

**SCAN VAN MOGELIJKE WONINGMARKT-
ONTWIKKELINGEN IN NEDERLAND
1998/2003/2020/2030**

**H. Priemus
H. Boumeester
R. ter Bogt**

intervam

mabon

2338403
W
/

ARZ

**SCAN VAN MOGELIJKE WONINGMARKT-
ONTWIKKELINGEN IN NEDERLAND
1998/2003/2020/2030**

Bibliotheek TU Delft

C 2340138

**8512
468G**

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

SCAN VAN MOGELIJKE WONINGMARKT- ONTWIKKELINGEN IN NEDERLAND 1998/2003/2020/2030

H. Priemus
H. Boumeester
R. ter Bogt



De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

Delft University Press
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54
Fax (015) 278 16 61

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van

Intervam BV en Mabon BV



CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Priemus, H.

Scan van mogelijke woningmarktontwikkelingen in Nederland 1998/2003/2020/2030
/ H. Priemus, H. Boumeester, R. ter Bogt - Delft : Delft University Press. - Ill. -
(OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 : 24) Met lit. opg.
ISBN 90-407-1642-0

NUGI 655

Trefw. : woningbehoefte , locatiepreferenties , bouwopgave

Copyright © 1997 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm
or any other means, without written permission from the publisher: Delft University
Press, Mekelweg 4, 2628 CD Delft, The Netherlands.

INHOUD

EXECUTIVE SUMMARY	I
1 INLEIDING	1
2 DE KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE EN BOUWOPGAVE	3
2.1 Woningbehoefte en woningbouwprogramma 1995-2020	3
2.2 Kanttekeningen bij de geraamde woningbehoefte en het gewenste bouwprogramma 1995-2020	7
2.3 Regionale verdeling van de woningbehoefte en de nieuwbouwproductie ..	11
2.4 Woningbouwproductie: programmering en realisatie	11
3 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE EN BOUWOPGAVE	23
3.1 Het kwalitatief woningtekort	23
3.2 Kwalitatief woningbouwprogramma, 1995-2020	23
3.3 Kanttekeningen bij het kwalitatieve woningbouwprogramma	26
3.4 Kwalitatief programma en feitelijke realisatie van de woningbouw	28
3.5 Demografische en sociaal-economische ontwikkelingen	30
3.6 Woonvoorkeuren van hogere-inkomensgroepen	34
4 PRIJSONTWIKKELING VAN KOOPWONINGEN	41
4.1 Prijsontwikkeling van koopwoningen in de periode 1965-1995	41
4.2 Prijsontwikkeling van koopwoningen nader gedifferentieerd	43
4.3 Verklaringen voor de prijsontwikkeling van koopwoningen	46
4.4 Relatie tussen huren en kopen	51
4.5 Invloed van de Europese integratie	52
4.6 Een blik in de toekomst	55
5 LOCATIEVOORWAARDEN EN LOCATIEPREFERENTIES	57
5.1 Vigerend en toekomstig Rijksbeleid (1997-2010)	57
5.2 Actualisering van de Nota VINEX	57
5.3 Nederland 2030	62
5.4 Nota Stedelijke Vernieuwing (1997)	63
5.5 Locatiepreferenties: het contrast tussen binnenstedelijk en suburbaan ..	70
5.6 Woonmilieuvorkeuren van hogere-inkomensgroepen	81

LITERATUUR	87
BIJLAGE 1	
WIJKTYPEN EN CPB-SCENARIO'S	91
BIJLAGE 2	
TABELLEN WONINGMARKT	97
BIJLAGE 3	
INVESTERINGEN IN DE WONINGBOUW	101

EXECUTIVE SUMMARY

In deze studie worden belangrijke kwantitatieve en kwalitatieve thema's aan de orde gesteld inzake de woningmarkt in de komende decennia (tot 2020 en 2030) en de gevolgen die daaraan voor de eerstkomende jaren (tot 2005) kunnen zijn verbonden.

Uit de **kwantitatieve analyse** blijkt dat in de komende jaren de uitbreidingsbehoefte structureel zal dalen en de vervangingsbehoefte zal toenemen. De resultante is een dalende jaarproductie van 109.000 medio jaren negentig via een jaarproductie van 85.000 woningen in de periode 1995-2000 naar een vrij stabiel niveau van ongeveer 70.000 woningen op jaarbasis na 2000. De VROM-Bouwprognoses 1997-2002 laten voor 2000-2002 een woningbouwprogramma van 68.000, dalend naar 64.500 woningen zien.

Al heeft het Rijk thans nauwelijks nog instrumenten voorhanden om het woningbouwvolume te sturen en al wordt er buiten VINEX-locaties veel meer gebouwd dan destijds was voorzien, toch moet voor de komende jaren op een sterk dalend aantal nieuwe woningen per jaar worden gerekend.

De **kwalitatieve analyse** laat zien dat, bij een voortduren van de lage hypotheekrente en de economische groei, het zwaartepunt op de bouw van koopwoningen zal blijven liggen. Voor de komende jaren wordt volgens de VROM-Nota Bouwprognoses 1997-2002 een aandeel van 80% koopwoningen verwacht. De sterk stijgende verkoop van huurwoningen in de voorraad zou tot een zekere tempering van dit percentage koopwoningen in de nieuwbouw kunnen leiden. Het Trendrapport 1995 kiest voor een aandeel van 55 tot 60% koopwoningen, na het jaar 2005 dalend tot 40 à 50%.

Er zal vooral voor de doorstroming worden gebouwd. De nadruk ligt daarbij op de bouw van eengezinshuizen: 80% volgens de VROM-Nota Bouwprognoses 1997-2002. Het Trendrapport 1995 gaat uit van 38 tot 34% meergezinswoningen, na 2005 oplopend van 40% tot 48%. Naarmate het stedelijk herstructureringsbeleid meer van de grond komt, en er meer woningen in VINEX-BSG worden gebouwd, zal het aandeel meergezinswoningen kunnen oplopen. Zolang de nieuwbouw op de markt-vraag wordt afgestemd, zullen eengezinswoningen en koopwoningen in de nieuw-

bouwdifferentiatie favoriet zijn. Door het negeren van de vraag van starters wordt in het Trendrapport 1995 de vraag naar huurwoningen onderschat.

Potentiële kopers met een bovenmodaal inkomen zochten in 1996 een woning van gemiddeld f 300.000. Van hen was 11% bereid meer dan f 420.000 te betalen. Men wil meestal een woning met vier of meer kamers. In totaal 11% van de potentiële kopers wil beslist een flat; in de Randstad is dit percentage 20. Opvallend hoog scoort de twee-onder-één-kapwoning: 58% beslist wel (67% in de Randstad beslist wel). De tuin is een opvallend 'harde' woonwens; van de potentiële huizenkopers ziet 76% de tuin als een ononderhandelbare eis. Ook de woonvorm (eengezinshuis) is voor zeer velen een harde eis.

Bij aspirant-huurders wil 42% beslist wel een flat. Hier scoort de twee-onder-één-kapwoning een percentage van 52. Potentiële huurders stellen minder zware eisen aan de woninggrootte dan aspirant-kopers. Gemiddeld willen de aspirant-huurders tot f 911 huur gaan voor een eengezinshuis, tot f 838 voor een meergezinswoning en tot f 764 voor een seniorenwoning.

Afbeelding 4.2 laat de **prijzontwikkeling van koopwoningen** zien sinds 1965. Hieruit blijkt nog eens hoezeer de prijsontwikkeling in de periode 1974-1978 uit de pas liep, waarna tussen 1978-1982 de vastgoedprijzen sterk terugvielen. In de jaren negentig zijn we opnieuw getuige van vrij sterke koopprijsstijgingen. In de komende jaren is een afzwakking van de prijsstijging, of zelfs een tijdelijke neerwaartse aanpassing van prijzen denkbaar, maar niet in de dramatische mate waarin dat in de periode 1978-1982 plaatsvond. Hoe sterker de koopwoningmarkt oververhit zou raken, des te groter de kans op een prijsdaling. Het voorspellen van de prijs van koopwoningen blijft hoe dan ook een spectaculaire aangelegenheid. Een met fluctuaties stijgende koopprijsontwikkeling lijkt vooral nog het meest plausibel.

Bijna even speculatief als het voorspellen van kooprijzen is het om de effecten van de Europese integratie op de Nederlandse woningmarkt te voorspellen. In paragraaf 4.5 worden een aantal mogelijke effecten aangestipt.

Tenslotte wordt aandacht besteed aan de **locatievoorwaarden en locatiepreferenties**. De voorwaarden worden bepaald door het ruimtelijk beleid, vastgelegd in VINEX en Actualisering VINEX. Bouwactiviteiten dienen zich in de komende jaren te concentreren op VINEX-locaties en in stedelijke herstructureringswijken. Daarnaast is er nog een niet goed te kwantificeren woningbouwcapaciteit in bestemmingsplannen buiten VINEX-locaties en buiten de stad.

Locatiepreferenties van bewoners kunnen binnenstedelijk en suburbaan zijn.

Volgens scenario-studies zullen het stedelijk centrum en het wonen in het landelijk gebied in de toekomst aan populariteit winnen. De stedelijke buitenwijk zal op termijn als woonmilieu minder populair zijn. De grootste onzekerheid is verbonden aan de toekomst van het landelijk gebied als woonmilieu: veel hangt af van het te voeren ruimtelijk beleid.

In de stad zullen de naoorlogse portiekwijken, de hoogbouwwijken en ook sobere laagbouwwijken grondige transformatieprocessen ondergaan. Op langere termijn zijn de vooroorlogse stadsvernieuwingswijken opnieuw aan forse ingrepen toe.

De woonmilieuvorkeuren van hogere-inkomensgroepen zijn vooral suburbaan gericht. Ongeveer een kwart verkiest een levendige stedelijke omgeving. De grote meerderheid kiest voor een rustig, groen woonmilieu met eengezinshuizen en tuinen, goed bereikbaar met de auto.

Bedreigend is dat de groei van de woningbehoefte afneemt en dus de omvang van de woningbouwprogramma's. Er is wel een toenemende vraag naar vervangende nieuwbouw, maar deze kan de daling van de vraag naar uitbreidingsnieuwbouw niet compenseren.

Voor marktpartijen is wellicht ook het ruimtelijk beleid bedreigend te noemen waardoor in grote delen van Nederland bijna of feitelijk een bouwverbod geldt. Er mag niet worden gebouwd buiten de contouren in restrictief-beleidsgebieden. Hoewel de vraag voor een groot deel suburbaan is, mikt de ruimtelijke ordening nog steeds op de compacte stad. Bedreigend is ook dat op langere termijn het ruimtelijk beleid een onzekere factor is.

Kansen zijn er te over. In alle CPB-scenario's neemt de welvaart toe: Nederlanders zullen steeds meer aan het wonen uitgeven. De vraag naar koopwoningen zal voorlopig blijven groeien. Kansen zijn er ook op het terrein van de stedelijke herstructurering. Op twee fronten wordt de strijd om woonkwaliteit vooral gestreden: op VINEX-locaties en in herstructureringswijken. Marktpartijen die hun kansen grijpen, zorgen ervoor in beide locatiecategorieën paraat te zijn. Daarnaast blijft er de bouwopgave op kleinere locaties in bestemmingsplannen buiten de VINEX-locaties. De capaciteit van deze plannen blijkt groter te zijn dan men dacht, maar betrouwbare cijfers over deze capaciteit ontbreken.

Zowel in en aan de stad als in meer suburbane gebieden liggen er voor bouwend en ontwikkelend Nederland mogelijkheden. De vraagzijde differentieert zich. Naast de gezinnen met kinderen worden senioren steeds meer een te onderscheiden doelgroep. In elke categorie ligt de nadruk op ruime woningen, liefst met tuin en balkon. De nadruk ligt meer dan ooit op eengezinshuizen en koopwoningen. Qua woonomgeving scoren groen, rust en autobereikbaarheid hoger dan de nabijheid van stedelijke voorzieningen en openbaar-vervoerhaltes.

Als twee werkmaatschappijen van de HBG staan Intervam en Mabon in 1998 voor de taak een nieuw Middellang Termijn Plan (MTP) te ontwikkelen. De bedoeling is een strategisch plan op te stellen voor de middellange termijn (1998-2003). Intervam en Mabon zijn weliswaar verantwoordelijk voor een eigen strategisch plan, maar gezien de vergaande samenwerking tussen beide partijen ligt een wederzijdse afstemming voor de hand.

Als voorbereiding op het MPT hebben de directies besloten een studie naar de marktontwikkelingen te laten uitvoeren. Deze scan van mogelijke woningmarktontwikkelingen in Nederland is opgedeeld in vijf onderdelen:

- a. kwantitatieve woningmarktontwikkelingen;
- b. kwalitatieve woningmarktontwikkelingen;
- c. prijsontwikkelingen van koopwoningen;
- d. locatievoorwaarden en locatiepreferenties;
- e. kansen en bedreigingen.

In dit rapport wordt van de bevindingen van deze studie verslag uitgebracht. De studie heeft betrekking op de periode 1998-2003, met een doorkijk naar 2020 en 2030.

In hoofdstuk 2 schetsen we de woningbehoefte en de bouwopgave tot 2020 in kwantitatieve zin. De kwalitatieve woningbehoefte en bouwopgave tot 2020 wordt in hoofdstuk 3 geanalyseerd. Afzonderlijke aandacht besteden we aan de prijsontwikkeling van koopwoningen in de afgelopen drie decennia. Hoofdstuk 5 tenslotte besteedt aandacht aan locatievoorwaarden (mede bepaald door het vigerend ruimtelijk beleid) en locatiepreferenties. De belangrijkste bevindingen van deze studie zijn voorin in de executive summary samengevat. Deze samenvatting mondt uit in een beknopt overzicht van kansen en bedreigingen voor Intervam en Mabon in de komende jaren.

DE KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE EN BOUWOPGAVE

2.1 Woningbehoefte en woningbouwprogramma 1995-2020

De raming van de toekomstige woningbehoefte zoals die in het Trendrapport 1995 (MVROM, 1995a) wordt weergegeven, is richtinggevend voor het volkshuisvestings- en bouwbeleid van de overheid.

Deze raming is gebaseerd op een tweetal modellen: een macro-model waarin de maatschappelijke ontwikkelingen voor de toekomst worden uitgewerkt volgens een drietal economische scenario's en een micro-model waarin op basis van de uitkomsten van het macro-model de toekomstige woningbehoefte wordt vastgesteld. De invoergegevens van de micro-simulatie staan weergegeven in tabel 2.1.

Op basis van deze invoergegevens en een aanname over de verhouding tussen woningbehoevende en niet-woningbehoevende huishoudens wordt de woningbehoefte op toekomstige tijdstippen bepaald. Confrontatie van deze woningbehoefte met de (dan) bestaande woningvoorraad levert de uitbreidingsbehoefte aan woningen en niet-woningen op. De op deze wijze berekende uitbreidingsbehoefte volgens de drie economische scenario's staat in tabel 2.2.

Tabel 2.1 Invoergegevens micro-model per scenario (laag, midden, hoog), 1994-2020

	1994	1995	2000	2005	2010	2015	2020
bevolking in huishoudens (minus tehuisbevolking, scenario-onafhankelijk, *1000)							
t/m 14 jaar	2808	2831	2991	3070	3016	2880	2787
15 t/m 24 jaar	2128	2052	1856	1905	2016	2117	2137
25 t/m 34 jaar	2589	2608	2509	2194	1996	2047	2159
35 t/m 44 jaar	2333	2355	2539	2659	2554	2241	2046
45 t/m 54 jaar	1979	2040	2277	2326	2508	2626	2522
55 t/m 64 jaar	1423	1441	1576	1938	2164	2215	2388
65 t/m 74 jaar	1140	1157	1185	1245	1373	1697	1885
75 jaar e.o.	702	710	811	882	944	1001	1102
Totaal	15102	15193	15743	16218	16570	16824	17026
geboorteland hoofd van het huishouden (scenario onafhankelijk, % van totaal)							
Nederland	90,4	90,2	88,9	87,7	86,4	85,3	84,2
EEG	5,6	5,7	6,3	7,0	7,6	8,2	8,8
buiten EEG	4,0	4,1	4,8	5,3	5,9	6,5	7,0
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
aantal huishoudens (scenario-onafhankelijk, *1000)							
alleenstaand	2054	2126	2314	2438	2559	2692	2844
sw zonder kind	1916	1933	2062	2169	2261	2346	2414
sw met kind	2117	2113	2123	2131	2134	2132	2128
1-oudergezin	321	318	325	336	350	361	366
Totaal	6407	6490	6823	7075	7304	7531	7752
groei aantal werkenden ten opzichte van 1994 (%)							
laag	-	0,3	-3,7	-1,2	1,0	2,9	6,4
midden	-	0,3	2,0	3,4	5,4	7,2	11,1
hoog	-	0,3	8,1	8,3	10,3	12,8	18,1
groei aantal uitkeringen ten opzichte van 1994 (%)							
laag	-	1,0	10,9	16,1	21,7	28,1	34,2
midden	-	1,0	9,7	18,2	25,7	34,1	42,2
hoog	-	1,0	7,7	20,2	29,6	39,9	49,8
groei arbeidsinkomen ten opzichte van 1994 (%)							
laag	-	3,6	6,1	11,3	16,3	19,5	23,2
midden	-	3,6	13,7	24,1	32,7	39,7	47,7
hoog	-	3,6	20,5	38,4	51,5	63,3	76,8
groei uitkeringsinkomen ten opzichte van 1994 (%)							
laag	-	5,1	16,4	24,9	35,3	51,2	65,8
midden	-	5,1	18,8	33,7	48,9	71,1	92,7
hoog	-	5,1	19,7	42,8	63,4	92,8	122,8

sw = samenwonend.

Bron: Trendrapport 1995, tabel 3.2, p. 48.

Tabel 2.2 Uitbreidingsbehoefte aan woningen en niet-woningen 1994-2020 (aantallen x 1000)

variant	woningen			niet-woningen		
	laag	midden	hoog	laag	midden	hoog
periode						
1994-1995	94	94	94	-11	-11	-11
1995-2000	333	353	370	0	-20	-37
2000-2005	254	264	275	-2	-12	-23
2005-2010	226	229	229	3	0	0
2010-2015	222	225	229	5	2	2
2015-2020	214	218	223	6	2	3
per jaar						
1994-1995	94	94	94	-11	-11	-11
1995-2000	67	71	74	0	-4	-7
2000-2005	51	53	55	-0	-2	-5
2005-2010	45	46	46	1	0	0
2010-2015	44	45	46	1	0	-0
2015-2020	43	44	45	1	0	-1

Bron: Trendrapport 1995, tabel 4.6, p. 58.

Uit tabel 2.1 blijkt dat volgens deze ramingsmethodiek de uitbreidingsbehoefte aan woningen in alle drie de scenario's afneemt. Dit geldt met name voor de periode 1994-2010, in welke periode ook de verschillen tussen de drie scenario's het omvangrijkst zijn.

Afbeelding 2.1 Berekeningsmethodiek gewenst bouwprogramma

1 aantal huishoudens met voorkeur voor woning w op tijdstip t	+	
2 aantal huishoudens met voorkeur voor woning w op tijdstip t-1	-	
.....		=
3 uitbreidingsbehoefte woning w tijdens periode p	+	
4 vervangingsbehoefte woning w tijdens periode p	+	
5 toename woningreserve woning w tijdens periode p	+	
6 inhalen woningtekort woning w	+	
.....		=
7 eigendomsomzetting van woning w tijdens periode p	-/+	
8 verbetering en veroudering van woning w tijdens periode p	-/+	
9 splitsing en samenvoeging van woning w tijdens periode p	-/+	
.....		=
10 gewenst bouwprogramma van woning w tijdens periode p		

Bron: Trendrapport 1995, figuur 4.1, p. 52.

Het gewenste bouwprogramma

Om van deze uitbreidingsbehoefte te komen tot een kwantitatief bouwprogramma wordt in het Trendrapport de in afbeelding 2.1 weergegeven methodiek gehanteerd. De vervangingsbehoefte wordt tot het jaar 2000 op circa 13.000 woningen per jaar geschat. Dit komt overeen met de gemiddeld gerealiseerde vervanging in de periode 1989-1993. Door de veroudering van de woningvoorraad neemt de vervangingsbehoefte na 2000 toe. Driekwart van de te vervangen woningen behoort tot de huursector.

Met betrekking tot de woningreserve wordt uitgegaan van een gewenste frictie-leegstand van 2,3%. Dit percentage is gelijk aan de gemiddelde leegstand in de jaren tachtig. De jaarlijkse groei van de woningreserve neemt hierdoor af tot 1000 woningen vanaf 2005.

Het woningtekort bedraagt per 1-1-1994 circa 132.000 woningen en ligt daarmee op eenzelfde niveau als in 1990. Dit cijfer betreft echter een momentopname van het saldo van overschotten en tekorten, waarbij geen rekening wordt gehouden met gecombineerde woningkenmerken en geografische ligging van de woningen.

Tabel 2.3 Gewenste woningbouwproductie 1994-2020 (aantallen x 1000)

periode	uitbreidings- behoefte	vervangings- behoefte	groei woning- reserve	totaal	per jaar
laag					
1994-1995	94	13	2,2	109	109
1995-2000	333	65	7,7	406	81
2000-2005	254	75	5,8	335	67
2005-2010	226	95	5,2	326	65
2010-2015	222	115	5,1	342	68
2015-2020	214	135	4,9	354	71
midden					
1994-1995	94	13	2,2	109	109
1995-2000	353	65	8,1	426	85
2000-2005	264	75	6,1	345	69
2005-2010	229	95	5,3	329	66
2010-2015	225	115	5,2	345	69
2015-2020	218	135	5,0	358	72
hoog					
1994-1995	94	13	2,2	109	109
1995-2000	370	65	8,5	444	89
2000-2005	275	75	6,3	356	71
2005-2010	229	95	5,3	329	66
2010-2015	229	115	5,3	349	70
2015-2020	223	135	5,1	363	73

Bron: Trendrapport 1995, tabel 4.7, p. 59.

In het Trendrapport wordt het dan ook een minimumraming genoemd en wordt het inhalen van het tekort gezien als een beleidsbeslissing die niet automatisch in het bouwprogramma wordt verdisconteerd.

Verder heeft de eigendomsomzetting geen invloed op de kwantitatieve omvang van het bouwprogramma en worden de effecten van verbetering en veroudering alsmede van het splitsen en samenvoegen van woningen als minimaal beschouwd en daardoor niet bij het vaststellen van het gewenste kwantitatieve bouwprogramma meegenomen. Het bovenstaande resulteert in een gewenst bouwprogramma voor de periode 1994-2020 zoals weergegeven in tabel 2.3.

Uit tabel 2.3 blijkt dat de jaarlijks gewenste omvang van de woningbouwproductie afneemt tot het jaar 2010, doordat de uitbreidingsbehoefte sneller afneemt dan dat de vervangingsbehoefte stijgt. Na het jaar 2010 stijgt de vervangingsopgave sterker dan de daling van de uitbreidingsopgave en zien we de gewenste productie weer iets in omvang toenemen.

2.2 Kanttekeningen bij de geraamde woningbehoefte en het gewenste bouwprogramma 1995-2020

Minder bevolkingsgroei, meer woningbehoefte

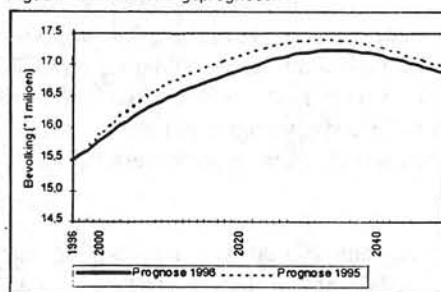
Bij de raming van de woningbehoefte in het Trendrapport 1995 wordt gebruik gemaakt van de PRIMOS-huishoudensprognose 1995, dat is gebaseerd op de Bevolkingsprognoses 1994 van het CBS.

Inmiddels is de Bevolkingsprognose 1996 van het CBS beschikbaar. Al jaren achtereen stelt het CBS de prognose neerwaarts bij; met name omdat de buitenlandse migratie steeds lager uitkomt dan het CBS voorspelde. Ook de nieuwste bevolkingsprognose komt voor heel Nederland voor het jaar 2020 circa 250.000 personen lager uit. In tegenstelling tot de voorgaande jaren leidt deze geringere bevolkingsgroei echter niet tot een eveneens geringere woningbehoefteprognose tot 2020, maar juist tot een iets hogere dan tot nu toe veronderstelde behoefte, en wel 200.000 eenheden extra (circa 8.000 per jaar). De belangrijkste oorzaken voor deze omslag zijn een neerwaartse bijstelling van het geschatte aantal geboorten en in mindere mate van het aantal sterfgevallen. Het CBS is op basis van de gegevens uit de laatste decennia tot de conclusie gekomen dat het vruchtbaarheidscijfer definitief lager vastgesteld dient te worden, omdat het uitstellen van het kinderen krijgen toch bij meer vrouwen tot afstel blijkt te leiden. Ten aanzien van de sterftekansen op langere termijn gaat het CBS er nu vanuit dat deze zullen blijven dalen, daar waar de levensverwachting in voorgaande prognoses op de langere termijn constant werden verondersteld.

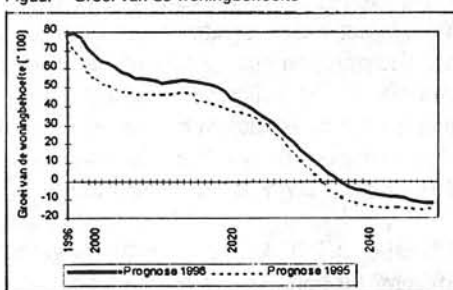
Het CBS heeft deze nieuwe veronderstellingen consistent en logisch doorvertaald in zijn prognose over de bevolkingssamenstelling en huishoudensvorming. Men verwacht nu dat mensen langer ongehuwd c.q. alleenstaand blijven. Als gevolg hiervan zullen er dus meer woningbehoevende eenheden c.q. huishoudens zijn, want 100 ongehuwde personen vragen in het algemeen meer woningen dan 100 gehuwden. Afbeelding 2.2 geeft de beschreven wijzigingen weer.

Afbeelding 2.2 Verschillen tussen prognose 1995 en 1996

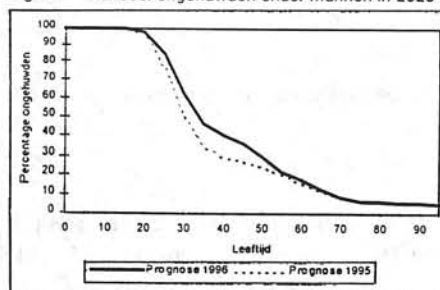
Figuur CBS bevolkingsprognose



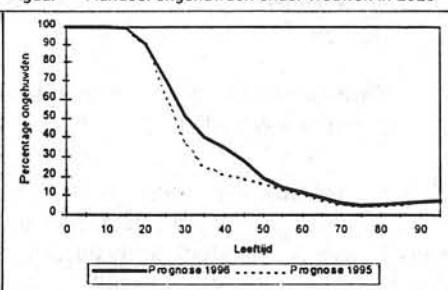
Figuur Groei van de woningbehoefte



Figuur Aandeel ongehuwden onder mannen in 2020



Figuur Aandeel ongehuwden onder vrouwen in 2020



Bron: FOCUS, juni 1997.

Woningvraag potentiële starters wordt genegeerd

Hoewel in het Trendrapport 1995 staat te lezen dat het vastgestelde woningtekort gebaseerd is op een ruime definitie, worden de woonwensen van potentiële starters (personen of huishoudens die niet zelfstandig wonen, die aangeven te willen verhuizen maar nog geen actie hebben ondernomen) buiten de berekeningen gehouden. VROM gaat er van uit dat deze vraag onvoldoende concreet is om mee te nemen. Uit het WBO 1993/1994 blijkt dat het om circa 491.000 onzelfstandig wonende personen en 162.000 onzelfstandig wonende huishoudens gaat.

Het individualiseringsproces

Het proces van individualisering is in de afgelopen jaren een algemene tendens geweest. Het was een van de redenen voor de stijgende woningbehoefte. In de Bevolkingsprognose van het CBS wordt de laatste jaren verondersteld dat de sterkste ontwikkelingen voor wat betreft deze individualisering reeds achter ons liggen en het proces zich enigszins stabiliseert. Maar dit proces heeft zich vooral in de stedelijke

gebieden gemanifesteerd: in stedelijke regio's gaat men relatief vaker scheiden, gaan jongeren eerder uit huis en blijft men langer alleen wonen. De weinig en niet-stedelijke regio's 'lopen tot op dit moment nog duidelijk achter' in het individualiseringsproces.

Uit een exercitie van FOCUS blijkt dat in een scenario, waarin de minder stedelijke gebieden in vijf jaar tijd de helft van hun 'achterstand in huishoudingsvorming ten opzichte van de stedelijke gebieden' inlopen, de woningbehoefte voor de periode 1995-2004 ruim 110.000 woningen hoger is.

Marges van de woningbehoefteprognose

Bij de raming van de toekomstige woningbehoefte in het Trendrapport wordt uitgegaan van de PRIMOS-huishoudensprognose die is afgeleid van de middenvariant van de Bevolkingsprognose (1994) van het CBS. De PRIMOS-prognose kent zoals elke prognose een groot aantal elementen met elk hun eigen onzekerheden. Belangrijke, of meest onzekere elementen zijn de levensverwachting, de buitenlandse migratie, het uit huis gaan en de huisvestingskeuze van jongeren en regionale verschillen in het proces van huishoudensvorming. In de scenario's van het Trendrapport worden steeds dezelfde veronderstellingen ten aanzien van deze elementen aangehouden; in de scenario's worden alleen de sociaal-economische ontwikkelingen gevarieerd.

Met name het migratiesaldo kan echter zeer plotseling en ook op kortere termijn sterk wijzigen ten opzichte van de veronderstelde 35.000 personen per jaar. Een verdubbeling van het saldo bijvoorbeeld zou in 10 jaar tijd een extra woningbehoefte opleveren van circa 120.000 woningen, veelal in de meer stedelijke gebieden en in bepaalde segmenten van de woningmarkt, en de druk op de (regionale) woningmarkt sterk vergroten.

Vervangingsbehoefte en economische ontwikkeling

In tabel 2.3 hebben we gezien dat de vervangingsbehoefte scenario-onafhankelijk is; dus ongeacht de economische ontwikkelingen in de toekomst blijft de vervangingsopgave gelijk. Toch stelt staatssecretaris Tommel dat een van de belangrijkste taken het opwaarderen van de bestaande woningbouw wordt. Daarbij ligt de nadruk op het aanpassen van de voorraad aan de wensen van de consument. Dat zal flinke investeringen vragen want de consument eist steeds meer.

Het is niet ondenkbeeldig dat bij een gunstigere conjunctuur, zoals in het derde scenario van het Trendrapport, de vervangingsopgave flink oploopt. Meer welvaartsstijging leidt tot meer vraag naar (woning-)kwaliteit. De economische veroudering bepaalt in een dergelijke situatie eerder of een bepaalde woning vervangen dient te worden dan de technische veroudering. Bij de economische veroudering telt niet alleen de bouwtechnische kwaliteit van de woning mee, maar ook de woonvorm, de ligging en de omgeving. Deze aspecten zijn echter moeilijk in een behoefteprognose mee te nemen.

Herstructurering en vervangingsbehoefte

Recent is er een nieuw beleidsthema binnen de volkshuisvesting bijgekomen: de herstructurering van wijken in met name stedelijke gebieden, ofwel de stedelijke ver-

nieuwling. Je zou het de stadsvernieuwing van de 21ste eeuw kunnen noemen. Het is tot op dit moment nog niet duidelijk hoe deze herstructureringsopgave er in grote lijnen, laat staan in specifieke gebieden, uit zal gaan zien, noch in omvang noch naar invulling. Wel kan worden aangenomen dat met betrekking tot eventuele vervanging van woningen de economische veroudering een grotere rol zal spelen dan de levensduur en bouwtechnische kwaliteit. Bij het bepalen van de vervangingsbehoefte uit het Trendrapport 1995 is met deze herstructureringsopgave nog geen of onvoldoende rekening gehouden. In het Prognosemodel Sociale-huursector (AB-onderzoek, 1996) wordt vooralsnog uitgegaan van een sloopprogramma van 113.000 sociale-huurwoningen in het kader van de herstructurering gedurende de periode 1995-2009; ofwel ruim 7.500 woningen gemiddeld per jaar.

In de Voortgangsbrief van juli 1997 van Tommel aan de Tweede Kamer staat al te lezen dat de geraamde productie in de periode 1995-1999 van 430.000 woningen naar 500.000 woningen verhoogd kan worden als rekening gehouden wordt met de verwachte onttrekkingen en vervangende nieuwbouw in het kader van de herstructurering.

Doorstroming op krappe woningmarkt vraagt om meer aanbod

Ook bij de gewenste woningreserve zoals die in het Trendrapportprognose wordt gehanteerd (blijvend 2,3% van de woningvoorraad), worden vraagtekens geplaatst. Een van de beleidsuitgangspunten is de doorstroming uit de goedkopere delen van de voorraad te bevorderen door een belangrijk deel van de gewenste woningbouwproductie aan de bovenkant van de woningmarkt te realiseren. De vraag en het aanbod verschillen echter duidelijk tussen de diverse regio's in Nederland. Vooral in gebieden met een (zeer) krappe woningmarkt verloopt de doorstroming nog niet erg vlot. Extra nieuwbouw (van vooral koopwoningen) in deze gebieden, bovenop de 'theoretisch' gewenste nieuwbouwproductie, zou wat meer ruimte geven om de gewenste doorstroming echt op gang te brengen. Hier is in het bouwprogramma nog te weinig rekening mee gehouden.

Minimum-variant van de woningbouwproductie

Uit bovenstaande kanttekeningen kunnen we opmaken dat de in het Trendrapport 1995 weergegeven gewenste woningbouwproductie eerder een minimum aangeeft dan een reële vraag voor de komende 25 jaar.

Tommel heeft in de Tweede Kamer dan ook al eens verklaard dat het indicatieve bouwprogramma een maximumprogramma is, maar een wenselijk minimum programma (waarbij hij overigens later memoreerde dat men met de bouwplannen buiten de VINEX-locaties niet al te veel haast moest maken, omdat anders de woningen op de VINEX-locaties te veel concurrentie zouden ondervinden).

Bovendien betreft het een bouwprogramma dat is gebaseerd op een landelijk vastgestelde woningbehoefte. Er bestaan echter grote verschillen tussen de diverse regio's in ons land, waarbij een overschot in het noorden niet weggestreept kan worden tegen een tekort in het westen.

2.3 Regionale verdeling van de woningbehoefte en de nieuwbouwproductie

Net als de bevolking en de woningvoorraad is ook de woningbehoefte niet gelijk verdeeld over Nederland. Tabel 2.4 geeft een overzicht van de potentiële woningbehoefte (personen en huishoudens die binnen twee jaar willen verhuizen) naar voorkeur per provincie, zoals die in het WBO 1993/1994 is vastgesteld. Zowel absoluut als relatief zijn Zuid-Holland, Noord-Holland, Noord-Brabant en Gelderland de meest gewenste provincies onder verhuisgeneigde starters en doorstromers. Wanneer het aantal potentiële vestigers gerelateerd wordt aan de totale omvang van de bevolking in de betreffende provincies, blijken echter alleen Noord-Holland en Utrecht meer dan evenredig gewenst te worden. De 'relatieve behoefte' is het kleinst in Drenthe, Zeeland en Limburg.

Ook de nieuwbouwproductie in de eerste helft van de jaren negentig is niet gelijk over de provincies verdeeld. In de meest gewenste provincies blijken gemiddeld per jaar ook de meeste nieuwe woningen te zijn gerealiseerd (zie tabel 2.5). Het aantal nieuwe woningen per jaar bedraagt ongeveer 1,4% van de Nederlandse woningvoorraad. Van de vier meest gewenste provincies heeft alleen Noord-Brabant een iets hoger percentage dan dit landelijk gemiddelde. Ook Utrecht, Drenthe en natuurlijk Flevoland scoren bovengemiddeld. Een in verhouding tot de voorraad lage productie zien we in de provincies Groningen, Friesland, Zeeland en Limburg.

De provincies met het grootste aandeel in de nieuwbouwproductie kennen echter ook de grootste afname van de woningvoorraad door afbraak en bestemmingswijziging. Wanneer we deze afname in mindering brengen op de omvang van de nieuwbouwproductie, resulteert een zogenaamde wijziging van de voorraad per jaar (zie laatste kolom). Daaruit blijkt dat de meest gewenste provincies verhoudingsgewijs zeker niet de sterkste groei van de woningvoorraad kennen.

Dit kunnen we ook in beeld brengen door het aantal potentiële starters af te zetten tegen de jaarlijkse wijziging van de woningvoorraad (doorstromers blijven hier buiten beschouwing want zij laten ook een woning achter). Uit de laatste kolom van tabel 2.6 blijkt dat achter de provincie Groningen (met de kleinste relatieve toename van de woningvoorraad), met name Noord- en Zuid-Holland en Utrecht het hoogste aantal starters per extra woning kennen. In Noord-Holland bijvoorbeeld staan tegenover elke extra woning in de voorraad ruim zes starters. Het landelijk gemiddelde ligt op 4,7 starters per woning. De verhouding in Gelderland en Noord-Brabant ligt respectievelijk net en ruim onder dit gemiddelde.

2.4 Woningbouwproductie: programmering en realisatie

In de regionale woningbouwprogrammering is natuurlijk rekening gehouden met de bestaande verschillen in de woningbehoefte. Per provincie, en binnen elke provincie per regio, is een gewenst bouwprogramma opgesteld dat is vastgelegd in VINEX-taakstellingen en inspanningsverplichtingen door middel van uitvoeringsconvenanten. Een volgende vraag is in hoeverre deze gewenste regionale bouwopgaven gereali-

Tabel 2.4 Woningbehoefte binnen twee jaar

	Woningbehoefte 1993(1)				Bevolking 1 januari 1995		Relatieve behoefte naar bevolking(2)
	starters	doorstromers	totaal				
	x 1000			%(3)	x 1000	%	
Groningen	19,8	35,8	55,6	3,4	558,0	3,6	0,9
Friesland	16,1	41,9	58,0	3,5	609,6	4,0	0,9
Drenthe	9,5	31,8	41,3	2,5	454,9	2,9	0,8
Overijssel	34,4	69,6	104,0	6,3	1050,4	6,8	0,9
Flevoland	6,8	19,4	26,2	1,6	262,3	1,7	0,9
Gelderland	57,9	131,0	188,9	11,4	1864,7	12,1	0,9
Utrecht	47,3	84,6	131,9	8,0	1063,5	6,9	1,2
Noord-Holland	110,7	218,4	329,1	19,9	2463,6	16,0	1,2
Zuid-Holland	113,1	258,8	371,9	22,5	3325,1	21,6	1,0
Zeeland	7,9	22,0	29,9	1,8	365,8	2,4	0,8
Noord-Brabant	67,3	146,9	214,2	13,0	2276,2	14,8	0,9
Limburg	34,9	66,3	101,2	6,1	1130,1	7,3	0,8
Onbekend	175,6	312,7	488,3				
Nederland	701,1	1438,9	2140,0	100,0	15424,1	100,0	1,0

(1) Naar voorkeur per provincie.

(2) Relatieve maat waarbij Nederland op 1 is gesteld.

(3) Voorkeur woonprovincie onbekend evenredig verdeeld naar voorkeur wel bekend per provincie.

Bron: CBS, Maandstatistiek Bouw, 1996/3, tabel 2, pag. 9.

Tabel 2.5 Nieuwbouw en onttrekkingen van woningen per provincie, 1990-1994

	Nieuwbouw van woningen						Woningvoorraad		Toeneming per jaar	Afneming per jaar	Wijziging		
	1990	1991	1992	1993	1994	gemiddeld aantal	1 januari 1995				aantal	%	
							%	aantal					
Groningen	2.824	2.239	2.053	2.292	3.306	2.543	2,9	235.744	3,8	1,1	547	1.995	0,9
Friesland	2.762	2.680	2.494	2.911	3.596	2.889	3,3	247.285	4,0	1,2	417	2.471	1,0
Drenthe	3.282	2.347	2.594	2.901	3.657	2.956	3,4	179.486	2,9	1,7	216	2.740	1,6
Overijssel	5.870	4.957	5.389	5.273	5.660	5.430	6,2	394.210	6,4	1,4	777	4.653	1,2
Flevoland	3.923	3.730	3.710	3.905	3.892	3.832	4,4	98.863	1,6	4,0	28	3.804	4,0
Gelderland	10.492	8.555	9.992	9.939	10.906	9.977	11,4	701.452	11,3	1,4	736	9.241	1,3
Utrecht	7.218	6.948	6.290	6.035	5.797	6.458	7,4	416.118	6,7	1,6	491	5.967	1,5
Noord-Holland	17.271	15.209	14.283	13.470	11.288	14.304	16,3	1.055.265	17,1	1,4	2.478	11.826	1,1
Zuid-Holland	20.621	17.000	19.051	17.406	18.315	18.479	21,1	1.387.550	22,5	1,3	5.346	13.132	1,0
Zeeland	1.732	1.515	1.534	1.996	2.198	1.795	2,1	156.628	2,5	1,2	378	1.417	0,9
Noord-Brabant	15.150	12.735	13.531	12.677	13.114	13.441	15,4	873.531	14,1	1,6	1.011	12.431	1,4
Limburg	6.239	4.973	5.243	4.884	5.640	5.396	6,2	448.922	7,3	1,2	475	4.921	1,1
Nederland	97.384	82.888	86.164	83.689	87.369	87.499	100,0	6.195.054	100,0	1,4	12.901	74.598	1,2

Bron: CBS, Maandstatistiek Bouw, 1996/3, tabel 1, pag. 9.

seerd worden. In de Voortgangsbrief 1997 van staatssecretaris Tommel zijn enkele gegevens over de feitelijke en nog te verwachte uitbreiding van de woningvoorraad in de periode 1995-2000 bij elkaar gezet.

Daarbij is gebruik gemaakt van de CBS-gegevens over gereedgekomen woningen en onttrekkingen voor de jaren 1995 en 1996. De uitbreiding van de woningvoorraad in het jaar 1997 is ingeschat op basis van het CBS-gegeven verleende bouwvergunningen in 1996 verminderd met het gemiddelde van de onttrekkingen in de periode 1992-1996. De uitbreiding van de woningvoorraad in de jaren 1998-2000 is ingeschat door de Inspectie Volkshuisvesting op basis van een inventarisatie bij gemeenten.

De tabellen 2.7 tot en met 2.9 zijn afkomstig uit de genoemde Voortgangsbrief. Enkele opvallende punten zijn:

De provincies Noord- en Zuid-Holland, Noord-Brabant en Gelderland (de meest gewenste provincies zoals we hebben gezien) zullen naar verwachting hun bouwprogramma in de periode 1995-2000 niet geheel realiseren. Ook Utrecht loopt in 1997 nog achter op de geplande productie. De drie noordelijke provincies en Zeeland zullen met hun productie daarentegen ruim tot zeer ruim boven hun programmering uitkomen en lopen nu reeds voor op hun schema.

Het zijn met name de zogenaamde BON-gebieden waarin de feitelijke productie naar verwachting achter zal blijven bij de afgesproken aantallen. Slechts het BON-gebied Twente lijkt hier een uitzondering op te vormen. De stadsgewesten zullen naar verwachting gemiddeld genomen redelijk op schema zitten in het jaar 2000, zodat het vooral aan de 'overproductie' in de overige regio's van de provincies is te danken wanneer het bouwprogramma in de beschouwde periode inderdaad gerealiseerd wordt.

In de Voortgangsbrief wordt de verwachting uitgesproken dat de productie in de BON-gebieden en op de grotere uitleglocaties vooral rond de eeuwwisseling goed op gang gaat komen. Momenteel kampt men met diverse problemen rond het beschikbaar komen van de bouwlocaties, waardoor de woningbouwproductie naar achteren doorschuift.

Tabel 2.6 Ontwikkeling woningvoorraad en woningbehoefte per provincie, 1990-1994

	Nieuwbouw van woningen ¹⁾	Afneming ¹⁾	Wijziging ¹⁾	Woningbehoefte ²⁾						
				starters	door- stromers	totaal	totaal naar nieuwbouw	starters naar nieuwbouw	totaal naar wijziging	starters naar wijziging
	aantal									
Groningen	2.543	547	1.995	13.200	22.900	36.000	14,2	5,2	18,0	6,6
Friesland	2.889	417	2.471	10.700	26.800	37.600	13,0	3,7	15,2	4,3
Drenthe	2.956	216	2.740	6.300	20.300	26.800	9,1	2,1	9,8	2,3
Overijssel	5.430	777	4.653	22.900	44.500	67.400	12,4	4,2	14,5	4,9
Flevoland	3.832	28	3.804	4.500	12.400	17.000	4,4	1,2	4,5	1,2
Gelderland	9.977	736	9.241	38.600	83.700	122.400	12,3	3,9	13,2	4,2
Utrecht	6.458	491	5.967	31.600	54.000	85.400	13,2	4,9	14,3	5,3
Noord-Holland	14.304	2.478	11.826	73.800	139.500	213.200	14,9	5,2	18,0	6,2
Zuid-Holland	18.479	5.346	13.132	75.400	165.300	240.900	13,0	4,1	18,3	5,7
Zeeland	1.795	378	1.417	5.300	14.100	19.400	10,8	3,0	13,7	3,7
Noord-Brabant	13.441	1.011	12.431	44.900	93.800	138.800	10,3	3,3	11,2	3,6
Limburg	5.396	475	4.921	23.300	42.400	65.600	12,2	4,3	13,3	4,7
Nederland	87.499	12.901	74.598	350.500	719.400	1.070.000	12,2	4,0	14,3	4,7

¹⁾ Gemiddelde per jaar, 1990-1994.

²⁾ Behoefte potentiële starters en doorstromers gedeeld door 2; voorkeur woonprovincie onbekend evenredig naar wel bekend per provincie.

Bron: CBS, Maandstatistiek Bouw, 1996/3, tabel 3, pag. 10.

Tabel 2.7 De verwachte uitbreiding van de woningvoorraad 1995 tot 2001 per provincie

provincie	realisatie vpls. con- venanten 1995 tot 2000	verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	uitbreiding van de woningvoorraad					uibr- ei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	
Groningen	2.600	9.600	2.100	2.000	2.900	1.300	1.300	1.100
Friesland	9.700	14.500	3.100	2.600	3.700	2.700	2.400	2.200
Drenthe	9.000	12.200	2.800	2.700	2.700	2.100	1.900	1.900
Overijssel	27.000	31.200	6.500	6.000	7.100	6.000	5.600	4.200
Gelderland	54.000	52.700	9.400	9.100	10.100	12.000	12.100	11.100
Utrecht	37.000*	39.900	5.100	7.200	6.300	9.700	11.600	10.100
Noord-Holland	85.000	76.300	15.600	11.900	15.800	16.600	16.400	16.300
Zuid-Holland	90.000*	82.500	13.400	16.000	14.500	19.200	19.400	19.400
Zeeland	4.500	8.600	1.700	1.300	2.000	1.800	1.800	1.700
Noord-Brabant	76.000	68.300	13.900	12.500	15.800	13.900	12.200	11.300
Limburg	24.000*	25.800	5.500	4.600	4.900	5.700	5.100	2.900
Flevoland	7.500	8.200	1.600	1.600	1.800	1.600	1.600	1.600
Nederland	426.300	429.700	80.700	77.400	87.600	92.600	91.400	83.380

Bron: Voortgangsbrieff 1997, Staatssecretaris Tommel.

Tabel 2.8 De verwachte uitbreiding van de woningvoorraad 1995 tot 2001 naar BON-gebieden en overige stadsgewesten

gebied	realisatie vlgs. con- venanten 1995 tot 2000	verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	uitbreiding van de woningvoorraad					uitbrei- ding vrrd 2000
			1995	1996	1997	1998	1999	
BON-gebieden	190.800	158.600	26.000	25.800	30.100	37.700	39.000	38.400
ov. Stadsgewesten	95.900	102.100	18.800	17.300	21.600	22.400	22.000	19.200
overige gebieden	139.600	169.100	35.900	34.300	36.000	32.500	30.400	26.200
Nederland	426.300	429.700	80.700	77.400	87.600	92.600	91.400	83.800

Bron: Voortgangsbrief 1997, Staatssecretaris Tommel.

Tabel 2.9 De verwachte uitbreiding van de woningvoorraad 1995 tot 2001 naar BON-gebieden overige stadsgewesten en overig provincie

Groningen	Realisatie vlgs con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	2000
Sg Groningen	2.600	3.100	200	300	1.200	700	700	700
overig provincie	0	6.500	1.900	1.700	1.700	600	600	400
totaal provincie	2.600	9.600	2.100	2.000	2.900	1.300	1.300	1.100

Friesland	Realisatie vlgs con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	2000
Sg Leeuwarden	3.200	3.300	600	700	600	700	700	700
overig provincie	6.500	11.200	2.500	1.900	3.100	2.000	1.700	1.500
totaal provincie	9.700	14.500	3.100	2.600	3.700	2.700	2.400	2.200

Drenthe	Realisatie vlgs con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	2000
Sg Emmen	1.800	2.500	600	400	500	500	500	500
overig provincie	7.200	9.700	2.200	2.300	2.200	1.600	1.400	1.400
totaal provincie	9.000	12.200	2.800	2.700	2.700	2.100	1.900	1.900

Overijssel	Realisatie vlgs con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	2000
BON-Twente	10.300	10.900	2.100	1.500	3.000	2.200	2.100	1.300
Sg Zwolle	4.700	4.300	900	700	700	1.000	1.000	700
Sg Stedenrieh.*	2.700	2.400	300	600	700	400	400	400
overig provincie	9.300	13.500	3.200	3.100	2.700	2.400	2.100	1.800
totaal provincie	27.000	31.200	6.500	6.000	7.100	6.000	5.600	4.200

* Het gaat om het Overijsselse deel van de Stedendriehoek, in dit geval Deventer.

Tabel 2.9 De verwachte uitbreiding van de woningvoorraad 1995 tot 2001 naar BON-gebieden overige stadsgewesten en overig provincie (vervolg)

Gelderland	Realisatie vlg. con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	
BON-KAN	16.000	14.100	1.700	2.000	2.800	3.600	4.000	4.000
Sg Stedendrieh.*	6.000	6.700	1.400	1.100	1.400	1.400	1.400	1.100
overig provincie	32.000	31.800	6.300	5.900	5.900	7.000	6.700	6.000
totaal provincie	54.000	52.700	9.400	9.100	10.100	12.000	12.100	11.100

* Het gaat om het Gelderse deel van de Stedendriehoek, in dit geval Apeldoorn, Voorst en Zutphen.

Utrecht	Realisatie vlg. con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	
BON-RBU*	21.400	18.400	1.900	2.700	2.700	4.900	6.200	5.700
Sg Amersfoort	7.000**	9.300	1.600	2.000	2.000	1.700	2.000	1.400
overig provincie	8.600	12.400	1.600	2.600	1.700	3.100	3.400	3.000
totaal provincie	37.000	39.900	5.100	7.200	6.300	9.700	11.600	10.100

* RBU is opgegaan in het huidige BRU.

** Exclusief de afspraken in het kader van de regeling Subsidie Grote Bouwlocaties.

Noord-Holland	Realisatie vlg. con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	
ROA (+ Almere)	64.000	49.000	10.400	6.800	9.800	11.000	11.000	11.000
Sg Alkmaar	7.300	7.700	1.400	1.400	1.700	1.600	1.600	1.600
Sg Haarlem	4.400	6.600	1.100	800	1.300	1.700	1.700	1.600
Sg Hilversum	3.000	3.000	500	600	700	600	600	600
overig provincie	6.300	10.000	2.200	2.300	2.300	1.700	1.500	1.500
totaal provincie (incl. Almere)	85.000	76.300	15.600	11.900	15.800	16.600	16.400	16.300

Tabel 2.9 De verwachte uitbreiding van de woningvoorraad 1995 tot 2001 naar BON-gebieden overige stadsgewesten en overig provincie (vervolg)

Zuid-Holland	Realisatie vlgs con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	
BON SRR	32.000	28.200	3.800	5.300	5.100	7.000	7.000	7.000
BON Haaglanden	28.500	21.200	2.700	5.000	3.000	5.000	5.500	6.500
SG Leiden	7.900*	8.100	1.800	1.400	1.200	2.00	1.700	800
Sg Dordrecht	9.100	8.500	1.900	1.300	1.300	2.000	2.000	1.900
overig provincie	12.500	16.500	3.200	3.000	3.900	3.200	3.200	3.200
totaal provincie	90.000	82.500	13.400	16.000	14.500	19.200	19.400	19.400

* Exclusief de afspraken in het kader van de Locatie Subsidie.

Zeeland	Realisatie vlgs con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	
Sg Vliss/Middelb	1.600	1.200	100	-100	0	500	700	800
overig provincie	2.900	7.300	1.600	1.300	2.000	1.300	1.100	900
totaal provincie	4.500	8.600	1.700	1.300	2.000	1.800	1.800	1.700

Noord-Brabant	Realisatie vlgs con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	
BON SRE	18.600	16.800	3.400	2.500	3.700	4.000	3.200	2.900
Sg Breda	9.000	8.200	1.600	1.100	2.300	1.600	1.600	1.800
Sg Tilburg	8.100	9.900	1.300	2.000	2.600	2.000	2.000	2.000
Sg Den Bosch	6.600	4.700	800	1.000	1.100	900	900	1.000
overig provincie	33.700	28.800	6.800	6.000	6.100	5.400	4.500	3.600
totaal provincie	76.000	68.300	13.900	12.500	15.800	13.900	12.200	11.300

Tabel 2.9 De verwachte uitbreiding van de woningvoorraad 1995 tot 2001 naar BON-gebieden overige stadsgewesten en overig provincie (vervolg)

Limburg	Realisatie vlg. con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	
Sg Venlo	2.300*	2.600	500	300	400	900	500	400
Sg Sittard/Geleen	2.100	2.600	500	600	700	400	400	300
Sg Heerlen	4.000	4.000	1.200	800	600	700	700	500
Sg Maastricht	2.500*	3.400	500	300	600	1.100	900	400
overig provincie	13.100	13.200	2.800	2.600	2.600	2.600	2.600	1.300
totaal provincie	24.000	25.800	5.500	4.600	4.900	5.700	5.100	2.900

* Exclusief afspraken in het kader van de regeling Subsidie Grote Bouwlocaties.

Flevoland exclusief Almere	Realisatie vlg. con- venanten 1995 tot 2000	Verwachte uitbrei- ding 1995 tot 2000	Uitbreiding van de woningvoorraad					Uitbrei- ding vrrd
			1995	1996	1997	1998	1999	
totaal provincie	7.500	8.200	1.600	1.600	1.800	1.600	1.600	1.600

Bron: Voortgangsbrieff 1997, Staatssecretaris Tommel.

KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE EN BOUWOPGAVE

3.1 Het kwalitatief woningtekort

Het woningtekort per januari 1994 (132.000 woningen) wordt in het Trendrapport 1995 ook onderverdeeld naar enkele woningkenmerken en vergeleken met het kwalitatieve woningtekort in de voorgaande periode (zie tabel 3.1).

Op grond van deze gegevens wordt geconstateerd dat het overschot aan huurwoningen bijna is verdubbeld en de spanning op de koopwoningmarkt is toegenomen. Het overschot aan huurwoningen zou vooral voorkomen in de middeldure en goedkopere segmenten, terwijl het tekort aan koopwoningen zich steeds meer voordoet in het goedkopere en vooral het duurdere marktsegment. De verhouding eengezinswoningen/meergezinswoningen binnen het woningtekort slaat verder door in het 'voordeel' van de eengezinswoningen. Daarnaast neemt volgens deze gegevens het tekort aan kleinere woningen af.

3.2 Kwalitatief woningbouwprogramma, 1995-2020

Ook het woningbouwprogramma wordt in het Trendrapport in kwalitatieve termen berekend. Deze berekening gebeurt stapsgewijs. Allereerst wordt de uitbreidingsbehoefte per type woning vastgesteld, gebaseerd op de woonvoorkeuren van hoofdbewoners (dat wil zeggen de kenmerken van de huidige woning indien men niet verhuisgeneigd is of de gewenste woningkenmerken van verhuisgeneigden) en die van urgent woningzoekenden zonder woning (de gewenste woningkenmerken). Vervolgens worden de gedifferentieerde woningonttrekkingen en leegstandsreserve en de eigendomsomzettingen in deze uitbreidingsbehoefte verdisconteerd. Omdat het Trendrapport bedoeld is om de structurele ontwikkelingen aan te geven onder de verschillende economische scenario's, wordt bij de eigendomsdifferentiatie geen rekening gehouden met conjunctuurgevoelige ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld de huurstijgingen en de rente. Deze werkwijze resulteert in een kwalitatief woningbouwprogramma zoals dat is weergegeven in tabel 3.2.

Tabel 3.1 Kwalitatief woningtekort in 1990 en 1994 (aantallen woningen x 1000)

eigendom	WBO89/90	WBO93/94
huur	-107	-191
koop	233	324
prijsklasse	WBO89/90	WBO93/94
huur tot 590 p/m	-34	-65
huur tot 790 p/m	-12	-102
huur 790 p/m of meer	-60	-23
koop tot 155.000	10	40
koop tot 220.000	145	121
koop 220.000 of meer	77	163
woonvorm	WBO89/90	WBO93/94
eengezins	277	310
meergezins	-151	-178
aantal kamers	WBO89/90	WBO93/94
1-3 kamers	102	58
4-5 kamers	18	73
6 kamers en meer	6	2
oppervlak woonkamer	WBO89/90	WBO93/94
tot 20m ²	-119	-110
20 tot 30 m ²	-105	-160
30 tot 40 m ²	128	153
40 tot 50 m ²	157	160
50 m ² en meer	65	89
Totaal	126	132

Bron: Trendrapport 1995, tabel 4.3, pag. 55.

Tabel 3.2 Gedifferentieerd gewenst bouwprogramma 1995-2020

eigendom, horizontaal gepercenteerd									
	huur	koop	laag totaal	huur	koop	midden totaal	huur	koop	hoog totaal
behoefte 94	48	52	100	48	52	100	48	52	100
1994-1995	26	74	100	26	74	100	26	74	100
1995-2000	72	28	100	45	55	100	26	74	100
2000-2005	62	38	100	39	61	100	21	79	100
2005-2010	66	34	100	51	49	100	47	53	100
2010-2015	70	30	100	58	42	100	50	50	100
2015-2020	69	31	100	56	44	100	49	51	100

huurprijzen (guldens per maand), horizontaal gepercenteerd												
	-590	-790	790+	laag tot.	-590	-790	790+	midden tot.	-590	-790	790+	hoog tot.
behoefte 94	28	14	5	48	28	14	5	48	28	14	5	48
1994-1995	0	10	16	26	0	10	16	26	0	10	16	26
1995-2000	46	16	10	72	17	12	16	45	0	9	17	26
2000-2005	31	16	14	62	9	9	21	39	0	1	20	21
2005-2010	31	18	16	66	18	12	21	51	13	9	25	47
2010-2015	29	22	20	70	19	16	23	58	8	11	30	50
2015-2020	28	21	19	69	15	15	26	56	7	6	36	49

kooprijzen (* f 1.000), horizontaal gepercenteerd												
	-155	-220	220+	laag tot.	-155	-220	220+	midden tot.	-155	-220	220+	hoog tot.
behoefte 94	12	18	22	52	12	18	22	52	12	18	22	52
1994-1995	5	25	44	74	5	25	44	74	5	25	44	74
1995-2000	0	7	21	28	0	14	41	55	1	19	55	74
2000-2005	0	6	33	38	0	6	55	61	0	1	78	79
2005-2010	0	4	31	34	0	1	49	49	0	0	53	53
2010-2015	0	5	25	30	0	0	42	42	0	0	50	50
2015-2020	1	6	23	31	0	2	42	44	0	0	51	51

oppervlak woonkamer (in m²), horizontaal gepercenteerd															
	laag					mid- den					hoog				
	-20	20-30	30-40	40+	tot.	-20	20-30	30-40	40+	tot.	-20	20-30	30-40	40+	tot.
behoefte 94	6	37	34	23	100	6	37	34	23	100	6	37	34	23	100
1994-1995	0	18	35	47	100	0	18	35	47	100	0	18	35	47	100
1995-2000	10	40	27	23	100	5	25	31	40	100	0	15	34	51	100
2000-2005	8	34	28	30	100	4	16	26	53	100	0	0	19	81	100
2005-2010	8	35	27	30	100	5	22	24	48	10	4	17	15	63	100
2010-2015	8	38	29	25	100	5	28	24	43	100	2	23	21	54	100
2015-2020	8	38	31	24	100	5	29	28	38	100	2	29	24	45	100

aantal kamers, horizontaal gepercenteerd

	1-3	4-5	6+	laag tot.	1-3	4-5	6+	midden tot.	1-3	4-5	6+	hoog tot.
behoefte 94	28	62	10	100	28	62	10	100	28	62	10	100
1994-1995	29	56	16	100	28	56	16	100	29	56	16	100
1995-2000	42	49	9	100	32	51	17	100	25	53	23	100
2000-2005	34	47	18	100	26	45	29	100	16	41	43	100
2005-2010	36	48	16	100	30	44	26	100	29	35	36	100
2010-2015	39	50	11	100	34	44	22	100	32	35	32	100
2015-2020	39	50	11	100	35	45	20	100	34	36	29	100

woonvorm, horizontaal gepercenteerd

	eeng.	meerg.	laag totaal	eeng.	meerg.	midden totaal	eeng.	meerg.	hoog totaal
behoefte 94	73	27	100	73	27	100	73	27	100
1994-1995	60	40	100	60	40	100	60	40	100
1995-2000	58	42	100	62	38	100	66	34	100
2000-2005	62	38	100	66	34	100	71	29	100
2005-2010	57	43	100	60	40	100	61	39	100
2010-2015	50	50	100	53	47	100	53	47	100
2015-2020	50	50	100	52	48	100	54	46	100

Bron: Trendrapport 1995, tabel 4.9, pag. 61.

Een algemeen beeld dat we in dit bouwprogramma terug zien, is het kwalitatief hoog niveau van de nieuw te bouwen woningen in de periode tot het jaar 2005: meer koop en minder huur, meer middeldure en dure koopwoningen, meer grote woningen en meer eengezinswoningen. Deze tendens is sterker terug te vinden naarmate het economische scenario gunstiger is. Vervolgens vindt er in 2005 een ommekeer plaats in de samenstelling van het gewenste bouwprogramma naar een gemiddeld lager kwaliteitsniveau van de nieuwbouw: meer middeldure en dure huur en minder dure koop, meer kleine woningen en minder eengezinswoningen. De vergrijzing van de bevolking en het mede hierdoor toenemende aantal alleenstaanden worden in het Trendrapport als redenen genoemd voor deze omslag.

3.3 Kanttekeningen bij het kwalitatieve woningbouwprogramma

Het wegstrepen van overschotten tegen tekorten

In de Trendrapportmethodiek wordt per afzonderlijk woningkenmerk (of de combinatie van eigendomsverhouding met één ander kenmerk) de behoefte en de voorraad met elkaar vergeleken en aldus bepaald of er van dat type voldoende woningen voorradig zijn. Deze werkwijze gaat voorbij aan het feit dat huishoudens juist een voorkeur hebben voor een bepaalde combinatie van woningkenmerken: men wenst bijvoorbeeld een eengezinskoopwoning met vijf kamers en een middelgrote woonkamer in het duurdere prijssegment en zal niet kiezen voor een huurwoning met dezelfde kenmerken.

Ook is in de in tabel 3.2 weergegeven kwalitatieve samenstelling van het bouwpro-

gramma geen rekening gehouden met de geografische verschillen in vraag en aanbod. Een overschot aan huurwoningen of grotere woningen in het noorden van het land kan niet weggestreept worden tegen een tekort in de Randstad. Woningen laten zich niet verplaatsen en huishoudens zullen niet alleen vanwege het woningaanbod over dergelijk afstanden verhuizen.

Woonvoorkeuren worden constant verondersteld

Een belangrijk onderdeel in de gehanteerde methodiek zijn de woonvoorkeuren van huishoudens en personen, zoals die zijn vastgesteld in het WBO 1993/1994. Op basis van deze woonvoorkeuren en de ontwikkeling in de omvang van de diverse categorieën huishoudens, wordt de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte vastgesteld. En dat over een periode van 25 jaar.

Er wordt dus verondersteld dat de woonvoorkeuren van de diverse typen huishoudens in deze periode niet zullen wijzigen. Dit is een aanname die voor de traditionele gezinnen met kinderen wellicht nog overeind te houden is, maar voor bijvoorbeeld jongere en/of oudere huishoudens toch redelijk gewaagd genoemd kan worden. Zo staat het zeker niet vast dat de volgende generatie oudere huishoudens, die in toeneemende mate in de koopsector wonen, een even grote voorkeur voor een kleine en/of huurwoning in de latere levensfase zullen hebben als de huidige generatie ouderen. Het is daarom zeer de vraag of het kwaliteitsniveau van de nieuwbouwproductie na het jaar 2005 inderdaad zo sterk naar beneden bijgesteld kan worden als in het Trendrapport wordt verondersteld.

Woonvoorkeuren starters worden niet serieus genomen

We hebben al eerder gemeld dat bij het vaststellen van de kwantitatieve woningbehoefte de vraag van potentiële starters niet meegenomen worden in de berekeningen. De voorkeuren van deze groep starters worden dus ook niet verdisconteerd in de kwalitatieve samenstelling van de totale gewenste woningbouwproductie in de toekomst.

De vraag van urgente starters (dat zijn onzelfstandig wonende personen of huishoudens die te kennen geven binnen twee jaar te willen verhuizen en die ook al concrete acties hiertoe hebben ondernomen) wordt wel 'erkend' in het Trendrapport. Alleen worden niet de door deze urgente starters geuite woonvoorkeuren gehanteerd bij het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte, maar de voorkeuren van huishoudens die in de voorafgaande vier jaar op de woningmarkt zijn gestart en nu weer verhuisgeneigd zijn. De woonvoorkeuren van deze laatstgenoemde groep zouden meer realiteitswaarde hebben.

Door het negeren van zowel de woningvraag van potentiële starters als de geuite woonvoorkeuren van urgente starters wordt de behoefte aan (goedkope, middeldure en kleinere) huurwoningen ernstig onderschat.

Zeer indicatief karakter van het kwalitatieve woningbouwprogramma

Gezien de bovenstaande kanttekeningen bij de bepaling van het kwalitatieve woningbouwprogramma in het Trendrapport 1995, kunnen we concluderen dat dit programma slechts als (zeer) indicatief beschouwd dient te worden. Dit geldt zeker waar het

de behoefte op de wat langere termijn betreft. Bovendien bestaan er grote regionale verschillen in de gewenste of benodigde woningbouwproductie naar zowel de omvang als de samenstelling ervan. Hierop komen we later terug.

3.4 Kwalitatief programma en feitelijke realisatie van de woningbouw

Dat het gedifferentieerde woningbouwprogramma uit het Trendrapport weinig hard is, blijkt ook wel uit de gegevens van de feitelijk gerealiseerde productie in de jaren 1994-1996. In tabel 3.3 en tabel 3.4 zijn de gewenste en de feitelijke productiecijfers naast elkaar geplaatst.

De totale feitelijke productie ligt nog net onder het niveau van de lage variant uit het Trendrapport 1995. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de lager dan geplande productie in 1994, want de feitelijke productie in 1995 stijgt boven het niveau in de hoge variant uit en die in 1996 is er gelijk aan. In 1994 is vooral de productie van goedkope koopwoningen sterk achtergebleven bij de programmering.

Tabel 3.3 Geprogrammeerde en feitelijke nieuwbouw van woningen naar eigendomsverhouding en prijsklasse in de jaren 1994-1996 (aantallen x 1000)

Periode	Huur				Koop				Totaal ¹
	goed-koop	middel-duur	duur	totaal ¹	goed-koop	middel-duur	duur	totaal ¹	
<i>Feitelijk</i>									
1994	22,4	3,4	2,5	28,3	8,7	3,6	46,8	59,1	87,4
1995	23,8	3,0	2,3	29,1	8,7	5,0	51,1	64,8	93,8
1996	23,1	5,7	1,4	30,2	6,5	11,7	41,9	60,1	88,9
totaal	69,3	12,1	6,2	87,6	23,8	20,3	139,8	183,9	270,1
<i>Laag</i>									
1994	0,0	10,8	17,6	28,3	6,5	27,4	46,8	80,7	109,0
1995/96	74,6	25,7	16,3	116,6	0,0	11,3	34,0	45,4	162,0
totaal	74,6	36,5	33,9	145,0	6,5	38,7	80,8	126,0	271,0
<i>Midden</i>									
1994	0,0	10,8	17,6	28,3	6,5	27,4	46,8	80,7	109,0
1995/96	29,1	20,7	26,8	76,6	0,0	23,4	70,1	93,5	170,0
totaal	29,1	31,5	44,4	104,9	6,5	50,8	116,9	174,2	279,0
<i>Hoog</i>									
1994	0,0	10,8	17,6	28,3	6,5	27,4	46,8	80,7	109,0
1995/96	0,0	16,2	30,1	46,3	1,3	33,0	97,5	131,7	178,0
totaal	0,0	27,0	47,7	74,6	7,8	60,4	144,3	212,4	287,0

1: Totalen kunnen afwijken door afrondingen.

Bron: Trendrapport 1995, tabel 4.9, pag. 61 en Voortgangsbrief 1997, tabel 4, pag. 18, OTB-bewerking.

Tabel 3.4 Geprogrammeerde en feitelijke nieuwbouw van woningen naar eigendomsverhouding en prijsklasse in de jaren 1994-1996 (in procenten van het totaal per eigendoms categorie)

Periode	Huur				Koop				Totaal
	goed-koop	middel-duur	duur	totaal	goed-koop	middel-duur	duur	totaal	
<i>Feitelijk</i>									
1994	79	12	9	31	15	6	79	69	100
1995	82	10	8	31	13	8	79	69	100
1996	76	20	4	34	11	20	69	66	100
totaal	79	14	7	32	13	11	76	68	100
<i>Laag</i>									
1994	0	38	62	26	8	34	58	74	100
1995/96	64	22	14	72	0	25	75	28	100
totaal	51	25	24	54	5	31	64	46	100
<i>Midden</i>									
1994	0	38	62	26	8	34	58	74	100
1995/96	38	27	35	45	0	25	75	55	100
totaal	28	30	42	38	4	29	67	62	100
<i>Hoog</i>									
1994	0	38	62	26	8	34	58	74	100
1995/96	0	35	65	26	1	25	74	74	100
totaal	0	36	64	26	4	28	68	74	100

Bron: Trendrapport 1995, tabel 4.9, pag. 61 en Voortgangsbrief 1997, tabel 4, pag. 18, OTB-bewerking.

De verhouding huur-/koopwoning in de gerealiseerde woningbouwproductie over de gehele periode (32% versus 68%) komt enigszins overeen met de verhouding volgens de midden-variant; het aandeel van de koopwoningen is iets hoger, dat van de huurwoningen iets lager.

De verdeling van de feitelijke productie naar prijsklasse binnen de twee eigendomssectoren sluit echter op geen enkele variant aan. Het aandeel van de goedkope woningen in de totale productie van huurwoningen is veel hoger dan zelfs in de lage variant is geprogrammeerd; het tegenovergestelde geldt voor de dure en in mindere mate de middeldure huurwoningen. Binnen de koopsector zien we dat er verhoudingsgewijs veel meer dure koopwoningen zijn gerealiseerd in de beschouwde periode, dan dat er in de hoge variant werd verondersteld. Ook de productie van goedkope koopwoningen is zowel absoluut als relatief veel groter dan volgens enig kwalitatief bouwprogramma uit het Trendrapport, terwijl de productie van middeldure koopwoningen ver achterblijft bij de plannen. Een vergelijkbare ontwikkeling is terug te vinden in de gerealiseerde nieuwbouw in de grote steden en de grootstedelijke stadsgewesten.

De hiervoor beschreven vergelijking betreft de eerste, nog meest zekere jaren van de periode waarop de woningbehoefteprognose van het Trendrapport betrekking heeft. Het is niet goed vast te stellen of, en voor welk deel, de verschillen tussen het woningbouwprogramma en de feitelijk gerealiseerde productie zijn toe te schrijven aan conjuncturele ontwikkelingen op de woningmarkt, danwel dat er sprake is van een structureel verschil tussen beide productiegegevens. Een voorlopige conclusie is echter dat niet geheel blind gevaren moet worden op de in het Trendrapport 1995 vastgestelde toekomstige woningbehoefteprognose.

3.5 Demografische en sociaal-economische ontwikkelingen

Bevolking blijft groeien

Volgens de middenvariant van de meest recente prognose (Bevolkingsprognose 1996 van het CBS) zal de Nederlandse bevolking de komende 35 à 40 jaar blijven groeien door zowel natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) als een positief migratiesaldo. Door de vergrijzing neemt het aantal sterfgevallen wel toe, maar dat aantal wordt nog steeds overtroffen door het aantal geboorten. Het geboorteoverschot wordt sinds het begin van de jaren negentig wel steeds kleiner en vanaf het jaar 2025 wordt een oplopend sterfteoverschot verwacht. In 2010 zal het huidige aantal inwoners van 15,5 miljoen zijn opgelopen tot 16,5 miljoen personen. Hiervan zullen ruim 2,7 miljoen mensen in het buitenland zijn geboren.

De ontgroening lijkt voorlopig tot staan gebracht. Het aantal 0-19 jarigen stabiliseert zich tot 2005. De vergrijzing zet zich daarentegen nu dus pas in. De groep 40-54 jarigen en de groep 55-74 jarigen zijn snel groeiende categorieën. De gestage groei van het aantal 75-plussers zal na 2020 dan ook in een stroomversnelling komen.

Toenemend aantal eenpersoonshuishoudens, vooral oudere alleenstaanden

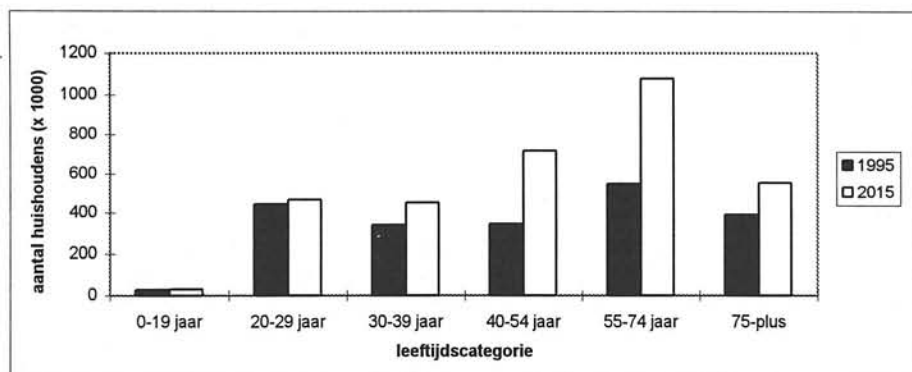
Wanneer we deze cijfers vertalen naar huishoudensniveau, blijkt het aantal huishoudens eveneens te blijven groeien in de komende decennia. Deze stijging is verhoudingsgewijs nog sterker dan die van de bevolking. In 1995 telt Nederland circa 6,5 miljoen huishoudens en in de periode tot 2015 komen daar nog ruim een miljoen huishoudens bij. Dit staat gelijk aan een groeipercentage van 17%, terwijl de bevolking in dezelfde periode met 8% zal toenemen.

De groei van het aantal huishoudens gaat samen met een sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, en wel van 2,1 miljoen in 1995 naar 2,8 miljoen in het jaar 2015. Dit betekent dat 70% van de groei in het aantal huishoudens voor rekening komt van deze eenpersoonshuishoudens.

Het blijken voornamelijk de oudere eenpersoonshuishoudens te zijn die snel in aantal toenemen (zie afbeelding 3.1). In twintig jaar tijd worden er ongeveer een half miljoen extra oudere (boven de 55 jaar) huishoudens verwacht. Maar ook in de leeftijdscategorie 40-54 jarigen groeit het aantal eenpersoonshuishoudens, zodat ook na 2015 de trend naar meer oudere alleenstaanden zich zal voortzetten.

Het aantal alleenstaande ouderen neemt dus sterk toe. Er is sprake van een stijgende levensverwachting. De verlenging van de levensverwachting wordt niet zozeer ver-

Afbeelding 3.1 De ontwikkeling van het aantal eenpersoonshuishoudens naar leeftijdsgroep, 1995-2015 (aantallen x 1000)



Bron: CBS, Maandstatistiek van de Bevolking, 1997.

oorzaakt doordat hoogbejaarden langer blijven leven, maar doordat meer mensen hoogbejaard worden of wel doordat minder mensen op middelbare leeftijd sterven.

Daarnaast is het proces van de deinstitutionalisering volop aan de gang in de ouderenzorg (en in mindere mate ook in bijvoorbeeld de gehandicaptenzorg). Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven en ook het overheidsbeleid is gericht op een zo lang mogelijke zelfstandigheid van ouderen: de opnamecapaciteit van verzorgings- en verpleegtehuizen wordt bijvoorbeeld niet of nauwelijks meer uitgebreid. Het gevolg zal zijn dat in het jaar 2010 nog maar 22% van de 80-plussers in een tehuis zal wonen tegenover 27% op dit moment. Dus het aantal oudere alleenstaanden (en paren) neemt toe en zij zullen in toenemende mate langer zelfstandig blijven wonen.

Ook onder de jongere jongeren (tot 30 jaar) en oudere jongeren (30-40 jaar) zal het aandeel van de alleenstaanden naar verwachting toenemen. Zo wordt in de CBS-prognose verondersteld dat onder mannen van 30 jaar het percentage alleenstaanden zal toenemen van 20% naar 25% en onder vrouwen van 13% naar 16%.

Het aantal gezinnen met kinderen zal in relatieve zin de komende twintig jaar afnemen, maar in absolute cijfers zal er sprake zijn van een lichte toename.

Economische groei

Het gaat goed met de economie in Nederland, aldus de geluiden die ons via de media bereiken. Het Bruto Nationaal Product per hoofd van de bevolking stijgt de afgelopen jaren licht. Dit uit zich ook in de omvang van de werkgelegenheid. In de periode 1990-1995 is het totaal aantal banen gestegen met 6,5%, maar er vindt wel

een lichte verschuiving plaats van voltijdsbanen (minus 1%) naar deeltijdsbanen en flexibele contracten (respectievelijke groei van 22% en 17% in de periode 1990-1995). De productie- en werkgelegenheidsgroei komt met name tot stand in de sectoren 'handel en horeca', 'transport, opslag en communicatie' en vooral de 'dienstverlening'. Overigens zien we voornamelijk een stijging van de arbeidsparticipatie onder vrouwen; veelal in deeltijdsbanen.

Bovendien zijn de economische vooruitzichten volgens het Centraal Planbureau onverminderd gunstig.

Ongelijke verdeling van de economische groei over de huishoudens

Het gaat goed met de economie in Nederland, maar toch neemt het *gemiddeld* besteedbaar inkomen van huishoudens in reële termen de afgelopen jaren licht af. Blijkbaar profiteren niet alle huishoudens in dezelfde mate van de economische groei. Dit blijkt ook wanneer we naar de ontwikkeling van de koopkracht in de periode 1984-1994 kijken. Het zijn vooral de huishoudens op middelbare leeftijd, de (echt-)paren, de hogere-inkomensgroepen, de actieven op de arbeidsmarkt en de tweeverdieners die in de genoemde periode hun koopkracht het meest hebben zien stijgen. De werklozen en bijstandsontvangers zijn in deze periode met een gelijkblijvende koopkracht geconfronteerd, terwijl de arbeidsongeschikten gemiddeld genomen zelfs een lichte daling van de koopkracht hebben gekend. Ook gepensioneerden scoren ver onder het gemiddelde.

Daarnaast is het aantal tweeverdieners de laatste jaren sterk toegenomen. Van alle (echt-)paren in Nederland blijkt 67% tot de categorie tweeverdieners te behoren in 1994 (in 1977 nog maar 33%). Bovendien is het inkomen van tweeverdieners in de eerste helft van de jaren negentig gemiddeld sterker toegenomen dan het inkomen van de zogenaamde eenverdieners en van de andere huishoudens (paren waarin beide partners geen belastbaar inkomen hebben, eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen). In 1994 bedraagt het besteedbaar huishoudensinkomen van de tweeverdieners gemiddeld 61 duizend gulden tegenover 51 en 28 duizend gulden voor respectievelijk de eenverdieners en de overige huishoudens (prijzen 1994).

De bovenstaande ontwikkelingen hebben geleid tot een toenemende ongelijkheid in de inkomensverdeling van huishoudens in Nederland. In 1994 heeft circa 23% van de 6,5 miljoen huishoudens (bijna 1,5 miljoen huishoudens) een besteedbaar inkomen onder de 24.000 gulden en 18% een inkomen tussen de 24.000 en 34.000 gulden. Ofwel ongeveer 41% heeft een benedenmodaal besteedbaar inkomen. Daartegenover beschikt 45% over een inkomen tussen één en twee keer modaal en de resterende 14% over een besteedbaar inkomen boven de 70.000 gulden.

De verwachting is dat de huidige economische ontwikkelingen zich in de komende jaren zullen voortzetten. Dus wederom een redelijke economische groei die echter niet gelijk verdeeld zal zijn over alle huishoudens.

Consequenties voor de woningvraag

De demografische en sociaal-economische ontwikkelingen hebben naar ons inzicht de volgende consequenties voor de kwalitatieve woningvraag.

Allereerst neemt het aantal alleenstaanden toe, waardoor de vraag naar kleine en

middelgrote woningen vermoedelijk zal groeien. Enerzijds betreft het hier de groep jongere alleenstaanden en oudere eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen (aan het begin, respectievelijk eind van de carrière). Zij zullen met name een goedkopere huurwoning prefereren, waarbij voor ouderen de toegankelijkheid van de woning een belangrijk aspect is. Omdat verwacht wordt dat de jongere alleenstaanden langer alleen blijven wonen, zullen zij in toenemende mate een voorkeur voor drie kamers hebben. Anderzijds zal er een steeds groter wordende groep jongere en oudere alleenstaanden gaan ontstaan, die meer draagkrachtig zijn: de jongeren met een hogere opleiding of die al wat langer werken en de ouderen met een hogere pensioenuitkering of vermogen uit de eigen woning. Zij kunnen en zullen waarschijnlijk voor wat meer kwaliteit en meer ruimte kiezen, waarbij de keuze voor de huur- of de koopsector nog niet vast staat. Deze keuze zal mede bepaald worden door het beschikbare aanbod van middeldure en duurdere woningen. Steeds meer draagkrachtige alleenstaanden zullen een woning met drie kamers te klein vinden.

Ten tweede zal het aandeel van de huishoudens met een lager inkomen eerder toedan afnemen. Voor een deel als gevolg van de hierboven genoemde groei van het aantal alleenstaanden, maar er zullen waarschijnlijk ook meer meerpersoonshuishoudens met een lager inkomen op de woningmarkt komen. Een van de oorzaken hiervoor is het groeiend aantal allochtone huishoudens, maar ook de achterblijvende koopkrachtontwikkeling voor huishoudens die (tijdelijk) aangewezen zijn op een uitkering speelt hierbij een rol. Deze groep zal voornamelijk een beroep doen op de goedkopere woningen in de huursector. Mede door de onlangs sterk verbeterde huursubsidieregeling is huren voor deze huishoudens aantrekkelijker dan kopen (als dit al tot de mogelijkheden behoort). Deze groep huishoudens is zeer divers naar huishoudenssamenstelling, leeftijd en bijvoorbeeld etnische achtergrond. Daardoor zullen ook de woningbehoeften van deze huishoudens onderling sterk verschillen: van grote tot kleine woningen en zowel eengezins- als meergezinswoningen.

Een laatste conclusie die we hier willen trekken, is dat ook de groep potentiële kopers in de toekomst nog duidelijk zal toenemen. Met name door een te verwachten lichte stijging van het aantal tweeverdieners en het toenemen van het aantal hoger beloonde banen (door een verschuiving in de werkgelegenheidsstructuur in de richting van meer zakelijke dienstverlening), zullen in de komende periode meer huishoudens over een hoger inkomen gaan beschikken. Onder de huidige omstandigheden (huurstijgingen boven inflatieniveau en het fiscale beleid) is het kopen van een woning voor deze huishoudens al gauw financieel voordeliger dan het huren van een vergelijkbare woning. Toch zal een (beperkt) deel van hen een voorkeur aan de dag leggen voor een huurwoning: de huishoudens die mobiel op de arbeidsmarkt dienen of wensen te zijn. Het betreft hier de jongere huishoudens die aan het begin van de carrière staan en werkenden zonder vast werkadres. Maar of het nu kopen of huren wordt, de kwaliteit van de woning staat voorop. En daarmee bedoelen we zowel de kwaliteit van de woning (grootte, vormgeving, afwerkingsniveau) als van de woonomgeving (voorzieningsniveau, bereikbaarheid, aantrekkelijkheid).

3.6 Woonvoorkeuren van hogere-inkomensgroepen

Met name door een toenemende inkomensongelijkheid op huishoudensniveau zal zowel op de korte als de middellange termijn een groeiende behoefte bestaan aan enerzijds goedkope (huur-) woningen en anderzijds duurdere (koop-)woningen. De huidige woningvoorraad schiet in vele delen van het land tekort om in deze behoefte te voorzien. De in de afgelopen jaren gerealiseerde woningbouwproductie blijkt redelijk goed op deze behoefte aan te sluiten; mede doordat het afwijkt van het kwalitatieve woningbouwprogramma uit het Trendrapport 1995.

De woningbehoefte van de huishoudens uit de lage-inkomensgroepen lijkt vooral ingegeven te worden door de beperkingen die men ervaart op de woningmarkt. Een koopwoning is meestal niet bereikbaar, maar financieel veelal ook minder aantrekkelijk door de te ontvangen huursubsidie bij het huren van een woning. De huishoudens met een hoger inkomen kennen over het geheel genomen minder beperkingen in hun keuze voor een bepaalde woning, hoewel de goedkope huurwoningvoorraad voor hen afgeschermd blijft. Bij deze huishoudens zijn het meer de 'subjectieve woonvoorkeuren' die een bepaalde woningkeuze bepalen. Hieronder gaan we nader op de woonvoorkeuren van deze huishoudens in.

Huishoudens met een bovenmodaal inkomen en hun verhuisplannen

De Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers en het Onderzoeksinstituut OTB zijn in 1995 gestart met een grootschalig woonwensenonderzoek onder reeds zelfstandig wonende huishoudens in Nederland met een inkomen vanaf modaal (*starters op de woningmarkt blijven dus buiten beschouwing*). Jaarlijks vinden er ongeveer 3000 gesprekken plaats met verhuisgeneigde huishoudens, waarvan tweederde tot de potentiële kopers blijkt te behoren en eenderde een voorkeur heeft voor een huurwoning danwel een huurwoning een bespreekbaar alternatief vindt. De meest recente rapportage voor de potentiële kopers betreft de enquête ronde van 1996 (Huizenkopers in profiel, NVB, mei 1997b), die voor de potentiële huurders hebben betrekking op een jaar eerder (Huurwoningenmarkt in vizier, NVB, januari 1997a). Specifieke gegevens over huishoudens in de Randstad zijn alleen voor potentiële kopers in 1995 beschikbaar.

Ongeveer zes op de tien huishoudens in Nederland beschikt in 1996 over een bovenmodaal inkomen (bruto 50.000 gulden of meer), ofwel ruim 3,5 miljoen huishoudens. Ongeveer de helft hiervan is 'honkvast', 43% behoort tot de potentiële kopers en de overige huishoudens tot de potentiële huurders, waarbij de verhuisplannen overigens veelal niet erg hard zijn. In totaal blijken er circa 650.000 huishoudens met een bovenmodaal inkomen (18% van alle bovenmodale huishoudens) min of met actief op zoek naar een andere koop- of huurwoning.

Van de bijna drie miljoen huishoudens in de Randstad heeft 62% een bovenmodaal inkomen in 1995. Van deze bijna 1,9 miljoen huishoudens wil 38% zeker niet verhuizen de komende jaren, 40% behoort tot de potentiële kopers en circa een vijfde tot de potentiële huurders. Overigens blijkt 20% van de 1,9 miljoen huishoudens serieuze verhuisplannen te hebben en 42% denkt (wel eens) aan een verhuizing in de komende jaren.

Tabel 3.5 Enkele kenmerken van de potentiële verhuizers en hun huidige woning in Nederland en in de Randstad (in procenten van totaal)

Kenmerken	Nederland		Randstad
	kopers ¹	huurders ²	kopers ²
<i>Leeftijd</i>			
18-30 jaar	14	14	14
30-40 jaar	32	13	34
40-55 jaar	39	25	39
55+	15	48	13
<i>Huishoudenstype</i>			
met kinderen, alleenverdiener	25	22	22
met kinderen, tweeverdiener	26	14	30
zonder kinderen, 18-55 jaar	37	24	38
zonder kinderen, 55+	12	40	10
<i>Inkomen</i>			
1 tot 1,5x modaal	37	54	31
1,5 tot 2x modaal	31	26	27
vanaf 2x modaal	32	20	42
<i>Eigendomsverhouding woning</i>			
huur	46	76	45
koop	54	24	55
<i>Verkoopprijs huidige woning</i>			
tot 240.000 gulden	43	49	43
240-300.000 gulden	26	24	26
vanaf 300.000 gulden	31	27	31
<i>Huurprijs huidige woning</i>			
tot 650 gulden	33	38	29
650-800 gulden	28	27	22
vanaf 800 gulden	39	35	49
<i>Type huidige woning</i>			
eengezinswoning	69	59	61
meergezinswoning	31	41	39
Totaal	100	100	100

1 : Betreft gegevens uit 1996.

2 : Betreft gegevens uit 1995.

Bron: NVB, Huizenkopers in profiel (Randstad), juli 1996; Huurwoningenmarkt in vizier, januari 1997; en Huizenkopers in profiel, mei 1997.

In tabel 3.5 zijn enkele kenmerken van de potentiële verhuizers en hun huidige woning bij elkaar geplaatst.

Verder blijkt uit het genoemde onderzoek dat het percentage dat eventueel wil kopen

onder de huishoudens in de leeftijdsklasse boven de 90% uitkomt, terwijl iets minder dan de helft van de 55-plussers een (andere) koopwoning wenst. Naarmate het inkomen hoger is neemt de voorkeur voor een koopwoning toe (van 76% bij maximaal 1,5 keer modaal naar 95% bij minimaal 2 keer modaal).

Woonvoorkeuren van potentiële kopers

De huizenkoper zoekt in 1996 gemiddeld een woning van 298.000 gulden; 31% wenst een woning tot 240.000 gulden en 47% een woning boven de drie ton, waarvan 11% bereid is meer dan 420.000 gulden te betalen. Voor de Randstad (in 1995) gelden de volgende cijfers: gemiddeld 297.000 gulden en respectievelijk 29%, 48% en 10%.

Daarmee blijven zij aan de voorzichtige kant zitten voor wat betreft hun financieringslast. Gemiddeld blijken de potentiële kopers namelijk te kunnen beschikken over 600.000 gulden, wanneer rekening wordt gehouden met de inkomenssituatie, het verschil tussen geschatte verkoopwaarde en resterende hypotheekschuld, spaargeld en maximaal haalbare hypotheek. Eenderde van de huishoudens kan tussen de 450 en 600 duizend gulden uitgeven aan de koopwoning, een vijfde tussen de 6 en 7,5 ton en nog eens 23% meer dan driekwart miljoen gulden. Slechts 3% moet onder de 300.000 gulden blijven. In de Randstad is de bestedingsruimte in geringe mate nog royaler, vergeleken met het landelijk beeld in dat jaar.

44% van de potentiële kopers wenst een woning in de stad, waarvan 9% in het centrum. Onder de huishoudens in de Randstad zijn deze percentage nog iets hoger, namelijk 51% en 13%. Ongeveer eenderde van zowel alle huishoudens als die in de Randstad heeft een voorkeur voor een kleine gemeente, terwijl 18%, respectievelijk 13% buiten de bebouwde kom wil kopen. De woonvoorkeuren van de huishoudens met een bovenmodaal inkomen in de Randstad wijken hier over het algemeen dus iets af. Meer dan de helft wenst overigens binnen de huidige gemeente te blijven wonen.

De onderzochte groep huishoudens is bewust op zoek naar een woning met vier of meer kamers; vaak groter dan echt noodzakelijk gezien de huishoudenssamenstelling. Tweederde wenst een vier-of vijfkamerwoning en 21% wil het liefst een nog grotere woning. Andere kwaliteitsaspecten zoals luxe en voorzieningen in de woning, zijn bij een meerderheid inwisselbaar tegen meer ruimte in de woning. 54% heeft een voorkeur voor een grote sobere woning en 39% heeft dan toch liever een kleine luxe woning. Onder de huishoudens in de Randstad valt de afweging tussen groot/sobere en klein/luxe nog vaker uit in het voordeel van de eerstgenoemde categorie (66%). Niet onverwacht is de voorkeur voor veel kamers het grootst onder de huishoudens op middelbare leeftijd (30-55 jaar). En onder de huishoudens die een seniorenwoning wensen, is de voorkeur voor een kleine luxe uitvoering natuurlijk groot (72%).

Binnen de afzonderlijke leeftijdsklasse blijken de huishoudens in de Randstad vaker tevreden te zijn met minder extreem grotere woningen en ook eerder te kiezen voor sobere woningen dan de huishoudens elders in Nederland.

Tweederde van de huishoudens wenst een woonkamer van minimaal 35 vierkante meter (in de Randstad bedraagt dit percentage 71%).

Tabel 3.6 Wenselijkheid per woningtype onder potentiële kopers in Nederland en de Randstad

Type woning	Nederland		Randstad	
	beslist wel	beslist niet	beslist wel	beslist niet
Flat of appartement	11	82	20	73
Bovenwoning	6	90	10	84
Rijtjeshuis	34	48	42	39
55+ woning	12	83	8	89
Twee onder één kap	58	25	67	21
Vrijstaand (gelijkvloers)	45	47	40	55
Vrijstaand (ongelijkvloers)	36	59	33	64
Luxe appartement	17	76	21	72

Bron: NVB, Huizenkopers in profiel (Randstad), juli 1996; en Huizenkopers in profiel, mei 1997.

Slechts 22% van de potentiële kopers kiest voor een open keuken en 45% prefereert een woning met gesloten keuken. De Randstadconsumenten hebben iets vaker een voorkeur voor een open verbinding tussen keuken en woonkamer (26%), maar ook hier kiest de grootste groep (39%) voor een gesloten uitvoering van de keuken.

De potentiële kopers is ook gevraagd naar de wenselijkheid van extra voorzieningen en luxe in de te kopen woning, wanneer daar een duidelijk prijskaartje aanhangt. Onder de huishoudens die een eengezinswoning wensen scoren met name de garage, een extra ruime badkamer een tweede toilet en 'veiligheid en isolatie' voorzieningen hoog. Onder de potentiële verhuizers naar een meergezinswoning zijn dit het balkon, een vrij uitzicht en wederom de extra ruime badkamer en de voorzieningen op het gebied van veiligheid en isolatie.

'Hardheid' van de woonvoorkeuren

In het onderzoek Huizenkopers in profiel is ook vastgesteld hoe belangrijk de door de huishoudens genoemde voorkeuren zijn. De analyses zijn daarbij beperkt tot de groep die serieuze verhuisplannen heeft. Aan deze huishoudens is gevraagd of zij een woning, die aan alle genoemde wensen voldoet op één kenmerk na, wel of niet zouden accepteren. De resultaten staan in tabel 3.7.

Opvallend is dat de tuin voor velen de meest 'harde' woonvoorkeur is. Bijna 80% van de huishoudens die hebben aangegeven een tuin bij de woning te willen, houden aan deze eis vast. Voor slechts 20% is een groot balkon of dakterras een bespreekbaar alternatief. Ook het woningtype scoort hoog in deze 'hardheidsladder'. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat het hier vooral om het onderscheid eengezins- en meergezinswoning gaat; welk type eengezinswoning het uiteindelijk wordt, vindt men minder belangrijk. De voorkeur voor het aantal kamers lijkt minder hard, maar

Tabel 3.7 Aantal potentiële huizenkopers dat een woning weigert wanneer het op één kenmerk niet aan de wensen voldoet (in procenten van totaal)

Kenmerk	%
Tuin	76
Woningtype	62
Type buurt	52
Aantal kamers	43
Type omgeving	40
Garage	34
Type architectuur	17
Prijs	17

Bron: NVB, Huizenkopers in profiel, mei 1997.

dat geldt niet voor de huishoudens die een driekamerwoning wensen: 91% weigert een woning die meer kamers heeft. Ten slotte blijkt de gewenste prijs (gevraagd is wat men bereid is te betalen) voor deze huishoudens met een bovenmodaal inkomen een minder hard gegeven dan vaak wordt verondersteld. 83% is bereid om meer dan het oorspronkelijk genoemde bedrag te betalen; gemiddeld zelfs 33.000 gulden meer. Het extra bedrag loopt op naarmate de leeftijd van de potentiële koper hoger is en naarmate de gewenste prijs hoger is.

Woonvoorkeuren van potentiële huurders

Het aandeel potentiële huurders dat een voorkeur heeft voor een eengezinswoning is slechts iets groter dan het aandeel gegadigden voor een meergezins- of seniorenwoning (53% versus 47%). Het percentage huishoudens dat beslist niet naar een meergezinswoning wil verhuizen is dan ook duidelijk kleiner dan onder de eventuele kopers (zie tabel 3.8 in vergelijking met tabel 3.6). Voor de meer luxere woningen geldt het tegenovergestelde. De voorkeur voor een meergezinswoning blijkt ook onder de modale-inkomensgroepen sterker te leven bij jongeren en ouderen. De belangstelling voor deze woningen is onder de huishoudens met twee keer modaal beduidend minder.

De potentiële huurders wensen gemiddeld genomen ook minder kamers dan de kopers. 40% wenst drie of minder kamers en 52% heeft een voorkeur voor een vier- of vijfkamerwoning (bij de kopers zijn deze percentages respectievelijk 13% en 66%). Het aandeel huurders dat een kleine luxe woning prefereert boven een grote sobere woning is eveneens hoger (47% tegenover 39%). Ook wanneer we corrigeren voor het gewenste type woning, blijken huurders minder kamers te wensen dan kopers. De wensen ten aanzien van de grootte van de woonkamer zijn onder de potentiële huurders wederom meer bescheiden dan onder de kopers.

Tabel 3.8 Wenselijkheid per woningtype onder potentiële huurders in Nederland

Type woning	beslist wel	beslist niet
Flat of appartement	42	49
Bovenwoning	21	72
Rijtjeshuis	45	41
55+ woning	39	55
Twee onder één kap	52	38
Vrijstaand (gelijkvloers)	35	61
Vrijstaand (ongelijkvloers)	14	82
Luxe appartement	27	67

Bron: NVB, Huizenkopers in profiel (Randstad), juli 1996; en Huizenkopers in profiel, mei 1997.

Al met al blijken de potentiële huurders met een modaal inkomen minder eisen te stellen aan de ruimte en het comfort in de woning. Daar staat tegenover dat ze wel erg prijsbewust zijn. 70% van deze huishoudens wil beslist niet meer dan 1000 gulden huur per maand betalen, 41% zelfs niet meer dan 800 gulden. Toch nog tweederde van de huishoudens blijkt evenwel meer dan 1000 gulden per maand te willen betalen, waarvan 12% zelfs boven de 1200 gulden. Ook hier is weer sprake van een duidelijke samenhang tussen de maximale huurprijs en de leeftijd en het inkomen van de potentiële huurder. De ouderen en vooral de jongeren wensen een lagere huur dan de huishoudens op middelbare leeftijd en de maximaal te betalen huurprijs stijgt met het toenemen van het inkomen. Voor een eengezinswoning willen de huurders gemiddeld maximaal 911 gulden betalen, voor een meergezinswoning 838 en voor een seniorenwoning 764 gulden per maand. In de Randstad blijken de gewenste maximale bedragen niet veel hoger te liggen dan in Nederland als geheel.

Voor wat betreft het gewenste woonmilieu lopen de voorkeuren van potentiële huurders en kopers niet ver uiteen. Het percentage huishoudens dat in het centrum van de stad wil wonen is onder de huurders wel hoger dan onder de kopers (17% versus 9%). De voorkeur voor een stedelijke omgeving (centrum of rand van de stad) is onder de jongeren en oudere jongeren duidelijk groter dan onder de huishoudens op middelbare of oudere leeftijd en, daarmee samenhangend, ook sterker onder de huishoudens die een meergezinswoning wensen. In de Randstad is de interesse voor een stedelijke woonomgeving over het geheel genomen groter dan in de rest van Nederland: 62% tegenover 45%.

Net als bij de kopers wenst ook bij de huurders de meerderheid binnen de eigen gemeente te verhuizen.

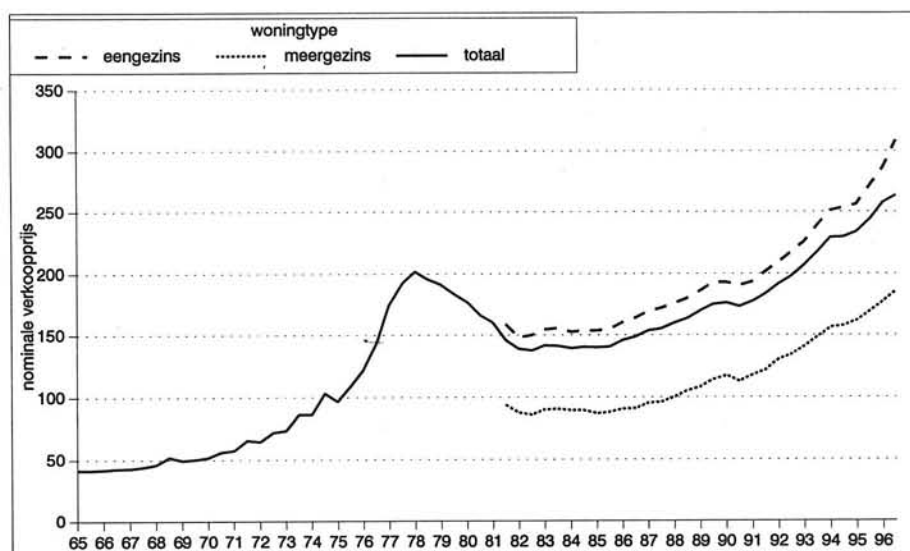
We hebben gezien dat de potentiële huurders minder zware eisen stellen aan de grootte van de woning dan kopers. Ook ten aanzien van extra luxe en een hoger voorzieningenniveau (waar wel een extra huur aan vastzit) gaan huurders iets minder ver dan kopers. Wel zijn het dezelfde voorzieningen die goed scoren: extra ruime badkamer, een tweede toilet en voorzieningen met betrekking tot veiligheid en isolatie.

PRIJSONTWIKKELING VAN KOOPWONINGEN

4.1 Prijsontwikkeling van koopwoningen in de periode 1965-1995

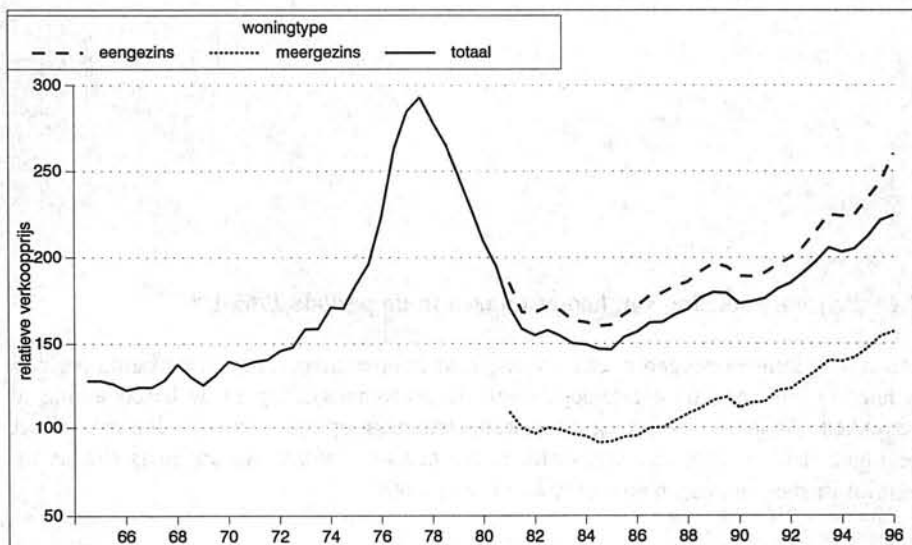
Om iets te kunnen zeggen over de vraag naar koopwoningen in een bepaalde periode is het mogelijk om als afgeleide hiervan de prijsontwikkeling in de beschouwing te betrekken. Wanneer de vraag naar koopwoningen oploopt, zal dit immers direct gevolgen hebben voor het prijsverloop. De nieuwbouw van woningen is slechts op termijn in staat om een nieuw evenwicht te creëren.

Afbeelding 4.1 De nominale prijsontwikkeling van alle koopwoningen in de periode 1965-1996 en van een- en meergezinshuizen in de periode 1982-1996 volgens het NVM-uitwisselingssysteem



Bron: NVM-uitwisselingssysteem, CBS.

Afbeelding 4.2 De relatieve prijsontwikkeling van alle koopwoningen in de periode 1965-1996 en van een- en meergezinshuizen in de periode 1982-1996 volgens het NVM-uitwisselingssysteem



Bron: NVM-uitwisselingssysteem, CBS.

In het prijsverloop van koopwoningen kunnen drie fasen onderscheiden worden, met ieder een specifieke ontwikkeling. Het betreft de jaren 1965-1973, 1974-1982 en de jaren 1983-1995 (afbeeldingen 4.1 en 4.2).

De eerste fase betreft de jaren 1965-1973. In deze fase was sprake van een geleidelijke nominale prijsstijging die enigszins achterbleef bij de ontwikkeling van de bouwkosten en de lonen. Wanneer gecorrigeerd wordt voor de inflatie, blijkt dat de relatieve prijzen in deze periode vrijwel gelijk blijven.

Het prijsverloop in de tweede fase die de jaren 1974-1982 bestrijkt, valt in twee perioden uiteen. De eerste periode loopt van 1974 tot aan 1979 en wordt in alle jaren gekenmerkt door een zeer forse gemiddelde stijging van zowel de nominale als de relatieve prijzen. Zo bedroeg de gemiddelde jaarlijkse nominale prijsstijging maar liefst 23%. Op het hoogtepunt van de nominale prijsontwikkeling aan het einde van 1978 wordt uiteindelijk een gemiddelde prijs bereikt van f 198.600,-.

In de daaropvolgende periode uit de tweede fase die in het eerste kwartaal van 1979 aanvangt en doorloopt tot aan 1983, nemen de prijzen jaarlijks weer af met gemiddeld 7,4%, waarbij een dieptepunt wordt bereikt van f 137.900,- in het laatste kwartaal van 1982. Ook in deze periode is de afname gelijkmatig. De recessie op de markt van koopwoningen duurt in totaal vier jaar.

De derde fase in het prijsverloop van koopwoningen betreft de jaren 1983-1995. Deze fase kenmerkt zich door een veel geleidelijker prijsverloop dan in de tweede fase, waarbij geen oververhitting van de markt en een daaropvolgende scherpe prijsval optreedt. In de periode 1983 tot het derde kwartaal van 1990 herstelt de markt zich. Gedurende de eerste drie jaar van deze periode wordt alleen de daling van de nominale prijzen stopgezet en blijven de prijzen in nominale termen vrijwel constant, terwijl de relatieve prijzen nog enigszins dalen. Pas vanaf 1986 zet zich ook een voorzichtige relatieve prijsstijging in.

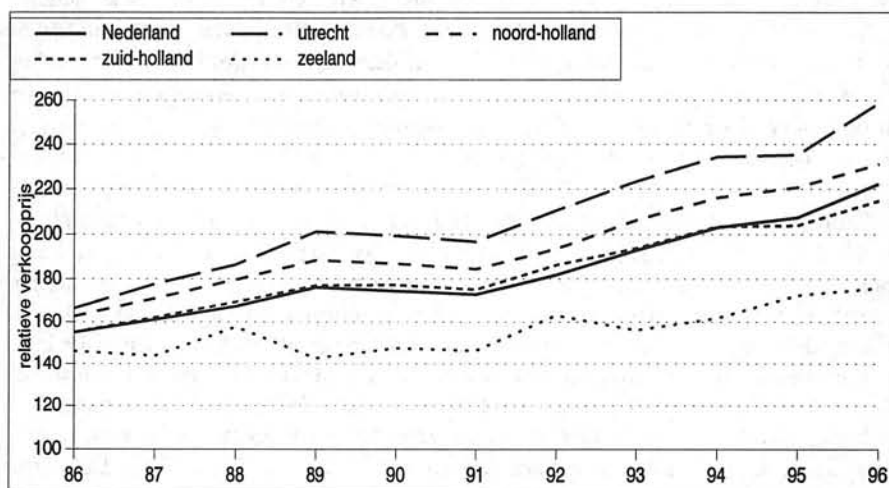
Na het derde kwartaal van 1989 dalen de prijzen weer gedurende een korte periode (de Golfoorlog). Vanaf het tweede kwartaal van 1991 tot aan het tweede kwartaal van 1994 wordt de prijsstijging weer opgepakt. De stijging is nu wel aanmerkelijk groter dan die in de periode 1983-1990. De laatste twee jaar is de prijsontwikkeling, mede door een sterk fluctuerende hypotheekrente, enigszins instabiel. Zo vlakke de prijsontwikkeling onder invloed van een oplopende rente in 1994 af, waarna in 1995 de prijsstijging weer werd opgepakt; de rente bereikte in dat jaar een historisch laagterecord. De prijsstijging was met name in de tweede helft van 1995 met 6% à 7% hoog. Hierdoor kwam de gemiddelde verkoopprijs volgens het NVM-uitwisselingssysteem in de laatste drie maanden van 1995 uit op f 247.500. De eerste gegevens uit 1996 wijzen erop dat de prijzen nu weer stabiliseren; het effect van de forse daling van de hypotheekrente is uitgewerkt nu de rente weer langzaam oploopt.

Op basis van bovenstaande inzichten kan worden vastgesteld dat de periode 1974-1983 als zeer bijzonder voor de prijsontwikkeling van koopwoningen beschouwd kan worden. Voor en na deze periode is de prijsontwikkeling van koopwoningen zeer gelijkmatig, waarbij ondanks de toevoeging van kwalitatief betere nieuwbouwwoningen, de relatieve prijzen slechts beperkt stijgen. Zo is de toename over de periode 1965-1995 60%; een jaarlijkse stijging van slechts 2,0%. Een belangrijk deel van deze stijging kan worden toegeschreven aan de kwaliteitstoename door nieuwbouw. Ook de mogelijkheden tot vermogensgroei die de koopsector biedt zijn, wanneer een lange periode van ongeveer 30 jaar in beschouwing wordt genomen, dus bescheiden. Wel blijkt een investering in de koopsector gedurende een periode van 30 jaar 'waardevast' te zijn. Met name in tijden van hoge inflatie maakt dit een investering in de koopsector aantrekkelijk. Afhankelijk van het moment van aankoop kan er natuurlijk wel sprake zijn van een vermogenswinst dan wel -verlies.

4.2 Prijsontwikkeling van koopwoningen nader gedifferentieerd

De hiervoor gepresenteerde cijfers zijn afkomstig van het CBS en de NVM en haar voorlopers. Het nadeel van deze reeksen is dat er niet gecorrigeerd wordt voor veranderingen in de samenstelling van het pakket jaarlijkse verhandelde woningen. Wanneer hierin sterke schommelingen optreden en ook de prijsontwikkeling van de diverse segmenten verschilt, zal dit effect hebben op de cijfers. In het kort staan wij nu stil bij dit onderscheid.

Afbeelding 4.3 De relatieve prijsontwikkeling van koopwoningen per provincie en Nederland in de periode 1986-1996



Bron: NVM-uitwisselingssysteem, CBS.

De prijsontwikkeling van een- en meergezinshuizen is vanaf 1982 in beeld gebracht in de afbeeldingen 4.1 en 4.2. Als eerste valt op dat de prijsontwikkeling van beide segmenten van de koopwoningmarkt nauwelijks afwijkt van de gemiddelde prijsontwikkeling van koopwoningen. Wel is de gemiddelde prijs van eengezinshuizen gedurende deze periode structureel fors hoger dan van de meergezinshuizen.

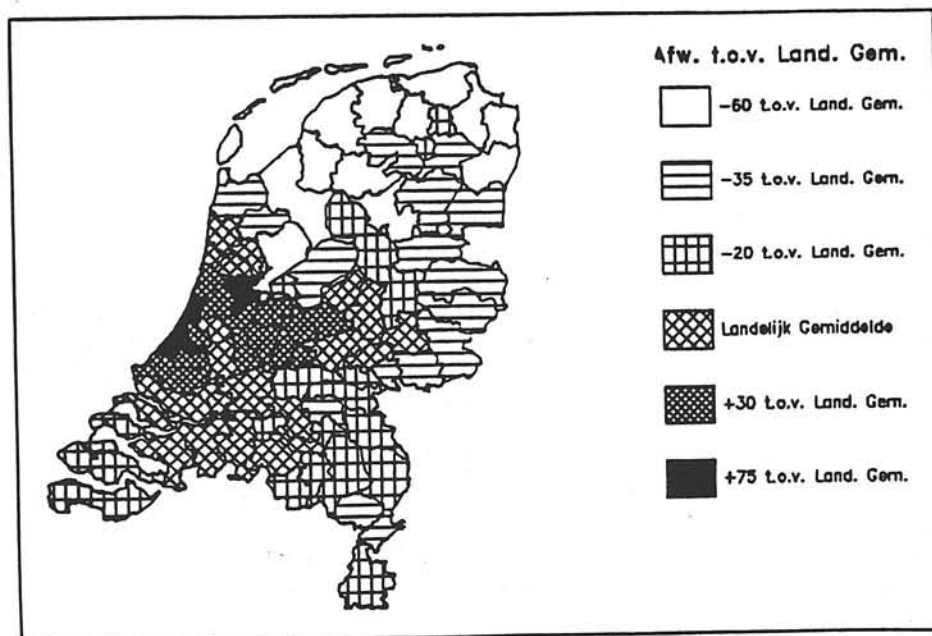
Een vergelijkbaar resultaat manifesteert zich bij de prijsontwikkeling per provincie (afbeelding 4.3). Ook nu manifesteren zich grote prijsverschillen, terwijl de ontwikkeling in de tijd redelijk vergelijkbaar is. Een uitzondering hierop vormt Zeeland. In deze provincie is het prijsverloop duidelijk grilliger dan in Nederland. Vanwege het geringe aantal koopwoningen in het NVM-systeem is de betrouwbaarheid voor deze provincie wel lager.

Voor een vergelijking van de prijsniveaus tussen regio's, voerde Conijn (1993) een hedonische prijsanalyse uit. Uit het schattingsresultaat blijkt dat de regionale verschillen in de verkoopwaarde zeer groot zijn. In Amsterdam blijken de koopwoningen, na correctie voor andere verklarende variabelen, het duurste van Nederland te zijn. Het verschil tussen de verkoopwaarde in Amsterdam en die in de goedkoopste provincies, te weten Groningen, exclusief de stad, en Friesland, bedraagt 87,6%. Het relatief geringe aantal koopwoningen in Amsterdam en het per saldo aantrekkelijke woonklimaat zullen debet zijn aan de bijzonder positie die Amsterdam inneemt. Voorts blijkt, zoals te verwachten valt, globaal gesproken het prijsniveau lager te

zijn, naarmate het woningmarktgebied verder weg ligt van de Randstad. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de Veluwe, waar sprake is van een, gelet op de ligging, relatief hoog prijsniveau. Een en ander kan ook grafisch worden weergegeven (afbeelding 4.4). Deze analyses werden door INRO-TNO uitgevoerd.

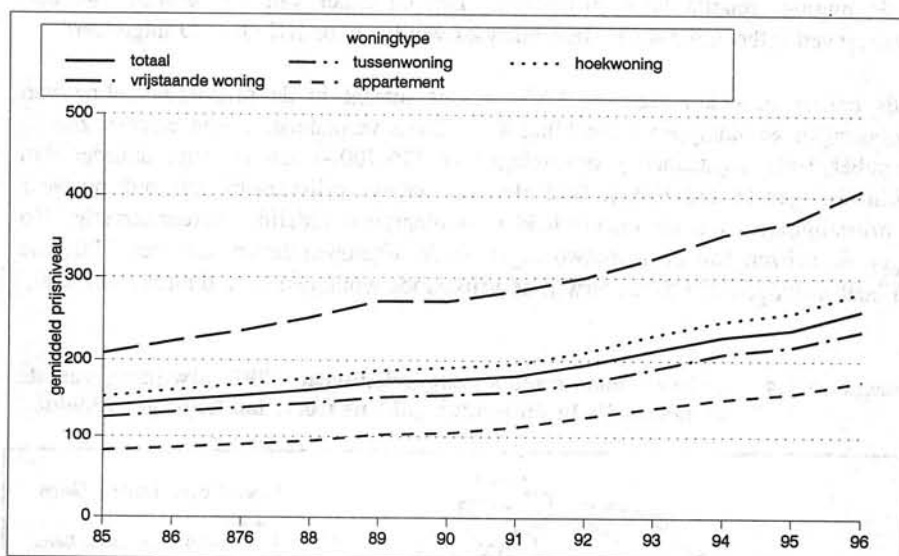
Sinds enkele maanden geeft de NVM tevens inzicht in de prijsontwikkeling van afzonderlijke woningtypen (afbeelding 4.5). Zoals verondersteld kon worden zijn in december 1995 vrijstaande koopwoningen (f 376.700,-) aanmerkelijk duurder dan tussenwoningen (f 212.100,-). Ondanks het relatieve prijsverschil zijn ook nu weer de prijsstijgingen van de onderscheiden woningtypen redelijk overeenkomstig. Zo stegen de prijzen van de tussenwoningen in de afgelopen zeven jaar met 57%, die van hoekwoningen met 51%, terwijl de vrijstaande woningen 49% duurder werden.

Afbeelding 4.4 Indeling naar regio's naar prijsniveau 1991; afwijking van de verkoopprijs in duizenden guldens t.o.v. landelijk gemiddelde



Bron: Ooms et al., 1993, p. 13.

Afbeelding 4.5 Gemiddelde nominale prijsniveau van bestaande koopwoningen naar woningtypen in de periode 1988-1996



Bron: NVM-uitwisselingssysteem, CBS.

4.3 Verklaringen voor de prijsontwikkeling van koopwoningen

Als verklaring voor de prijsontwikkeling van koopwoningen kan een viertal hoofdcategorieën genoemd worden: de invloed van overheidsmaatregelen en andere belangrijke instituties, de dynamiek van de marktwerking, demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van een aantal economische variabelen.

Als belangrijke maatregel van een institutie kan de afschaffing van de kredietbeheersing door de Nederlandsche Bank in 1972 genoemd worden. Deze afschaffing gaf met name de handelsbanken de mogelijkheid de hypotheekportefeuille sterk uit te breiden. Daar kwam de uitbreiding van gemeentelijke hypotheekgaranties bovenop; deze werden in 1973 ook voor bestaande woningen ingevoerd. Tenslotte werden ook de criteria voor hypotheekverlening fors verruimd, waardoor een vraagexpansie naar koopwoningen in de tweede helft van de jaren zeventig mogelijk werd.

Met de dynamiek van de marktwerking wordt de vertraagde invloed van de prijsontwikkeling van koopwoningen bedoeld. Zo zal in een periode van grote prijsstijgingen de consument snel tot actie willen overgaan; hoe eerder de koopbeslissing in een expanderende markt wordt genomen, des te sneller er geprofiteerd kan worden van een vermogenswinst. Dit deels psychologische effect zal in omgekeerde richting gelden bij een omvangrijke prijsdaling; de consument zal zijn aankoopbeslissing zo

lang mogelijk uitstellen om vermogensverlies te voorkomen. Vanwege de imperfecties van de woningmarkt, zal deze invloed met enige vertraging optreden. De dynamiek van de marktwerking speelde voornamelijk in de periode 1973-1983 een belangrijke rol en leidde tot speculatieve prijsstijgingen en oververhitting van de markt. De ruimte of lucht die hierdoor in de markt ontstond, ontsnapte na het omslagpunt in de prijzen, waardoor deze met vrijwel gelijke snelheid daalden om in 1983 het reële niveau van 1973 weer te bereiken.

In tegenstelling tot de dynamiek van de marktwerking, genereren demografische factoren voornamelijk een lange termijn effect. Zo hangt de toegenomen vraag naar (koop)woningen en de expansie van de sector in de afgelopen decennia sterk samen met de groei en de samenstelling van het aantal huishoudens; door de naoorlogse geboortegolf kwamen er sinds het begin van de jaren zeventig grote groepen jonge woningzoekenden op de markt. Een deel van hen vond de weg naar de koopsector en een ander deel stroomde in korte tijd van een huur- naar een koopwoning door. Omdat de huishoudens steeds kleiner worden, was de groei van het aantal huishoudens nog sterker dan de toename van de bevolking. Zo bedroeg de jaarlijkse groei van het aantal huishoudens in de periode 1971-1994 maar liefst 2,5%.

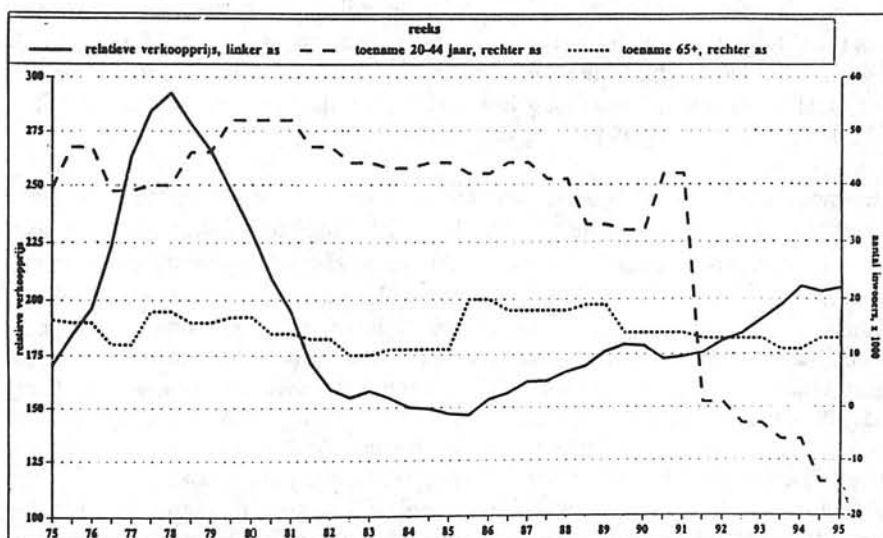
Voor een verklaring van de ontwikkeling van de vraag naar koopwoningen is de samenstelling van de huishoudens minstens even belangrijk als een groei van het aantal huishoudens. De aanschaf van een huis hangt samen met het tijdstip van samenwonen en met het tijdstip waarop een huishouden kinderen krijgt. De overstap naar een eigen huis wordt alleen genomen indien de huishoudenssituatie een bepaalde mate van stabiliteit heeft bereikt.

De vraag naar koopwoningen wordt op hoofdlijnen door twee stromen bepaald: de stroom van huishoudens die tot de koopsector toetreedt en de stroom van huishoudens die de koopsector juist verlaten. De demograaf Hooimeijer (1993) komt tot de conclusie dat beide stromen zeer leeftijdsspecifiek zijn. Het saldo van toetreders en uittrekters is zeer hoog onder de twintigers, gematigd onder de dertigers, klein bij de veertigers, nul bij de vijftigers en negatief bij de bevolking boven de zestig jaar. Op basis van deze conclusie stelt de auteur dat de demografische ontwikkeling in de jaren tachtig zeer gunstig was voor de ontwikkeling van de koopsector. De omvangrijke geboortecohorten uit de jaren vijftig en zestig traden in de jaren zeventig en tachtig toe op de woningmarkt. De economische recessie in het begin van de jaren tachtig leidde tot uitstel van de koopbeslissing. De combinatie van de sterke groei van het aantal huishoudens in de leeftijd 25-45 jaar leidde samen met dit uitstel mede tot het succes van de koopwoningenmarkt in de tweede helft van de jaren tachtig.

Afbeelding 4.6 geeft inzicht in de groei van een aantal leeftijdscategorieën en de prijsontwikkeling van koopwoningen.

Zoals al eerder opgemerkt, wordt de demografische ontwikkeling in de periode 1975-1994 gekenmerkt door een geleidelijk verloop. Korte termijn schommelingen in de prijsontwikkeling van koopwoningen kunnen met deze reeksen dan ook niet verklaard worden. Wel toont de grafiek aan dat het aantal potentiële kopers (de 20-44 jarigen) in de periode 1975-1990 fors is toegenomen. In absolute aantallen betrof het zelfs een stijging met 1,286 miljoen personen; een stijging met 27%.

Afbeelding 4.6 De halfjaarlijkse groei van het aantal 20-44 jarigen en 65+ en de relatieve prijsontwikkeling in de periode 1975-1995



Bron: CBS, NVM.

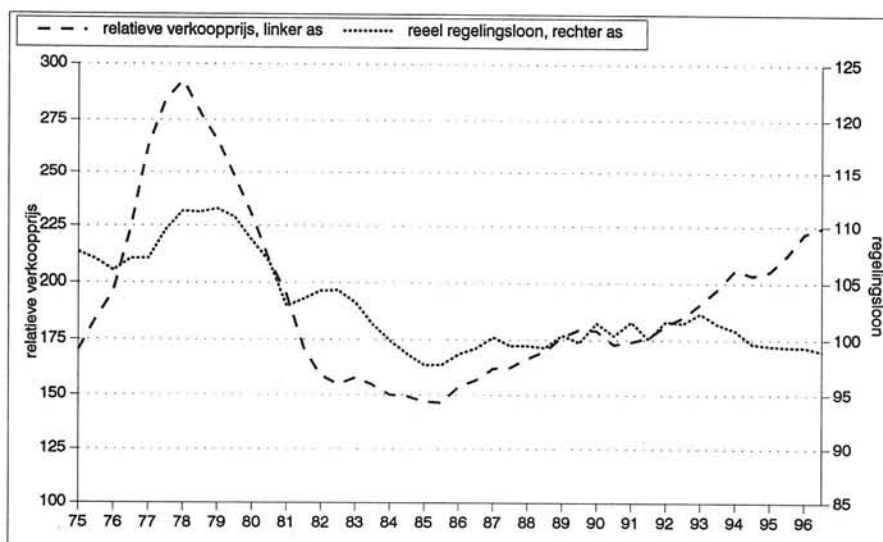
Vanaf 1987 heeft zich echter een trendbreuk ingezet en neemt de stijging van het aantal 20-44 jarigen jaarlijks af, waarbij sinds 1992 het aantal 20-44 jarigen ook in absolute aantallen daalt. Tot die tijd groeide het aantal personen in deze leeftijdscategorie jaarlijks nog met ongeveer 40.000. Daarentegen blijft het aandeel ouderen echter gestaag toenemen.

Tenslotte besteden wij aandacht aan een aantal economische variabelen. In tegenstelling tot demografische ontwikkelingen, hebben deze factoren direct invloed op de korte en middellange termijn. Met name de rente- en de loonontwikkeling blijken sterk met de prijsontwikkeling samen te hangen.

Zoals uit afbeelding 4.7 kan worden opgemaakt, bestaat er een duidelijke samenhang tussen de ontwikkeling van het besteedbaar inkomen en de prijsontwikkeling van koopwoningen. Zo was de expansie van de koopsector in de jaren zeventig vooral mogelijk door de sterke inkomensgroei en de toen allerwegen levende verwachting van een doorgaande stijging van het inkomen.

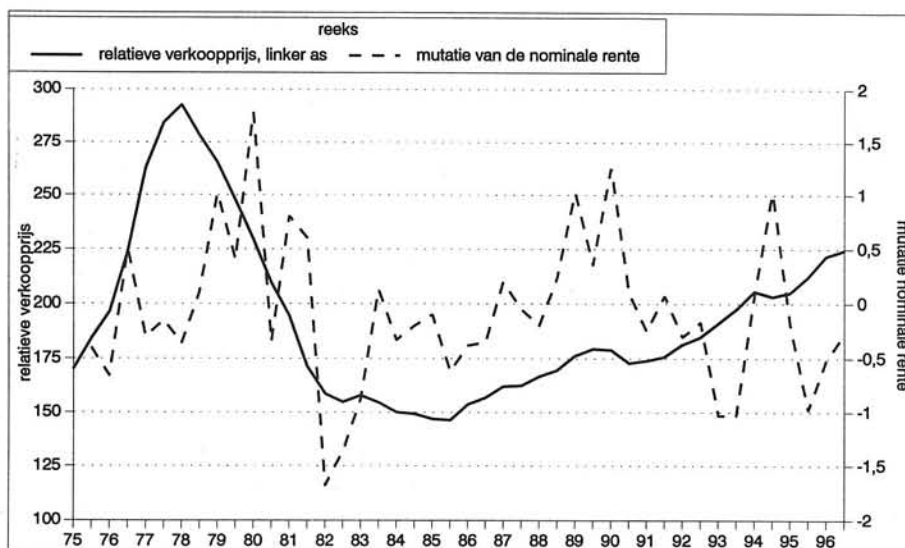
Op voorhand kan verondersteld worden dat de ontwikkeling van de hypotheekrente een van de belangrijkste verklarende variabelen voor de prijsontwikkeling van koopwoningen zal zijn. Zoals in de afbeelding 4.8 kan worden afgelezen, komt deze veronderstelling redelijk uit. De scherpe prijsval na 1980 valt samen met een forse stijging van de nominale hypotheekrente. Wanneer in 1982 de hypotheekrente gaat

Afbeelding 4.7 Het regelingsloon en de relatieve prijsontwikkeling in de periode 1975-1996



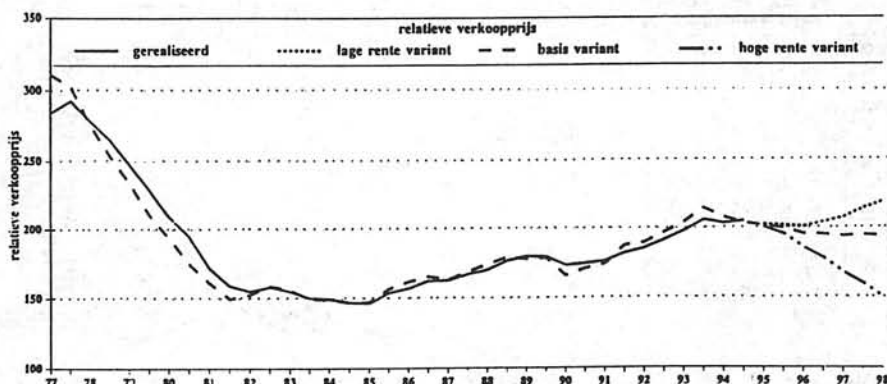
Bron: CBS, NVM.

Afbeelding 4.8 De mutatie van de nominale hypotheekrente en de relatieve prijsontwikkeling van koopwoningen in de periode 1975-1996



Bron: CBS, NVM.

Afbeelding 4.9 Mutatie van de gerealiseerde en de geschatte relatieve verkoopprijs van koopwoningen in de periode 1977-1995



Bron: NVM, CBS, OTB-berekeningen.

dalen, neemt ook de scherpe prijsdaling af. De forse daling van de hypotheekrente tot 1988 heeft echter slechts een beperkte prijsstijging tot gevolg. Ook leidt de rentestijging vanaf de tweede helft van 1988 tot de tweede helft van 1990 niet tot een prijsdaling. De fluctuaties van de rente in de periode 1992-1995 komen wel weer overeen met de prijsschommelingen.

Naast een analyse van de enkelvoudige samenhangen, kunnen tevens meer variabelen tegelijkertijd in de analyse worden meegenomen.

Op basis van zowel inhoudelijke als statistische overwegingen werd ervoor gekozen om de procentuele mutatie van de relatieve verkoopprijs over de periode 1977-1993 te verklaren. In het uiteindelijk verklaringsmodel werden de volgende vier (gemani-puleerde) variabelen opgenomen: de procentuele mutatie van de relatieve verkoopprijs, de reële rente ten opzichte van de voorgaande vier perioden, de procentuele mutatie van het reële regelingsloon en de mutatie van de nominale rente. In totaal is de geschatte vergelijking in staat om in 1995 79% van de variantie van de gerealiseerde procentuele mutatie van de relatieve verkoopprijs te verklaren (Afbeelding 4.9).

Mogelijke toekomstige ontwikkeling

Voor de midden- en langetermijn zijn vooral de volgende vier aspecten van belang: de ontwikkelingen in de huursector en in relatie hiermee de omvang van de koopsector, de demografische ontwikkeling en de invloeden van de Europese integratie.

Voor een inschatting van de ontwikkelingen op korte termijn staan ons enige instrumenten en modellen ter beschikking. Zo heeft het OTB de afgelopen jaren diverse modellen ontwikkeld die inzicht geven in de ontwikkeling van diverse onderdelen van de (koop)woningmarkt. De schatting van de ontwikkeling van de

Tabel 4.1 De ontwikkeling van de netto-woonuitgavenquoten in de huur- en koopsector in Nederland in de periode 1982-1994

	1982	1986	1990	1994
Alle huurders	15,8	18,0	19,7	21,3
Kopers met hypotheek	21,6	16,5	15,8	16,2
Alle kopers	16,6	13,1	12,9	14,1

Bron: MVROM, 1995b, OTB-bewerking.

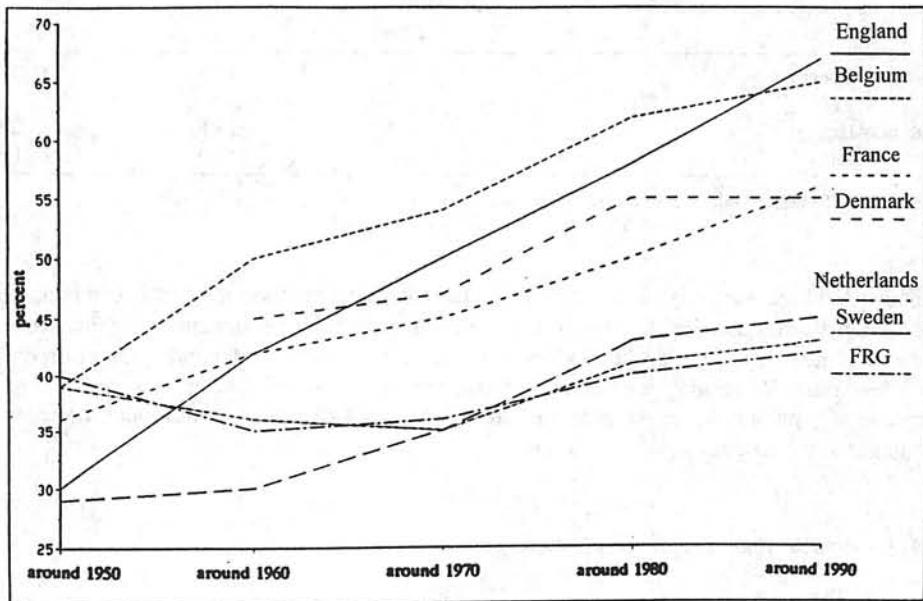
bouwproductie van vrije-sectorwoningen, de ontwikkeling van het aantal transacties en de prijsontwikkeling heeft vijf jaar geleden geleid tot de samenstelling van een conjunctuurindex voor de koopwoningenmarkt. Deze wordt ieder half jaar door de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers in de Thermometer van de Nederlandse Koopwoningenmarkt gepubliceerd (NVB, 1996b). Deze instrumenten komen aan het slot van deze bijdrage aan bod.

4.4 Relatie tussen huren en kopen

De vraag naar koopwoningen wordt onder andere sterk bepaald door de mogelijkheden die de huursector aan consumenten biedt om in hun woonbehoefte te voorzien. Beide sectoren zijn immers communicerende vaten. Wat dit aspect betreft staan alle signalen voor de koopsector op groen. De naar verhouding grote huursector in Nederland is door de zeer grote prijsstijgingen sinds enige jaren bezig zich zelf uit de markt te prijzen. Zo was in de jaren 1975-1995 de prijsstijging in de huursector aanzienlijk groter dan die in de koopsector. De reële huren stegen met maar liefst 57%, terwijl de stijging van de verkoopprijs slechts 20% bedroeg. Ook de ontwikkeling van de woonquote in het afgelopen decennium is duidelijk ongunstiger in de huur- dan in de koopsector. Mede onder invloed van een dalende rente nam de woonquote in de koopsector af, terwijl de quote in de huursector sterk steeg (zie tabel 4.1).

Ook voor de komende jaren wordt nog een jaarlijkse huurverhoging van 4% à 5% verwacht en streeft de overheid naar subsidieloos bouwen in deze sector. De in relatie met de ons omringende landen kleine koopsector zal onder invloed van deze lastenverzwaringen in de huursector een krachtig stimulans ondervinden (afbeelding 4.10). Uit internationaal vergelijkend onderzoek (Boelhouwer en Van der Heijden, 1993) blijkt overduidelijk dat de omvang van de eigendomssectoren in een land sterk bepaald wordt door de onderlinge concurrentieverhoudingen. Het feit dat de Nederlandse koopsector, ondanks de zeer gunstige fiscale behandeling en de uitmuntende financieringsmogelijkheden (100% hypothecaire financiering, gemeentegarantie en langlopende rentes) in 1994 toch slechts een schamele 47% van de wo-

Afbeelding 4.10 De ontwikkeling van het eigen-woningbezit in zeven West-europese landen in de periode 1950-1990



Bron: Boelhouwer en Van der Heijden, 1993.

ningvoorraad heeft bereikt, is dan ook voor een belangrijk deel te verklaren uit het aantrekkelijke woningaanbod in de huursector. In bijvoorbeeld Engeland is de steun aan de huursector al veel eerder ingetrokken. Ondanks de veel slechtere condities waaronder de koopsector in dit land tot ontwikkeling diende te komen (veel minder genereuze fiscale behandeling, hypotheek met dagrente en het ontbreken van gemeentegarantie), bestaat inmiddels wel ongeveer 70% van de woningen in dit land uit koopwoningen.

4.5 Invloed van de Europese integratie

Naast demografische en sociaal-economische invloeden, zal de markt van koopwoningen de komende jaren tevens worden beïnvloed door de Europese eenwording. Sinds de ondertekening van het verdrag van Maastricht in 1992 is de Europese integratie in een ware stroomversnelling terecht gekomen. Belangrijke onderdelen uit dit verdrag zijn de instelling van een Europese (politieke) (E(P)U) en monetaire (EMU) unie. Met name de invoering van de EMU en de realisatie van een interne markt zijn voor de markt van koopwoningen van belang. Meer specifiek gaat het dan om de eventuele fiscale harmonisatie en het vrije verkeer van kapitaal.

De invloed van de Europese eenwording op de harmonisatie van belastingen kan op vier verschillende wijzen zijn uitwerking hebben op de positie van de Nederlandse eigenaar-bewoner.

Allereerst wordt in artikel 99 van het Europese verdrag aangekondigd dat de Raad bepalingen zal vaststellen inzake de omzetbelasting, de accijnzen en de andere indirecte belastingen, voor zover deze harmonisatie noodzakelijk is om de instelling en de werking van de interne markt binnen de gestelde termijn te verzekeren.

Ten tweede bestaat het effect dat nationale regeringen trachten om onwenselijke effecten van de huidige fiscale regelgeving al dan niet in relatie tot de buurlanden te elimineren. Van Hoek en Groot (1991) spreken in dit kader wel van 'beleidsconcurrentie'. Zo zijn de afgelopen jaren de marginale tarieven in de loon- en inkomstenbelasting in een aantal landen verlaagd (en aftrekposten geschrapt), mede om een meer op het Europese gemiddelde afgestemd tarief te verkrijgen en vanwege het verkleinen van het bruto-netto traject (de zogenaamde wig). Voorbeelden hiervan zijn onder andere Zweden, Denemarken en Nederland.

Ook Haffner (1992) geeft aan dat het niet ondenkbaar is dat onder druk van de bezuinigingen in het kader van de Europese monetaire politiek (terugdringen van het begrotingstekort en de nationale schuld) in relatie tot de eigen woning een 'trade-off' gaat plaatsvinden. Onder een dergelijke bezuinigingsdruk zal immers ook de eigenaar-bewoner naar verwachting zijn steentje moeten bijdragen.

Ook recentelijk wordt steeds vaker uit diverse hoeken van de maatschappij het systeem van fiscale aftrek in Nederland ter discussie gesteld. Zo zal volgens de directeur van de Nationale Woningraad, Van Velzen, de Nederlandse politiek bij ongewijzigd beleid door de Europese regelgeving gedwongen worden om het fiscale stelsel aan te passen. Van Velzen verwacht dat in de komende kabinetsperiode voor alle huishoudens met een inkomen boven de f 43.000,- de fiscale aftrek beperkt zal worden. Volgens Van Velzen is het een schandelijke zaak dat kopers van woningen zwaar gesubsidieerd worden terwijl corporaties de volledige kostprijs van een woning in rekening moeten brengen bij de huurders. Kopers betalen nu slechts 4% rente op een lening, terwijl corporaties voor hun leningen 7% kwijt zijn. Van Velzen baseert zijn verwachtingen op signalen uit diverse Europese samenwerkingsverbanden waaraan hij heeft deelgenomen. De fiscale regelingen zijn volgens hem onderwerp van harmonisatie om vluchtgedrag binnen Europa te voorkomen. Daar valt ook de volledige aftrekbaarheid van de hypotheekrente onder.

De effecten van een fiscale harmonisatie zullen de Nederlandse eigenaar-bewoner vermoedelijk sterker raken dan zijn collega in andere EG-landen. Zo blijkt uit het onderzoek van Papa (1992) naar de financiële instrumenten van het volkshuisvestingsbeleid dat de rentederving als gevolg van hypotheekrenteaftrek in Nederland erg hoog is en becijferde Haffner (1992) dat de Nederlandse bewoner-eigenaar bij het betrekken van de woning verreweg de hoogste fiscale tegemoetkoming in Europa ontvangt. Een van de belangrijkste oorzaken hiervan is dat Nederland als enig West-Europees land een volledige aftrek van de hypotheekrente toestaat tegen het hoogste marginale tarief, waar tegenover slechts een beperkt huurwaardeforfait staat.

Ook Conijn (1995) komt in zijn proefschrift tot de conclusie dat de belastbare huurwaarde die momenteel 2,8% is over de waarde bewoond van de woning, ongeveer de helft bedraagt van de netto-huurwaarde die voor belastingheffing in aanmerking komt. Het verschil kan worden gezien als een belastinguitgave, een vorm van subsidiëring, waarmee de eigenaar-bewoner in fiscaal opzicht wordt bevoordeeld. Het enige lichtpuntje voor de Nederlandse eigenaar-bewoner is dat in het kader van de werking van de interne Europese markt wellicht de overdrachtsbelasting geharmoniseerd wordt, waardoor de woningmarkt beter gaat functioneren. Nederland en in nog sterkere mate ook België kennen thans nog de hoogste overdrachtsbelasting.

Het derde grote effect van de Europese integratie betreft het vrije verkeer van kapitaal. Tijdens een in 1993 in Bristol gehouden congres over 'European Housing Finance' komen de meeste auteurs tot de conclusie dat de invloed van de Europese eenwording op de hypotheekmarkt beperkt is (Bartlett en Bramley, 1994). De belangrijkste conclusie van het boek is dat de financiële markten die zich op de woningmarkt richten sterk gefragmenteerd zullen blijven. Het zijn in essentie nationale markten waarbij er fundamentele barrières blijven bestaan om een internationale competitie mogelijk te maken. Deze barrières worden veroorzaakt door verschillen in nationale wetgeving, in de wijze waarop het eigendomsrecht voor eigendomssectoren en grond is uitgewerkt en door culturele verschillen en taalproblemen. Het belangrijkste probleem blijft echter het gegeven dat woningmarkten een sterke lokale component bezitten en dat kennis van dergelijke gespecialiseerde lokale markten veelal ontbreekt. Slechts tegen hoge kosten kunnen financiële instellingen inzicht krijgen in het functioneren van de lokale woningmarkt en in het gedrag van woonconsumenten op de lokale markt. Ook empirisch wordt deze stelling ondersteunden. Zo hebben diverse buitenlandse banken in het begin van de jaren tachtig in Engeland tijdens de bloei van de koopwoningmarkt getracht een permanent marktaandeel te verwerven. Vrijwel al deze pogingen zijn echter mislukt, zeker nadat de Engelse koopwoningmarkt in een ernstige crisis terecht kwam. De praktijk leert dat succesvolle penetraties alleen slagen wanneer er samengewerkt wordt met een lokale financiële instelling die de markt goed kent. Zo is het Franse Crédit Lyonnais er in geslaagd om met lokale partners financiële middelen uit de ruime Engelse markt te genereren en deze uit te zetten in landen waar de woningmarkt met een tekort aan kapitaal geconfronteerd wordt.

Overigens is er op de financiële markten in Europa onder invloed van globalisering, deregulering en privatisering wel degelijk sprake van een sterke convergentie. De Europese eenwording heeft deze ontwikkeling alleen maar een zetje in de rug gegeven. Competitie en technologische verbeteringen hebben geleid tot goedkopere producten en meer competitie. De keerzijde van deze efficiency-verbetering is dat het risico toeneemt. Volgens onder anderen Ball leidt dit tot een cyclische instabiliteit op de financiële (woning)markten. Het lenen blijkt ook steeds meer pro-cyclisch te verlopen, waardoor marktschommelingen versterkt worden. Mede door deze ontwikkelingen vertonen ook de nationale woningmarkten steeds meer instabiliteit; perioden van forse prijsstijgingen worden gevolgd door forse prijsdalingen (o.a. in Engeland, Zweden en Denemarken). In het onderzoek naar de werking van de

financiële woningmarkten wordt dan ook steeds meer aandacht besteed aan het fenomeen van de 'negative equity'; de uitstaande schuld is in dat geval groter geworden dan het onderpand.

Via een strak monetair EU-beleid zal tenslotte ook de inflatie in de diverse landen de komende jaren vermoedelijk beperkt blijven, waardoor ook renteschommelingen worden afgevlakt. Overigens dient volgens de EMU-criteria ook de rente op lang lopende leningen stabiel te blijven. Dit biedt meer zekerheid voor de hypotheekverstrekkers (eigenaar-bewoners).

4.6 Een blik in de toekomst

De ontwikkeling op de markt van koopwoningen kan met behulp van bovenstaande variabelen ook op een modelmatige wijze worden voorspeld. Hiertoe ontwikkelde het OTB in opdracht van het NVB de thermometer van de Nederlandse koopwoningmarkt. Deze thermometer volgt niet alleen de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, zij is ook in staat om 3 à 4 halve jaren vooruit te lopen op de huidige stand van zaken. Het aantal begonnen vrije-sectorwoningen, de gemiddelde verkoopprijs van bestaande eengezinskoopwoningen en het aantal transacties van bestaande koopwoningen zijn de basisreeksen die in het model gebruikt worden. De verkoopprijs en het aantal transacties schetsen de ontwikkeling op de markt van bestaande woningen, terwijl de begonnen vrije-sectorwoningen voor de ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt staan. Deze drie basisreeksen worden door rekenkundige modellen beschreven waarbij de rente, het inkomen, het aantal gereedgekomen vrij-sectorwoningen en de huurontwikkeling de verklarende variabelen vormen. De meest recente NVB/OTB-Thermometer is opgemaakt tot aan 1996 (afbeelding 4.1).

Op basis van deze modelmatige exercitie verwachtte het OTB dat de conjunctuur op de koopwoningenmarkt de komende jaren enigszins minder tumultueus zal zijn dan in de afgelopen jaren. Vanaf 1998 verwachten wij een lichte stijging. Tenslotte dient nog wel bedacht te worden dat deze modelberekeningen geen rekening houden met plotselinge veranderingen in bijvoorbeeld het aanbod van koopwoningen. Zo kan het op grote schaal beschikbaar komen van woningen op de VINEX-locaties de markt van koopwoningen uiteraard sterk beïnvloeden en theoretisch zelfs forse prijsdalingen tot gevolg hebben.

De toekomstige woningmarkt in Nederland wordt sterk bepaald door de afspraken, vastgelegd in de VINEX-uitvoeringsconvenanten. Deze gelden voor de periode 1995-2005. Zoals bekend is overeengekomen dat tenminste 70% van de nieuwbouw in de marktsector zal worden gerealiseerd. Omdat ook in de corporatiesector jaarlijkse bijdragen zijn afgeschaft, is de nieuwbouw zeer conjunctuurgevoelig geworden. In de komende tien jaar is een grote discontinuïteit op de markt van nieuwbouwwoningen te verwachten, al naar gelang het verloop van de hypotheekrente en de economische groei. Een sturende woningbouwprogrammering ontbreekt, zowel op nationaal als regionaal niveau. Perioden van een zekere overproductie en een zekere onderpro-

ductie kunnen elkaar afwisselen. Niet de woningbehoefte (normatief) maar de effectieve marktvraag (feitelijke marktabsorptie) zal de komende jaren bepalend zijn. Als opdrachtgever spelen beleggers een zeer bescheiden rol. Zonder overheidssteun zal dit vermoedelijk zo blijven. Woningcorporaties zijn, ondanks de sterke reductie van subsidies, verrassend actief maar er is ernstige twijfel gerezen over het vermogen van corporaties om lang door te gaan met het doen van niet-rendabele investeringen. Het Prognosemodel Sociale-Huursector laat zien dat de investeringscapaciteit op langere termijn (tot 2010) zeer afhangt van de kapitaalmarktrente.

De nieuwbouwmarkt zal de komende jaren vooral worden bepaald door de koopwoningmarkt, en dus ook door het institutionele kader: hypotheekrente-af trek, huurwaardevoordeel, overdrachtsbelasting, hypotheekgarantiefonds.

Of een calamiteit op de vastgoedmarkt, zoals in de periode 1978-1982, zich opnieuw zal voordoen, valt moeilijk te zeggen. In het algemeen zijn betrokkenen alert op zo'n gevaar. De prijsstijgingen zijn in de jaren negentig veel minder dramatisch dan in de periode 1975-1978. In de komende jaren kunnen er zich perioden van economische stagnatie voordoen maar niets wijst erop dat dit gepaard zal gaan met een hoge hypotheekrente (12%) zoals omstreeks 1980. Vooral door onvoorspelbare externe schokken kunnen zich stagflatie-verschijnselen ontwikkelen die men nu voor onmogelijk houdt. Als er zich zoiets zou voordoen, mag een interventie van de overheid worden verwacht (subsidies, andere stimulansen) om de bouwwerkeloosheid te beteugelen en grootscheepse faillissementen te voorkomen.

Met de kennis die we nu hebben lijkt een met fluctuaties stijgende kooprijsoontwikkeling het meest plausibel. De huurstijgingen verlopen meer geleidelijk. Voorlopig mag een verdere matiging in de huurstijgingen worden verwacht. De huurquoten zijn sterk opgelopen en de regering heeft belang bij een beheersing van de huursubsidie-uitgaven.

De verschillen in koopsom- en huurontwikkelingen tussen regio's kunnen toenemen, waarbij de trends in Noord-Brabant en Gelderland steeds meer die van Utrecht en de Hollanden zullen volgen.

Interessant is de vraag of de te verwachten grootscheepse verkopen van sociale-huurwoningen aan bewoners een drukkend effect zullen hebben op de kooprijsoontwikkeling. De vraag naar koopwoningen verloopt thans zo onstuimig dat een dergelijke verkoop marktconform lijkt, zeker nu de omvang van de commerciële huursector, in vergelijking met de jaren zeventig, sterk is ingekrompen. Niet alleen de commerciële maar ook de sociale-huursector zal nu moeten bijdragen aan een groter aanbod op de koopwoningmarkt.

Tenslotte is het van groot belang dat betrokkenen zich realiseren dat volgens de jongste CBS-Bevolkingsprognose van de Nederlandse bevolking in 2035 een maximale omvang van ruim 17 miljoen zielen zal tellen en daarna zal dalen. Dat houdt nog niet een daling van het aantal huishoudens in maar het lijkt zeer aannemelijk dat in de komende decennia de demografische motor van de woningbehoefte-groei op veel lagere toeren zal draaien en op termijn zelfs tot stilstand zal komen.

LOCATIEVOORWAARDEN EN LOCATIE-PREFERENTIES

5.1 Vigerend en toekomstig Rijksbeleid (1997-2010)

In dit hoofdstuk wordt het vigerend ruimtelijke en stedelijke-vernieuwingsbeleid van het Rijk kort besproken. Hierbij is met name de relatie tussen de beleidsdocumenten van DGVH en RPD van belang. In paragraaf 5.2 wordt verslag gedaan van de actualisering van de Vierde Nota Extra in 1997. In paragraaf 5.3 volgt een korte bespreking van de nota Stedelijke vernieuwing zoals deze in juni van dit jaar is gepresenteerd aan de Tweede Kamer. De nota Stedelijke Vernieuwing is vooral van belang, omdat deze ingaat op beleidsintenties, die doorlopen in de post-VINEX periode. Het betreft de stedelijke investeringsopgave, die gesplitst kan worden in de subsidies op de klassieke stadsvernieuwing en de (nieuwe) voornemens omtrent de stedelijke herstructureringsopgave.

De partiële herziening van de Planologische Kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid (PKB-NRB), waarvan deel 1 in december 1996 naar de Tweede Kamer is gezonden, betreft een uitbreiding van het bestaande VINEX-beleid met een nieuwe uitvoeringsperiode (2005-2010). De provincies en regio's bepalen de verstedelijkingsrichting. Het Rijk bepaalt de hoofdkaders: de opgave, de in te zetten rijksmiddelen en de ruimtelijk hoofdstructuur.

5.2 Actualisering van de Nota VINEX

In de nota "Actualisering VINEX" worden beleidsvoornemens voor het ruimtelijke beleid uitgewerkt voor de periode 2005-2010. Deze omvatten mede de bouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. Uit opgaven van de andere overheden blijkt dat mogelijk tot 40 procent van de opvang van de opgave binnen de stadsgewesten zou kunnen plaatsvinden. Het bundelingsbeleid en het streven naar compacte verstedelijking worden in de ontwerp-PKB nogmaals benadrukt. "Een kwaliteits-sprong voor steden als geheel, en het oplossen van structurele ruimtelijk problemen van de stad door middel van intensief en meervoudig ruimtegebruik, hebben de voorkeur boven het ontwikkelen van nieuwe uitleg-locaties."

In de toelichting tekent de regering daarbij aan, dat er grenzen zijn waarbij de kwaliteit van het bestaande stedelijke gebied niet meer gebaat is bij verdere verdichting. Dit houdt dus in, dat het Rijk blijft vasthouden aan het uitbreiden en verdichten van de stedelijke gebieden en zoveel mogelijk tussenliggend groen wil blijven sparen.

De randvoorwaarden voor verdichting hebben te maken met "het behoud van aanwezige en de toevoeging van nieuwe bedrijvigheid, met het zorgen voor voldoende groenvoorziening in de stad, en met behoud van een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling en verbetering van de sociale structuur." Daartoe zullen binnen de steden meer woningen in de marktsector moeten worden gebouwd, in sommige gevallen in een lagere dan de bestaande dichtheid.

Naast deze, voornamelijk op uitleglocaties gerichte opgave, is sinds dit jaar ook de aandacht gevestigd op binnenstedelijke locaties. Aan de klassieke stadsvernieuwing van de vooroorlogse wijken wordt de herstructureringsopgave van de naoorlogse wijken toegevoegd.

Aandachtspunten in de komende jaren zijn: Open ruimten, Bundeling van de stedelijke groei, Bufferzones, Cultuurhistorische waarden, Recreatieve groenvoorzieningen, Herstructurering bedrijfsterreinen, multimodale bereikbaarheid van bedrijfsterreinen, Groene Hart en de verstedelijkingsopgave 2005-2010.

Ruimtelijk beleid wordt in periode 2005-2010 voortgezet

In de periode 2005-2010 zullen in Nederland 226.000 woningen worden gebouwd, 3.000 hectare bedrijventerrein worden aangelegd en 5 miljoen m² kantoorruimte worden gerealiseerd. Verder komen er afspraken voor aanvullende groenvoorzieningen en ruimte voor bijpassende infrastructuur. De hoofdlijnen van het verstedelijkingsbeleid uit de Vierde nota Extra (VINEX) blijven gehandhaafd. Dit betekent compacte verstedelijking in de stadsgewesten, bundeling van functies en handhaving van de open ruimte.

Het open houden van de open ruimte blijft dus speerpunt van het ruimtelijke-orderingsbeleid, waarbij nog een nadere studie volgt naar de aanpak van de verstedelijking in de 'Leidse regio', de mogelijke ontwikkelingen op de locatie van de 'Hoekse Waard' (werklocaties) en Almere (ontwikkeling en bereikbaarheid). Wat betreft inbreiding in het Groene Hart is het kabinetsstandpunt als volgt: voor de verstedelijkingsopgave in de Randstad over de periode 2005-2010 is het niet nodig nieuwe grootschalige woningbouwlocaties in de Grote Polder bij Leiden en Rijnenburg bij Utrecht (beide in het Groene Hart) te realiseren. Er zijn voldoende woonlocaties in de stadsgewesten van de Randstad te vinden. Voor het wonen zijn voldoende mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied en op de huidige VINEX-locaties. Als instrumenten voor de uitvoering van het ruimtelijke beleid worden het restrictieve beleid en de bufferzones toegepast.

Tabel 5.1 Opgave verstedelijking 2005-2010, per provincie

Provincies (ex. BON-regio's)	opgave	Woningen (x 1000)
		Bandbreedte
Groningen	5	0 - 8
Friesland	7	3 - 11
Drenthe	6	4 - 8
Overijssel	9	6 - 11
Gelderland	17	11 - 22
Utrecht	6	6 - 9
Noord-Holland	11	5 - 19
Zuid-Holland	12	9 - 24
Zeeland	3	0 - 6
Noord-Brabant	27	16 - 27
Limburg	11	4 - 19
Flevoland	17	10 - 20
Nederland	226	118 - 332

Bron: MVROM, 1997d.

De aantallen woningen, die gebouwd zullen worden in de periode 2005-2010, staan in tabel 5.1 per provincie weergegeven. Uit de kolom 'bandbreedte' wordt duidelijk, dat de onzekerheden omtrent de uiteindelijke aantallen nog vrij groot zijn in Noord- en Zuid-Holland en Noord-Brabant. **Maximaal** gaat het om 66.000 woningen per jaar, gemiddeld om 45.000 woningen per jaar: een aanzienlijk lagere productie dan thans gebruikelijk is.

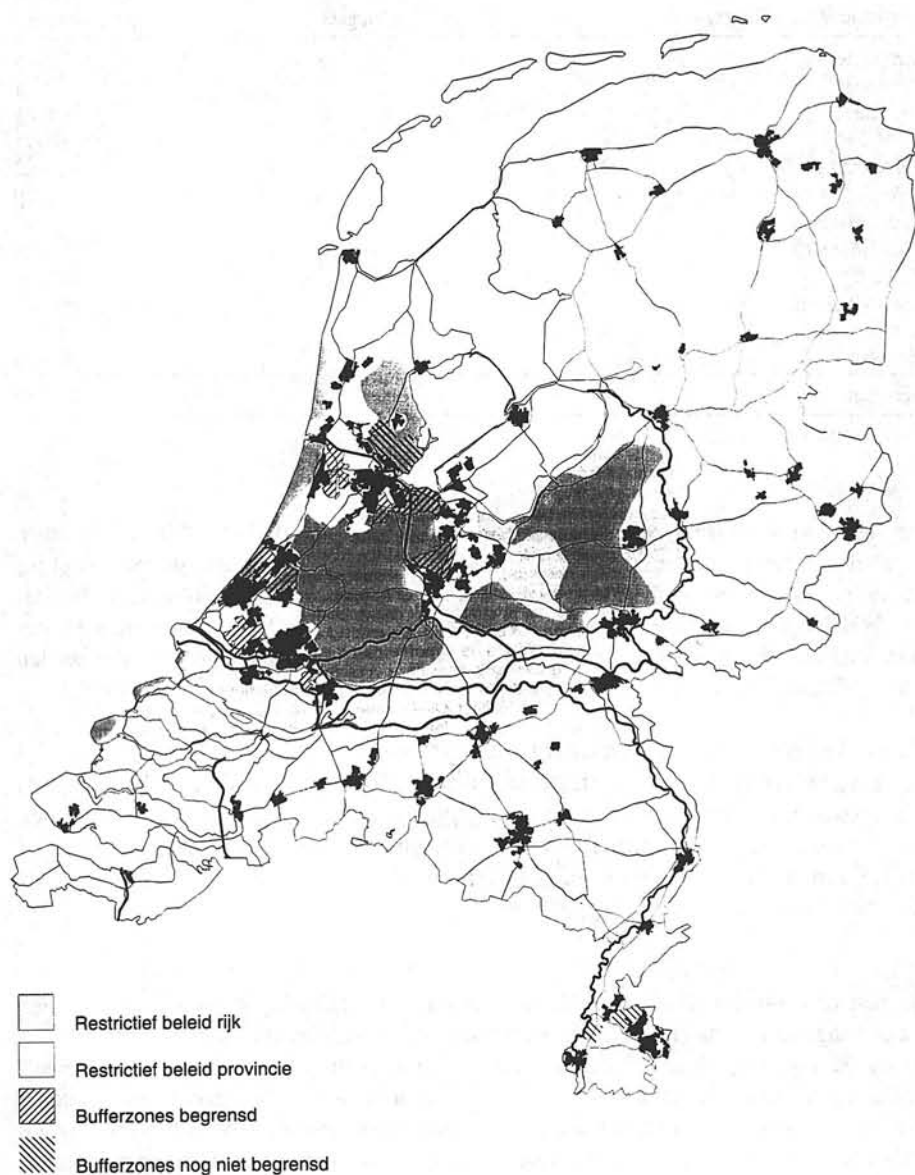
Restrictief beleid voor het behoud van open ruimte

In de open ruimte tussen de grote steden geldt een restrictief beleid. In de op de kaart aangegeven gedeelten van de open ruimten mag in beginsel geen uitbreiding van ruimtebeslag door verstedelijking plaatsvinden buiten in streekplannen rond kernen aan te geven bebouwingscontouren. De restrictieve beleidsgebieden (Rijk en provincie) zijn aangegeven op afbeelding 5.1.

Rijks-restrictief beleidsgebied

De restrictie op uitbreiding van de bebouwing valt onder het contourenbeleid. Een bebouwingscontour heeft als Rijks-instrument in de ruimtelijke ordening invloed op zowel de potentiële inbreidings- als uitbreidingslocaties. Het contourenbeleid houdt in dat er 'in beginsel geen uitbreiding van verstedelijking mag plaatsvinden anders dan binnen de bebouwingscontouren', die op de verschillende streekplannen door de provincie binnen de gearceerde gebieden van het restrictieve beleid gezet worden. Het Rijk heeft daarnaast ook een aantal gebieden aangewezen, waarin eveneens geen uitbreiding mag plaatsvinden. De zones van restrictief beleid voor de periode tot 2010 zijn in deelkaarten aangegeven. Grenzen van de contouren mogen wel worden verlegd, maar het oppervlak van het contour-gebied moet dan wel gelijk blijven.

Afbeelding 5.1 Open ruimten en restrictieve gebieden van rijk en provincies



Bron: MVRM, 1996.

De contouren worden getrokken binnen de gearceerde restrictieve gebieden rondom de woonkernen.

Provinciale restrictief-beleidsgebieden

De vormgeving van het restrictieve beleid van de provincie is vrijer dan het restrictieve beleid van het rijk. Dit betekent, dat er in principe ruimte is gecreëerd op provinciaal niveau om van het contourenbeleid af te wijken. Stedelijk ruimtebeslag mag dan echter alleen plaatsvinden in de "stedelijke centra of opvangkernen, die door de provincies in het streekplan worden aangewezen".

Bufferzones als instrument naast het restrictieve beleid

Bufferzones zijn landbouw- en natuurgebieden, waar geen verdere uitbreiding van de woningbouw zal plaatsvinden. Deze bevinden zich als "groene zones" tussen de grote verstedelijkte zones. Verder wordt ernaar gestreefd de toekomstige woningbouw zoveel mogelijk te concentreren binnen de bestaande stedelijke gebieden. Het vigerend beleid van de verschillende overheden houdt dus het versterken van het compacte stad beleid in met een accent op verdichting in de binnenstedelijke locaties en op de randen van de stad met een vrijwaring van de bufferzones voor nieuwbouw. Voorlopig zijn de volgende bufferzones aangewezen: Amsterdam-Haarlem, Amstelland-Vechtstreek, Blaricum-Huizen/Oostermeent, Utrecht-Hilversum, Den Haag-Leiden-Zoetermeer, Midden Delfland, Oost-IJsselmonde. Voor de regio West is de zone Amsterdam-Purmerend ook reeds indicatief op de PKB-regiokaart aangewezen. De aanwijzing van de andere bufferzones worden reeds als beslissing aangemerkt en zullen derhalve (parlementair) getoetst worden.

De Randstad in relatie tot de ontwikkelingen in Brabant en Gelderland

Bij de start van de PKB-herziening bestond de indruk dat het verschil in demografisch en economisch groeitempo tussen de Randstad enerzijds en Noord-Brabant anderzijds het gevolg was van 'overloop'. Niet alleen van bewoners die het leefklimaat van Noord-Brabant of Gelderland boven de Randstad verkozen, maar meer en meer ook van bedrijven. In het bijzonder de Zuidvleugel van de Randstad onderscheidt zich daarbij in ongunstig opzicht. Onderzoek heeft intussen laten zien dat overloop slechts in beperkte mate aan het verschil in groeitempo bijdraagt. Vertrek van bevolking en bedrijven vanuit de Randstad naar Noord-Brabant en Gelderland heeft, afgezet tegen de Randstad als geheel, geen grote omvang. Van meer invloed is de ontwikkeling van gevestigde bedrijven, de oprichting van nieuwe bedrijven en de vestiging van buitenlandse bedrijven in Nederland. Al deze ontwikkelingen geven in Noord Brabant en Gelderland een positiever beeld te zien dan in de Randstad. Het beeld verandert enigszins als binnen de Randstad de Zuidvleugel apart wordt bekeken. Deze heeft binnen de Randstad de kleinste economische groei en de kleinste bevolkingsgroei. Bovendien wordt de overloop van werkgelegenheid naar Noord-Brabant vrijwel volledig door dit deel van de Randstad veroorzaakt.

Sterk verstedelijkte gebieden

In de sterk verstedelijkte gebieden zal op termijn de werkzaamheid van de compacte

stad als centraal beleidsconcept in de ruimtelijke ordening ten einde lopen. Stads-
gewesten gaan elkaar qua invloedssfeer meer en meer overlappen en er beginnen
zich binnen de beide 'vleugels' van de Randstad eenheden af te tekenen die meerdere
stadsgewesten omvatten. Daarom moet het beleid dat zich richt op het doorbreken
van de negatieve spiraal waarin grote steden dreigen te komen, zich meer op het
sterk verstedelijkte gebied richten dan op de gebieden daarbuiten.

Ontwikkelingen op lange termijn

De kans dat zich ontwikkelingen voordoen die, achteraf bezien, tot andere conclusies
kunnen leiden, spitst zich toe op het verloop van de bevolkingsomvang, de bevol-
kingsverdeling over Nederland en de bijbehorende ontwikkelingen van de ruimtelijk-
economische dynamiek. Bij de bevolkingsomvang moet zowel naar een lager als een
hoger scenario worden gekeken ten opzichte van het groeitempo waarvan nu wordt
uitgegaan. Bij een lager scenario is het denkbaar dat een deel van de woningen die
overeenkomstig de PKB-herziening tussen 2005 en 2010 moeten worden gebouwd,
achteraf overmatig blijkt. De kans dat zich deze ontwikkeling voordoet is echter
klein omdat de woningbehoefte naijlt op de bevolkingsomvang. Bovendien gaat er
een dempende werking uit van de nog verder dalende gemiddelde woningbezetting.
Ten slotte tekent een dergelijke ontwikkeling zich ruim van tevoren af waardoor een
adequate reactie mogelijk is. Rond 2000 wordt een 'herijking' van de uitvoerings-
afspraken uitgevoerd die mede daarvoor is bedoeld.

5.3 Nederland 2030

De woningbouwprogrammering zoals we die hiervoor hebben besproken, is een
uitvloeisel van het ruimtelijke-ordeningsbeleid volgens de Vierde Nota over de
Ruimtelijke Ordening Extra, wat weer gezien kan worden als het vervolg op het
compacte-stadbeleid uit de jaren tachtig. Het VINEX-beleid voor de periode tot 2010
is er op gericht de nieuwbouw te concentreren binnen de steden en op uitbreidingslo-
caties aan de rand van stedelijke gebieden; de VINEX-locaties. Deze locaties zijn
aangewezen en er zijn uitvoeringsconvenanten ondertekend waarin de aantallen te
bouwen woningen tot het jaar 2005 zijn vastgelegd. Recente actualisering van het
beleid heeft slechts geleid tot het aanwijzen van enkele nieuwe locaties en niet tot
een echte koerswijziging in het ruimtelijke-ordeningsbeleid tot 2010.

Wel wordt er ondertussen al volop nagedacht over het te voeren ruimtelijke beleid in
de volgende periode. In juli 1997 is een discussienota verschenen van de Rijksplano-
logische Dienst: 'Nederland 2030: eindspel' (MVROM, 1997a). Dit kan gezien
worden als een tussenproduct van het project Nederland 2030 en is bedoeld om de
publieke discussie aan te sturen. Dit project dient de basis te leggen voor de vernieu-
wing van nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2030. In de genoemde
discussienota worden vier perspectieven uitgewerkt, die alle een verschillend
ruimtegebruik veronderstellen en als zodanig ook tot verschillende woningbouwpro-
grammeringen kunnen leiden. De vier perspectieven hebben als naam meegekregen:

Stedenland, Landschapspark, Stromenland en Palet.

In *Stedenland* worden de ruimteclaims geconcentreerd in de kernregio's of steden. De sturing van het beleid gebeurt centraal en is gericht op de scheiding stad-land. Dit perspectief kan beschouwd worden als een voortzetting van de huidige ontwikkelingen.

Landschapspark voorziet een verweving van stad en land; een verweving van wonen, werken en recreatie die verschilt per landschap. De nadruk ligt op de identiteit en morfologie van de verschillende cultuurlandschappen als drager (en kans) voor verschillende functies. De sturing geschiedt wederom centraal maar nu op omgevingskwaliteit en identiteit.

In *Stromenland* fungeren de water- en verkeersnetwerken als ordenend principe voor de toekomstige ruimteclaims. De middelgrote stad wordt als meest geschikte maat voor woningbouw in hogere dichtheden beschouwd op goed bereikbare plaatsen langs verkeersnetwerken waar fiets en openbaar vervoer domineren. Er is sprake van een centrale sturing op verkeer- en water infrastructuur.

Tenslotte is *Palet* een uitwerking die vooral aansluit op de veronderstellingen over een mondiger en individualiserende samenleving. Niet de staat maar de burgers zelf weten het beste wat goed is voor de burger. Er is sprake van vestigingsvrijheid voor wonen, werken en recreatie, mits bepaalde, algemeen aanvaarde basisnormen niet overschreden worden. De woonvoorkeuren zijn de meest bepalende vestigingsfactor. Het ruimtelijke-orderingsbeleid is dan ook maximaal decentraal.

Hoewel de te voeren publieke discussie dus betrekking heeft op het te voeren ruimtelijke beleid na het jaar 2010, kan deze toch al invloed hebben op ontwikkelingen en bepaalde besluitvormingen in de periode na 2000. Het is daarom raadzaam deze beleidsontwikkelingen nauwgezet te volgen.

5.4 Nota Stedelijke Vernieuwing (1997)

Uit de Nota Stedelijke vernieuwing (MVROM, 1997b) wordt duidelijk, dat reeds voor de Post-VINEX periode de binnenstedelijke gebieden ruimschoots aan bod zullen komen. Voor de stedelijke vernieuwing is al zo'n f 3,7 miljard extra gereserveerd, aldus deze nota. Dit is exclusief de nog bestaande f 3,5 miljard, die nog tegoed zijn voor het afmaken van de klassieke stadsvernieuwing en tevens exclusief de rijksuitgaven ten behoeve van de actualisering VINEX in de periode 2005-2010. De eindige stadsvernieuwing zal overlopen in de stedelijke vernieuwing. Integrale stedelijke herstructurering heeft een vaste plaats gekregen op de politieke agenda. De uitgaven voor de stadsvernieuwing zullen zoals voorzien met ingang van 2002 sterk afnemen; de uitgaven voor herstructurering zullen daarentegen toenemen.

In deze nota gaat het onder meer om de aanpak van de 'slechtste' wijken. Deze herstructurering wordt treffend "curatieve herstructurering" genoemd. Terecht merken de gemeenten op dat er ook preventieve maatregelen nodig zijn. Het kabinet

stelt zich op het standpunt, dat er ook op het initiatief van de corporaties en de marktpartijen wordt gerekend.

Brede aanpak steden

De druk op het stedelijk gebied neemt toe. De kwaliteit van de bestaande stedelijke omgeving moet meer en meer concurreren met die van nieuwe bouwlocaties in de stadsgewesten en het aanbod van woningen daarbuiten. Daarom is er een overgang nodig van een beleid dat de aantrekkelijkheid van de hele stad als plaats om te wonen, te werken, te ondernemen en te verblijven centraal plaatst: stedelijke vernieuwing.

Stedelijke vernieuwing en wijken

De wijken moeten een groot aantal jaren hun functie vervullen als woon-, werk- en leefgebied. Dan is het onvermijdelijk dat de kwaliteit van wijken op een bepaald moment niet meer goed aansluit op de maatschappelijke behoeften. Oorzaak daarvan kunnen zijn veroudering, eenzijdigheid of verschraling van het aanbod van woningen, bedrijfspanden, groen, winkels en voorzieningen. Oorzaak kan ook zijn een ingrijpende verandering in de verhouding tussen vraag en aanbod van woningen.

Risico's

Vooraf de grote bouwproductie na de oorlog heeft geleid tot massaliteit en een eenzijdig woningaanbod, zo schrijft de staatssecretaris in de nota. Die eenzijdigheid is des te nadrukkelijker in bepaalde wijken, waar ook het aanbod van voorzieningen verschaalde en de werkgelegenheid terugliep. Er zijn wijken die verarmen, waar sprake is van sociale spanningen en overlast. Daar wordt de exploitatie van woningen, voorzieningen en bedrijven risicovol. *Wijken die te lijden hebben onder dit soort verschijnselen kunnen nauwelijks tot niet de concurrentie aan met locaties die suburbaan of in groeikernen liggen.* Dit proces dreigt te versnellen bij het gereedkomen van grote aantallen woningen op VINEX-locaties. Dan volstaan beheer en onderhoud niet meer, hoe belangrijk dat ook is voor het op peil houden van de leefbaarheid. *Tijdige investeringen in de vernieuwing van deze oudere wijken zijn nodig om te voorkomen dat daar een neerwaartse spiraal ontstaat van moeilijk te beheersen, elkaar versterkende negatieve verschijnselen, die afbreuk doen aan de sociale en economische vitaliteit van de stad als geheel.* De aandacht voor dit soort ingrepen - de herstructurering - is in veel steden de laatste jaren gegroeid.

3,7 miljard gulden extra voor stedelijke vernieuwing tot 2010

Het kabinet heeft voor de periode tot 2010 een extra bedrag van 3,7 miljard gulden beschikbaar gesteld voor het voltooiën van de stadsvernieuwing in oude (vooroorlogse) wijken en voor herstructurering van vooral naoorlogse wijken. Hiermee wil het kabinet een impuls geven aan het investeren in stedelijke vernieuwing. Ze zal daarnaast het bestaande beleid omtrent de VINEX-opgave en ander rijksbeleid voortzetten en verder ontwikkelen. De nota geeft geen uitwerking aan twee belangrijke pijlers voor stedelijke vernieuwing: de versterking van de stedelijke economie en de duurzame stad als opgave. Deze twee belangrijke ontwikkelingen en de

financiële consequenties hiervan worden wel uitgewerkt in de studie "De stedelijke investeringsopgave" (Priemus et al., 1997), dat in opdracht van de VNG en een groot aantal steden is gepubliceerd. Dit leidt tot een verschil in inzicht over de noodzakelijke investeringen tussen het Rijk en de gemeenten. Hieronder zal op dit verschil verder worden ingegaan.

Meer geld, langere looptijd

Voor het voltooien van de 'klassieke' stadsvernieuwing is f 1,3 miljard uitgetrokken, aangevuld met f 200 miljoen voor de verbetering van de historische omgeving van monumenten en f 350 miljoen voor bodemsanering. Voor de herstructurering is f 1,85 miljard beschikbaar, inclusief de budgetten voor de tijdelijke herstructureringsregeling. De oorspronkelijke rijksbijdragen voor de stadsvernieuwing lopen tot 2005. Voor het nieuwe beleid voor de stedelijke vernieuwing, waarvan de stadsvernieuwing deel uitmaakt, heeft het kabinet tot 2010 geld beschikbaar gesteld.

Stadsvernieuwing

Het extra bedrag voor het voltooien van de klassieke stadsvernieuwing komt bovenop de in het verleden reeds toegezegde f 11 miljard, waarvan f 3,5 miljard nog resteert voor de jaren 1998 tot circa 2005. "De stadsvernieuwing is nog geen gelopen race", zo staat in de nota. "Dit extra bedrag is blijkens onderzoek nodig wegens de hogere kosten van vooral de aanpak van de woonomgeving en door de gestegen prijzen van onroerend goed."

Voor het oplossen van knelpunten op het terrein van bodemsanering bij stadsvernieuwing is - binnen het kader van de middelen die extra beschikbaar zijn gekomen voor bodemsanering - f 350 miljoen geoormerkt voor de stadsvernieuwing. Op deze manier kan de stadsvernieuwing worden afgerond.

"Vooral in naoorlogse wijken wordt het eenzijdige woningaanbod tegengegaan omdat daar goedkope(re) en steeds minder gewilde meergezinshuurwoningen domineren. Herstructurering is een kwaliteitsimpuls, met als ambitie om door het versterken van de structuur van wijken hun sociale en economische vitaliteit, en daardoor de stad als geheel, te vergroten", aldus de nota Stedelijke vernieuwing.

Curatieve of preventieve aanpak: verschil van f 7,5 miljard

De ramingen die de grondslag zijn voor de rijksmiddelen die in de komende jaren voor stedelijke vernieuwing beschikbaar worden gesteld, zijn gebaseerd op uitvoerig en diepgaand onderzoek. In de adviezen (van RCV/CCSV, RMO en de VROM-raad) wordt die basis niet ter discussie gesteld. Bij de uitwerking ervan worden wel kanttekeningen geplaatst. Die hebben ten eerste betrekking op de aard van de opgave en de vraag wat daarin de verantwoordelijkheid van de overheid is. Tussen de door het Rijk en de door de gemeenten zelf (via de leden, die namens de Vereniging Nederlandse Gemeenten zitting hebben in de commissie RCV/CCSV) geraamde behoefte aan rijksmiddelen is een verschil van f 4 miljard voor stadsvernieuwing en f 3,5 miljard voor herstructurering. Deze verschillen zijn veroorzaakt doordat de andere overheden menen dat het Rijk de stadsvernieuwing te eng definieert en tezeer

Tabel 5.2 Behoefteraming herstructurering volgens VROM (1997)

Wijktype	Totaal	Herstructurering	Woningen
Verschraalde portiekwijken	53	51	180.000
Vergrijsde portiekwijken	65	22	109.860
Recent gebouwde hoogbouw doorgangswijken	85	34	137.700
Centraal gelegen vroeg naoorlogse wijken	74	5	18.300
Overige wijktypen	238	0	n.v.t.
Totaal naoorlogs	515	112	445.860
Vergrauwde grote stadswijken	34	30	163.400
Vernieuwde stadswijken	19	18	104.380
Ring '20-'30	22	10	53.900
Overige wijktypen	153	0	n.v.t.
Totaal vooroorlogs	228	58	321.680
Alle wijktypen	743	170	767.540

Bron: MVROM, 1997b.

vertrouwt op de bijdrage van private partijen en dat herstructurering niet alleen curatief, maar ook preventief in meer wijken moet worden aangepakt.

In de nota 'De stedelijke investeringsopgave' wordt onder andere berekend, dat de huidige stroom Belstato-gelden ook na de herijking te klein is, omdat er onder meer geen rekening wordt gehouden met de preventieve herstructurering en omdat de curatieve herstructureringsinspanning nog steeds te laag wordt ingeschat.

In aanmerking voor de herstructurering komen volgens de nota Stedelijke vernieuwing 170 wijken, waarvan 112 naoorlogse en 58 vooroorlogse wijken. De rangorde is gebaseerd op negatieve, neutrale en positieve scores op drie factoren: welstand, samenstelling van de woningvoorraad en waardering van de wijk. Herstructurering is nodig waar sprake is van (een combinatie van) drie maal een negatieve score op:

- Een lage welstand (lage inkomens, werkloosheid en dergelijke).
- Aanwezigheid van veel (goedkopere, oudere) flats.
- Veel onvrede met de wijk, een grote verhuisgeneigdheid omwille van woning of buurt.

Wanneer een wijk drie maal negatief scoort, kan wel gesteld worden, dat er reeds sprake is van ernstige problemen met een wijk. Er zijn dan bijvoorbeeld ook imago-problemen ontstaan voor deze wijk. Het verlaten van dit "dal" waarin een herstructureringswijk zich bevindt, kost veel inspanning en onbekend is nog, hoe aantrekkelijk het is voor projectontwikkelaars en bouwers, om rendabele methoden te vinden om de wijk uit de problemen te halen. Hiervoor zal een samenwerkingsverband tussen publieke en private partijen en een integrale aanpak van de wijk noodzakelijk zijn.

Tabel 5.3 Verandering woningvoorraad naoorlogse wijken door herstructurering 1998-2010

Aandeel	Voor herstructurering	Na herstructurering
Woningvoorraad	445.900 woningen	465.600 woningen
Sociale huurwoningen	65%	42%
Particuliere huurwoningen	17%	13%
Eigen woningen	18%	45%

Bron: MVROM, 1997b.

Bij de analyse van gemeentelijke plannen voor herstructurering zijn drie maatregelen geïnventariseerd:

- Maatregelen die de samenstelling van de woningvoorraad verbeteren.
- Ondersteunende maatregelen tijdens het - voor de bewoners ingrijpende verandingsproces.
- In de derde plaats gaat het "om het veel aantrekkelijker maken van de woonomgeving.

Aanpak van verschillende woningtypen

De uitvoering van het (eindige) programma van de klassieke stadsvernieuwing, (tot 2005) in combinatie met de start van de stedelijke herstructurering (samen de stedelijke-vernieuwingsopgave) heeft de volgende consequenties voor de samenstelling van de voorraad.

De nadruk ligt dus duidelijk op het verder verminderen van de voorraad sociale huurwoningen en het vergroten van het bestand eigen woningen. Hierin wordt "een belangrijke impuls verwacht van de marktpartijen", dus ook een uitdaging voor Intervam en Mabon. Het Rijk wil zich vooral concentreren op een (eenmalige) investeringsimpuls, voor het op gang brengen van de herstructureringsopgave en hoopt vervolgens op een multiplier-effect bij corporaties en ontwikkelaars.

Beschikbaar gestelde middelen

Kort samengevat worden de volgende middelen ter beschikking gesteld vanuit de Nota stedelijke vernieuwing:

Tabel 5.4 Raming VROM-bijdrage herijkte Belstato-opgave vanaf 1998 (x 1 miljard gulden)

Belstato	Herijking*	1,3
	Historische woonomgeving bij (woonhuismonumenten)	0,2
	Bodemsanering	0,35
Herstructurering		1,85
Totaal stedelijke vernieuwing		3,7

* Extra geld, bovenop de al beschikbare f 3,5 mld. Voor het afmaken van de klassieke stadvernieuwing in de periode 1998-2005.

Noot: De rijksuitgaven voor actualisering van VINEX in de periode 2005-2010 (die deels samenhangt met stedelijke vernieuwing) zijn niet in deze ramingen opgenomen; daarover gaat te zijner tijd aparte informatie naar de Kamer.

Bron: MVRM, 1997b.

Tabel 5.5 Totaal Rijksbijdragen - exclusief de specifieke f 3,7 miljard voor stedelijke vernieuwing (x 1 miljard gulden)

Bron	Doel	Bedrag	Periode
BiZa	Grote Stedenbeleid	3,1	1996-1999
	Sociale Vernieuwing	6,2	1996-2001
VenW	Aanleg Tweede tactische pakket (railinfra)	5,0	1997-2001
	Aanleg hoofdwegennet	5,2	1997-2001
	Aanleg OV-infra stad en streek exploitatie OV	2,6	1997-2001
	(Include. Cie. De Boer-gelden)*	8,8	1997-2001
	Stedelijk wegverkeer	0,6	1997-2001
	Vervoerregio's	1,5	1997-2001
	Intermodaal vervoer/zeehavens	0,2	1997-2001
VROM	Stadsvernieuwing	3,5	1998-2005
	Bodemsanering	2,0	1996-2001
	Geluid en Verkeer	0,1	1996-2001
	BLS	1,4	1996-2001
	BWS	1,2	1996-2001
	Huursubsidie	16,2	1996-2001
OCW	Monumentenzorg	0,2	1996-1997
		0,3	eenmalige donatie
EZ	Stirea	0,3	1996-1999

* Kan voor een belangrijk gedeelte worden verbonden met stedelijke vernieuwing.

Bron: MVRM, 1997b.

Meer duidelijkheid omtrent de omvang van de subsidiestromen: het gebundelde volkshuisvestingsbeleid

Tommel wil uiterlijk in het jaar 2000 komen tot een gebundeld volkshuisvestingsbudget. Daarbij wordt gedacht aan een bundeling van de (subsidie)regelingen voor de stadsvernieuwing, de herstructurering, het Besluit woninggebonden subsidies (BWS) en eventueel Locatiegebonden subsidies (BLS) en bodemsanering. Tot die tijd blijft de verdeling van het stadsvernieuwingsfonds ongewijzigd. De middelen voor de herstructurering zullen tot die tijd deel uitmaken van de stimuleringsregeling herstructurering. "Vooruitlopend op de invoering van een gebundeld volkshuisvestingsbudget streeft de rijksoverheid ernaar om op korte termijn de mogelijkheden voor een flexibeler gebruik van de bestaande regelingen onder de aandacht van de gemeenten te brengen". Dit maakt dus op termijn de weg mogelijk vrij om met gemeenten rechtstreeks te gaan onderhandelen over de verdeling en de inzet van de rijksmiddelen over de verschillende projecten.

De uitgangspunten voor een gebundeld volkshuisvestingsbudget wil de staatssecretaris in het najaar van 1997 formuleren en aan de Kamer voorleggen. Over die bundeling zal hij RCV/CCSV, de Raad voor Financiële Verhoudingen en de Raad voor het Openbaar Bestuur raadplegen. Een bundeling van middelen en instrumenten voor de Volkshuisvesting maakt ook middelen zichtbaar, die via andere ministeries naar de volkshuisvesting toestromen. Tabel 5.5 geeft een inventarisatie van die middelen. Er staat in deze tabel tevens vermeld over welke periode deze middelen (nog) beschikbaar zijn. De tabel illustreert het grote relatieve belang van de huursubsidieregeling.

Samenhang stadsvernieuwing met ander rijksbeleid

Voor sommige rijksbijdragen is stedelijke vernieuwing een expliciet doel, al dan niet naast andere. Van andere rijksbijdragen is het een 'bijproduct'. Het is niet mogelijk exact aan te geven wat ten goede komt aan de steden of stedelijke vernieuwing, ook niet wat op wijkniveau terecht komt. Doel en bereik van de meeste gelden zijn breder dan 'stedelijke vernieuwing' of 'de stad'. Sommige budgetten zijn structureel (zoals de huursubsidie), andere gaan niet verder dan de huidige kabinetsperiode (Grote-stedenbeleid en Stirea - Stimuleringsregeling Ruimte en Economische Activiteit). Veel rijksbijdragen in het overzicht zijn helemaal of grotendeels bestemd voor investeringen in fysieke zaken. Andere niet of beperkt, zoals huursubsidie, sociale vernieuwing, Grote-Stedenbeleid en bijdragen voor openbaar vervoer. Zij dienen als aanvulling op fysieke investeringen: voor het bereikbaar maken en in stand houden van voorzieningen (woningen, openbaar vervoer) en op maatregelen op het sociale vlak. "Uitgangspunt voor de rijksbijdragen is dat andere overheden, particulieren, bedrijven en woningcorporaties ook investeren in het op peil houden, verbeteren en vernieuwen van de stedelijke omgeving. Daarom zijn de rijksbijdragen voor stadsvernieuwing en herstructurering verhoogd, vergeleken bij eerder beschikbaar gestelde gelden."

Het bundelen van rijksmiddelen in een overkoepelend volkshuisvestingsbeleid zal het

op termijn ook mogelijk maken om fricties tussen de ruimtelijke ordening en de volkshuisvesting beter op te lossen, dan wel uit te werken. Op dit moment botsen de belangen nog wel eens, bijvoorbeeld op het gebied van het "compacte stad" beleid. Het spanningsveld tussen binnenstedelijke locaties en uitleglocaties speelt hierin een belangrijke rol. Zo zijn infrastructurele aanpassingen en uitbreidingen vaak vooral interessant voor de bereikbaarheid van de uitleglocaties, maar zijn de Stirea-subsidies juist interessant voor de binnenstedelijke bedrijvigheid.

5.5 Locatiepreferenties: het contrast tussen binnenstedelijk en suburbaan

Het Centraal Planbureau heeft drie scenario's ontwikkeld, met de volgende spreken-de namen: "Global Competition", "European Coordination" en "Divided Europe". Ze verschillen onderling op een tweetal punten: de mate van ingrijpen van de overheid in de toekomst en de mate waarin de consumenten aandacht hebben voor collectieve of juist individuele normen en waarden en de wijze waarop ze dit realiseren. Zowel in het scenario Global Competition als in het scenario European Coordination is er sprake van een sturing van de overheid op afstand, terwijl in het scenario Divided Europe meer gewerkt wordt met collectieve regels. Dit is in de bijlage in een schema weergegeven.

Het stedelijke beeld, dat aan deze drie scenario's is verbonden, wordt hier per scenario behandeld. In bijlage 1 is een totaaloverzicht opgenomen van de effecten op de bestaande woonmilieus. De woonmilieus, die hieronder onderscheiden worden zijn: Centrum Stedelijk, Buiten Centrum, Rand, Centrum Dorps en Landelijk. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt een kwalitatieve verkenning uitgevoerd naar een viertal wijktypen, die in de stedelijke gebieden aanwezig zijn en waarin in de toekomst de meeste dynamiek verwacht wordt. Van deze vier wijktypen is wederom in de bijlage een korte beschrijving opgenomen.

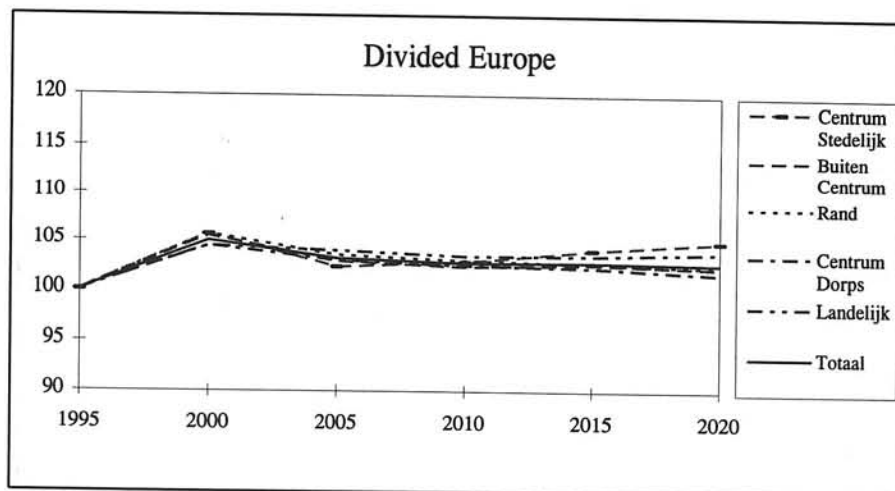
De drie scenario's verschillen in dynamiek

Als de drie scenario's, Divided Europe, European Coordination en Global Competition, onderling worden vergeleken (afbeeldingen 5.2, 5.3 en 5.4), dan wordt duidelijk, dat het scenario "Divided Europe" voor "stagnatie" van de economie en de maatschappij staat. Bij Global Competition vertoont de economie veel meer dynamiek, maar de onzekerheden zijn ook veel groter. European Coordination staat tussen de eerstgenoemde scenario's. De ontwikkeling van de behoefte aan de verschillende woonmilieus verloopt gelijkmatig. Dit houdt in dat er in dit scenario geen grote verschuivingen zullen plaatsvinden tussen de verschillende woonmilieus.

Grote dynamiek in het woonmilieu "Buiten Centrum" en weinig op de "Rand"

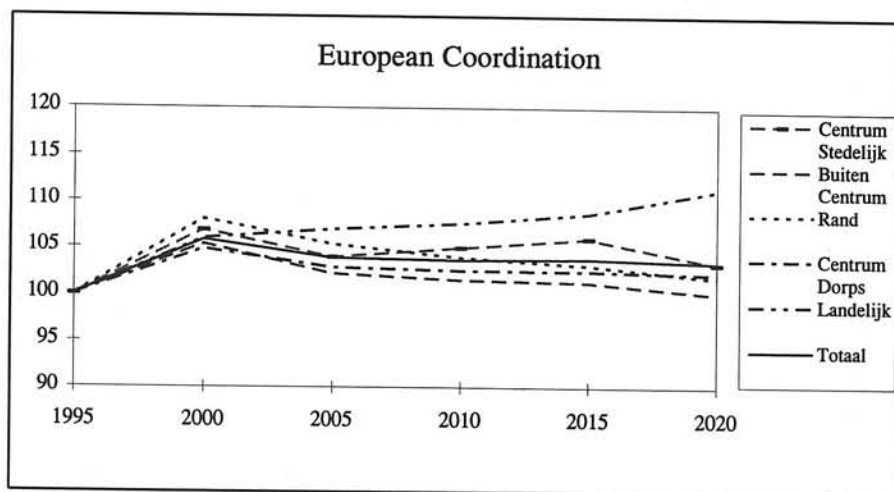
In de afbeeldingen 5.5 tot en met 5.9 wordt de ontwikkeling per woonmilieu nader beschouwd. Uit deze grafieken wordt duidelijk dat er een verschil in de ontwikkelingen in de woonmilieus is, die sterker wordt na 2020. Zo groeit de vraag naar de woonmilieus "Centrum Stedelijk" en "Rand" licht; deze vraag gaat ongeveer gelijk op met de bevolkingsgroei. De vraag naar het milieu Centrum Stedelijk groeit van

Afbeelding 5.2 Vraag naar woonmilieus, 1995-2020 (Divided Europe)



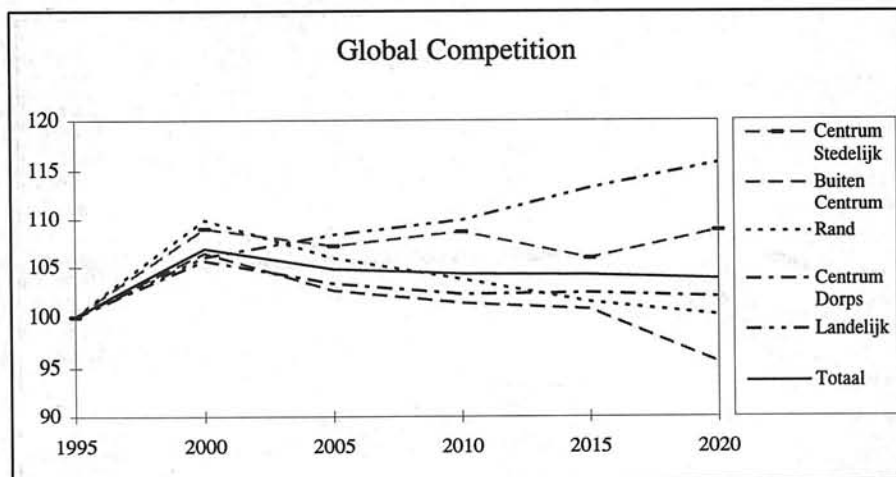
Bron: Brouwer, 1997.

Afbeelding 5.3 Vraag naar woonmilieus, 1995-2020 (European Coordination)



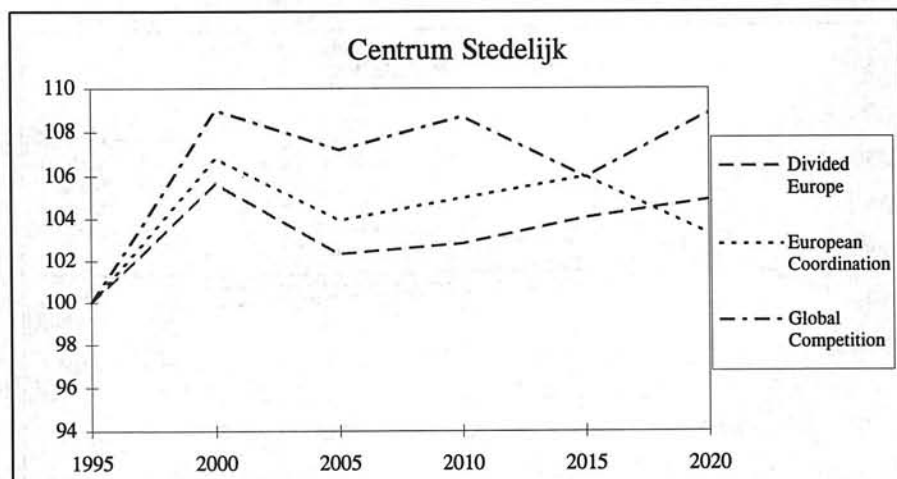
Bron: Brouwer, 1997.

Afbeelding 5.4 Vraag naar woonmilieus, 1995-2020 (Global Competition)



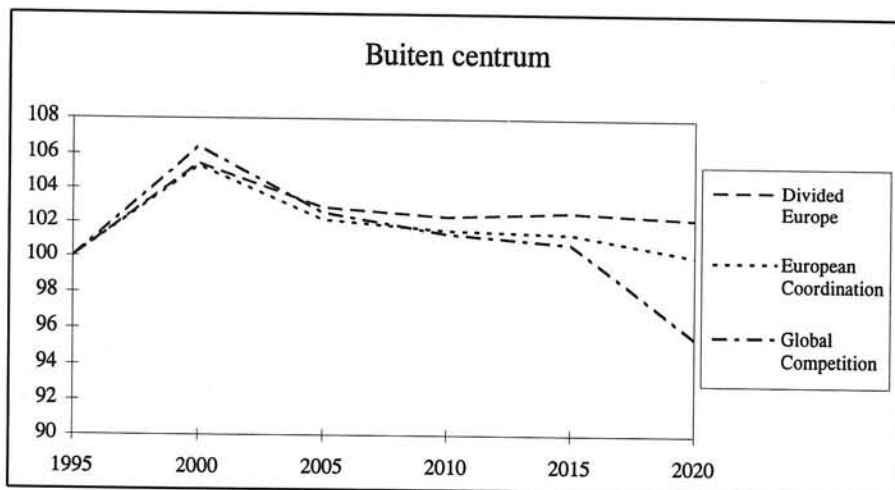
Bron: Brouwer, 1997.

Afbeelding 5.5 Vraag naar centrum stedelijke woonmilieus, 1995-2020



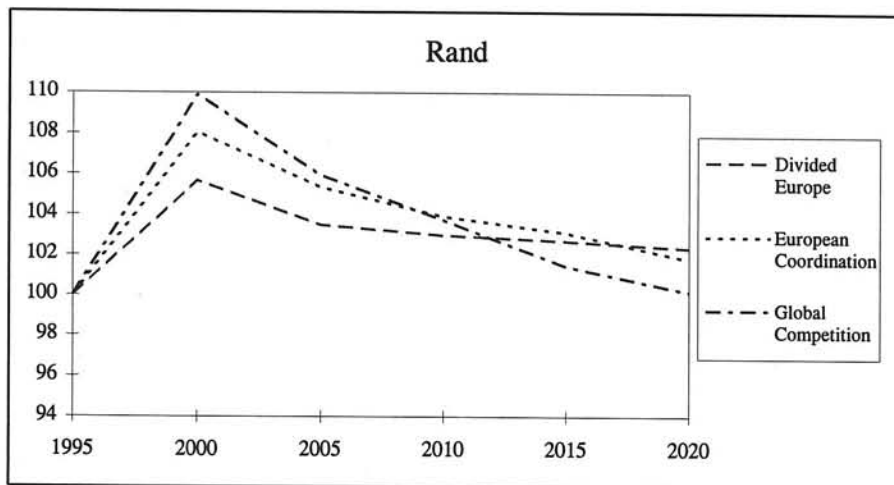
Bron: Brouwer, 1997.

Afbeelding 5.6 Vraag naar woonmilieus buiten het centrum, 1995-2020



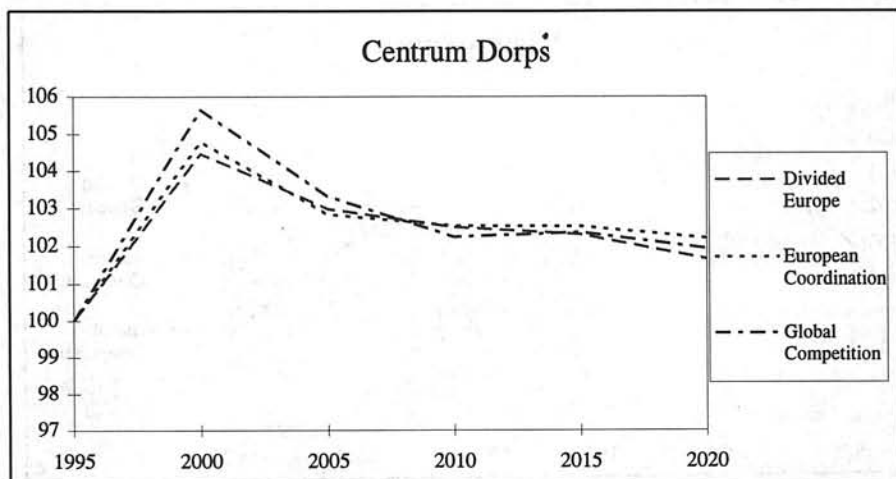
Bron: Brouwer, 1997.

Afbeelding 5.7 Vraag naar woonmilieus aan de (stads)rand, 1995-2020



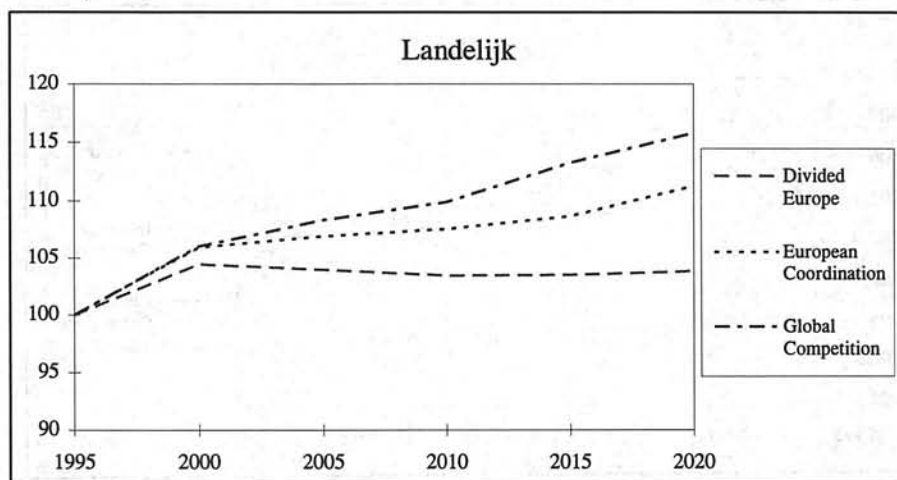
Bron: Brouwer, 1997.

Afbeelding 5.8 Vraag naar centrum dorpse woonmilieus, 1995-2020



Bron: Brouwer, 1997.

Afbeelding 5.9 Vraag naar landelijke woonmilieus, 1995-2020



Bron: Brouwer, 1997.

700.000 naar een niveau van rond de 800.000. Bij het woonmilieu Rand stagneert het aantal bij zo'n miljoen huishoudens. In de milieus buiten het centrum, in de centra van de dorpen en in het landelijke gebied is de dynamiek wat groter. Daar ontstaat een behoefte bij "Buiten Centrum", die varieert van 1,5 en 1,6 miljoen. Bij "Centrum Dorps" is er een stijging van 2,1 miljoen huishoudens, die behoefte hebben aan dit milieu naar een hoogte van 2,4 miljoen. Bij het "Landelijke milieu" tenslotte, is er sprake van het uiteenlopen van de scenario's van 1 miljoen huishoudens tot 1,6 miljoen bij het meest dynamische scenario "Global Competition" tot een 'bescheiden' groei van 100.000 in het 'stagnatie'-scenario "Divided Europe". De onzekerheid op het gebied van de ontwikkelingen in het landelijke gebied lijken dus het grootst.

De vraag naar het landelijk woonmilieu groeit het snelst na 2000 en stedelijk centrum blijft populair

Als wordt gekeken naar de snelheid, waarmee de verschillende woonmilieus krimpen of groeien, dan kunnen knelpunten worden opgespoord in de verschillende scenario's voor de bouw- of aanpassingsopgave. Voor de verschillende woonmilieus loopt deze ontwikkeling nogal uiteen, maar voor de periode 1995-2000 geldt dat vier van de vijf woonmilieus de grootste knelpunten hebben in de groei. Dit houdt in, dat de dynamiek van de ontwikkeling naar verwachting in alle scenario's zal afnemen in de periode 2000-2010.

"Centrum stedelijk" blijft in alle scenario's zijn aantrekkingskracht behouden voor verschillende groepen, maar er is in het scenario "European Coordination" wel sprake van een afvlakkende groei na 2000. In het woonmilieu "Buiten centrum" verwacht (Brouwer, 1997) een krimp. In het milieu "Rand" neemt de groei af in alle scenario's tot 2020 en dreigt daarna ook in een krimp-periode terecht te komen. "Centrum Dorps" kent een gestage groei, maar "Landelijk" blijft naar verwachting groeien in alle scenario's. Wel kent dit milieu de grootste onzekerheid in de ontwikkeling.

Conclusies

Uit de verschillende scenario's wordt duidelijk, dat er een verschil is in de ontwikkeling van de vraag naar de woonmilieus. Duidelijk wordt, dat ondanks de onzekerheid over de ontwikkeling van het landelijke gebied, deze de grote winnaar wordt, naarmate men meer vrijheid heeft in de keuze van het woonmilieu. De daaraan grenzende woonmilieus (Rand en Buiten Centrum) zullen na de periode 2005-2010 waarschijnlijk een minder gunstige ontwikkeling doormaken, dan in de periode 1995-2000. Het stedelijke centrum blijft populair voor verschillende doelgroepen.

De toekomst van de stedelijke woonmilieus

In het onderzoek van Wassenberg en Priemus (1997) is in het kader van het project "Woonverkenningen 2030" verder ingegaan op de mogelijke kwalitatieve ontwikkelingen. Hierbij zijn ook veranderingen in woon-werkrelaties en de ruimtelijke spreiding van het werk opgenomen. Dit leidt tot een meer gedetailleerd beeld van de ontwikkeling van de stedelijke woonmilieus. Centraal staat de vraag: Wat is de

toekomstwaarde van bestaande woonmilieus in 2030? Het vervolg hierop is: Waarin liggen de uitdagingen voor ontwikkelaars en bouwers in de verschillende mogelijke toekomstige woonmilieus?

Ondanks de onzekerheden, die aan zo'n projectie verbonden zijn, staan er toch al een aantal zaken vast. Zo zijn de toekomstige woonmilieus in 2030 al grotendeels bekend. De meeste woningen en wijken in 2030 zijn immers dezelfde als die er nu staan. Zelfs als er veel nieuwbouw, sloop of andere ingrijpende maatregelen zouden plaatsvinden, zal er met de grote meerderheid van de woongebieden schijnbaar maar weinig gebeuren.

Nadruk op wijken waarin het meeste gaat veranderen

Binnen die bestaande voorraad gebeurt er van alles: mensen verhuizen, sterven of krijgen gezinsuitbreiding, woningen worden verkocht, verhuurd of verbouwd, wijken verschieten van kleur, van imago, van positie op de woningmarkt of van functie. Veel ontwikkelingen hebben met de aard van een wijk te maken. Een wijktypologie deelt wijken volgens bepaalde kenmerken in. Een typologie, die oorspronkelijk opgesteld is door het RIGO (De Waal en Rohde, 1996; Rohde et al., 1995) en die ook gebruikt wordt in de Nota Stedelijke vernieuwing, is gekozen en bewerkt voor de beschrijving van de ontwikkeling in een viertal stedelijke woonmilieus, waarin de meeste dynamiek te vinden is. Dit zijn de *vooroorlogse etagewijken*, soms opgeknapt door de stadsvernieuwing, soms nog niet, de *naoorlogse portiekwijken*, met veel goedkope, kleine huurflats, de *sobere laagbouwwijken* met eenvoudige rijtjeswoningen van voor en na de oorlog en tenslotte de *hoogbouwwijken*, waar hoge flats het wijkbeeld bepalen. Samen vormen zij ongeveer de helft van het stedelijk gebied.

Andere typen krijgen in deze scan minder aandacht. Dit zijn de 'stadscentra', 'de welvarende wijken', de recente en nog te bouwen wijken en de 'gemiddelde naoorlogse wijk'. Voor de stadscentra geldt, dan ze door alle jaren heen een blijvend publiek trekken, dat vooral een centrale ligging belangrijk vindt. De welvarende wijken hebben het minst te vrezen van een negatieve ontwikkeling. De recente wijken worden gekenmerkt door veel eengezinskoopwoningen, die over 33 jaar nog door de oorspronkelijke bewoners bewoond zullen zijn en de gemiddelde naoorlogse wijk kent een te veelsoortig beeld om als uniform woonmilieu behandeld te kunnen worden.

Wijktypen, waar de grootste veranderingen worden verwacht, die het meest kwetsbaar zijn voor bedreigende ontwikkelingen zoals overvloedige nieuwbouw en wijken die het slechtst in de markt liggen of zullen komen te liggen, krijgen de meeste nadruk in de Woonverkenningen 2030. Dit zijn tevens de wijken waarnaar de meeste beleidsaandacht zal verschuiven in de komende jaren en waarin dus ook veel geld zal worden geïnvesteerd. Juist deze wijken zijn potentieel interessant voor ontwikkelaars en bouwers als het gaat om wijken waar forse ingrepen zijn te verwachten en waar strategische samenwerkingsverbanden met de partijen, die in deze wijken het best zijn vertegenwoordigd, kunnen worden aangegaan. Van deze vier wijktypen is in de bijlage een korte beschrijving opgenomen.

Naar het stadsbeeld in 2030

Het stadsbeeld in het *Global Competition Scenario* maakt ruimtelijk verschillen goed zichtbaar. Huisvesting is in beginsel ieders verantwoordelijkheid, en zo'n tachtig procent van de samenleving slaagt hier aardig in. Wijken onderling zijn naar levenspatroon en inkomen opvallend homogeen samengesteld. In de maatschappij is sprake van een driedeling, en die is zichtbaar als een driedeling in de stad met 'doorsnee' wijken, gegoede wijken en achterstandswijken. Doorsnee wijken zien er aardig en goed onderhouden uit. Woningen zijn onderling verschillend, worden goed bijgehouden en zijn stevig beveiligd. De auto is dominant, maar het parkeren vormt een knelpunt.

De gegoede wijken zijn deels omgeven door hekken, hagen of sloten en moeilijk toegankelijk. Een buurtwacht houdt toezicht en vreemden worden geregistreerd. 'Cocooning' neemt dus extreme vormen aan, zoals reeds in de Verenigde Staten en Brazilië aan het einde van de twintigste eeuw blijkt. Achterstandswijken zijn nieuw voor Nederlandse begrippen anno 1997. Hier woont zo'n 10 procent van de officiële bevolking, maar er zijn forse regionale verschillen. In de grote steden loopt het aandeel achterstandswijken op tot zo'n twintig tot vijfentwintig procent. Naast officiële doelgroepen van rijksbeleid wonen er veel illegalen, die door de overheid worden gedoogd. Van de RORO-scenario's komen 'Los Angeles' en 'Uitstraling' het meest overeen met Global Competition. Van de scenario's in de ruimtelijke verkenningen 2030 van de Rijksplanologische Dienst (MVRM, 1997a), komt 'Palet' hiermee het meest overeen.

In het *European Coordination Scenario* staan gelijkwaardigheid, coördinatie en duurzaamheid voorop. De vitalisering van steden is een Europees speerpunt. Congestie, (auto)mobiliteit en verspilling worden aan banden gelegd. Het beleid is om de woningbehoefte eerst in het bestaand stedelijk gebied te vervullen, liefst zelfs binnen de bestaande voorraad, en dan pas nieuw te bouwen aan de randen van de stad. Dit valt te vergelijken met de scenario's 'Instraling' en 'Hong Kong' van RORO en de scenario's 'Stedenland' met als contramal 'Parklandschap' van de RPD. Door de bevolkingsgroei zijn de steden toch behoorlijk uitgebreid. De vele Europese contacten leiden tot veel peds à terre, liefst centraal gelegen. De wijken onderling zijn redelijk heterogeen, vergelijkbaar met het einde van de twintigste eeuw.

In het *Divided Europe Scenario* gaat de economie gepaard met ups en downs en is de groei gering. De werkloosheid is aanzienlijk en de sociale sector kalft af. Voor immigranten is Nederland niet meer het beloofde land. In sommige jaren overtreft de emigratie zelfs de immigratie. De woningbehoefte neemt af, zodat er jaarlijks maar weinig nieuwe woningen nodig zijn. De woningvoorraad veroudert. Dit scenario is het slechtst denkbare scenario voor ontwikkelaars en bouwers. Zowel op het gebied van de nieuwbouw, als de herstructurering zal de krimp vervroegd inzetten, niet zozeer vanwege een dalend bevolkingsaantal maar veel meer vanwege het achterwege blijven van de dynamiek in de maatschappij en het gebrek aan koopkrachtige groepen bewoners en instellingen. Veel kopers en huurders brengen veel verbeteringen zelf aan, wat door de corporaties en de overheid wordt gestimuleerd. Belangrijk in

het stadsbeeld is de omvangrijke onderkant van de woningmarkt. Corporaties hebben hier veel bezit en proberen zo goed en zo kwaad als het gaat de verouderde boel in stand te houden. Voortdurend ontbreken financiële middelen, en de overheid heeft ze evenmin. Veel mensen vinden de belangrijkste kwaliteit van een woning de lage prijs.

Vooroorlogse etagebouw

In het *Global Competition Scenario* groeit het stadscentrum taartpuntsgewijs, langs de fraaiere uitvalswegen. Dit gaat ten koste van de aangrenzende wijken, waaronder de oude stadsvernieuwingswijken. Ter indicatie: als het stadscentrum qua omvang zou verdubbelen, verliest eenderde van deze oude wijken haar oorspronkelijke functie. De markt kiest veelal sloop, de mooie delen worden opgewaardeerd. Het andere deel van de oude wijken - bij de genoemde verdubbeling van het centrum gaat het om tweederde van de oude wijken - kent een andere ontwikkeling. Dit wordt een concentratiegebied voor de kansarmen. Een deel is opgeknapt in het kader van de stadsvernieuwing, een ander deel is verkocht. Daar spelen problemen op het gebied van achterstallig onderhoud.

Ook in het *European Coordination Scenario* groeit het stadscentrum, maar nu breidt het centrum zich op een concentrische wijze uit, naar alle kanten. In de aangrenzende wijken vindt een krachtige opwaardering plaats van de bestaande (vooroorlogse) voorraad. Veel huizen zijn verkocht en door verbetering en herpositionering is een aantrekkelijke woningvoorraad ontstaan. Wat verderop in de oude wijken heeft geen gentrification plaatsgevonden. Hier is het beleid erop gericht geweest om de kernvoorraad te behouden. Het accent van de beheerproblematiek in de wijken ligt op sociale problemen. De woningen zijn van een redelijke kwaliteit, maar men heeft de handen vol gehad aan het verbeteren van de duurzaamheid van de woningen.

In het *Divided Europe Scenario* is de druk vanuit het stadscentrum gering. Nu overspoelt in het begin van de eeuw een tweede stadsvernieuwingsgolf deze wijken. Opnieuw vindt sloop plaats of renovatie op beperkte schaal. De reeds in de jaren tachtig opgeknapte woningen zijn toe aan een tweede beurt. Corporaties genereren middelen door verkoop, waarvoor slechts beperkte belangstelling bestaat. De populariteit van deze wijken is redelijk, maar verschilt al naar gelang de bevolkings-samenstelling en het leefklimaat.

Naoorlogse portiekwijken

Bijna de helft van deze wijken haalt in het *Global Competition Scenario* het jaar 2030 niet. Op de betere locaties worden oude portiekflats gesloopt en vervangen door woningen en andere functies die beter in de markt liggen. Van het restant beheren corporaties nog een aantal complexen, maar een aanzienlijk deel is aan de bewoners verkocht. Kansen doen zich volop voor in de ontwikkeling van aan het marktsegment aangepaste onderhoudscontracten en goedkope, sterk gestandaardiseerde casco-bouw. In deze wijken bevinden zich namelijk samen met de vooroorlogse etagebouw, de goedkoopste koopwoningen. Particuliere woningverbetering is een

groot probleem. Deze wijken, het deel dat er nog staat, zijn weinig gewild in de markt. Een gecombineerde campagne voor "produkt en imago" is dus noodzakelijk om nieuwe woningen en gerenoveerde woningen goed verhuurbaar of verkoopbaar in de markt te zetten.

In het *European Coordination Scenario* is een flink deel van deze wijken aan bewoners verkocht. Complexen met een gemengde eigendomsverhouding (corporatie en bewoners) komen veel voor. Ook hier is het aanbieden van goedkope, sterk gestandaardiseerde casco-bouw een mogelijkheid. In combinatie met de corporatie en de bewoners kan dan gekozen worden voor meerdere "afwerkingen", die verschillen in prijs en kwaliteit en goed aansluiten bij ideeën en wensen uit de bewonersmilieus. Woningen moeten daarvoor wel aanpasbaar worden gebouwd, zodat bij een bewonerswissel een eenvoudige aanpassing kan volgen en vrijwel direkt aansluitend hergebruik van de woning. Portiekwoningen voorzien in de vraag naar het goedkope segment binnen de koopsector. Er is maar weinig gesloopt, de nadruk ligt op aanpasbaar renoveren. Subsidies maken isolatie en verbeteringen met liften mogelijk. De populariteit van de woningen hangt vooral af van de wijze waarop de woonomgeving en de stedenbouwkundige structuur zijn aangepakt. De wijken zijn tamelijk heterogeen en herbergen een gemengde bevolking.

Volgens het *Divided Europe Scenario* schuift na enkele schuchtere opknopbeurten rond de eeuwwisseling de aandacht terug naar het vooroorlogs gebied. Verkoop lukt niet en de corporaties houden hier een goedkope voorraad in stand. Deze wijken zijn weinig gewild en worden naast een fysiek ook een sociaal achterstandsgebied. Zo rond 2020 ontstaat een hernieuwde aandacht voor deze achterstandswijken. Dit resulteert in een klassieke stadsvernieuwingaanpak. Veel portiekflats worden dan, alsnog, gesloopt. De vraag is wel, wat daar dan voor terugkomt, als er wat voor terugkomt.

Sobere laagbouw wijken

In de wijken 'slaagt' in het '*Global Competition Scenario*' rond de eeuwwisseling de herstructurering: veel wordt verkocht. Langzaam aan wordt echter duidelijk dat veel woningen technisch 'op' zijn. De sobere kwaliteit en de afnemende vraag naar simpele laagbouw nekt uiteindelijk deze categorie. Het versnipperde particuliere bezit leidt ertoe dat dit echte starterswijken zijn. Ook hier treffen we wel achterstandswijken aan.

Volgens het *European Coordination Scenario* kennen deze wijken juist een sterke upgrading. Veel woningen worden verkocht, wanneer de oorspronkelijke bevolking gaandeweg op leeftijd raakt. Ze zijn erg populair bij jonge gezinnen en doorstarters, huishoudens die na hun eerste flatje een eengezinswoning wensen. Met soms forse subsidies zijn deze huizen woninggewijs opgeknapt. De eertijds wat saaie straten vertonen een veel afwisselender beeld dan voorheen. Met name de woninggewijze aanpak wordt interessant, als een standaard "aanpas"pakket kan worden ontwikkeld voor verschillende prijs- en kwaliteitssegmenten. Deze kunnen per straat (of per

blok) worden aangeboden.

De rond de eeuwwisseling nagestreefde herstructurering slaagt in het *Divided Europe Scenario* feitelijk alleen in deze wijken. Dit zijn de enige delen van de huurvoorraad waar verkoop aan bewoners zoden aan de dijk zet. Het straatbeeld is divers in deze voorheen monotone wijken. Juist in deze wijken knappen bewoners zelf hun woningen op. Dat moet ook wel, want de bouwtechnische kwaliteit van veel oude woningen is niet best. De handel in 'tweede-hands woningonderdelen bloeit welig. Er is echter alleen veel materiaal van slechte kwaliteit te koop. Particuliere woningverbetering is daardoor een groot probleem. Tussen het verkochte bezit beheren corporaties nog steeds goedkopere huurwoningen. Deze zijn bij de doelgroep erg gewild.

Hoogbouwwijken in 2030

Het *Global Competition Scenario* toont binnen de hoogbouw veel meer variatie dan voorheen. In de beter gelegen flats (tussen centrum en snelweg) worden met soms kostbare ingrepen spectaculaire successen behaald. Mede hierdoor verbetert het imago van hoogbouw als woonvorm. Slechte delen worden gesloopt, andere delen worden verkocht aan bewoners of per blok aan beleggers. Ook hier blijven slechtere delen over, hier wonen de kansarmen. Dit is echter niet het algemene beeld.

In het *European Coordination Scenario* worden veel hoogbouwflats opgeknapt. Sloop komt nauwelijks voor, en dan nog vooral om stedenbouwkundige overwegingen. De nadruk ligt op renovatie, waarbij maatregelen gericht zijn op duurzaamheid, herbestemming van de onderbouw en verdichting. De beter gelegen flats zijn gerenoveerd en voor een flink deel verkocht. De vele internationale contacten maken dat mensen elders een extra appartement hebben, al dan niet in eigendom van het bedrijf waarvoor ze werken, en juist de hoogbouwflats lenen zich hier goed voor. Woningcorporaties behouden de flats op de minder fraaie locaties. Hier wonen huishoudens met een bescheiden inkomen: de doelgroep.

In het *Divided Europe Scenario* ontstaat in tijden van afnemende druk op de woningmarkt al snel leegstand in de hoogbouw. Corporaties reageren met huurverlaging om de flats enigszins in de markt te houden. Een ander deel wordt specifiek voor ouderen herontwikkeld, met name die flats die gunstig liggen bij wijkvoorzieningen. Deze flats hebben de functie van seniorenflats, maar aan de goedkope kant van het scala aan ouderenhuisvesting.

De seniorenflats vormen een duidelijk contrast met de overige hoogbouwflats, waar veel leefbaarheidsproblemen spelen. Er wordt de nodige energie gestoken in beheermaatregelen zoals flatwachten en huismeesters. Ook organiseren bewoners zich om straat en plantsoen bij te houden en toezicht te houden. Een probleem is dat veel goedwillende bewoners verhuizen als ze de kans krijgen. Veel hoogbouwflats zijn typische doorgangshuizen, een oud karakter dat ze nooit zijn kwijtgeraakt.

Tabel 5.6 Hoofdelementen uit de drie CPB-scenario's voor de vier typen wijken in 2030

Type wijken	Global Competition	European Coordination	Divided Europe
Vooroorlogse stadsvernieuwing	sloop, deels opwaardering, particuliere woningverbetering, problematisch deels, achterstandswijken	centruminvloed, veel verkoop, opwaardering, deels handhaving kernvoorraad	concentratie kansarmen, 2e stadsvernieuwing, onderhoud
Naoorlogse portiek	veel herstructurering, veel sloop, ook verkoop, onderhoudsproblemen, weinig populair, wijkindeling	veel herdifferentiatie, veel verkoop, veel verbeterd, isolatie, redelijke woonmilieus	handhaven kernvoorraad, verkoop lukt niet, achterstanden
Sobere laagbouw	sloop en herstructurering, vraaguitval, lagere middenklasse	veel verkoop, 2e jeugd, redelijk gewilde wijken	mix huur en verkoop, mix bevolking, eigen woningverbetering
Hoogbouw	bereikbaarheid, veel differentiatie, sloop en verkoop, imagoverbetering, deels opwaardering	centrale locaties, veel renovatie, 2e woningen	beheer, leefklimaat, sociale problemen, ook ouderen

Bron: Wassenberg en Priemus (1997).

Samenvattend worden de aandachtspunten per scenario en per wijktype in tabel 5.6 op een rij gezet.

5.6 Woonmilieuvorkeuren van hogere-inkomensgroepen

In het onderzoek 'Wonen op niveau' (Wassenberg et al., 1994) is ondermeer nagegaan welke woonmilieuvorkeuren gegadigden voor een woning op een VINEX-locatie in de Randstad hebben. Het onderzoek is uitgevoerd onder huishoudens die in de Randstad wonen of ernaartoe willen verhuizen, binnen twee jaar willen verhuizen, graag of eventueel in nieuwbouw willen wonen en in 1993 minimaal f 700,- huur willen betalen of een koopsom van tenminste f 150.000,-.

Gewenste woonmilieus

Bij de keuze van een nieuwe woning spelen zowel de woning als het woonmilieu (locatie en directe woonomgeving) een rol.

De meeste bewoners wonen liever in een wijk met een meer suburbaan (landelijk) karakter met eengezinswoningen in het groen en weinig stedelijke voorzieningen,

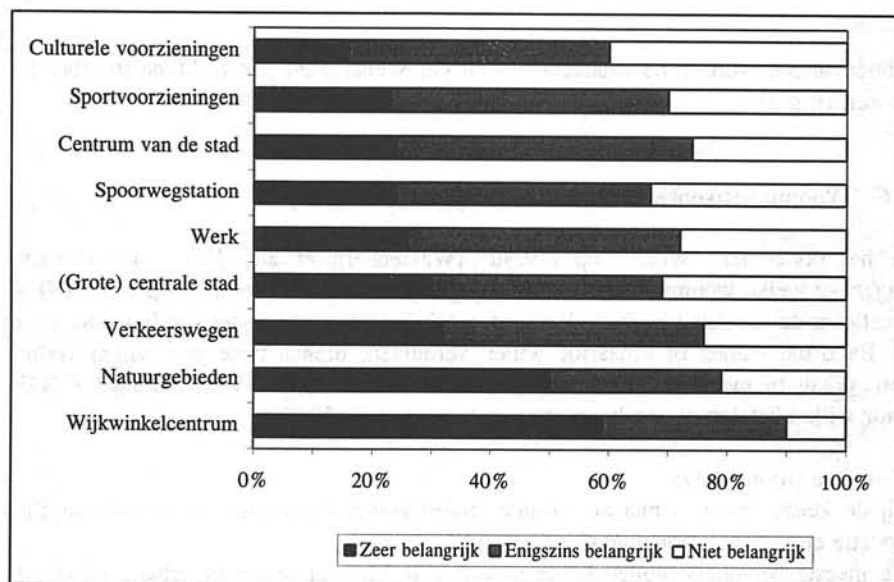
dan in een wijk met een meer stedelijke uitstraling, centraal gelegen ten opzichte van allerlei stedelijke voorzieningen (71 tegen 25%). Deze sterke voorkeur treffen we bij alle typen huishoudens aan. Alleenstaanden en in mindere mate ouderen voelen zich nog het meest tot het stedelijke wonen aangetrokken, maar ook hier gaat het om een minderheid. In tegenstelling tot wat velen denken, wil de groep tweeverdieners niet stedelijk maar juist graag suburbaan wonen. Het maakt hierbij niet uit of het om tweeverdieners met of zonder kinderen gaat.

Bepaalde centrale voorzieningen maken de ene woonwijk aantrekkelijker dan de andere, zo blijkt uit afbeelding 5.10. Winkelcentra en natuurgebieden in de omgeving worden het vaakst genoemd. De nabijheid van werk en de nabijheid van het centrum van de stad worden verrassend weinig genoemd. Voorts valt op dat de nabijheid van verkeerswegen hoger scoort dan die van een station.

Gewenste voorzieningen in de buurt

De thema's groen, winkels en de positie van de auto komen terug bij de gewenste voorzieningen in de buurt. In afbeelding 5.11 zijn ze op volgorde gezet, zoals bewoners ze belangrijk vinden. Groenvoorzieningen en winkels in de buurt staan bovenaan, gevolgd door een lange rij van voorzieningen die elkaar wat belang voor de bewoners betreft niet zo gek veel ontlopen. Er zijn maar weinig voorzieningen die men niet belangrijk vindt. Markant is het grote belang dat men hecht aan medische voorzieningen in de buurt.

Afbeelding 5.10 Belang van een aantal nabijheidsaspecten die betrekking hebben op de woonlocatie (in %)



Bron: Wassenberg et al., 1994.

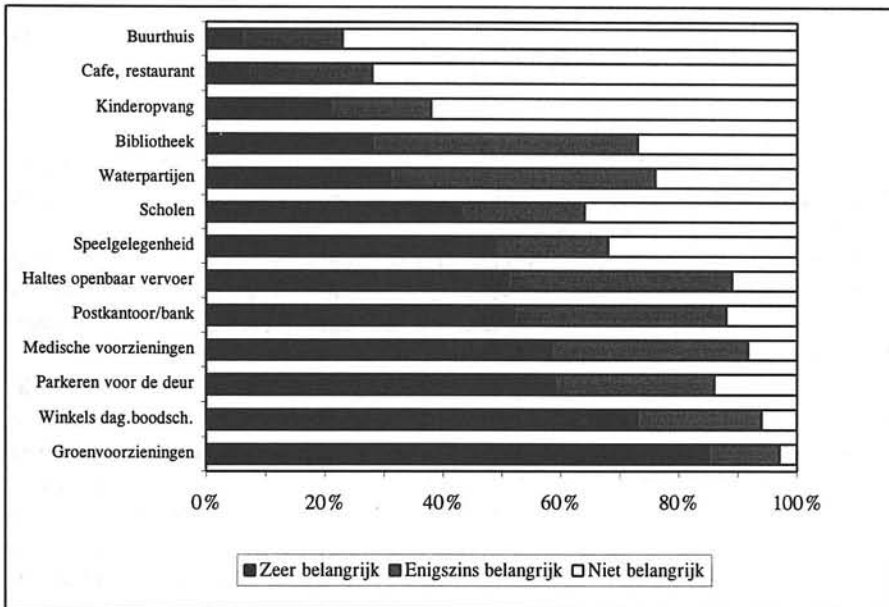
Uiterlijk

De mensen hebben een duidelijk beeld over het gewenste uiterlijk van een buurt. Diversiteit en een afwisselende bebouwing stellen de bewoners hoog op prijs. Bijna iedereen woont het liefst in een buurt waarin verschillende typen woningen en woongebouwen voorkomen. Monotonie is taboe. Tweederde van de respondenten zoekt een buurt met overwegend eengezinshuizen. De rest zoekt een buurt met een evenwicht tussen eengezinswoningen en flat- en etagewoningen. Een echte flatwijk wil bijna niemand.

Veel mensen (57%) hebben bezwaar tegen een flatgebouw in de onmiddellijke omgeving van hun huis. Ze willen 'geen flat in de achtertuin', vooral de mensen met kinderen niet. Hoe meer geld mensen willen betalen voor hun huis, des te groter de aversie. Meer stedelijk georiënteerden en vooral ouderen, hebben overigens veel minder moeite met het uitkijken op gestapelde bouw.

In een buurt kunnen, naast het wonen, ook allerlei andere activiteiten een plaats krijgen, zoals winkels en kleine bedrijfjes. Het oordeel over de wenselijkheid van functiemenging verschilt. Er zijn voor- en tegenstanders van bedrijvigheid die geen of weinig overlast veroorzaakt in de buurt, maar de mensen vinden het prettig noch vervelend.

Afbeelding 5.11 Belang van voorzieningen in de directe woonomgeving, op korte afstand van de woning (in %)



Bron: Wassenberg et al., 1994.

Het straatbeeld

De voorkeur voor het uiterlijk van de straat gaat meer uit naar een gebogen stratenpatroon met woonerven of hofjes (52%), dan naar een rechtlijnig stratenpatroon met stoepen (30%). Het maakt hierbij niet veel uit of ze meer stedelijk of meer suburbaan willen wonen. De meesten hebben een voorkeur voor een rustige straat (75%), terwijl slechts 18% liever in een levendige straat wil wonen. Het zal geen verbazing wekken dat veel rustzoekers liever subuurbaan dan stedelijk willen wonen. Mensen met voorkeur voor een meer stedelijk woonmilieu kiezen vaker voor een levendige straat, maar ook bij deze groep bestaat er een voorkeur voor een rustige woonbuurt. Extra aandacht voor fiets- en wandelpaden in de buurt vindt praktisch iedereen erg belangrijk. Hierbij valt te denken aan veiligheid, aantrekkelijkheid en ligging.

Parkeren

De Randstadwoonconsument behoort tot het autominnende publiek. Slechts 10% van de huishoudens heeft geen auto, terwijl er bij 21% twee auto's voor de deur staan. De meeste mensen (58%) willen hun eigen auto('s) bij voorkeur parkeren in garage of carport op eigen terrein. Parkeren op de openbare weg komt duidelijk op de tweede plaats, en dan liever voor de deur (24%) dan op geconcentreerde parkeerplaatsen op enige loopafstand van de woning (10%). Het parkeren in parkeergarages wordt nauwelijks genoemd (5%).

Wordt er echter gevraagd hoe er in het algemeen in de buurt geparkeerd moet worden, dan lijkt het erop dat een aantal mensen met twee maten meet: zelf willen ze bij voorkeur parkeren op eigen terrein, terwijl een ander de auto 'maar op straat moet zetten', liefst uit het zicht. Parkeren op eigen erf wordt nu beduidend minder vaak genoemd (39%) ten gunste van de andere categorieën: op geconcentreerde parkeerplaatsen (31%), voor de deur op straat (21%), in parkeergarages (8%).

Sociale aspecten van een buurt

Op welke manier willen de bewoners met hun medebewoners in hun buurt omgaan: willen ze vaak contact, of is vriendelijk groeten voldoende? Willen de respondenten liever een 'ons kent ons' buurt, of juist een meer anonieme?

Anders dan verwacht zou kunnen worden, zijn er geen verschillen tussen de diverse huishoudentypen in de voorkeuren voor rust, sociale contacten, gezelligheid en privacy. Ruim de helft van de geënquêteerde bewoners prefereert rust en privacy (52%) boven gezelligheid en regelmatige contacten met de buurtbewoners (33%).

Een ander, nogal geladen onderwerp is de samenstelling van de bevolking in de buurt. Gevraagd is of men voorkeur heeft voor een buurt met ongeveer dezelfde soort mensen als zichzelf, of voor een gemengde buurt waarin mensen wonen die verschillen in leeftijd, inkomen, etnische afkomst, maatschappelijke positie, enzovoort. De meningen hierover zijn verdeeld. Voor de homogene buurt kiest 42% en voor de gemengde buurt (48%). Het maakt geen verschil of men stedelijk of subuurbaan wil wonen. Wel lopen de meningen van verschillende huishoudentypen iets uiteen. Ouderen omringen zich liever met gelijkgestemden, terwijl alleenstaanden het vaakst kiezen voor een gemengde buurt.

De meeste bewoners hechten tamelijk beperkt belang aan een eigen gezicht of

identiteit van de straat waarin ze wonen. Slechts 20% vindt dit erg belangrijk, 38% vindt het enigszins belangrijk en 42% niet belangrijk. Ook de status en het sociaal aanzien van de buurt worden zelden erg belangrijk gevonden (15%). De meeste respondenten vinden het enigszins belangrijk (48%) of niet belangrijk (37%). Juist bij deze thema's moeten we wel in het oog houden dat sommige mensen sociaal wenselijke antwoorden geven, maar feitelijk anders kunnen handelen.

LITERATUUR

AB-onderzoek, 1996, **Prognosemodel sociale-huursector**, Delft (AB-onderzoek).

Ball, M., 1994, European financial liberalisation and property markets, in, **European Housing finance**, edited by W. Bartlett en G. Bramley, Bristol (Saus).

Bartlett, W., en G. Bramley, 1994, **European Housing Finance; single market or mosaic?** Bristol (Saus).

Boelhouwer, P.J. en H.M.H. van der Heijden, 1992, **Vergelijkende studie naar volkshuisvestingssystemen in Europa; algemeen beleidskader**, Zoetermeer (DGVH).

Brouwer, J., 1997, **Woonverkenningen. De toekomstige vraag naar woningen en woonmilieus op basis van de lange termijn senario's van het CPB**, Delft (AB-onderzoek).

Buys, A., en K. Leidelmeyer, 1995, **Bewoners nieuwe woningen 1994. De woningmarkt; nieuwbouw**, Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu).

CBS, 1996, **Maandstatistiek Bouw**, nr.3.

CBS, 1997, **Maandstatistiek van de Bevolking**.

Conijn, J.B.S., 1993, **De verklaring van de verkoopwaarde van eigenaarswoningen**, Delft (OTB) interne notitie.

Conijn, J.B.S., 1995, **Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

FOCUS, 1997, Een nieuwe versie van het IPB model, **Wonen en Volkshuisvesting**, juni, p.10-12 Delft, (FOCUS).

Haffner, E.A., 1992, **Eigen woning in de EG; fiscale en overige financiële instrumenten**, Delft (OTB), Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt 18.

Hoek, T.H., van, en J.S.M. Groot, 1991, Europese integratie en nationaal fiscaal beleid, **Economisch Statistische Berichten**, 17 april, p.392-395.

Hooimeijer, P., 1993, De demografie van de koopwoningenmarkt, bijdrage aan het congres "**De koopwoningenmarkt in expansie**", Nederlands Studie Centrum, Rotterdam 28-4-1993.

Ministerie van VROM, 1995a, **Trendrapport volkshuisvesting 1995**, Zoetermeer (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu).

Ministerie van VROM, 1995b, **Volkshuisvesting in cijfers 1995**, Den Haag (Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting).

Ministerie van VROM, 1996, **Actualisering Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra, deel 1. Partiële herziening planologische kernbeslissing nationaal ruimtelijk beleid**, Den Haag (Rijksplanologische Dienst).

Ministerie van VROM, 1997, **Nota Stedelijke vernieuwing**, Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu).

Ministerie van VROM, 1997a, **Discussienota Nederland 2030: eindspel**, Den Haag (Rijksplanologische Dienst).

Ministerie van VROM, 1997b, **Nota Stedelijke vernieuwing**, Den Haag (Centrale Directie Voorlichting en Externe Betrekkingen).

Ministerie van VROM, 1997c, **Nota Woonverkenningen MMXXX. Wonen in 2030**, Den Haag (Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting).

Ministerie van VROM, 1997d, Ruimtelijk beleid wordt in periode 2005-2010 voortgezet, **V-bulletin**, 15, nr.1, februari, Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu).

NVB, 1996a, **Huizenkopers in Profiel (Randstad)**, april, Voorburg (Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers).

NVB, 1996b, **Thermometer van de Nederlandse koopwoningenmarkt**, april 1996, Voorburg (Nederlandse vereniging van Bouwondernemers).

NVB, 1997a, **Huurwoningenmarkt in vizier. Huurderswensen en huurregeling op een rij, deelrapport 1**, januari, Voorburg (Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers).

NVB, 1997b, **Huizenkopers in Profiel. Wie zijn zij en wat willen zij? Onderzoek naar wensen van potentiële huizenkopers**, mei, Voorburg (Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers).

Ooms, I., C. Poulus en J. Starmans, 1993, **Informatie Koopsector**, Delft (INRO-TNO).

Papa, O.A., 1992, **Vergelijkende studie naar volkshuisvestingssystemen in Europa, Financiële instrumenten in het volkshuisvestingsbeleid**, Zoetermeer, (Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting).

Priemus, H., E. Kalle en R. Teule, 1997, **De stedelijke investeringsopgave: naar vitale, ongedeelde en duurzame steden in Nederland**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Rohde, W., M. Schellekens, T. Seijkens en R. Kupers, 1995, **Naoorlogse wijken in beeld**, wijktypologie en analyse lokale aanpakstrategieën voor woonwijken uit 1946-1980, Amsterdam (RIGO).

TK, 1997, Voortgangsbrief d.d. 13-5-1997 van Staatssecretaris D.K.J. Tommel van VROM inzake de uitbreiding van de woningvoorraad in de jaren 1995 tot 2001, de nieuwbouw van woningen in 1996, Bewoners nieuwe woningen 1996 en woningbehoefteraming PRIMOS 1996, IGE 97520913, Den Haag (Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting).

Waal, P. de, en W. Rohde, 1996, **Vooroorlogse wijken in beeld**, wijktypologie van vooroorlogse woonwijken en ontwikkelingen in de periode 1990-1995, Amsterdam (RIGO).

Wassenberg, F., H. Kruijthoff, T. Leliveld en J. van der Heijde, 1994, **Wonen op niveau; de marktvraag voor Vinex-locaties in de Randstad gepeild**, Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu).

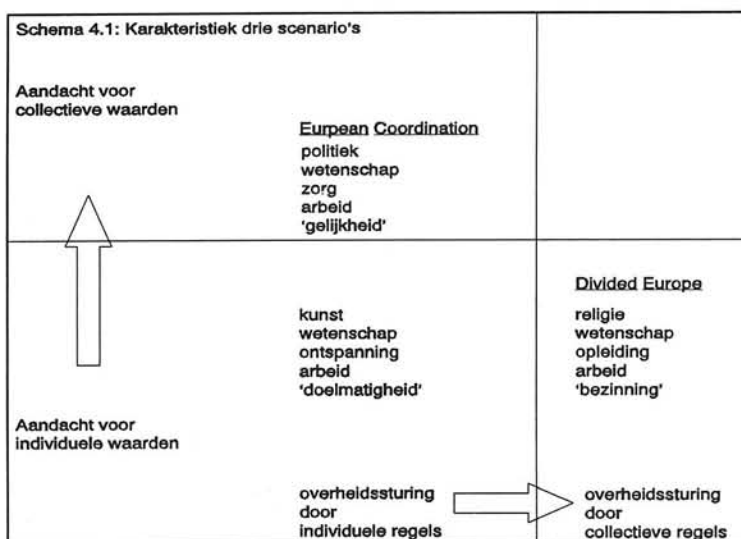
Wassenberg, Frank en Hugo Priemus, 1997, **Toekomst stedelijke woonmilieus**, studie in het kader van het DGVH-project Woonverkenningen 2030, Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu).

BIJLAGE 1

WIJKTYPEN EN CPB-SCENARIO'S

- Overzicht karakteristieken drie scenario's
- Totaaloverzicht effecten van ontwikkelingen op bestaande milieus
- Beschrijvingen van de vier behandelde wijktypen

Afbeelding B1.1 Karakteristiek drie scenario's European Coordination, Global Competition en Divided Europe in voorstudie Woonverkenningen 2030 (DGVH)



Bron: Brouwer, 1997.

Tabel B1.1 Effecten van ontwikkelingen op bestaande woonmilieus

Type wijken	Global Competition	European Coordination	Divided Europe
Ruimtebeslag steden	Groot beslag op ruimte, wijd verspeid, sterke individualisering, meest aantrekkelijke woonplaatsen bezet	Compact beleid voortgezet, wel sterke uitdijning door omvang bevolking en daling woningbezetting, vrij groot ruimtebeslag	Compact beleid voortgezet, gemiddelde woningbezetting vlakt af, groei bevolking beperkt, terughoudend bouwbeleid
Stadscentrum	Breidt taartpuntsgewijs uit	Breidt concentrisch uit	Breidt nauwelijks uit
Stedelijk verband	Losse relaties tussen wijken, homogene wijken, grote status- en imagoverschijnselen tussen wijken	Meer onderlinge contacten, mix tussen en binnen wijken is groter	Vrij duidelijke verschillen tussen betere en mindere wijken, redelijke mix binnen wijken
Inkomensverdeling	Grote verschillen, zelfs driedeling	Verschillen beperkt	Tweedeling
Kwaliteit woningen	Eigen verantwoordelijkheid, basiskwaliteit voor doelgroep is laag	Beleid gericht op redelijke basis	Voor omvangrijke doelgroep (van rijksbeleid) is prijs belangrijker dan kwaliteit: die is matig
Keuzecriteria woningen (belang t.o.v. 1997)	Meer: ruime woning, beveiliging, garage, flexibiliteit ontwerp	Meer: warmte-isolatie, eigen tuin	Meer: Lage woonlasten, lage bijkomende kosten, eigen tuin
Fysieke woonomgeving	Sterke verschillen in straatbeeld tussen wijken, auto is dominant en alom aanwezig	Meer gemengd en levendig, auto is dominant maar concurrent met fiets en openbaar vervoer	Forse verschillen in aanzien verschillende wijken, naast auto vooral fiets belangrijk
Dynamiek	Vooraf sloop, renovatie en verkoop door markt op betere plekken	Veel herstructurering door beleid, veel verkoop en verbetering	Weinig herstructurering, veel onderhoud en beheer
Benutting voorraad	Leegstand in slechte delen door nieuwbouwers	Geen leegstand door optimale benutting voorraad	Leegstand in slechte delen door vraaguitval
Sociale woonomgeving	Sterke concentratie van criminaliteit in bepaalde wijken	Criminaliteit in alle wijken	Criminaliteit in alle wijken, wel concentraties

Tabel B1.1 Effecten van ontwikkelingen op bestaande woonmilieus (vervolg)

Type wijken	Glocal Competition	European Coordination	Dividen Europe
Keuzecriteria wijk (wijziging belang t.o.v. 1997)	Meer: status wijken, locatie t.a.v. verkeerswegen en stadscentrum, parkeermogelijkheden, minder: winkelcentra, station, voorzieningen werk, wijkgroen	Meer: locatie t.a.v. stadscentrum, voorzieningen, werk, stations, minder: t.o.v. winkelcentra, verkeerswegen	Meer: status wijk, locatie t.o.v. winkelcentra, parken, voorzieningen, minder: t.o.v. verkeerswegen
Referentiemilieus	Brazilië, Verenigde Staten	Duitsland, Nederland	Wallonië, Engeland

Bron: Wassenberg en Priemus, 1997.

Hieronder is een beschrijving opgenomen van een viertal wijktypen. Deze wijktypen bestaan uit het samengevoegde wijken van een RIGO-wijktypering van 17 wijken in 1995 in steden met meer dan 30.000 inwoners.

Type 1. Vooroorlogse etagewijken

Een herkenbaar type, dat vooral in de grote steden voorkomt, maar op kleinere schaal ook daarbuiten. Het RIGO onderscheidt drie typen wijken die in beschouwing worden genomen. Het belangrijkste verschil tussen vergrauwde (RIGO-V02) en vernieuwde (V03) grote-stadswijken is de mate waarin ze midden jaren negentig opgeknapt zijn. In 2030 is dat onderscheid niet meer relevant.

Kenmerken van dit eerste type zijn: vooroorlogs, deels opgeknapt, voornamelijk meergezinswoningen, veel huurwoningen, ook particulier, en enkele goedkope koopwoningen. De technische kwaliteit varieert met de voortgang van het stadsvernieuingsproces. De wijken worden laag gewaardeerd. Er wonen veel allochtonen, lage inkomensgroepen, werklozen en weinig ouderen. De 'gordel 20-40' (V05) is een buitenbeentje in de groep. Dit type blijkt vooral in twee steden voor te komen: Amsterdam en Den Haag. De fysieke kenmerken (en de locatie dus) van de gordel '20-'40 komen min of meer overeen met de beide andere, maar de sociale status van de wijk is hoger en de tevredenheid is groter.

Type 2. Vroegnaoorlogse portiekwijken

Deze bestaat uit de samengenomen typen vergrijsde portiekwijken (N01) en de verschaalde portiekwijken (N02). In de loop van de jaren zal het onderscheid tussen deze twee typen worden achterhaald. De portiekwijken kenmerken zich door de vele kleine huurwoningen in de sociale huursector en (uiteeraard) de vele etagewoningen. Bewoners zijn vaak op leeftijd in de vergrijsde portiekwijken (vandaar de naam), of vertonen kenmerken die daarmee overeenkomen. Met name de verschaalde wijken worden slecht gewaardeerd en bekleden een lage positie in de stedelijke woningmarkthiërarchie. De wijken van deze tweede groep wijken zullen in 2030 wel wat op

Tabel B1.2 Geselecteerde wijktypen in stedelijk Nederland

RIGO-nr.	Wijktype	Aantal wijken	Aantal huishoudens
<i>Type 1 Vooroorlogs</i>			
VO1	vergrauwde grote stadswijk in aanpak	34	179.000
VO2	vernieuwde grote-stadswijk	19	108.000
VO3	ring '20-'40	22	118.000
Totaal 1		75	405.000
<i>Type 2 portiekwijken</i>			
NO1	vergrijsde portiekwijk	65	279.000
NO2	verschaalde portiekwijk	53	191.000
Totaal 2		118	470.000
<i>Type 3 sobere laagbouwwijk</i>			
VO4	vergrijsde tuindorpwijk	8	30.000
VO8	onderhoudsarme laagbouwwijk	34	108.000
NO6	vroeg naoorlogse rijtjeswijk	74	221.000
Totaal 3		116	359.000
<i>Type 4 hoogbouwwijk</i>			
NO3	hoogbouw doorgangswijk	85	307.000
Niet meegenomen door RIGO		427	1.601.000
na 1980		152	412.000
Totaal stedelijk Nederland		1.017	3.429.000

Bron: Wassenaar en Priemus, 1997.

het vorige type lijken, de vooroorlogse etagewoningen. Verschillen zitten in de stedenbouwkundige structuur en een veel hoger aandeel sociale huurwoningen. Overeenkomsten schuilen in de matige waardering door bewoners. Dit geldt specifiek voor de verschaalde portiekwijken.

Type 3. Sobere laagbouw wijken

In deze groep combineren we voor- en naoorlogse woningen. Deze wijken zijn vooral buiten de grote steden te vinden en enkele er binnen (de tuinstadswijken met name). Kenmerkend is de nadruk op wat kleinere, sobere en niet dure eengezinswoningen. De meeste woningen dateren van voor of vroeg na de oorlog en liggen redelijk centraal. Er wonen relatief veel gezinnen op leeftijd of mensen, waarvan de kinderen de deur (al lang) uit zijn. De wijken worden redelijk gewaardeerd, hoewel toenemende problemen met de leefbaarheid worden bespeurd.

Type 4. Hoogbouw

Het meest herkenbare en meest zichtbare type in de stad. De hoogbouwwijken, ook wel recente hoogbouw doorgangswijken (N03) genoemd, zijn gebouwd na de tijd van de portiekwijken, overwegend in de periode vanaf 1960 tot 1975-1980. Deze wijken worden gedomineerd door meergezinswoningen (55%). Verschil met de portiekwijken is dat hier met name de hoge flats domineren: de helft van de gestapelde woningen heeft vijf verdiepingen of meer. Deze wijk heeft een groot aandeel huurwoningen. De hoogbouwflats zijn echte doorstroomgebieden met veel starters, jongeren en ook veel buitenlanders en werklozen. De moderne, dure, goed geoutilleerde flats op mooie locaties behoren niet tot dit type.

In tabel 2 zijn de geselecteerde wijktypen in stedelijk Nederland nogmaals samengebracht en wordt het aantal wijken en huishoudens er nog bij vermeld om een indruk te geven van de omvang van deze groep in de jaren negentig.

BIJLAGE 2

TABELLEN WONINGMARKT

Tabel B2.1 Gemiddelde woningbezetting, 1970-2000

aantal pers.

1970	3,51
1975	3,18
1980	2,97
1981	2,93
1982	2,88
1983	2,83
1984	2,78
1985	2,73
1986	2,70
1987	2,66
1988	2,63
1989	2,59
1990	2,56
1991	2,55
1992	2,54
1993	2,52
1994	2,51
1995	2,49
2000	2,41

Bron: CBS, Prognose VROM/DGVH/Bestuursdienst.

Tabel B2.2 Ontwikkeling koopprijzen en afgesloten hypotheke van nieuwe koopwoningen, 1984-1994

	Koopprijs	Afsluitbedrag hypotheek
1984	155.000	138.000
1985	157.000	140.000
1986	155.000	135.000
1987	158.000	137.000
1988	168.000	146.000
1989	181.000	146.000
1990	190.000	152.000
1991	201.000	156.000
1992	212.000	158.000
1993	221.000	171.000
1994	237.000	186.000

Bron: VROM/DGVH/Bestuursdienst, Bewoners Nieuwe Woningen 1994.

Tabel B2.3 Doorstroming van bestaande huurwoningen naar nieuwe koopwoningen, 1984-1994

Enquêtejaar	Huishoudens	Huur oude woning	Koopprijs nieuwe woning
1984	21.700	468	147.000
1985	28.600	504	150.000
1986	24.900	512	143.000
1987	28.600	527	146.000
1988	32.600	518	154.000
1989	34.200	542	167.000
1990	33.700	538	174.000
1991	26.800	555	178.000
1992	23.400	565	188.000
1993	24.000	628	201.000
1994	24.000	668	210.000

Bron: VROM/DGVH/Bestuursdienst, Bewoners Nieuwe Woningen 1994.

Tabel B2.4 Doorstroming uit bestaande naar nieuwe koopwoningen, 1984-1994

	Aantal huishoudens	Verkoopprijs oude woning	Koopprijs nieuwe woningen
1984	5.600	140.000	198.000
1985	8.600	130.000	192.000
1986	11.200	130.000	192.000
1987	12.000	141.000	197.000
1988	16.500	145.000	207.000
1989	21.300	155.000	218.000
1990	20.900	157.000	232.000
1991	22.900	171.000	244.000
1992	19.600	185.000	265.000
1993	20.800	199.000	270.000
1994	23.500	201.000	281.000

Bron: VROM/DGVH/Bestuursdienst, Bewoners Nieuwe Woningen 1994.

Tabel B2.5 Prognose woningvoorraad, 1995-2000

	1995	1996	2000	2005	Prognose toename woningvoorraad 1995-2005
Groningen	235,7	237,2	240,2	243,4	3 %
Friesland	247,3	249,3	257,0	263,9	6 %
Drenthe	179,5	182,2	188,5	196,1	9 %
Overijssel	394,2	400,4	422,9	440,9	9 %
Flevoland	98,9	104,8	126,3	143,8	34 %
Gelderland	701,5	712,7	757,3	790,0	9 %
Utrecht	416,1	423,1	453,3	474,7	10 %
N-Holland	1.055,3	1.069,6	1.129,1	1.173,7	7 %
Z-Holland	1.387,6	1.404,4	1.474,1	1.528,7	6 %
Zeeland	156,6	157,1	161,2	163,9	5 %
N-Brabant	873,5	893,1	950,7	991,9	10 %
Limburg	448,9	454,2	474,3	491,2	6 %
Nederland	6.195,1	6.288,1	6.634,8	6.902,2	8 %

Bron: VROM/DGVH/Bestuursdienst Prognose medio 1995.

Tabel B2.6 Gewenste woningvoorraad, 1996-2005

							Gewenste toename
	1996	1997	1998	1999	2000	2005	1995-2005
Groningen	239,3	240,8	242,0	243,1	244,1	247,2	3%
Friesland	252,4	254,8	257,1	259,1	261,0	268,5	6%
Drenthe	183,7	186,2	188,3	190,1	191,8	199,4	9%
Overijssel	409,3	414,6	419,5	424,0	428,2	445,9	9%
Flevoland	106,1	111,2	116,3	121,1	125,5	142,5	34%
Gelderland	728,1	738,1	747,2	755,2	762,7	795,2	9%
Utrecht	439,6	445,7	451,5	457,0	462,2	483,4	10%
N-Holland	1.107,8	1.119,5	1.130,2	1.140,2	1.149,4	1.189,4	7%
Z-Holland	1.439,1	1.452,7	1.465,0	1.475,7	1.485,4	1.528,1	6%
Zeeland	158,0	159,4	160,5	161,7	162,6	166,5	5%
N-Brabant	910,7	924,4	936,9	947,6	957,6	998,9	10%
Limburg	465,5	470,0	474,1	477,8	481,2	495,6	6%
Nederland	6.439,5	6.517,7	6.588,6	6.652,6	6.711,6	6.960,7	8%

Bron: VROM/DGVH/Bestuursdienst Prognose medio 1995.

BIJLAGE 3

INVESTERINGEN IN DE WONINGBOUW¹

1 Inleiding

Na de, als gevolg van de slechte weersomstandigheden, tegenvallende ontwikkeling in 1996 (-2,3%) toont de woningbouw in 1997 opnieuw een stijging van het bouwvolume (met 5%) en blijft gelijk in 1998 door de sterke stijging van de bouw van (dure) koopwoningen. In de jaren daarna, maar vooral na het jaar 2000, zal zich naar verwachting een sterke daling voordoen met gemiddeld 4% per jaar door de afnemende behoefte aan nieuwe woningen.

Het productieverloop in de woningbouw wordt vooral bepaald door de nieuwbouw. De woningverbetering laat in 1997 en 1998 een stabiele ontwikkeling zien na een sterke daling in de jaren daarvoor. In de periode 1999-2002 wordt een stijgende verbeteringsproductie van +3% per jaar verwacht mede onder invloed van het beleid van de overheid gericht op de vernieuwing van de steden.

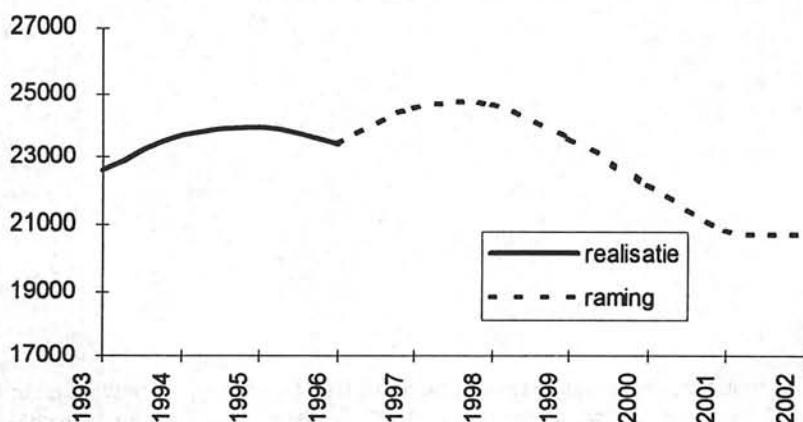
In deze bijlage wordt achtereenvolgens in paragraaf 2 (beknopt samengevat) ingegaan op het volkshuisvestingsbeleid en in paragraaf 3 wordt nader ingegaan op het ontwikkelen van de woningniewbouw. Paragraaf 4 is gewijd aan enkele uitkomsten van een speciaal voor de 'Bouwprognoses' verricht onderzoek door de Stichting Economisch Onderzoek van de Universiteit van Amsterdam naar de ontwikkelingen binnen de woningniewbouw. Het gaat hierbij met name om de ontwikkeling van de koop- en huursector, van een- en meergezinswoningen en om de regionale ontwikkeling.

2 Woningbouwbeleid

Zoals aangegeven in de Memorie van Toelichting bij de begroting 1998 van het ministerie van VROM zal door de hoge woningproductie rond de eeuwwisseling de woningmarkt voor het eerst sinds de Tweede Wereldoorlog nagenoeg in evenwicht zijn.

¹ Ontleend aan: Ministerie van VROM, 1997, Bouwprognoses 1997-2002, Den Haag (VROM).

Afbeelding B3.1 **Investerings in de woningbouw (basis Nationale Rekeningen, miljoenen guldens, prijzen 1996)**



Bron: Ministerie van VROM, 1997 (zie noot 1, p. 97).

Er zullen rond het jaar 2000 nog wel regionale verschillen bestaan, maar op de wat langere termijn zal in vrijwel alle provincies een flinke ontspanning en daarmee een toenemende concurrentie tussen aanbieders op de woningmarkt optreden. De zwakkere delen van de woningvoorraad kunnen onder druk komen te staan doordat financieel draagkrachtige huishoudens uit de kwalitatief mindere wijken wegtrekken naar o.a. VINEX-locaties.

In reactie op deze ontwikkelingen heeft het rijksbeleid zich verbreed van een sectoraal proces - gericht op de productie, verdeling en de woonlasten van woningen - naar een aanpak waarbij de kwaliteit van het wonen centraal staat.

Stedelijke vernieuwing

Met de Nota 'Stedelijke Vernieuwing' is een impuls gegeven aan het verbeteren van de stedelijke omgeving. Een belangrijke boodschap in de nota is dat naast de afronding van de stadsvernieuwing tijdig moet worden ingegrepen in de bestaande wijken om te voorkomen dat zich hier dezelfde negatieve ontwikkelingen voordoen als in de stadsvernieuwingswijken. Het kabinet heeft daarom de *herstructurering* van de steden op de agenda gezet. Ter intensivering van dat proces stelt het kabinet f 1,85 miljard beschikbaar voor de periode 2000-2010. Tot het jaar 2000 zullen de middelen voor herstructurering deel uitmaken van de sinds 1 januari 1997 bestaande Tijdelijke Stimuleringsregeling Herstructurering Goedkope Voorraad.

Essentieel voor de vitalisering van de steden is dat er voldoende samenhang is in de aanpak. Met de voorgenomen bundeling van de bestaande (object)subsidies op het

gebied van de volkshuisvesting en stadsvernieuwing is in dit verband een belangrijke stap voorwaarts gezet.

De uitvoering van de *stadsvernieuwingsoperatie* ligt blijkens de Nota 'Stedelijke Vernieuwing' op schema. De inhaaloperatie is echter nog niet voltooid. Het kabinet stelt - bovenop de in het verleden reeds toegezegde f 11 miljard, waarvan nog f 3,5 miljard resteert voor de jaren 1998-2005, in totaal f 1,85 miljard in de periode 2002-2010 extra beschikbaar ter afronding van de stadsvernieuwingsoperatie, deels ter compensatie van de kostenontwikkeling, deels voor bodemsanering en woonhuismonumenten.

Overig beleid

In een brief aan de Tweede Kamer van juni 1997 heeft de staatssecretaris van VROM de hoofdlijnen van het beleid voor de *ouderenhuisvesting* uiteengezet. Voor de beschikbaarheid van woningen voor ouderen zijn een meer gerichte woningtoewijzing, aanpassing van bestaande woningen (opplussen) en goede fysieke toegankelijkheid (liften) van belang. De wijziging van het Bouwbesluit inzake een betere toegankelijkheid van de woningen is op 1 juli 1997 in werking getreden. In aanvulling op de f 58 miljoen die voor de uitvoering van de Tijdelijke stimuleringsregeling liftplaatsing bij bestaande woongebouwen beschikbaar was, stelt het kabinet eenmalig f 28 miljoen beschikbaar.

Het *Bouwbesluit* zal naar aanleiding van een evaluatie worden aangepast en verbeterd. Het gaat hierbij, behalve om de genoemde betere toegankelijkheid van woningen voor ouderen, om onder andere een betere afstemming van de NEN-normen op het Bouwbesluit en aansluiting bij het zogenoemde VNG-model.

In november 1997 zal het vervolg op het plan van aanpak *Duurzaam Bouwen* (DUBO) worden uitgebracht. Daarin zal de actuele stand van zaken in beeld worden gebracht, worden nadere accenten gelegd en zal een nader ontwikkelingsperspectief voor de langere termijn worden geschetst.

3 Woningnieuwbouw

Het aantal afgegeven gemeentelijke bouwvergunningen in de woningnieuwbouw steeg in 1996 met ruim 4.000 tot ruim 102.100. De trend naar meer koopwoningen en minder huurwoningen zette zich voort. Door de zeer gunstige hypotheekrente, vermogenswinsten op bestaande woningen en aandelen en door de gunstige algemeen economische conjunctuur steeg het aantal afgegeven bouwvergunningen voor koopwoningen van 64.000 tot bijna 77.000, een historisch record. Even opvallend was de daling van het aantal bouwvergunningen voor huurwoningen (van 34.000 tot 25.000). Over een periode van 10 jaar gezien is het aantal afgegeven bouwvergunningen voor huurwoningen gehalveerd. Voor de korte termijn blijven de economische vooruitzichten gunstig en daarmee ook de vooruitzichten voor met name de nieuwbouw van eigen woningen, de bouw van huurwoningen blijft nog licht dalen.

Tabel B3.1 Nieuwbouw van woningen (in af te geven bouwvergunningen)

	1995 ¹	1996 ¹	1997	1998	1999	2000	2001	2002
aantal woningen x 1000								
Indicatief nieuwbouw-programma 1998-2002				75	70	68	64,5	64,5
Verwachting Voortgangsbrief ²			106	104	96			
Raming Bouwprognoses 1997-2002	98,4	102,1	97	90	85	68	64,5	64,5
ramingsbijstelling ³		4,1	15	15	15	0	0	0
procenten								
Consumentenprijsindex ⁴	2,00	2,10	2,25	2,25				
Koopkracht modale werknemer ⁴	0,80	0,40	0,50	1,25				
Hypotheekrente ⁵	7,10	6,30	5,70	5,70				

¹ Realisatie.

² berekening in af te geven bouwvergunningen op basis van de in de Voortgangsbrief gepresenteerde verwachte uitbreiding van de woningvoorraad (in gereedgekomen woningen). Voor de berekening is van belang dat de vertraging tussen verlening van de bouwvergunning en gereedmelding ongeveer een jaar bedraagt en dat er naast uitbreiding van de woningvoorraad vindt er ook bouwvergunningen worden afgegeven voor vervangende nieuwbouw.

³ Ten opzichte van de Bouwprognoses 1996-2001.

⁴ Bron: Macro Economische Verkenning 1998.

⁵ Basis CBS.

In tabel 1 is een overzicht gegeven van de raming van de woningniewbouw volgens de 'Bouwprognoses'. Daarbij is een andere ingang gekozen dan in voorgaande jaren het geval was.

In voorgaande jaren was voor de 'Bouwprognoses' het (indicatieve) meerjaren-woningniewbouwprogramma van het Ministerie van VROM het uitgangspunt voor de raming van de woningniewbouw. Voor de raming in deze 'Bouwprognoses' is daarnaast ook gekeken naar een inventarisatie van de verwachte ontwikkeling van bouwlocaties.

Het indicatieve meerjaren-woningniewbouwprogramma is gebaseerd op de te verwachten ontwikkeling van de woningbehoefte. In de *Trendbrief* van 17 november 1995 (Kamerstukken II, 1996/1997, 24508, nr. 1) is de landelijke nieuwbouwbehoefte voor de lopende VINEX-periode in beeld gebracht. Het daarop gebaseerde indicatieve meerjarenwoningniewbouwprogramma gaat onder meer uit van een evenwicht op de woningmarkt in het jaar 2000 en stabilisering daarvan in de periode tot 2005. De woningbehoefte in de *Trendbrief* toont een sterke daling die onder

meer wordt veroorzaakt door demografische factoren. Daarnaast is de buitenlandse migratie lager ingeschat.

In de zogenaamde *Voortgangsbrief* (23 mei 1997, kenmerk IGE 97520913) is de Tweede Kamer geïnformeerd over de voortgang van de woningbouw. Uit de op deze brief gebaseerde verwachting in tabel 1 voor de bouwvergunningafgifte kan worden afgeleid, dat - landelijke gezien - de verwachte productie ten behoeve van de uitbreiding van de woningvoorraad in de komende jaren hoger is dan op grond van het indicatieve meerjaren-programma zou mogen worden aangenomen. De verwachting is gebaseerd op een provinciale inventarisatie van de ontwikkeling van bouwlocaties. Het lijkt dat met name de grote VINEX-locaties in de periode tot 1998-2000 tot productie komen.

De raming van de bouwvergunningafgifte in 1997 in deze Bouwprognoses (97.000) is gebaseerd op de licht dalende ontwikkeling in de eerste zeven maanden.

In de periode 1998-2000 wordt de bouwproductie mede bepaald door het beschikbaar komen van de grote VINEX-locaties rond de stadsgewesten. Op de overige locaties, waar de afgelopen jaren veel nieuwe woningen zijn gerealiseerd, zal naar verwachting de productie gaan dalen, ook gezien de druk van de dalende woningbehoefte.

Voor de jaren 2000-2002 is de lage woningbehoefte en daarmee het (indicatieve) woningbouwprogramma uitgangspunt van de raming van deze 'Bouwprognoses' gebleven.

4 Onderzoek detaillering informatie woningniewbouw

Mede gezien de grote vraag naar meer gedetailleerde informatie over de woningniewbouw heeft het Ministerie van VROM de Stichting Economisch Onderzoek (SEO) der Universiteit van Amsterdam verzocht nader onderzoek te doen naar de ontwikkelingen binnen de woningniewbouw. In het onderzoek stond de vraag centraal of er over de ontwikkelingen in de koop- en huursector, de eengezins en meergezinswoningen en per landsdeel uitspraken konden worden gedaan.

Een beknopt overzicht van de bevindingen van de SEO wordt gegeven in de onderstaande tabel.

Het aandeel van de huursector binnen de totale bouwsom daalt in de periode tot en met 1999, een ontwikkeling die nu al gedeeltelijk in de afgegeven bouwvergunningen te zien is. Aan het begin van de volgende eeuw neemt het aandeel weer iets toe. Dit is echter voornamelijk te wijten aan het feit dat het aantal huurwoningen relatief constant blijft bij een verwachte daling van het aantal koopwoningen.

Het percentage eengezinswoningen neemt aanvankelijk wat toe, maar stabiliseert zich rond de eeuwwisseling op een iets hoger niveau dan in 1995.

Binnen de landsdelen is een geleidelijke verschuiving te zien van de andere landsdelen naar het Westen (hier gedefinieerd als Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Zeeland). De provincies Noord-Holland en Zuid-Holland kennen historisch gezien een relatief hoog aandeel aan huur- en eengezinswoningen. Ondanks de aanvankelijke daling van het percentage huurwoningen op nationaal niveau, weet West een

groter aandeel te veroveren. Een verklaring hiervoor is ondermeer de grote VINEX-opgave waarvoor deze provincies zich gesteld weten.

Tabel B3.2 Aandeel huur/eigen, eengezins en meergezins en landsdelen in de nieuwbouw van woningen, 1995-2002 op basis van de bouwproductie volgens Nationale Rekeningen

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2001
	procenten							
huur	27	27	20	17	15	17	20	20
eigen	73	73	80	83	85	83	80	80
eengezins	76	76	79	81	82	81	80	80
meergezins	24	24	21	19	18	19	20	20
Noord	11	11	11	10	7	7	7	7
Oost	23	23	22	20	20	20	19	18
West	44	43	43	46	49	53	55	57
Zuid	22	23	24	24	24	20	19	18
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100

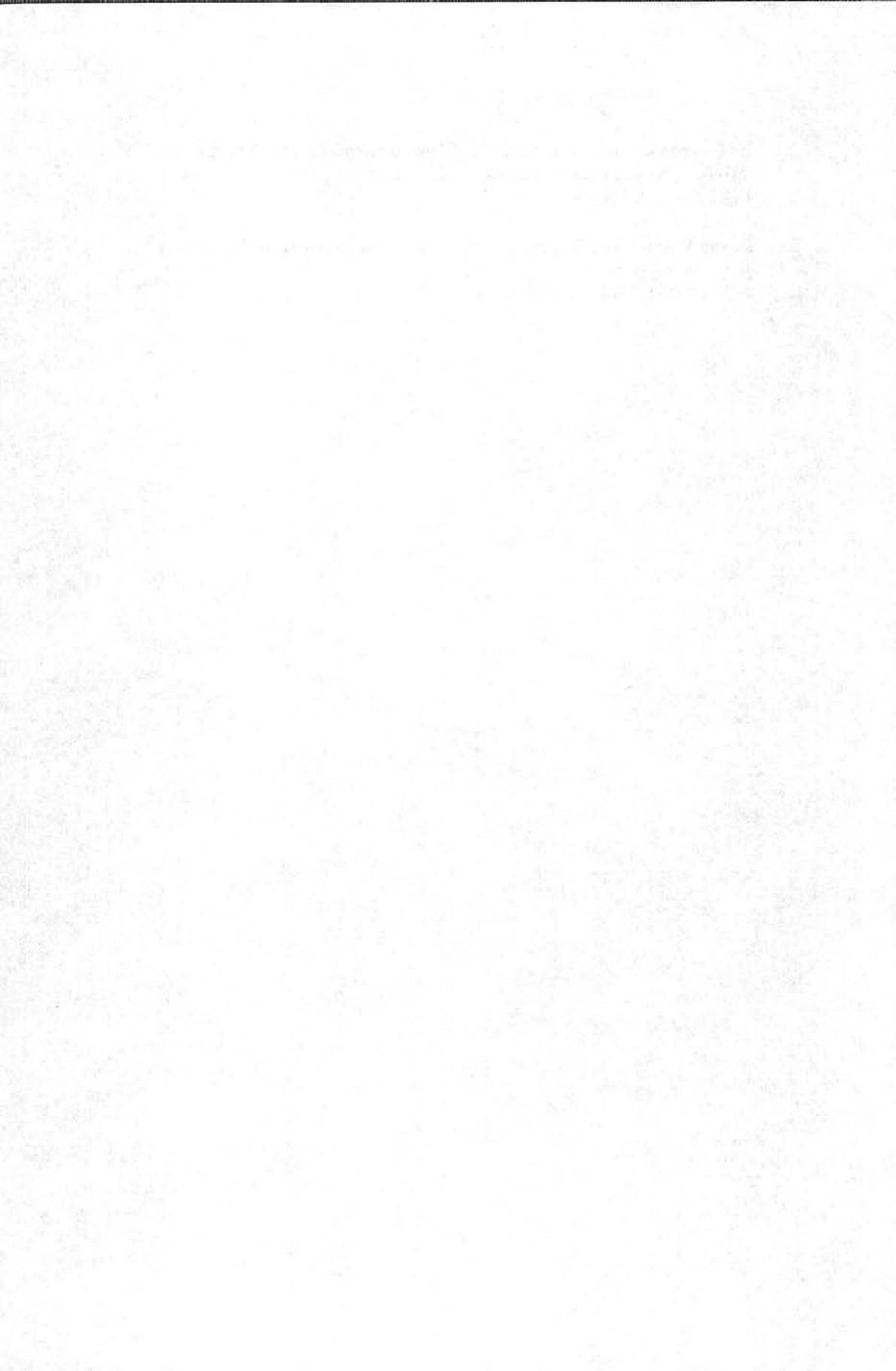
Bron: Stichting Economisch Onderzoek, Amsterdam.

VERSCHENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/f 25,-
2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X/f 15,-
3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/f 29,50
4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/f 15,-
5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/f 60,-
6. J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd. Een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers
1997/76 blz./ISBN 90-407-1412-6/f 25,-
7. B. van Rosmalen, De omslag. Woningmarktanalyse Monster
1997/69 blz./ISBN 90-407-1486-X/f 21,50
8. P.J. Boelhouwer, Woningmarktonderzoek Venlo en Tegelen: naar een woningbouwprogrammering. Een samenvatting
1997/101 blz./ISBN 90-407-1487-8/f 30,-
9. M. Elsinga, De Weerter woningmarkt in beeld. Conclusies woningmarktonderzoek
1997/49 blz./ISBN 90-407-1522-2/f 15,-

10. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Regionaal Volkshuisvestingsperspectief Gooi en Vechtstreek
1997/108 blz./ISBN 90-407-1525-4/f 30,-
11. F. van der Zon, Naar prestatie-afspraken tussen FEW, corporaties en gemeente in Enschede
1997/40 blz./ISBN 90-407-1555-6
12. T.A.L. Leliveld, Woningmarktanalyse Hoogvliet/Pernis
1997/142 blz./ISBN 90-407-1559-9
13. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningbehoefte- en migratieonderzoek Woerden en regio West-Utrecht
1997/119 blz./ISBN 90-407-1560-2/f 35,-
14. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningmarktonderzoek Woerden
1997/69 blz./ISBN 90-407-1610-2
15. H.M. Kruythoff, H.C.C.H. Coolen en G.L.M. Hilkuysen, Doorstromingseffecten van VINEX-locaties in Haarlemmermeer
1997/265 blz./ISBN 90-407-1598-0
16. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Amstel-Meerlanden. Beleving en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/57 blz./ISBN 90-407-1605-6
17. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Zaanstad. Beleving, zoekgedrag en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/73 blz./ISBN 90-407-1606-4
18. M. Elsinga, H. Boumeester, T.A.L. Leliveld en H. Priemus, Haken en ogen aan huren en kopen. Aanzet tot gezamenlijk beleid in Den Haag
1997/101 blz./ISBN 90-407-1629-3
19. B. van Rosmalen en J. Kullberg, Evaluatie aanbodmodel Amsterdam. Woningzoekenden en hun zoekstrategieën, slaagkansen, begrip en waardering voor het nieuwe model
1997/108 blz./ISBN 90-407-1613-7
20. J.B.S. Conijn, Het huurbeleid en het aan- en verkoopbeleid van institutionele beleggers
1997/29 blz./ISBN 90-407-1612-9
21. F. Wassenberg en E. Kalle, Toekomstscenario's woningmarkt Leeuwarden
1997/62 blz./ISBN 90-407-1630-7

22. H. Boumeester en P.J. Boelhouwer, Woonuitgavenonderzoek bovenminimale-inkomensgroepen in de huursector
1997/93 blz./ISBN 90-407-1634-X
23. B. van Rosmalen en R. Raat, Woningbehoefteonderzoek en verhuisanalyse gemeente Rijswijk
1997/130 blz./ISBN 90-407-1633-1



2340138

ISBN 90-407-1642-0



9 789040 716423

OTBouwstenen 24



ONDERZOEKINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

Delft University Press