family ties which keep Moroccans and Turks together in the neighbourhoods where they originally settled and which reduces the tendency to look for an owner-occupier home in another neighbourhood. Urban regeneration with the associated creation of new owner-occupier homes in old(er) neighbourhoods meets a need in this regard. A further constraint is the fact that the country of origin still serves as a frame of reference, even for people who have lived in the Netherlands for a long time. Holidays spent in the country of origin or, for the first generation, regular 'commuting' back and forth to the Netherlands, mean that having a home in the country of origin is the main priority, and savings are first used to buy a home (in cash) there. The purchase of a home in the Netherlands may or may not follow. In addition, homes of equivalent quality are cheaper in Turkey and Morocco, as well as in the Netherlands Antilles, making the purchase of a home in the Netherlands a less attractive proposition. A further factor is that there is less encouragement to buy a home from the family network than is the case for indigenous Dutch people with a comparable income.

The way in which the high price of property in the Netherlands has to be funded also arouses emotional and sometimes religiously inspired resistance. A lengthy mortgage makes some people feel that they do not really own their home, while a minority of Muslims feel that their religion prohibits the payment of interest.



Finally, a number of more general uncertainties play a role, uncertainties which probably affect Moroccans and Turks more than other groups. On the one hand there is the labour market perspective: is their present job secure enough to take on long-term financial obligations? Then there is uncertainty about the prospect of remaining in the Netherlands; at present, for example, well-educated and enterprising people have economic opportunities in Turkey and Morocco.

#### *Single-family dwelling and size of the home*

There are wide differences in the extent to which different ethnic groups own a single-family dwelling (i.e. a house rather than a flat). In the indigenous population, 72% of households own a single-family dwelling; for the different ethnic minority groups the figure varies from 33% (Antilleans) to 43% (Turks). This difference can be explained most satisfactorily by the available housing stock in the housing market area, and to a slightly lesser extent by the housing stock within the neighbourhood. Age and income have very little explanatory power. Logically, the housing stock in cities consists of a relatively high proportion of flats, but this explains barely half the difference for Moroccans and Turks.

This topic was not raised explicitly in the focus group discussions. To some extent the dwelling type correlates with the type of ownership: owner-occupier homes are more often single-family dwellings. In the rented sector it may be that access to houses rather than flats is more limited. The discussions created the impression that many people do not search exhaustively when looking for a social rented dwelling, but are mainly interested in obtaining a rented home as quickly as possible. For older home-seekers, in particular, their lower use of the Internet will also play a role: intensive search behaviour requires very frequent use of this medium. The problem can also not be fully accommodated through assistance from housing associations and other service providers: repeatedly asking for assistance is in itself labour-intensive.

The same mechanisms probably play a role in the amount of space in the dwelling. The difference in the number of rooms in the home is greatest between Antilleans and the indigenous Dutch population; for this group, household and housing market characteristics explain roughly half the difference. Small households generally have smaller homes, and homes in the west of the Netherlands are smaller than elsewhere. For Turks and Moroccans, household characteristics explain virtually none of the difference: they live in small homes, even families with children. This is mainly due to the characteristics of the homes in the neighbourhoods where they live. For young starters on the housing market, the fact that they share a home with a brother or sister, other family or friends much more often than indigenous Dutch people may also play a role. For a large number of these people, this form of home-sharing is preferred to starting alone.

#### *Satisfaction, desire to move home and relocation rate*

In each ethnic group, satisfaction with the home is around 20 percentage points below that of the indigenous Dutch, of whom 92% report that they are satisfied or

very satisfied with their home. This difference can be explained largely (though not entirely) by the characteristics of the homes, such as limited space in and around the home (small or no balcony, lack of a garden). Household characteristics also 'explain' some of the dissatisfaction among ethnic minorities; their mainly younger households are more critical.

There is less difference between the groups in the opinion of the residential setting; the gap is about 10-15 percentage points compared with the indigenous Dutch, 86% of whom are satisfied or very satisfied. Turks are the most critical of their residential environment; this is also the only group for which the difference in satisfaction cannot be fully explained by characteristics of their housing situation and households. An important factor in these opinions are the neighbourhood characteristics, and in particular the degree to which the neighbourhood suffers from decay and lack of social cohesion. Other neighbourhood characteristics, such as the building style (density and/or monotony) and the proportion of ethnic minorities living in the neighbourhood also play a role, however. Even leaving aside nuisance and decay, these characteristics lead to more dissatisfaction with the immediate residential setting.

Minority population groups move home considerably more often than the indigenous Dutch. Their younger age is an important explanatory factor here, although middle-aged Antilleans are also highly mobile on the housing market. The main explanation for the greater inclination to move home is formed by the characteristics of the home, with neighbourhood characteristics playing a lesser role.

### *Living in 'ethnic' neighbourhoods*

Non-Western ethnic minorities by definition more often live in 'ethnic' neighbourhoods than the indigenous Dutch. Yet this geographical concentration is explained only partly by characteristics of households and the housing market. The idea that geographical concentrations of cheap rented homes combined with the low incomes of ethnic minority groups are able to explain these concentrations adequately is incorrect; they explain no more than half the difference compared with the 'indigenous' housing pattern, and considerably less in the case of people of Turkish origin.

These factors will however have dominated the initial settlement patterns of the various groups; cheap private rented homes around the old city centres, plus concentrations of housing association dwellings in pre-war and early post-war neighbourhoods. The rate at which different groups have achieved social advancement is however greater than the rate at which they leave the old neighbourhoods. The focus group discussions made clear why.

As stated earlier, for many people having a network of family or friends close by is important. Family ties are especially important for Turks and Moroccans, while having a circle of friends nearby is cited more often by Surinamese and Antilleans, especially those with a low education level. The impression is that this network is more important than for indigenous people with the same social status; the par-

ticipants in the discussions in any event felt this to be the case. If a larger network is maintained, consisting not just of parents but also of brothers and sisters and sometimes cousins, who moreover must live close enough to walk to, it becomes virtually impossible for the whole group to move somewhere else. Where family ties are looser and greater distances are acceptable, moving to another neighbourhood occurs more frequently. For some of the middle classes this is desirable, because it allows them to escape the social claims of family and friends, which no longer fit in with their modern, busy lifestyle with its associated progression through the social ranks. Since the family ties remain close, however, this suburbanisation is accompanied by high car use in order to maintain the network. In addition to their social network, ethnic provisions, shops and to a lesser extent the mosque, bind people to the 'concentration neighbourhoods'. It is the aggregate effect of personal networks which makes neighbourhoods 'black' or 'Turkish', and not – or to a much lesser extent – the desire to live among people from the same country of origin. The outcome is however the same.

Apart from the attraction of 'ethnic' neighbourhoods for those who feel at home there and have a network, a reticence to living among indigenous Dutch people in a suburban neighbourhood as a member of a minority also plays a role. Research has shown that resistance to having an ethnic minority neighbour is still high among the indigenous Dutch. Many participants in the focus group discussions have themselves been confronted with this or heard of it happening. The biggest fears are of being 'frozen out', even for women not wearing a headscarf, or not being able to have contact with neighbours. Consequently, people prefer to move to neighbourhoods with an established ethnic minority population, so they will not feel alone. This influx in turn prompts the indigenous population to move away ('when we move in, they move out') and makes the destination neighbourhood susceptible to a high turnover rate, dwindling cohesion and a decline in the quality of life. The mechanism described by Schelling of a highly dynamic situation generated by relatively small differences in housing preferences between population groups means it is difficult to strike a balance in the population profile that is appealing to everyone.

Large concentrations of ethnic minorities are definitely seen as a problem, especially by residents with children, particularly if the concentrations are accompanied by benefit dependency and other social problems. These problems come out strongly in the socialisation and language skills of children, if there are no or too few indigenous Dutch people, preferably from the middle classes, living in the neighbourhood and attending the same school. Children are especially vulnerable because their social networks are more focused on the neighbourhood; adults can find compensation in their work.

### *The paradoxical housing domain*

There is a paradox at work here. Participants in the focus group discussions said they experienced virtually no institutionalised discrimination on the housing market. They have the same access to social rented homes, but obtaining one does not give

access to indigenous neighbours. Experiences in the workplace and nightlife are the opposite: there is regular and sometimes frequent discrimination, but once inside, those concerned have access to indigenous colleagues and dancing partners.

Another paradox concerns the way in which certain groups are accused of not integrating properly in the housing domain. The perception is that it is ethnic minorities who cling together, but several quantitative studies have made clear that large numbers of indigenous people want to continue living with other indigenous neighbours and have no desire to have unfamiliar ethnic minority neighbours. The fears thus come from both sides and are real in the sense that housing is a very specific domain when compared with the labour market and nightlife. The home is after all the basis from which the other domains are visited. People want to relax and be themselves in their own homes and to be able to feel at ease and safe. The need for familiarity and holding on to what is known is common to both 'parties' and is something that was very well understood by the focus group participants. What troubled them was that responsibility for integration in the area of housing is one-sidedly placed at the door of ethnic groups, and they feel this is not justified.

### *Conclusions for policy*

No mention was made in the focus group discussions of discrimination in the social rented sector though this did sometimes occur in the – much smaller – private rented sector. The transparency introduced by housing associations with advertising models (Choice Based Lettings) for housing allocation is acknowledged and appreciated. Discrimination has been largely or entirely eliminated, and that is a great improvement compared with the situation in the 1980s, when selective 'parachuting in' of members of ethnic minority groups, often with good intentions such as the creation of a 'stable housing climate', led to discrimination. That no longer occurs. Members of ethnic minorities have succeeded in acquiring proportionate access to social rented housing, as well as a proportional familiarity with rent benefit, which makes those rented homes affordable. These are all positive achievements in the commitment to provide access to the welfare state. This track has rightly been made secondary in the policy document on integration (*Integratienota 2007*; TK 2007).

The improvement in the position in the Netherlands of Turks and Moroccans, in particular, is now being achieved more by their own efforts. When it comes to access to the owner-occupied housing sector, however, consideration could still be given to providing institutional help to Muslims who feel prevented by their religion from paying interest for a mortgage. This is less important than the earlier policy of guaranteeing access to housing association homes, since it is not a matter of providing a home. Such help could consist in exploring the possibilities of removing the fiscal obstacles to a viable 'halal mortgage'. However, those who would be interested are a minority of Dutch Muslims, and many consider such a mortgage to be unnecessary. Given the present climate, in which Muslims are viewed very critically, a specific fiscal provision could even generate attention which impacted adversely on the whole group.

The fact that virtually no discrimination is experienced in the rented (and for that matter the owner-occupied) housing sector does not mean that there are no obstacles. In the social rented sector, the major effort that is required of home-seekers themselves has a flipside; not everyone is equally well equipped for the extensive searching and use of the Internet that is needed. This would appear to put ethnic minority groups at an indirect disadvantage, partly due to their lower Internet use. It is recommended that further consideration be given to approaches which share the transparency of the current dominant systems but without being so labour-intensive or complex.

The government policy document on integration (*Integratienota 2007*) emphasises the issue of segregation in the area of housing and the repercussions this has for socio-cultural integration. Although the internal differentiation within ethnic groups is increasing and ethnic residential neighbourhoods are showing more socio-economic diversity, the concentration of ethnic minority groups in impoverished urban neighbourhoods is still seen as a problematic social issue. The mechanisms of self-segregation outlined here make it difficult to break through this process. The current policy on priority development neighbourhoods (*krachtwijken*) could slowly but surely begin to change this situation. The ethnic minority middle class will probably begin to see more promise in old and early post-war neighbourhoods if improvement is achieved on several fronts (socially, in the housing stock and in the public spaces). The ethnic middle classes might then develop more interest in these neighbourhoods, partly due to their central location. However, this will be a lengthy process.

In the meantime the new 'intake neighbourhoods', especially neighbourhoods containing rented housing in 'overspill municipalities' and comparable peripheral municipalities, have become susceptible to the processes that have already affected the pre-war and early post-war neighbourhoods. Intensification of the management in these areas is advisable. As was proposed in the study 'Integration Interventions' (*Integratie Interventies*; Gijsberts & Dagevos 2007), intervening in the ethnic population profile of these neighbourhoods is a difficult issue. In addition to urban renewal, which mainly impacts on the socioeconomic profile, 'pull' techniques such as tempting buyers by offering homes requiring work at lower prices (*kluswoningen*) may offer some promise; the creative classes are the most easily tempted to go and live in 'black' neighbourhoods and to forge ties with the established population (Veldboer et al. 2008). Interventions outside the sphere of housing are easier to achieve, for example creating or supporting alternative social and interethnic networks between residents from different neighbourhoods. Of particular value are networks for children and women without work who spend much of their time within their own residential neighbourhood.

## Literatuur

- Aalbers, M.B. (2006). *Direct en indirect onderscheid op de hypotheekmarkt in Arnhem, Den Haag en Rotterdam*. Amsterdam: AMIDSt.
- Alba, R.D., J.R. Logan, B.J. Stults, G. Marzan en W. Zhang (1999). Immigrant Groups in the Suburbs: A Reexamination of Suburbanization and Spatial Assimilation. In: *American Sociological Review*, jg. 64, nr. 3, p. 446-460.
- Bettani, H. (2003). *Islamitische woningfinanciering: mogelijkheden om een nieuwe markt te ontwikkelen?* (scriptie). Amsterdam: Economische Wetenschappen, Vrije Universiteit.
- Bolt, G. (2001). *Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief*. Utrecht: Labor.
- Bolt, G., R. van Kempen en M. van Ham (2008). Minority Ethnic Groups in the Dutch Housing Market: Spatial Segregation, Relocation Dynamics and Housing Policy. In: *Urban Studies*, jg. 45, nr. 7, juni 2008, p. 1359-1384.
- Brokken, M., W. van der Zanden en C. Lepelaars (2001). *Migranten op de Rotterdamse woningmarkt: verhuisstromen en zoekervaringen binnen het aanbodmodel*. Rotterdam: RADAR/COS.
- Burgers, J. en H. van der Lugt (2006). Spatial assimilation of minority groups. The case of suburbanising Surinamese in the Rotterdam region. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, jg. 21, p. 127-139.
- Butler, T. (2007). For gentrification? In: *Environment and Planning A*, jg. 39, nr. 1, p. 162-181.
- Butler, T. and G. Robson (2001). Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods. In: *Urban Studies*, jg. 38, nr. 12, p. 2145-2162.
- Butler, T. en G. Robson (2003). Negotiating Their Way In: The Middle Classes, Gentrification and the Deployment of Capital in a Globalising Metropolis. In: *Urban Studies*, jg. 40, nr 9, p. 1791-1809.
- Buys, A. (2004). Prioriteitswijken en de grootstedelijke dynamiek; kweekvijvers of afvoerputjes? In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, nr. 2, p. 59-63.
- Buys, A. en J. van der Schaar (2004). De woonplaats als gemeenplaats. In: J.W. Duyvendak en M. Hurenkamp (red.), *Kiezen voor de kudde. Lichte gemeenschappen en de nieuwe meerderheid* (p. 116-130). Amsterdam: Van Gennep.
- BZ (1983). *Minderhedennota 1983*. Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken.
- Clark, W.A.V. (1991). Residential Preferences and Neighborhood Racial Segregation: A Test of the Schelling Segregation Model. In: *Demography*, jg. 28, nr. 1, p. 1-19.
- Clark, W.A.V. (1992). Residential Preferences and Residential Choices in A Multiethnic Context. In: *Demography*, jg. 29, nr. 3, p. 451-466.
- Clark, W.A.V. en F.M. Dieleman (1996). *Households and Housing. Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Jersey: Center for Urban Policy Research.
- Conijn, J.B.S. (2006). *Dansen op de vulkaan* (oratie). Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Daalen, G. van, S. Kromhout en S. Zeelenberg (2008a). *Als wachten te lang duurt. Urgentie in de Nederlandse sociale huursector*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.
- Daalen, G. van, S. Binken en E. Bosch (2008b). *Spoedzoekers: enquête onder woningzoekenden in vijf regio's*. Den Haag: VROM-Inspectie.
- Dagevos, J. (2001). *Perspectief op integratie: over de sociaal-culturele en structurele integratie van etnische minderheden in Nederland*. Den Haag: Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (W121).

- Dagevos, J. en M. Gijsberts (red.) (2007). *Jaarrapport Integratie 2007*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Dagevos, J., R. Schellingerhout en M. Vervoort (2007). Sociaal-culturele integratie en religie. In: J. Dagevos en M. Gijsberts (red.), *Jaarrapport Integratie 2007*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Dent, D. (1992). The new black suburbs. In: *New York Times Magazine*, 14 juni, p. 18-25.
- Dieleman, F.M. en C.H. Mulder (2002). The geography of residential choice. In: J.I. Aragonés, G. Francescato en T. Gärling (red.), *Residential Environments: Choice, Satisfaction, and Behavior* (p. 35-54). Westport: CT Bergin and Garvey.
- Dugteren, F. van (1993). *Woonsituatie minderheden. Achtergronden en ontwikkelingen 1982-1990 en vooruitzichten voor de jaren negentig*. Rijswijk: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Duin, C. van, A. de Jong en R. Broekman (2006). *Regionale bevolkings- en allochtonenprognose 2005-2025*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau / Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Elsinga, M. en J. Hoekstra (2005). *De betekenis van eigen woningbezit*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.
- Feijten, P. en P. Visser (2005). Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand. In: *Bevolkingstrends*, jg. 53, nr. 2, p. 75-81.
- Foderaro, L.W. (1998). For affluent blacks, Harlem's pull is strong. In: *New York Times*, 18 september.
- Gemeente Amsterdam / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (2008). *Wonen in Amsterdam 2007*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
- Gijsberts, M. en J. Dagevos (2005). *Uit elkaars buurt: de invloed van etnische concentratie op integratie en beeldvorming*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Gijsberts, M. en J. Dagevos (red.) (2007). *Interventies voor integratie. Het tegengaan van etnische concentratie en bevorderen van interetnisch contact*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Gijsberts, M. en M. Vervoort (2007). Wederzijdse beeldvorming. In: J. Dagevos en M. Gijsberts, *Jaarrapport Integratie 2007* (p. 282-310). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Goetgeluk, R.W. (1997). *Bomen over wonen. Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen*. Utrecht: KNAG.
- Hagen, G.J. (2001). De woonconsument als mens, 'Motivational profiling' in de woningmarkt. In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, jg. 7, nr. 3, p. 6-11.
- Ham, M. van, en P. Feijten (2008). Who wants to leave the neighbourhood? The effect of being different from the neighbourhood population on wishes to move. In: *Environment and Planning A*, jg. 40, p. 1151-1170.
- Harms, E. (2000). 'Ik ben nog lang niet tevreden'. Ahmed Aboutaleb, directeur organisatie van Forum, Instituut voor Multiculturele Ontwikkeling. In: *Aedes-Magazine*, nr. 8, p. 6-9.
- Harms, L. (2006). *Anders onderweg? Mobiliteit van allochtonen en autochtonen vergeleken*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Harrison, M. en D. Phillips (2003). *Housing and Black and Minority Ethnic Communities: Review of the Evidence Base*. Londen: Office of the Deputy Prime Minister.
- Harts, J.J. en L. Hingstman (1986). *Verhuizingen op een rij. Een analyse van individuele verhuisingeschiedenissen*. Amsterdam/Utrecht: KNAG / Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht.
- Henderson, J. en V. Karn (1984). Race, Class and the Allocation of Public Housing in Britain. In: *Urban Studies*, jg. 21, nr. 2, p. 115-128.
- Henderson, J. en V. Karn (1997). *Race, Class and State Housing*. Londen: Gower.
- Herweijer, L. (2006). Op weg naar een hogeronderwijsdiploma. In: SCP, *Investeren in vermogen, Sociaal en Cultureel Rapport 2006* (p. 21-51). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

- Hoekstra, J. (2005). Is there a connection between welfare state regime and dwelling type? An exploratory statistical analysis. In: *Housing Studies*, jg. 20, nr. 3, p. 475-496.
- Horst, H. van der (2007). Thuis tussen Nederland en Turkije. In: H. Dibbits, H. van der Horst en F. Kuiper. *Turkse en Marokkaanse Nederlanders thuis* (p. 11-60). Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Horst, H. van der (2008). *Materiality of Belonging: the Domestic Interiors of Turkish Migrants and their Descendants in the Netherlands* (proefschrift). Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Huysmans, F. (2005). Een bastion in Babylon. Achterstand in bibliotheekgebruik van Turken en Marokkanen verdwijnt. In: *Nieuwjaarsuitgave 2005. Hier en daar opklaringen* (p. 19-23). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Jansen, J. (2006). *Bepaalde huisvesting. Een geschiedenis van opvang en huisvesting van immigranten in Nederland, 1945-1995*. Amsterdam: Aksant.
- Jeffers, S. en P. Hoggett (1995). Like Counting Deckchairs on the Titanic: A Study of Institutional Racism and Allocations in Haringey and Lambeth. In: *Housing Studies*, jg. 10, nr. 3, p. 325-344.
- Jong, A. de, P. Feijten, C. de Groot, C. Harmsen, M. van Huis en F. Vernooij (2006). *Regionale huishoudensdynamiek. Achtergronden bij de regionale huishoudensprognoses met het model Pearl*. Den Haag: Ruimtelijke Planbureau.
- Klein, W. van der (2007). Karel Schijffer, directeur Waarborgfonds Eigen Woningen (NNHG): Schadebedrag neemt sterk toe, vooral in 'prachtwijken'. Geraadpleegd op 10 november 2008 via [www.vastgoedjournaal.nl/december2007](http://www.vastgoedjournaal.nl/december2007).
- Knol, F.A. (1998). *Van hoog naar laag; van laag naar hoog. De sociaal-ruimtelijke ontwikkelingen van wijken tussen 1971-1995*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Kromhout, S., L. Wilkes en S. Zeelenberg (2008). *Urgentieverlening in de lokale praktijk*. Den Haag: VROM-Inspectie.
- Kullberg, J. (1994). Delftse woonruimteverdeling kan leiden tot gettovorming. In: *Rooilijn*, nr. 6, p. 268-272.
- Kullberg, J. (2002a). Beren op de Integratieweg. In: *Rooilijn*, nr. 3, p. 138-144.
- Kullberg, J. (2002b). Consumer's responses to choice based letting mechanisms. In: *Housing Studies*, jg. 17, nr. 4, p. 549-579.
- Kullberg, J. (2007). Fysieke en sociale kwaliteit van wonen in en buiten concentratiewijken. In: J. Dagevos en M. Gijsberts, *Jaarrapport Integratie 2007* (p. 177-213). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Kullberg, J. (2008). Jongeren en huisvesting. In: *Jeugdbeleid*, jg. 2, nr. 1, p. 37-46.
- Kullberg, J. en M. Elsinga (1995). *Mozaiek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 5: Migranten op de woningmarkt*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Kullberg, J. en M. Ras (2004). *Met zorg gekozen? Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Kullberg, J. en M. Ras (2007). Wonen en omgeving. In: Rob Bijl, Jeroen Boelhouwer en Evert Pommer (red.), *De sociale staat van Nederland 2007* (p. 245-274). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Laan Bouma-Doff, W. van der (2005a). *Een gekleurd beeld van wonen. De woonsituatie van niet-westerse allochtonen in Nederland*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Laan Bouma-Doff, W. van der (2005b). *De buurt als belemmering?* Assen: Van Gorcum.
- Lupi, T. en S. Musterd (2006). The Suburban 'Community Question'. In: *Urban Studies*, jg. 43, nr. 4, p. 801-817.
- Massey, D. (1985). Ethnic Residential Segregation. A Theoretical Synthesis and Empirical Review. In: *Sociology and Social Research*, jg. 69, p. 315-350.



- Massey, D.S. en N.A. Denton (1993). *American Apartheid*. Cambridge (MA): Harvard University Press.
- Merlet, G. en C. van Woerkens (2007). *Atlas voor gemeenten 2007*. Utrecht: Stichting Atlas voor gemeenten.
- Mulder, C.H. (1993). *Migration Dynamics. A Life Course Approach*. Amsterdam: Thesis Publishers.
- Murie, A. (1974). *Household Movement and Housing Choice*. Birmingham: Center for Urban and Regional Studies.
- NWR (1989). *Plaatsingsbeleid*. Almere: Nationale Woningraad (Woningraad extra 48).
- Ossokina, I. en E. Verkade (2006). Demografische ontwikkelingen op de woningmarkt in de grote steden. In: N. van Nimwegen en I. Esveldt (red.), *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2006. Grote steden in demografisch perspectief* (p. 283-298). Den Haag: Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut.
- Pawson, H., C. Jones, T. Donogoe, G. Netto, C. Fancy, S. Clegg en A. Thomas (2006). *Monitoring the Longer Term Impact of Choice Based Lettings*. Londen: Departments for Communities and Local Government.
- Peach, C. (1998). South Asian and Caribbean ethnic minority housing choice in Britain. In: *Urban Studies*, jg. 35, nr. 10, p. 1657-1680.
- Permentier, M. en G. Bolt (2006). *Woonwensen van allochtonen*. Den Haag/Utrecht: DGVH NETHUR.
- Pietersen, R. (2007). Vaders meisje wil op kamers. In: *Trouw*, 13 april.
- Praag, C.S. van (1986). *De woonsituatie van etnische minderheden: ontwikkelingen 1980-1985*. Rijswijk: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Praag, C.S. van (1989). *De woonsituatie van etnische minderheden. Analyse van het Woningbehoefte Onderzoek 1985/1986*. Rijswijk: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Praag, C.S. van (2003). *Ethnic minorities and the city: the case of the Netherlands* (paper voor European Network for Housing Research conference 'Making Cities Work', mei 2003, Tirana, Albanië).
- Ras, M., E. Eggink, E. van Gameren en I. Ooms (2006). *Uitgerekend wonen. Een model voor de vraag van huishoudens naar wonen en de gevolgen van beleidswijzigingen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Reed, C.C. en M. Thomas (2005). The Fragile Black Middle Class. In: *The Chicago Sun-Times*, november, nr. 13/14.
- Saunders, P. (1990). *A Nation of Home Owners*. Londen: Unwin Hyman.
- Schelling, T.C. (1969). Models of Segregation. In: *American Economic Association*, jg. 59, nr. 2, p. 488-493.
- Schelling, T.C. (1971). Dynamic Models of Segregation. In: *Journal of Mathematical Sociology*, jg. 1, p. 143-186.
- Schellingerhout, R. (red.) (2004). *Gezondheid en welzijn van allochtone ouderen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Scott, J. (2001). White flight: This time toward Harlem. In: *New York Times*, 25 februari.
- SCP (1998). *Wonen*. In: *Sociaal en Cultureel Rapport 1998*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- SmartAgent Company (2001). *Woonbeleving Allochtonen*. Amersfoort: SmartAgent Company.
- SmartAgent Company (2003). *Woonkwaliteit en Woonbeleving. De invloed van leefstijlen op keuzegedrag*. Leusden: SmartAgent Company.
- Streitwieser, M.L. en J.L. Goodman (1983). A Survey of Recent Research on Race and Residential Location. In: *Population Research and Policy Review*, nr. 2, p. 253-283.

- Tammes, P. en P. Dekker (2007). Het opinieklimaat. In: Rob Bijl, Jeroen Boelhouwer en Evert Pommer (red.), *De sociale staat van Nederland 2007* (p. 57-83). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Tesser, P.T.M. en C.S. van Praag (red.) (1995). *Concentratie en segregatie. Rapportage minderheden 1995*. Rijswijk: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- TK (2004). *Onderzoek Integratiebeleid*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2003/2004, 28689, nr. 8/9.
- TK (2007). *Integratienota 2007-2011: zorg dat je erbij hoort!* Tweede Kamer, vergaderjaar 2007/2008, 31268, nr. 2.
- Uunk, W. en S. Dominguez Martinez (2002). *Wijken in beweging. Migratie in en uit concentratiewijken*. Assen: Van Gorcum.
- Varady, D. (2008). Muslim Residential Clustering and Political Radicalism. In: *Housing Studies*, jg. 23, nr. 1, p. 45-66.
- Vaughan, L. en A. Penn (2006). Jewish Immigrant Settlement Patterns in Manchester and Leeds 1881. In: *Urban Studies*, jg. 43, nr. 3, p. 653-671.
- Veldboer, L., R. Engbersen, J.W. Duyvendak en M. Uytterlinde (2008). *Helpt de middenklasse? Op zoek naar het middenklasseneffect in gemengde wijken*. Den Haag: Nicis Institute.
- Visser, P. en F. van Dam (2006). *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*. Den Haag/Rotterdam: Ruimtelijk Planbureau/NAI Uitgevers.
- Vries, P. de, en P. Boelhouwer (2004). *Langetermijnevenwicht op de koopwoningenmarkt*. Utrecht/Den Haag: DGVH/NETHUR.
- VROM (2004). *Zwarte vlucht. De (sub)urbane locatiekeuze van klassieke allochtonen in Amsterdam*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VROM (2007). *Kiezen voor de stad. Kwalitatief onderzoek naar de vestigingsmotieven van de allochtone middenklasse*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VROM-raad (2002). *Smaken verschillen. Multicultureel bouwen en wonen*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM-raad advies 032).
- VROM-raad (2007). *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM-raad advies 064).
- Vijgen, J. (1983). *Joden in Amsterdam. Assimilatie en segregatie van een etnische minderheid 1600-1933* (scriptie). Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Vijgen, J. en R. van Engelsdorp Gastelaars (1991). *Een gevarieerd bestaan: het gebruik van tijd en ruimte in het dagelijkse leven van enkele 'oude' en 'nieuwe' groepen binnen de Nederlandse bevolking*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam (Stedelijke Netwerken nr. 28).
- Waterman, S. en B.A. Kosmin (1988). Residential Patterns and Processes: A Study of Jews in Three London Boroughs. In: *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*, jg. 13, nr. 1, p. 79-95.
- Webber, R. (2007). The metropolitan habitus: its manifestations, locations, and consumption profiles. In: *Environment and planning A*, jg. 39, p. 182-207.
- Wijs-Mulken, E. de (1999). *Wonen op stand. Lifestyles en landschappen van de culturele en economische elite* (proefschrift). Amsterdam: Spinhuis.
- Wijs-Mulken, E. de, en W. Ostendorf (2001). De smaak van het wbo. Smaak in twee dimensies. In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, jg. 7, nr. 8, p. 45-50.
- Wildeboer Schut, J.M. en S. Hoff (2007). *Geld op de plank. Niet-gebruik van inkomensvoorzieningen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Wittebrood, K. en T. van Dijk (2007). *Aandacht voor de wijk. Effecten van herstructurering op de leefbaarheid en veiligheid*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Zwaard, J. van der (2005). De Nederlanders achterna. Twijfels van allochtone sociale stijgers over verhuizen naar 'een betere buurt'. In: *Sociologie*, jg. 1, nr. 4, p. 463-475.

## Publicaties van het Sociaal en Cultureel Planbureau

### Werkprogramma

Het Sociaal en Cultureel Planbureau stelt twee keer per jaar zijn Werkprogramma vast. De tekst van het lopende programma is te vinden op de website van het SCP: [www.scp.nl](http://www.scp.nl).

### SCP-publicaties

Onderstaande lijst bevat een selectie van publicaties van het Sociaal en Cultureel Planbureau. Deze publicaties zijn verkrijgbaar bij de boekhandel. Een complete lijst is te vinden op de website van het SCP: [www.scp.nl](http://www.scp.nl).

### Sociale en Culturele Rapporten

Sociaal en Cultureel Rapport 2000. ISBN 90-377-0015-2

Sociaal en Cultureel Rapport 2002. De kwaliteit van de quartaire sector. ISBN 90-377-0106-x

In het zicht van de toekomst. Sociaal en Cultureel Rapport 2004. ISBN 90-377-0159-0

Investeren in vermogen. Sociaal en Cultureel Rapport 2006. ISBN 90-377-0285-6

Betrekkelijke betrokkenheid; Studies in sociale cohesie. Sociaal en Cultureel Rapport 2008. ISBN 978-90-377-0368-9

The Netherlands in a European Perspective. Social & Cultural Report 2000. ISBN 90-377-0062-4 (English edition 2001)

The Quality of the Public Sector (Summary). Social and Cultural Report 2002. ISBN 90-377-0118-3

### Nederlandse populaire versie van het SCR 2000

Nederland en de anderen; Europese vergelijkingen uit het Sociaal en Cultureel Rapport 2000. Wilfried Uitterhoeve. ISBN 90-5875-141-4

### SCP-publicaties 2008

2008/1 Vrijwillig verzorgd. Over vrijwilligerswerk voor zorgbehoevenden en mantelzorgers buiten de instellingen (2008). Jeroen Devilee. ISBN 978-90-377-0353-5

2008/2 Vroeger was het beter. Nieuwjaarsuitgave 2008 (2008). ISBN 978-90-377-0344-3

2008/3 Facts and Figures of the Netherlands. Social and Cultural Trends 1995-2006 (2008). Theo Roes (ed.). ISBN 90-377-0211-8

2008/4 Nederland deeltijdland. Vrouwen en deeltijdwerk (2008). Wil Portegijs en Saskia Keuzenkamp (red.). ISBN 978-90-377-0346-7

2008/5 Het dagelijks leven van allochtone stedelingen (2008). Andries van den Broek en Saskia Keuzenkamp (red.). ISBN 978-90-377-0336-8

2008/6 De openbare bibliotheek tien jaar van nu (2008). Frank Huysmans en Carlien Hillebrink. ISBN 978-90-377-0351-1

2008/7 De openbare bibliotheek tien jaar van nu. De hoofdlijnen (2008). Frank Huysmans en Carlien Hillebrink. ISBN 978-90-377-0373-3

2008/8 The future of the Dutch public library: ten years on (2008). Frank Huysmans en Carlien Hillebrink. ISBN 978-90-377-0380-1

2008/9 De virtuele cultuurbezoeker. Publieke belangstelling voor cultuurwebsites (2008). Jos de Haan en Anna Adolfsen. ISBN 978-90-377-0357-3

2008/10 Gestruikelde voor de start. De school verlaten zonder startkwalificatie (2008). Lex Herweijer. ISBN 978-90-377-0339-9

- 2008/11 *Sociale veiligheid ontsleuteld. Veronderstelde en werkelijke effecten van veiligheidsbeleid* (2008). Lonneke van Noije en Karin Wittebrood. ISBN 978-90-377-0349-8
- 2008/12 *Grijswaarden. Monitor ouderenbeleid 2008* (2008). Cretien van Campen (red.). ISBN 978-90-377-0376-4
- 2008/13 *Overwegend onderweg. De leefsituatie en de mobiliteit van Nederlanders* (2008). Lucas Harms. ISBN 978-90-377-0377-1
- 2008/14 *De sociale pijler. Ambities en praktijken van het grotestedenbeleid* (2008). Jeroen Hoenderkamp. ISBN 978-90-377-0378-8
- 2008/15 *De school bestuurd. Schoolbesturen over goed bestuur en de maatschappelijke opdracht van de school* (2008). Monique Turkenburg. ISBN 978-90-377-0338-2
- 2008/16 *Weinig over de schreef. Een onderzoek naar onwenselijk gedrag in de breedtesport* (2008). Annet Tiessen-Raaphorst, Jo Lucassen, Remko van den Dool, Janine van Kalmthout. ISBN 978-90-377-0360-3
- 2008/17 *Meedoen en gelukkig zijn. Een verkennend onderzoek naar de participatie van mensen met een verstandelijke beperking of chronisch psychiatrische problemen* (2008). M.H. Kwekkeboom en C.M.C. van Weert. ISBN 978-90-377-0369-6
- 2008/18 *Values on a grey scale. Elderly Policy Monitor 2008* (2008). Crétien van Campen (red.). ISBN 978-90-377-392-4
- 2008/19 *Overgebleven dorpsleven. Sociaal kapitaal op het hedendaagse platteland* (2008). Lotte Vermeij (SCP) en Gerald Mollenhorst (UU). ISBN 978-90-377-0367-2
- 2008/20 *Het platteland van alle Nederlanders. Hoe Nederlanders het platteland zien en gebruiken* (2008). Anja Steenbekkers, Carola Simon, Lotte Vermeij, Willem-Jan Spreeuwers. ISBN 978-90-377-0366-5
- 2008/21 *Portretten van Mantelzorgers* (2008). Sjoerd Kooiker en Alice de Boer. ISBN 978-90-377-0347-4
- 2008/22 *De staat van de publieke dienst. Het oordeel van de burger over de kwaliteit van overheidsdiensten* (2008). Evert Pommer, Hetty van Kempen en Evelien Eggink. ISBN 978-90-377-0370-2
- 2008/23 *Maten voor gemeenten 2008* (2008). Bob Kuhry, Jedid-Jah Jonker, Frans Knol, Ab van der Torre, m.m.v. Bureau Zenc. ISBN 978-90-377-0396-2
- 2008/24 *Deeltijd in beeld. Waarom vrouwen in deeltijd werken* (2008). Wil Portegijs, Mariëlle Cloin, Saskia Keuzenkamp, Ans Merens, Eefje Steenvoorden. ISBN 978-90-377-0397-9
- 2008/25 *Rapportage Sport 2008* (2008). Koen Breedveld, Carlijn Kamphuis, Annet Tiessen-Raaphorst. ISBN 978-90-377-0361-0
- 2008/26 *Betrekkelijke betrokkenheid; Studies in sociale cohesie. Sociaal en Cultureel Rapport 2008*. Paul Schnabel, Rob Bijl, Joep de Hart. ISBN 978-90-377-0368-9

### SCP-publicaties 2009

- 2009/1 *Nooit meer helemaal dezelfde. Gevolgen van misdrijven voor slachtoffers* (2009). Willemijn Lamet en Karin Wittebrood. ISBN 978-90-377-0402-0
- 2009/2 *Emancipatiemonitor 2008* (2009). Ans Merens en Brigitte Hermans (red.). ISBN 978-90-377-0406-8
- 2009/3 *Goede burens kun je niet kopen. Over de woonconcentratie en woonpositie van niet-westerse allochtonen in Nederland* (2009). Jeanet Kullberg, Miranda Vervoort en Jaco Dagevos. ISBN 978-90-377-0401-3
- 2009/4 *De jeugd een zorg. Ramings- en verdeelmodel jeugdzorg 2009* (2009). John Stevens, Evert Pommer, Elke Zeijl, Hetty van Kempen, Isolde Woittiez, Klarita Sadiraj, Rob Gilsing, Saskia Keuzenkamp. ISBN 978-90-377-0355-9

## SCP-essays

- 1 Voorbeelden en nabebelden (2005). Joep de Hart. ISBN 90-377-0248-1
- 2 De stem des volks (2006). Arjan van Dixhoorn. ISBN 90-377-0265-1
- 3 De tekentafel neemt de wijk (2006). Jeanet Kullberg. ISBN 90-377-0261-9
- 4 Leven zonder drukte (2006). Tjirk van der Ziel met een naschrift van Anja Steenbekkers en Carola Simon. ISBN 90-377-0262-7
- 5 Otto Neurath en de maakbaarheid van de betere samenleving (2007). Ferdinand Mertens. ISBN 978-90-5260-260-8

## Overige publicaties

Ondersteunende voorzieningen (2008). Roelof Schellinghouth. ISBN 978-90-3770354-2

Wel of niet aan het werk (2008). Patricia van Echtelt en Stella Hoff. ISBN 90-377-0364-1

Ontwikkeling van AWBZ-uitgaven 1985-2030 (2008). Evelien Eggink, Evert Pommer en Isolde Woittiez. ISBN 90-377-0365-8

Veranderlijkheid van opvattingen over de EU (2008). Charlotte Wennekers. ISBN 978-90-377-0382-5

Advies over het macrobudget huishoudelijke WMO-hulp voor 2009 (2008). Evert Pommer, Ab van der Torre. ISBN 90-377-0383-2

Informatievoorziening integratie niet-westerse allochtonen. Inventarisatie van de beschikbare bronnen en voorstellen voor verbetering (2008). Jaco Dagevos en Mérove Gijsberts. ISBN 978-90-377-0388-7

De ongreijpbare nonrespondent (2008). Josine Verhagen. ISBN 978-90-377-0359 7.

Europa's bureu. Europees nabuurschapsbeleid en de publieke opinie over de Europese Unie (2008). Paul Dekker, Albert van der Horst, Suzanne Kok, Lonneke van Noije en Charlotte Wennekers. ISBN 978-90-377-0381-8

Minderheden meer gewicht. Over overgewicht bij Turken, Marokkanen, Surinamers en Antillianen en het belang van integratiefactoren (2008). Jaco Dagevos en Hans Dagevos. ISBN 978-90-377-0394-8

Maatschappelijke organisaties in beeld. Grote ledenorganisaties over actuele ontwikkelingen op het maatschappelijk middenveld (2008). Esther van den Berg en Joep de Hart. ISBN 978-90-377-0391-7

Dubbele nationaliteit en integratie (2008). Jaco Dagevos. ISBN 978-90-377-0398-6

Werk en tevredenheid onder chronisch zieken met een langdurig lichamelijke beperking (2008). Mieke Cardol, Mieke Emmen en Mieke Rijken (Nivel), met medewerking van Cretien van Campen (SCP). ISBN 978-90-377-0409-9

Continue Onderzoek Burgerperspectieven. Kwartaalbericht 2008. Deel 1 (2008). Paul Dekker en Eefje Steenvoorden. ISBN 978-90-377-0384-9

Continue Onderzoek Burgerperspectieven. Kwartaalbericht 2008. Deel 2 (2008). Paul Dekker en Eefje Steenvoorden. ISBN 978-90-377-0393-1

Continue Onderzoek Burgerperspectieven. Kwartaalbericht 2008. Deel 3 (2008). Paul Dekker, Tom van der Meer en Eefje Steenvoorden. ISBN 978-90-377-0410-5

Wmo Evaluatie. Eerste tussenrapportage. De invoering van de Wmo: gemeentelijk beleid in 2007 (2008). Gijs van Houten, Mathijs Tuynman en Rob Gilsing. ISBN 978-90-377-0390-0

Wmo Evaluatie. Tweede tussenrapportage. Ondersteuning en participatie van mensen met een lichamelijke beperking (2009). Anna Maria Marangos, Mieke Cardol en Mirjam de Klerk. ISBN 978-90-377-0399-3

M/V. SCP-nieuwjaarsuitgave 2009 (2009). ISBN 978-90-377-0411-2

