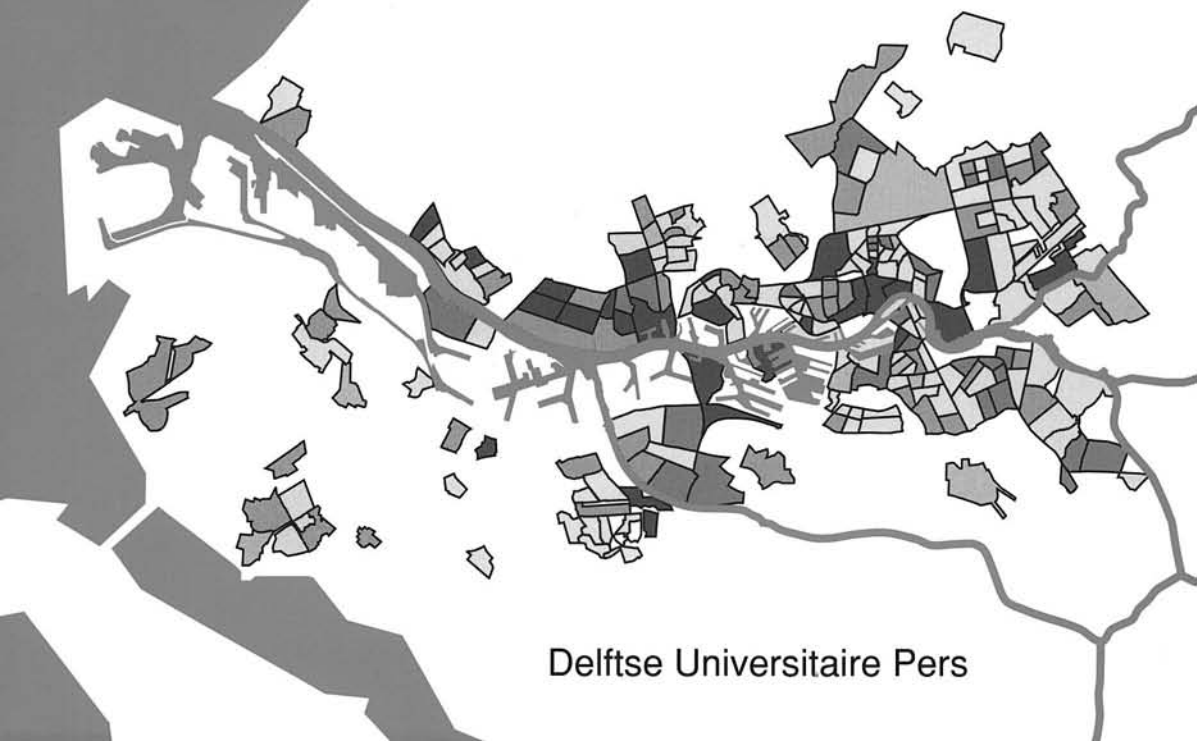
MOZAIEK

WONINGMARKT STADSREGIO ROTTERDAM

deel 1

Hoofdrapport

H. Priemus
F. Wassenberg
B. van Rosmalen



Delftse Universitaire Pers

MOZAIEK WONINGMARKT STADSREGIO ROTTERDAM
DEEL 1: HOOFDRAPPORT

MOZAIEK WONINGMARKT STADSREGIO ROTTERDAM

Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam bestaat uit de volgende rapporten:

1 H. Priemus, F. Wassenberg en B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 1: Hoofdrapport'
2 J. Kersloot, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 2: Woningbehoefteprognoses, een vergelijkende analyse van modellen en methoden'
3 T.A.L. Leliveld en H.M. Kruythoff, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 3: De vraag naar nieuwe woningen op de VINEX-locaties'
4 R. Teule, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 4: Verhuizen en doorstromen'
5 J. Kullberg, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 5: Migranten op de woningmarkt'
6 B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 6: De positie van woonbuurten'
7 C. Maat en B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 7: Kaartenboek over de woonbuurten'

MOZAIEK WONINGMARKT STADSREGIO ROTTERDAM
DEEL 1: HOOFDRAPPORT

H. Priemus
F. Wassenberg
B. van Rosmalen

Delftse Universitaire Pers, Delft 1995

Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam wordt uitgegeven door:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
tel. 015-783254

In opdracht van:
Onderzoeksinstituut OTB
Thijsseweg 11
2629 JA Delft

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK DEN HAAG

Mozaïek

Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam. - Delft:
Delftse Universitaire Pers.
Dl 1: Hoofdrapport/ H. Priemus, F. Wassenberg,
B. van Rosmalen. - Ill
Met lit. opg.
ISBN 90-407-1089-9
NUGI 655
Trefw.: woningmarkt ; Rotterdam

TEN GELEIDE

In dit rapport wordt verslag uitgebracht van een woningmarktonderzoek in de stadsregio Rotterdam, uitgevoerd door het Onderzoeksinstituut OTB in opdracht van het Samenwerkingsverband Rijnmond Corporaties, de gemeenten in de stadsregio Rotterdam en de Regionale Volkshuisvestingscommissie Rijnmond. De uitkomsten van een schriftelijke enquête, in opdracht van het OTB door het NIPO uitgevoerd, worden in aparte tabellen voor meer dan 200 OTB-buurten uitgesplitst. In deze onderzoekscomponent werden maar liefst bijna 34.000 ingevulde enquêteformulieren verwerkt. Voorts voerden we een schriftelijke enquête onder 305 huishoudens uit die bij makelaars in de stadsregio Rotterdam staan ingeschreven en beschouwd mogen worden als potentiële gegadigden voor een nieuwe woning op een VINEX-locatie. Tenslotte heeft het OTB 45 mondelinge interviews gehouden met migranten van velerlei komaf om hun aspiraties en zoekproces op de Rijnmondse woningmarkt te achterhalen.
Een overzicht werd samengesteld van woningbehoefteramingen en woningmarktmodellen die voor de stadsregio Rotterdam worden gehanteerd. Via verhuisketenanalyses is tenslotte getracht om enig inzicht te krijgen in de dynamiek van de regionale woningmarkt en vooral in de mogelijke doorstromingseffecten van VINEX-nieuwbouw op de sociale-huurwoningvoorraad.
Naast dit hoofdrapport verschijnen nog zes deelrapporten: een vergelijking van woningbehoeftemodellen en -methoden (deel 2), een studie van de vraag naar nieuwe woningen op VINEX-locaties (deel 3), een analyse van verhuis- en doorstromingsprocessen (deel 4), de deelstudie naar de positie van migranten op de woningmarkt (deel 5), het verslag van de grote buurtenquête (deel 6) en tenslotte in deel 7 het kaartenboek waarin een aantal enquêteresultaten per woonbuurt regiobreed wordt gevisualiseerd.
Aan het onderzoek hebben naast de auteurs van dit hoofdrapport de volgende OTB-medewerkers hun bijdrage geleverd: Jan Kersloot (woningbehoeftemodellen), Theo Leliveld en Helen Kruythoff (nieuwbouw-enquête), René Teule (verhuisanalyse), Jeanet Kullberg en Marja Elsinga (migranten), Gaston Hilkhuysen en Kees Maat (buurtenquête), Avyola van der Heijden (tekstcorrectie), Ineke Groeneveld (tekstverwerking) en Hans Ruigrok en Paul de Vries (illustraties).

Wij zijn veel dank verschuldigd aan de begeleidingscommissie die dit onderzoek op stimulerende wijze heeft begeleid:
Martien Kromwijk (voorzitter), SRC
Ate Stam (plaatsverv. voorzitter), Stadsregio Rotterdam
André Ouwehand, RVC
Rinus Neijndorff, RVC
Maurice van Noordenne, SRC
Nynke Sterenberg, opgevolgd door Rita Schoen, SRC
Gerard de Brij, SRC

Tenslotte zijn wij erkentelijk voor de medewerking van de contactpersonen bij de (deel)gemeenten, corporaties en makelaars, en vooral de respondenten van de buurtenquête, de nieuwbouwenquête en de migranteninterviews. Zonder hen zou dit onderzoek niet mogelijk zijn geweest.

Hugo Priemus
Frank Wassenberg
Bas van Rosmalen

LEESWIJZER

Dit rapport is als volgt opgebouwd. De hoofdstukken 2, 3 en 4 geven de stand van zaken weer voor de regio en per (deel)gemeente over alles wat de bewoners en hun woningen betreft: wie wonen er, waar woont men, is men tevreden, welke knelpunten bestaan er, vormen die een reden om te verhuizen en zo ja, wat wil men dan? Deze hoofdstukken geven aan de beginperiode van de stadsregio Rotterdam een goed en bruikbaar overzicht van de huidige situatie, de 'State of the Art'.
Hoofdstuk 5 gaat op dezelfde thema's in, maar telkens voor een bepaalde groep: starters, ouderen, mensen zonder baan en scheefwonenden. In hoofdstuk 6 staat een andere specifieke groep centraal, namelijk de migranten. Naast de genoemde kenmerken gaat dit hoofdstuk over de aspiraties en oriëntaties van etnische minderheden. Vragen komen aan de orde als: waarom woont men waar men nu woont, al dan niet geclusterd, wie zoekt naar iets anders, hoe zoekt men en waarom daar?
Hoofdstuk 7 gaat speciaal over de vraag naar de nieuwbouw op VINEX-locaties. Aan de orde komen de vragen wie daarvoor geïnteresseerd zijn en wat voor wensen er leven.
De voorgaande hoofdstukken zijn grotendeels gebaseerd op enquêtes, die de situatie op een bepaald moment weergegeven. Mensen en hun wensen zijn veranderlijk. Niet iedereen die wil verhuizen, doet dat ook. Anderzijds verhuizen toch mensen, die nu aangeven heel tevreden te zijn en niet weg te willen. Hoofdstuk 8 kijkt naar de feitelijke verhuisstromen. Hier komt ook de doorstroming aan bod, die na nieuwbouw op gang komt.
Hoofdstuk 9 staat nader stil bij de kwantitatieve prognoses die opgesteld worden om de woningbehoefte in de toekomst te bepalen. Er worden nogal wat verschillende methoden gehanteerd. Dit hoofdstuk analyseert de verschillen. Voorts worden de resultaten van dit OTB-onderzoek vergeleken met het recent ontwikkelde Woningbouwscenario van de stadsregio Rotterdam.
Hoofdstuk 10 vat tenslotte de belangrijkste gegevens per groep gemeenten samen en mondt uit in een aantal aanbevelingen aan het adres van woningcorporaties en gemeenten.

INHOUDSOPGAVE

1
INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het veranderende volkshuisvestingsbeleid is op lokaal en regionaal niveau duidelijk zichtbaar. Van lokale en regionale betrokkenen wordt een visie gevraagd en een beleid verwacht binnen het kader van de nieuwe ordening van de volkshuisvesting. Van gemeenten en met name van woningcorporaties wordt meer verwacht dan voorheen: ze moeten meer hun eigen beleid bepalen, kunnen minder leunen op het Rijk, en ze zijn zelf verantwoordelijk voor beleidsontwikkeling, uitvoering en financiering. Toestemming vooraf maakt plaats voor toezicht achteraf. De gemeente schuift taken door naar woningcorporaties op het gebied van woonruimteverdeling en behoeftebepaling. Voorraadbeleid vereist strategische beslissingen die veel geld kosten en waarbij geen beroep meer kan worden gedaan op rijkssubsidies.

Naast dit proces van decentralisatie en verzelfstandiging treedt een proces van schaalvergroting op. Een deel van de woningzoekenden oriënteert zich in meer gemeenten en laat zien dat de woningmarkt niet ophoudt bij de gemeentegrens. Gemeenten, deelgemeenten en corporaties werken meer en meer in regionaal verband samen en stemmen onderzoek, beleid en uitvoering op elkaar af.
In Rijnmond werken achttien gemeenten samen in de Stadsregio Rotterdam, zoals vanaf april 1994 de opvolger van het Overleg Orgaan Rijnmondgemeenten (OOR) heet. Sinds maart 1993 werken 45 corporaties samen in het SRC, het Samenwerkingsverband Rijnmond-Corporaties. Daarnaast is de Regionale Volkshuisvestingscommissie (RVC) Rijnmond met alle 18 portefeuillehouders volkshuisvesting al langer actief om een regionaal volkshuisvestingsbeleid gestalte te geven.
Dit rapport vormt het verslag van een omvangrijk woningmarktonderzoek, dat in 1994 in de gehele stadsregio Rotterdam is gehouden. Opdrachtgevers zijn het Samenwerkingsverband Rijnmond-Corporaties SRC, de Stadsregio Rotterdam en de Regionale Volkshuisvestingscommissie Rijnmond.

1.2 Onderzoeksdoel en probleemstelling

Méér taken, méér bevoegdheden en méér verantwoordelijkheden rusten op de schouders van (deel)gemeenten en vooral van woningcorporaties. Voor de onderbouwing van dit beleid is marktinformatie nodig. De samenwerkende partijen hebben behoefte aan twee soorten marktinformatie, die op twee schaalniveaus speelt: het regionale en het buurtniveau. Bij elk schaalniveau hoort een eigen doel- en probleemstelling.

Niveau 1: Algemene woningmarktinformatie op regionaal schaalniveau, mede gericht op de nieuwbouwprogrammering.

De eerste doelstelling van het onderzoek is als volgt geformuleerd:
Met de onderzoeksresultaten op regionaal niveau sturing kunnen geven aan het bouwprogramma in de huur- èn de koopsector.

De bijbehorende probleemstelling luidt:
Welk woningbouwprogramma voor de komende vijf jaar kan op grond van marktonderzoek worden aanbevolen?

Er bestaat vooral behoefte aan algemene woningmarktinformatie op regionaal en lokaal niveau over de kwantitatieve woningbehoefte, nieuwbouw, algemene woonwensen en mogelijke verhuisstromen. Deze laatste komen ongetwijfeld op gang bij nieuwbouw in uitbreidingswijken, vooral op de VINEX-locaties, maar ook binnen de bestaande wijken. Het ruimtelijke-ordeningsbeleid (VINEX) biedt voor de toekomstige nieuwbouwprogramma's het ruimtelijk kader.

Niveau 2: Informatie over de marktpositie van de bestaande woningvoorraad gedifferentieerd naar buurtniveau.

De tweede doelstelling van het onderzoek luidt:
Onderzoeksresultaten mobiliseren als basis voor het bepalen van maatregelen die tot een blijvend goede verhuurbaarheid en een goed woonklimaat in de bestaande voorraad kunnen leiden.

De resulterende probleemstelling luidt:
Wat zijn in de ogen van bewoners de sterke en zwakke punten van de voorraad en de woonomgeving?
Welke maatregelen in de bestaande voorraad van sociale-huurwoningen zullen leiden tot een verbetering van de marktpositie van deze woningen?

Dit tweede onderzoeksdoel heeft betrekking op een veel lager schaalniveau, namelijk dat van de buurt. Hier gaat het om specifieke vragen over de marktpositie van een buurt ten opzichte van alle andere buurten in de regio. Bovendien gaat het meer speciaal om de marktpositie van de voorraad van de woningcorporaties.

Duidelijk is dat de marktpositie niet alleen wordt bepaald door de prijs/kwaliteitverhouding van de woningen, maar ook door het woonmilieu waarin ze staan: de directe woonomgeving, de locatie, het sociale klimaat in de omgeving, (on)veiligheid, vuiligheid en het imago van de buurt.
Per buurt wordt informatie verzameld over de tevredenheid van bewoners (en verhuiswensen), over de populariteit en de positie van woningcomplexen in de woningmarkthiërarchie en over de zin van mogelijke maatregelen om de positie van bepaalde huurwoningen, woningcomplexen of buurten te verbeteren.

1.3 Onderzoeksvragen

Het eerste onderzoeksdoel speelt dus op een hoger schaalniveau dan het tweede. De beide onderzoeksdoelen en probleemstellingen kunnen uiteengelegd worden in een aantal concrete onderzoeksvragen.

Beschrijving van de huidige situatie op woningmarkt van de stadsregio Rotterdam.

1. *Wat zijn de demografische kenmerken van de bewoners van sociale-huurwoningen: leeftijd, huishoudenstype, etniciteit, inkomen en gebruik van individuele huursubsidie?*
2. *Wat zijn de kenmerken van de sociale-huurwoningvoorraad: de eigendomsverhouding, het woningtype, het aantal kamers, de huurprijs en de (ervaren) kwaliteit van de woning en woonomgeving?*
3. *Welke huishoudens wonen in welk deel van de sociale-huurwoningvoorraad? Met andere woorden: hoe sluiten de hierboven genoemde punten op elkaar aan?*

Beschrijving van bewegingen op de woningmarkt: verhuisanalyse.

4. *Kenmerken van mobiliteitsstromen in de woningvoorraad: verhuismotieven, kenmerken van bewoners en woningen in verhuisketens, en verwachte doorstromingseffecten van VINEX-nieuwbouw.*

Beschrijving van de actuele wensen en plannen van de bewoners in de sociale-huursector en gegadigden voor een woning, die zich bij een makelaar hebben ingeschreven.

5. *Wat zijn de woonwensen van de diverse huishoudenstypen?*
   Het gaat hierbij om de wensen inzake eigendomsverhouding, woningtype, prijsniveau, locatie, voorzieningen in woning en woonomgeving en stedebouwkundige kenmerken van de woonomgeving. Welke woonvoorkeuren hebben de huishoudens? Bijzondere aandacht verdienen de aspiraties en zoekoriëntaties van migranten.
6. *In hoeverre wensen huishoudens in een huurwoning dat er maatregelen worden getroffen in de woning of woonomgeving?*
   In hoeverre zullen deze maatregelen de verhuisgeneigdheid beïnvloeden?

Tabel 1.1 Koppeling van onderzoeksvragen aan schaalniveaus

Onderzoeksvraag	I algemeen/ regionaal	II specifiek/ buurt
1. Kenmerken bewoners	a	x
2. Kenmerken woningvoorraad	a	x
3. Relatie bewoners - woningvoorraad	x	x
4. Verhuizen en doorstromen	x	
5. Woonwensen bewoners sociale-huurwoningen	a	x
6. Gewenste voorraadmaatregelen	a	x
7. Woonwensen van nieuwbouwgegadigden	x	
8. Potentiële aanbod in voorraad	a	x
9. Relatie vraag/aanbod	x	x
10. Effecten nieuwbouw op voorraad	x	a

x betekent: onderzoeksvraag speelt vooral op dit schaalniveau.
a betekent: onderzoeksvraag speelt op dit schaalniveau alleen in algemene termen.

7. *Wat zijn de wensen van gegadigden voor een nieuwe woning op een VINEX-locatie?*
8. *Wat is het potentiële aanbod in de voorraad sociale-huurwoningen?*
   Welke huishoudens zijn verhuisgeneigd? Welke woningen (type en locatie) maken deze huishoudens vrij?
9. *Wat zijn de (potentiële) aanbodtekorten en -overschotten?*
   In hoeverre sluit het aanbod aan op de vraag?
10. *Wat zijn de effecten van nieuwbouw op de te onderscheiden delen van de bestaande voorraad sociale-huurwoningen?*
    Het gaat hierbij met name om de doorstromingseffecten op mutaties in delen van de voorraad, de scheefheid en de bevolkingssamenstelling.

De concrete onderzoeksvragen hebben vooral betrekking op telkens één van beide hoofddoelen. Tabel 1.1 laat zien waarop bij de genoemde onderzoeksvragen de nadruk ligt. Kolom I gaat over de algemene behoefte aan informatie op regionaal niveau. De onderzoeksvragen 3, 4, 7, 9 en 10 worden vooral op dit algemene niveau beantwoord, de vragen 1, 2, 3, 5, 6, 8, en 9 waar mogelijk ook op het niveau van de buurt (kolom II).

1.4 Aanpak van het onderzoek

Het woningmarktonderzoek stadsregio Rotterdam is een grootschalig onderzoek met een dubbele doelstelling en, zoals we zagen, diverse onderzoeksvragen. Door het onderzoek in te delen in verschillende modules is getracht deze onderzoeksvragen te beantwoorden. De volgende activiteiten zijn daartoe uitgevoerd:

1. Informatieverzameling onder alle 45 corporaties en 18 gemeenten

Er bestaat reeds een keur aan relevante statistische en beleidsinformatie bij corporaties, gemeenten, deelgemeenten, Rijk, provincie en regio. Deze informatie heeft betrekking op zowel buurtniveau als gemeentelijk of regioniveau. Deze informatie vormde de start voor de andere activiteiten.

Op drie momenten tijdens het onderzoek heeft een breed overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van alle corporaties en gemeenten. De eerste keer in mei 1994, ter voorbereiding van de grote buurtenquête. De tweede keer, begin juli 1994, stond de indeling van de stadsregio Rotterdam in buurten op de agenda. De derde keer vormde het slot van het onderzoek, toen op 2 februari 1995 de uitkomsten openbaar werden gemaakt. Begin december 1994 zijn alle betrokkenen tussentijds via een nieuwsbrief 'Wonen in Rijnmond' op de hoogte gesteld van de voortgang van het onderzoek en zijn enkele deelresultaten bekend gemaakt.

2. Vergelijking van woningbehoefte-prognoses

Verschillende instanties maken regelmatig berekeningen over de toekomstige bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte in de stadsregio Rotterdam. Hieruit volgt dan de behoefte aan nieuwe woningen. In deze module zijn de verschillende regionale prognoses met elkaar vergeleken. Het gaat om vijf typen prognoses, met elk een aantal voor- en nadelen. De methoden, de achterliggende aannamen en de gebruikte modellen zijn naast elkaar gezet. Deze module levert informatie op over het tempo en de omvang van het nieuwbouwprogramma 1995-2000 en maakt een vergelijking mogelijk met het van rijkswege voorziene aantal te bouwen woningen.

3. Woonwensen voor woningen op VINEX-locaties

In het startconvenant dat het Rijk met de Stadsregio Rotterdam heeft gesloten, is afgesproken dat de komende tien jaar 53.000 nieuwe woningen op VINEX-locaties in de regio zullen worden gebouwd. Hiervan is ruim de helft op binnenstedelijke locaties voorzien (28.000) en de rest (25.000) erbuiten. Opmerkelijk daarbij is dat in vergelijking met de andere drie grote-stadsregio's, in de stadsregio Rotterdam de nadruk meer op binnenstedelijke locaties ligt.

In de praktijk zullen alleen gegadigden die in staat en bereid zijn om de huur of koopsom van een nieuwe woning te betalen, straks in aanmerking komen voor een woning op een VINEX-locatie. Uit ander onderzoek blijkt dat deze groep doorgaans bovenmodaal verdienende woonconsumenten, waarvoor merendeels woningen in de marktsector zijn bestemd, kritisch is en kan zijn bij zijn woningkeuze. Belangrijk is daarom woningen en woonmilieus aan te bieden, die in voldoende mate aan de wensen van de beoogde groepen tegemoet komen. Dit is des te meer noodzakelijk wanneer het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt een van de voornaamste instrumenten van het huisvestingsbeleid is. Het OTB voerde in 1994 een onderzoek uit naar woonwensen van gegadigden voor een marktsectorwoning op een VINEX-locatie in de Randstad. Deze ervaringen zijn meegenomen in dit op de stadsregio Rotterdam toegespitste onderzoek.

De woonwensen van VINEX-gegadigden zijn op twee manieren in kaart gebracht. Ten eerste is een uitgebreide enquête gehouden onder ruim driehonderd gegadigden

voor woningen die vergelijkbaar zijn met de straks op VINEX-locaties te bouwen woningen. Zij zijn ingeschreven bij een makelaar in de stadsregio en zijn primair op de marktsector aangewezen. Daarnaast zijn ook de wensen van geselecteerde respondenten in de sociale-huursector geanalyseerd. Deze groep zou voor een deel in aanmerking kunnen komen voor een sociale-huurwoning op een VINEX-locatie.

4. De marktpositie van sociale-huurwoningen, verdeeld over ruim 200 buurten

In de stadsregio Rotterdam wonen meer dan 1,1 miljoen mensen in een half miljoen woningen. Ruim de helft daarvan (52%) is eigendom van de sociale verhuurders. De gezamenlijke woningcorporaties beheren derhalve zo'n 260.000 woningen. Hiervan staan er 160.000 in Rotterdam en 100.000 in de rest van de regio. Tabel 1.2 geeft een overzicht van aantallen woningen en inwoners per gemeente en voor Rotterdam, per deelgemeente.

Deze onderzoeksmodule was erop gericht een duidelijk beeld te krijgen van de huidige woonsituatie, de tevredenheid van bewoners, eventuele verhuisplannen en verbeterwensen. Centraal staan de huurders in de sociale-huursector. Het onderzoek vormt daarmee een momentopname bij de start van de Stadsregio Rotterdam, om alle buurten in de regio in kaart te kunnen brengen. Alle onderzoeksvragen die bij de tweede doelstelling horen, worden zo beantwoord. Voor dit doel is een zeer grootschalige enquête verricht, die ongeveer 34.000 bewoners van sociale-huurwoningen beantwoordden. Dit maakte het mogelijk om de hele regio in te delen in 206 buurten en per buurt uitspraken te doen. Deze module geeft zo per buurt de zwakke en de sterke kanten aan en biedt een handvat voor investeringen in de bestaande voorraad.

5. Verhuizen en doorstromen

Deze activiteit bevat een analyse van verhuisketens en verhuisstromen, onder meer om doorstromingseffecten van nieuwbouw te meten. Nieuwbouw veroorzaakt verhuizingen en maakt bij doorstroming huizen vrij voor anderen. Het in kaart brengen van deze potentiële verhuisstromen en de daarbij betrokken woningen en bewoners is het doel van deze onderzoeksmodule.

Verhuiswensen in de toekomst krijgen meer gestalte als ze worden vergeleken met feitelijke verhuizingen in het recente verleden. Er zijn verschillende manieren toegepast om deze verhuisstromen in beeld te krijgen.

Ten eerste zijn in de hiervoor genoemde grote buurtenquête vragen gesteld over de vorige woonsituatie, kenmerken daarvan en verhuismotieven. Voorts is gebruik gemaakt van het WBO 1989/1990, dat 3.419 respondenten in de stadsregio Rotterdam bevat. Vervolgens zijn Markov-ketentechnieken gebruikt om verhuisketens te simuleren. Met behulp van gegevens over de huidige en de vorige huisvestingssituatie is de doorstroming binnen de Rijnmondse woningvoorraad gesimuleerd.

Ten slotte is een koppeling gelegd met een ander bij het Onderzoeksinstituut OTB lopend onderzoek, dat als doel heeft om doorstromingseffecten zichtbaar te maken, die optreden bij het bouwen van woningen in onder meer Prinsenland en 's-Gravenland. Terwijl veel onderzoek (zoals het WBO) slechts één verhuizing in beeld brengt, gaat het hier om totale verhuisketens. De onderzoeksresultaten gaan met

name in op de lengte van de verhuisketens, de effecten op de scheefheid en op de beschikbaar komende woningen.
De verhuisstromenanalyse probeert de bovenkant van de woningmarkt (zoals nieuwbouw op VINEX-locaties) te verbindenmet de onderkant (zoals veranderingen in de bewonerssamenstelling in de goedkope delen van de voorraad).

6. Huisvesting bijzondere groepen
Bepaalde groeperingen op de woningmarkt zijn voor het beleid interessanter dan andere. Dat rechtvaardigt extra aandacht in dit woningmarktonderzoek. Bepaalde groepen kunnen meer moeite hebben om zelf in hun huisvesting te voorzien dan andere, kunnen worden tegengewerkt, kunnen afwijkende verlangens hebben, of kunnen strategische beleidsbeslissingen mogelijk maken of juist dwarsbomen.
In dit onderzoek is bijzondere aandacht geschonken aan de positie van ouderen, starters, mensen zonder baan en zowel lagere- als juist hogere- inkomensgroepen. Ook de aandachtsgroepen van beleid en de scheefheid komen aan bod. Omdat het hier telkens over een deel van de totale bevolking gaat, zijn analyses op regionaal of lokaal niveau verricht en niet per buurt. Dit zou al gauw te kleine aantallen opleveren.
Extra aandacht in dit onderzoek hebben etnische minderheden gekregen. Volgens prognoses zal het aantal migranten in de toekomst sterk toenemen, met name in de grote steden. In deze module komen woonwensen, tevredenheid en aspiraties van migranten aan bod. Ook staan we stil bij het zoekproces naar een woning: wooncarrières, zoekgedrag en de reikwijdte van de individuele woningmarkt.

1.5 Drie enquêtes

In het onderzoek zijn in totaal drie enquêtes gehouden: de grootschalige buurtenquête, interviews met migranten en een enquête onder potentiële verhuizers naar een nieuwbouwwoning. In deze paragraaf lichten we de werkzaamheden toe die met dit veldwerk gepaard gingen.

a. Buurtenquête
Het doel van deze module is om de marktpositie van alle buurten in de stadsregio Rotterdam te bepalen. Centraal staan de positie van corporatiewoningen en de woonwensen van corporatiehuurders. Op basis hiervan kunnen corporaties hun voorraadbeleid opstellen en eventueel maatregelen treffen.
De mogelijkheid om (een steekproef van) alle regiobewoners te enquêteren, is niet gekozen, omdat vooral de mening van corporatiehuurders van belang is voor het gestelde doel. Daarom hebben we alleen de laatste groep benaderd.
Vanaf het begin is gestreefd naar een redelijk verfijnde indeling in buurten. Bij een bestand van 260.000 sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam betekent een indeling in ongeveer 200 à 250 buurten een gemiddelde van ruim duizend per buurt.

Tabel 1.2 Aantal inwoners, aantal woningen en het aantal sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar (deel)gemeente

Gemeente	(1) aantal inwoners	(2) aantal woningen	(3) woningen in sociale-huursector in %	(4) aantal woningen sociale-huursector
Albrandswaard	14.181	5.309	29	1.540
Barendrecht	20.498	7.558	37	2.800
Bergschenhoek	7.788	2.721	29	800
Berkel en Rodenrijs	15.488	5.272	28	1.465
Bernisse	12.358	4.565	25	1.162
Bleiswijk	9.307	3.119	24	741
Brielle	14.903	5.820	28	1.650
Capelle a/d IJssel	58.541	24.757	48	11.891
Hellevoetsluis	35.837	13.516	42	5.642
Krimpen a/d IJssel	27.539	9.870	40	3.990
Maassluis	33.232	13.036	55	7.200
Ridderkerk	45.834	17.978	50	8.949
Rotterdam	589.817	276.677	58	159.650
Rozenburg	14.216	5.612	49	2.775
Schiedam	71.117	32.690	49	16.072
Spijkenisse	69.655	26.876	51	13.691
Vlaardingen	73.893	33.030	54	17.993
Westvoorne	13.772	5.335	20	1.050
Stadsregio Rotterdam	1.128.976	493.741	52	259.061

Deelgemeente	(1)	(2)	(3)	(4)
Stadscentrum	28.054	13.803	44	6.121
Delfshaven	74.981	33.653	58	19.533
Overschie	18.252	8.395	64	5.377
Noord	51.297	26.072	42	10.960
Hillegersberg/Schiebroek	39.337	18.336	36	6.589
Kralingen/Crooswijk	52.312	25.598	63	16.184
Prins Alexander	74.928	34.618	56	19.367
Feijenoord	70.126	31.668	77	24.268
IJsselmonde	59.929	27.175	66	17.824
Charlois	66.286	34.392	51	17.505
Hoogvliet	37.992	16.201	76	12.254
Hoek van Holland	9.163	3.824	55	2.091
Pernis/Heyplaat	6.810	2.824	55	1.548
Overig	250*	118	25	29
Rotterdam	589.817	276.577	58	159.650

* schatting.

Bron: (1) Geïntegreerd ruimtelijk plan stadsregio Rotterdam, 1994 (cijfers 1992)
(2)+(4) COS (peildatum: 1 januari '93).

De buurten zijn in overleg met de corporaties en de gemeenten samengesteld; voor hen moet immers de indeling nuttig en bruikbaar zijn. Uiteindelijk zijn 206 buurten samengesteld.
Onder de helft van alle huurders van woningcorporaties is een enquêteformulier uitgezet, meestal door de corporaties zelf, soms via de PTT. Het NIPO in Amsterdam heeft de enquêteverwerking verzorgd. Bewoners konden de ingevulde formulieren in een antwoordenveloppe naar het NIPO opsturen. Daar werden ze verwerkt en in de computer ingevoerd, waarna het Onderzoeksinstituut OTB de resultaten heeft geanalyseerd.

In totaal zijn ruim 130.000 enquêteformulieren verspreid. Hiervan zijn circa 34.000 formulieren geretourneerd. Dit betekent een respons van 26%, die representatief blijkt te zijn voor de populatie van bewoners in sociale-huurwoningen. Op grond hiervan kunnen statistisch betrouwbare uitspraken worden gedaan. De respons varieerde van 45% in Barendrecht en 42% in Albrandswaard tot 24% in Bleiswijk en, als hekkesluiter, 21% in Rotterdam. In alle 18 gemeenten ontving de helft van alle huishoudens (in een sociale-huurwoning) een enquête. In sommige buurten met veel migranten in Rotterdam werd van tevoren reeds een lagere respons verondersteld. In dergelijke buurten is twee derde van de bewoners benaderd, wat gecompenseerd werd door in sommige andere Rotterdamse buurten een op de drie bewoners te enquêteren. De formulieren bevatten een enquête in het Nederlands en een bericht in het Turks, Arabisch en Engels, om bewoners aan te sporen de enquête in te vullen. Desgewenst was hulp bij de corporatie beschikbaar. Door middel van berichten in de pers, radio en eigen uitgaven van gemeenten en corporaties is geprobeerd zo veel mogelijk publiciteit rondom het onderzoek te verkrijgen, om de respons te stimuleren. De buurtenquête staat centraal in de hoofdstukken 2 tot en met 5.

b. Interviews met migraten
Met 45 migranten van velerlei herkomst zijn gesprekken gevoerd om hun wensen, aspiraties en zoekoriëntaties op de woningmarkt te peilen. Hierover wordt in hoofdstuk 6 gerapporteerd.

c. De enquête onder potentiële verhuizers naar een nieuwbouwwoning
Deze onderzoeksmodule richt zich op de nieuwbouw op VINEX-locaties. Nieuwbouwgegadigden in de stadsregio Rotterdam moeten aan enkele voorwaarden voldoen. Zij dienen verhuisplannen te hebben, en instaat en bereid te zijn een bepaalde huur of koopsom te betalen.
Uit het bestand van de grote buurtenquête zijn de mensen geselecteerd die aan bepaalde criteria voldeden wat betreft inkomen of woonwensen. Dit zijn er ruim 2.700, die zowel belangstelling hebben voor nieuwbouw in de sociale-huursector als de duurdere marktsector. Dit betreft alleen huurders van een corporatiewoning.
Dit biedt echter niet voldoende inzicht in de wensen van gegadigden voor de marktsector, die de hoofdmoot zal gaan uitmaken van het VINEX-programma. Door een beroep te doen op makelaars hebben we gegadigden voor een nieuwe woning in

de marktsector in de stadsregio Rotterdam achterhaald. Acht makelaars, verspreid over de stadsregio Rotterdam, werkten mee en verzonden bereidwillige geïnteresseerden een enquêteformulier toe. Op deze manier zijn 305 nieuwbouwgegadigden geselecteerd, die thans zowel binnen als buiten de stadsregio wonen. Zij komen uit alle geledingen van de samenleving en vormen derhalve een goede aanvulling op de hierboven genoemde groep. Deze groep heeft een aparte enquête gekregen, die uitgebreider is dan de grote buurtenquête. Er zijn extra vragen opgenomen over de gewenste woning en woonomgeving.
In hoofdstuk 7 wordt verslag gedaan van de nieuwbouwenquête.

1.6 Opzet van de rapportage

Dit rapport vormt het hoofdrapport van het gehele onderzoek. Vanwege de omvang van het onderzoek en de vele deelvragen (en antwoorden), gaat dit hoofdrapport met zes deelrapporten gepaard. De serie verschijnt onder de naam Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam en bestaat uit zeven delen:

deel 1: Hoofdrapport.
deel 2: Woningbehoefteprognoses, een vergelijkende analyse van modellen en methoden.
deel 3: De vraag naar nieuwe woningen op de VINEX-locaties.
deel 4: Verhuizen en doorstromen.
deel 5: Migranten op de woningmarkt.
deel 6: De positie van woonbuurten.
deel 7: Kaartenboek over de woonbuurten.

Dit voorliggende rapport vat de hoofdlijnen en belangrijkste uitkomsten samen. Voor extra toelichting, meer gegevens of uitleg verwijzen we naar de andere delen uit de serie.

2
BEWONERS VAN SOCIALE-HUURWONINGEN EN HUN WOONSITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk bespreken we enkele kenmerken van de bewoners, van hun woningen, van de buurt waarin ze wonen, van de verdeling van woonruimte en van de woonlasten. Alle gegevens hebben, tenzij anders vermeld, betrekking op huurders in de sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam. Ze zijn afkomstig uit de grote buurtenquête, waaraan medio 1994 bijna 34.000 huurders hun medewerking verleenden. Dit samenvattende rapport geeft hoofdlijnen. Meer gedetailleerde en uitvoeriger gegevens, of meer toelichting zijn te vinden in deel 6 van de serie Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam.

2.2 Kenmerken van bewoners

Leeftijd
Ruim een derde (36%) van de respondenten behoort tot de 55-plussers, 35% tot de bewoners van middelbare leeftijd en 29% tot de jongeren (tot 35 jaar). Zetten we dit af tegen de cijfers uit het CBS-Woningbehoeftenonderzoek WBO 1989-1990, dan zien we dat de bewoners van de sociale-huurwoningen een mooie afspiegeling vormen van de totale bevolking in de stadsregio Rotterdam. Er zijn echter wel verschillen tussen de diverse (deel)gemeenten te zien. Gemeenten met relatief veel ouderen zijn Schiedam (44%), Ridderkerk (42%), Bergschenhoek (41%), en Vlaardingen (41%). Relatief veel jongeren wonen in sociale-huurwoningen in Capelle aan den IJssel (33%), Hellevoetsluis (33%), Bernisse (32%) en Rozenburg (32%).
Binnen Rotterdam zijn nog grotere verschillen waar te nemen. In Prins Alexander (50%), Pernis/Heyplaat (50%), Hillegersberg/Schiebroek (48%) en IJsselmonde (47%) behoren veel respondenten tot de ouderen. In Noord (41%), het Stadscentrum (38%), Kralingen/Crooswijk (37%) en Delfshaven (36%) wonen juist erg veel jongeren.

Huishoudens

Een derde van de huishoudens in sociale-huurwoningen bestaat uit één persoon. Deze huishoudens zijn vooral te vinden in Rotterdam (met name de oudere stadsdelen en Hillegersberg/Schiebroek), Schiedam, Vlaardingen en Capelle aan den IJssel. De eenpersoonshuishoudens bestaan voor een groot deel uit ouderen, 41% is ouder dan 55 jaar.

Nog eens 35% zijn tweepersoonshuishoudens. Hiervan is zelfs bijna 60% ouder dan 55 jaar. De overige huishoudens bestaan uit drie personen (15%), vier personen (12%) of vijf of meer personen (5%). Deze verdeling komt net als bij de leeftijd overeen met de landelijke cijfers voor Rijnmond uit het WBO.

In 36% van de huishoudens zijn kinderen aanwezig. De kleinere gemeenten herbergen relatief de meeste gezinnen. Een kwart van alle gezinnen (bijna 10% van alle huishoudens) heeft één ouder. Rotterdam scoort het hoogst met het aandeel eenoudergezinnen, vooral in het Stadscentrum, Delfshaven, Noord, Kralingen/Crooswijk en Feijenoord.

Er zijn verschillende manieren om huishoudens in te delen. In dit onderzoek combineren we de variabelen leeftijd en samenstelling en komen tot een vierdeling (met de verdeling voor de stadsregio Rotterdam erachter):

-	eenpersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar	18%
-	meerpersoonshuishouden jonger dan 55 jaar zonder kinderen	13%
-	meerpersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar met kinderen	32%
-	huishoudens ouder dan 55 jaar	36%

Deze indeling komt overeen met die in het eerder genoemde OTB-onderzoek naar woonwensen en de realisatie van VINEX-locaties in de Randstad (Wassenberg e.a., 1994).

Etniciteit

Etniciteit is op verschillende manieren te definiëren: naar nationaliteit (paspoort), geboorteland, geboorteland ouder(s) of een combinatie hiervan. In de praktijk worden verschillende definities door elkaar gehanteerd. Wij hebben bewoners gevraagd tot welke groep de hoofdkostwinner zich rekent. Circa 85% van de respondenten rekent zich tot de Nederlanders, 6% tot de Surinamers en Antillianen, 5% tot de Turken en Marokkanen en 3% tot een overige groep. Deze percentages zijn vrij laag in vergelijking met beschikbare statistische gegevens, die echter nooit goed op elkaar aansluiten. Een lage respons kan duiden op een ondervertegenwoordiging of op het feit dat menig migrant zich als Nederlander beschouwt, wat evenwel niet door zijn registratie bij de burgerlijke stand wordt bevestigd. Ondanks de mogelijkheid van het laatste, zijn we toch overgegaan tot een ophoging van het aantal migranten in de enquête.

Rotterdam kent het laagste aandeel Nederlanders (80%). De overige gemeenten scoren allemaal minimaal 90%. In de kleinere gemeenten bedraagt dit percentage bijna 100. Binnen Rotterdam zien we met name veel niet-Nederlanders in het Stadscentrum (33%), Delfshaven (36%), Noord (29%), Kralingen/Crooswijk (25%) en Feijenoord (30%). In Hoogvliet wonen veel Surinamers en Antillianen.

Tabel 2.1 Huishoudenstype en huishoudensgrootte, onderscheiden naar etniciteit, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Nederlanders	Surinamers/ Antillianen	Turken/ Marokkanen	overigen	totaal
Huishoudenstype:					
Eenpers. h.h. < 55 jaar	19	21	7	18	18
Meerpers. h.h. < 55 jaar, Geen kind(eren)	14	10	12	13	13
Meerpers. h.h. < 55 jaar, met kind(eren)	27	60	68	53	32
Alle h.h. > 55 jaar	40	9	13	17	36
Huishoudenssamenstelling:					
Eenpersoon	34	25	9	23	32
Eenoudergezin	8	38	16	19	10
Gezin zonder kind(eren)	35	12	15	17	32
Gezin met kind(eren)	24	25	60	40	26
Totaal (abs. = 100%)	27.171	1.989	1.492	1.001	31.653

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Uit tabel 2.1 blijkt dat Nederlanders duidelijk ouder zijn dan gemiddeld; 40% is ouder dan 55 jaar. Bij de andere drie groepen komt dit aandeel niet boven de 17%. De niet-Nederlandse huishoudens zijn vooral gezinnen met kinderen. Turken en Marokkanen leven voornamelijk in volledige gezinnen. Alleen wonen komt bij hen betrekkelijk weinig voor. Opvallend is dat bijna 40% van de Surinaamse en Antilliaanse huishoudens een éénoudergezin is. Er zijn voor die groep anderhalf keer zoveel een- als tweeoudergezinnen. Een gezin zonder kinderen blijkt vooral als huishoudenstype bij Nederlanders voor te komen.

Inkomen

Het gemiddelde nettomaandinkomen van een huishouden in een sociale-huurwoning bedraagt in de stadsregio Rotterdam *f* 2.500,-. Dit bedrag heeft betrekking op het inkomen van het hoofd van het huishouden en de eventuele partner samen. Het inkomen is niet symmetrisch gespreid: 58% verdient onder het gemiddelde en 42% erboven.

Rotterdam scoort als enige gemeente onder dit gemiddelde (*f* 2.356,-). Delfshaven, Noord en Feijenoord (minder dan *f* 2.200,-) zijn de drie deelgemeenten met de laagste inkomens. Van de overige gemeenten in Rijnmond steken Albrandswaard en Brielle (meer dan *f* 3.000,-) erboven uit, gevolgd door Capelle, Krimpen, Rozenburg en Barendrecht (meer dan 2.800,-). Bewoners uit Schiedam, Bergschenhoek en Bleiswijk (minder dan *f* 2.600,-) hebben naast de Rotterdammers het minst te besteden.

De inkomensverschillen tussen de vier huishoudenstypen zijn te zien in tabel 2.2. De 'jonge' eenpersoonshuishoudens hebben de laagste inkomens. Ruimschoots de helft verdient niet meer dan *f* 2.000,- netto per maand en slechts 10% verdient meer dan *f* 3.000,-. Het hoogste inkomen hebben de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen. Meer dan de helft van hen verdient meer dan *f* 3.000,- netto per maand.
Vermeldenswaard is ook het huishoudinkomen van de eenoudergezinnen. Maar liefst 75% van deze huishoudens heeft minder dan *f* 2.000,- te besteden.
De hoogte van de inkomens wordt uiteraard in sterke mate bepaald door het feit of iemand werkt. Een verdiener is iemand die inkomen heeft uit betaald werk. Uit tabel 2.3. blijkt dat 45% van de huishoudens tot de geenverdieners behoort. Dat zijn bijvoorbeeld mensen die werkloos zijn, arbeidsongeschikt zijn, studeren of AOW ontvangen. Van de geenverdieners ontvangt 62% maandelijks minder dan *f* 2.000,-, en nog eens 27% tot *f* 3.000,-.

Tabel 2.2 Gezamenlijk nettomaandinkomen van het hoofd van het huishouden en de eventuele partner, onderscheiden naar huishoudenstype in de sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Inkomensklasse	eenpersoon < 55 jaar	meerpers.h.h. < 55 jaar geen kind(eren)	meerpers. h.h. < 55 jaar + kind(eren)	alle h.h. ≥ 55 jaar	totaal
Tot *f* 2.000,-	56	16	35	41	40
f 2.000,- tot *f* 3.000,-	37	27	38	40	36
f 3.000,- tot *f* 4.000,-	6	30	20	15	16
f 4.000,- of meer	2	27	8	5	9
Totaal (abs. = 100%)	5.444	3.834	9.340	10.037	28.655

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.3 Aantal verdieners, onderscheiden naar huishoudenstype, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Aantal verdieners	eenpers. h.h. < 55 jaar	meerpers. h.h. < 55 jaar geen kind(eren)	meerpers. h.h. < 55 jaar + kind(eren)	alle h.h. ≥ 55 jaar	totaal
Geen verdiener	32	12	26	85	45
Eenverdiener meerpers. h.h.	nvt	33	53	10	25
Eenverdiener alleenstaand	68	nvt	nvt	3	14
Tweeverdiener	nvt	55	21	3	16
Totaal (abs. = 100%)	5.549	3.999	9.637	9.991	29.176

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Een kwart betreft meerpersoonshuishoudens waarbij één persoon een inkomen uit betaalde arbeid heeft, eigenlijk de 'traditionele' gezinnen. Hier verdient de meerderheid (57%) tussen de twee- en drieduizend gulden.
Twee op de drie alleenstaanden verrichten betaald werk. Van hen verdient 37% maximaal tweeduizend gulden. De rest van de eenpersoonshuishoudens (tot 55 jaar) heeft geen betaald werk.
Meer dan de helft van de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen behoort tot de tweeverdieners. Meestal gaat het om werkende stellen, die ruimschoots tot de hogere-inkomensgroepen behoren. Bij 80% van alle tweeverdieners komt maandelijks meer dan *f* 3.000,- in het laadje.
Van de gezinnen met kinderen heeft een kwart geen inkomsten uit betaald werk. Bij de eenoudergezinnen ligt dit percentage veel hoger, namelijk op 63%.
Rotterdam (50%) en Schiedam (50%) tellen de meeste huishoudens zonder een inkomen uit betaald werk, daarna volgen Vlaardingen (43%) en Ridderkerk (40%). In deze vier gemeenten wonen ook de minste tweeverdieners. Met uitzondering van Albrandswaard (27%) ligt het percentage tweeverdieners in de overige gemeenten op 20%-22%.

Woonduur
Circa 30% van de Rijnmonders betrok in 1991 of nog recenter de huidige woning, terwijl een derde deel van de huishoudens al langer dan tien jaar op het huidige adres woont. Vooral veel ouderen wonen er al lang (55% langer dan tien jaar). Dit is ook te zien in kenmerken van honkvasten die daarmee verband houden: relatief veel geenverdieners (40%) en Nederlanders (35% tegen 15% van de migranten).
De 'jonge' alleenstaanden en de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen zijn in bijna de helft van de gevallen pas recent naar hun huidige woning verhuisd.
Naast Rotterdam (29%) blijken vooral de groeikernen Hellevoetsluis (28%) en Spijkenisse (29%) weinig honkvaste huishoudens te herbergen. Binnen Rotterdam zijn de contrasten nog groter. In Feijenoord, Kralingen/Crooswijk, Noord, Delfshaven en het Stadscentrum woont hooguit eenvijfde deel langer dan tien jaar in de huidige woning. Dit zijn wijken waar veel stadsvernieuwing heeft plaatsgevonden.

2.3 De woningvoorraad in de stadsregio Rotterdam

Woningtype
De stadsregio Rotterdam kent een zeer divers opgebouwde woningvoorraad, waarbij grote verschillen per gemeente zichtbaar zijn. Tabel 2.4 illustreert dat. Globaal gezegd bestaat de voorraad sociale-huurwoningen voor een kwart uit eengezinshuizen, voor een kwart uit flatwoningen zonder lift, voor nog eens een kwart uit boven- en benedenwoningen, voor eenvijfde deel uit flatwoningen met een lift en voor het overige uit (voornamelijk) ouderenwoningen (4%). De indruk bestaat dat de respondenten de categorie boven- en benedenwoningen ruim geïnterpreteerd hebben.

Tabel 2.4 Huidig woningtype in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar (deel)gemeente (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	eengezins-huis	flat met lift	flat zonder lift	boven/bene-denwoning	ouderen-woning	overig	n
Brielle	84	4	-	10	1	1	232
Bernisse	84	-	1	4	9	3	153
Berkel en Rodenrijs	82	-	2	14	2	1	164
Albrandswaard	80	2	2	7	9	2	252
Bergschenhoek	77	-	4	9	5	6	115
Bleiswijk	76	1	10	5	5	4	71
Westvoorne	76	-	2	15	6	-	125
Barendrecht	69	8	9	10	4	-	406
Krimpen a/d IJssel	66	20	4	6	5	-	422
Hellevoetsluis	64	14	7	11	4	-	710
Rozenburg	55	15	26	2	2	-	333
Spijkenisse	49	13	18	11	9	-	1.571
Ridderkerk	42	17	33	5	3	2	1.102
Capelle a/d IJssel	28	38	22	11	2	-	1.294
Maassluis	25	40	29	5	2	-	913
Vlaardingen	22	27	35	14	3	1	2.539
Rotterdam	20	16	27	31	4	2	20.228
Schiedam	15	22	43	16	3	1	2.029
Stadsregio Rotterdam	27	18	27	23	4	1	32.659

Deelgemeente	eengezins-huis	flat met lift	flat zonder lift	boven/bene-denwoning	ouderen-woning	overig	n
Pernis/Heyplaat[1)]	78	-	2	14	6	-	275
Hoek van Holland	62	18	8	7	4	1	368
Hoogvliet	39	11	39	7	4	-	1.286
IJsselmonde	34	16	31	11	7	1	2.220
Prins Alexander	31	38	12	10	8	2	2.739
Feijenoord	28	12	17	40	2	1	3.001
Hillegersberg/Schiebroek	17	7	58	8	10	1	731
Charlois	14	11	46	24	4	1	1.926
Overschie	11	23	48	16	3	-	647
Delfshaven	4	11	18	62	3	3	2.518
Noord	3	9	24	58	4	3	1.543
Kralingen/Crooswijk	3	12	37	43	2	3	2.017
Stadscentrum	3	22	27	41	2	5	946
Rotterdam	20	16	27	31	4	2	20.217

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

[1)] Pernis/Heyplaat en Stadscentrum: officieel geen deelgemeente.

Waarschijnlijk interpreteren zij ook vaak drie boven elkaar gelegen woningen en rug-aan-rugwoning als boven- en benedenwoningen.
De eengezinswoningen maken dus maar een beperkt deel van de voorraad uit. Dit geldt zeker niet voor alle gemeenten afzonderlijk. In de kleine gemeenten bestaat minimaal drie kwart van de voorraad uit eengezinshuizen. Het overige kwart betreft vooral boven- en benedenwoningen en ouderenwoningen. Flats zijn hier dus nauwelijks gebouwd. In totaal voldoen zeven gemeenten aan dit 'dorpse' profiel: Brielle, Bernisse, Berkel en Rodenrijs, Albrandswaard, Bergschenhoek, Bleiswijk en Westvoorne.
Daarnaast kunnen we een groep van gemeenten onderscheiden waar beduidend meer flats staan, maar waar het meest voorkomende woningtype een eengezinshuis blijft. Tot deze groep gemeenten behoren: Barendrecht, Krimpen, Hellevoetsluis, Rozenburg, Spijkenisse en Ridderkerk.
In de derde groep, de meest verstedelijkte gemeenten, bedraagt het percentage eengezinshuizen hooguit 30%. Het merendeel van de voorraad bestaat hier dus uit meergezinswoningen. Met uitzondering van Rotterdam waar veel boven- en benedenwoningen staan, zijn dat vooral flatwoningen. Tot deze groep behoren de gemeenten Capelle, Maassluis, Vlaardingen, Rotterdam en Schiedam.
Binnen Rotterdam bestaan ook verschillen. Pernis/Heyplaat kan in de rij van dorpen geschaard worden en Hoek van Holland past in het profiel van de tweede groep gemeenten. In de uitbreidingswijken staan relatief de meeste eengezinswoningen (circa 30% van de voorraad), terwijl de vooroorlogse stadsdelen gedomineerd worden door boven- en benedenwoningen. Flatwoningen (voornamelijk zonder lift) zijn sterk vertegenwoordigd in de deelgemeenten Hillegersberg/Schiebroek, Charlois en Overschie.

Niet verrassend is dat de meerpersoonshuishoudens (hoofd jonger dan 55 jaar) met kinderen vaak in de 27% eengezinshuizen wonen, wel dat dit percentage slechts 48% bedraagt. Bijna veertig procent van de gezinnen met kinderen woont in een flat zonder lift of in een boven- of benedenwoning. Dit zijn vooral de wat jongere gezinnen.
Oudere huishoudens wonen vaak in ouderenwoningen (10%), eengezinshuizen (29%, meer dan het gemiddelde) en flats met een lift (28%), en weinig in flats zonder lift en boven- en benedenwoningen. In deze twee laatste woningtypen woont het gros (drie kwart) van de groep 'jonge' alleenstaanden (die tot 55 jaar).
Mensen met een netto-inkomen van minder dan *f* 2.000,- per maand wonen relatief veel in beneden- en bovenwoningen en weinig in eengezinshuizen. Bij degenen die meer dan *f* 3.000,- verdienen zien we net het omgekeerde beeld. De overige woningtypen kennen niet zulke grote verschillen.

In de eengezinswoningen en flatwoningen zonder lift wonen de meeste tweeverdieners en de minste baanlozen. Zo wonen in een op de zes flatwoningen zonder lift tweeverdieners. Vooral in de flatwoningen met lift wonen veel mensen zonder een inkomen uit werk. Dit hangt samen met het hoge aantal hoofdbewoners van 55 jaar of ouder.

Tabel 2.5 Huidig buurttype volgens de perceptie van de bewoners in de sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar (deel)gemeente (in %)

Gemeente	dorp	cen-trum	hoog langs rivier	< 1940 eengez.	< 1940 etage	> 1940 eengez.	> 1940 etage	nieuwb. eengez.	nieuwb. etage
Albrandswaard	71			1		11		17	
Barendrecht	45					22	1	31	
Bergschenhoek	71	1				10		17	1
Berkel/Rodenrijs	64	1		1		18	1	15	1
Bernisse	92					4		4	
Bleiswijk	56					17		27	
Brielle	11	20		2		35	1	31	
Capelle/IJssel	3	6	2	1		13	27	30	18
Hellevoetsluis	4	8	2	1	1	29	5	47	4
Krimpen/IJssel	27	1		1	1	34	5	30	1
Maassluis	1	17	3	4	1	10	44	13	8
Ridderkerk	23	5	1	2	1	16	24	26	3
Rotterdam	3	23	2	6	14	8	25	9	11
Rozenburg	54		5	1	1	11	10	16	1
Schiedam		14	1	4	6	4	46	13	11
Spijkenisse	3	10	2		1	15	14	48	6
Vlaardingen		16	2	2	3	9	44	12	12
Westvoorne	64			1		13	1	22	
Stadsregio R'dam	6	18	2	5	9	10	26	14	10
n =	2082	5842	516	1484	2953	3212	8453	4649	3272

Deelgemeente	dorp	cen-trum	hoog langs rivier	< 1940 eengez.	< 1940 etage	> 1940 eengez.	> 1940 etage	nieuwb. eengez.	nieuwb. etage
Stadscentrum		83	1	1	7	1	2	1	6
Delfshaven	1	41	2	3	30	1	10	1	12
Overschie	5	9	2	4	8	4	65	1	3
Noord		52	1	3	31	1	6	1	5
H'berg/Schiebr.	2	11	1	9	5	8	63		2
Kral./Crooswijk		35	3	3	18	1	13	1	26
Prins Alexander		6	1		1	13	29	30	21
Feijenoord	1	19	2	25	22	6	10	3	12
IJsselmonde	2	5	1	4	1	20	38	19	11
Charlois	1	8	2	4	14	7	58	1	6
Hoogvliet	1	8	2	1	3	17	46	18	4
Hoek v. Holland	57		1	1		25	2	12	2
Pernis/Heyplaat	68	3		14		12		2	
Rotterdam	3	23	2	6	14	8	25	9	11
n =	559	4586	331	1239	2716	1579	5095	1714	2280

blanco = minder dan een procent

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Buurttype
Tabel 2.5 geeft een beeld van het woonmilieu zoals bewoners dat ervaren. Uit de tabel komen enkele opvallende verschillen naar voren. Zo herbergen Berkel en Rodenrijs, Rozenburg en Brielle ongeveer evenveel inwoners, maar toch zegt slechts elf procent in de laatste gemeente in een dorp te wonen, tegen meer dan de helft in de andere gemeenten. Bewoners van Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat vinden eveneens dat ze in een dorp wonen. Wonen in het centrum kan in meer gemeenten dan alleen Rotterdam; zes gemeenten scoren boven de tien procent. Duidelijk te zien is verder het grote aandeel van de naoorlogse flatwijken in de steden op de noordelijke Maasoever: Maassluis, Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam. Hier staan weinig eengezinshuizen. Rotterdam heeft relatief en absoluut gezien duidelijk de grootste vooroorlogse voorraad. Het grootste deel hiervan zijn etagewoningen, maar opvallend is het hoge aandeel vooroorlogse eengezinshuizen in Feijenoord.

Huurprijs
In tabel 2.6 zijn de gemeenten in de stadsregio Rotterdam gerangschikt naar gemiddelde huurprijs. De onderscheiden grenzen zijn dezelfde als die welke het Rijk hanteert. De grens van *f* 620,- is opgenomen, omdat de gemeente Rotterdam elke woning met een lagere huur als een bereikbare woning beschouwt voor de aandachtsgroep van corporaties. Het gaat om kale huren per maand in juni 1994. Als een goedkope woning wordt een woning beschouwd met een huur tot *f* 570,-.
Voor de stadsregio Rotterdam als geheel bedraagt de gemiddelde huurprijs *f* 537,-. Ruim 60% behoort tot de goedkope voorraad (tot *f* 570,-), ruim een kwart tot de middeldure voorraad en eentiende deel is duur, dat wil zeggen met een kale huur van meer dan *f* 770,-.
Binnen de regio bestaan grote verschillen. Het duurste zijn de woningen in de drie groeikernen, variërend van gemiddeld *f* 670,- tot *f* 699,-. Hier heeft minimaal een kwart van de sociale-huurwoningen een huurprijs van meer dan *f* 770,-. Hooguit een kwart van de woningen behoort er tot de goedkope voorraad.
Alleen in Bergschenhoek, Maassluis, Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam bedraagt het aandeel goedkope huurwoningen minimaal de helft. Zij scoren met de gemiddelde huurprijs ook beduidend lager dan de overige gemeenten.
Onderaan de lijst staat Rotterdam. De gemiddelde sociale-huurwoning heeft in deze stad een huur van bijna *f* 500,-. Bijna drie kwart van de voorraad behoort tot de goedkope huurwoningen, ruim 80% tot de bereikbare voorraad. Slechts 8% betreft dure huurwoningen. De tabel toont grote verschillen binnen de Rotterdamse deelgemeenten. Prins Alexander kan zich meten met de groeikernen wat het aandeel dure huurwoningen betreft (30%), maar kent voor het overige een grotere huurdifferentiatie. Hoek van Holland, Hoogvliet en IJsselmonde zijn de drie andere delen van de stad waar de huren duidelijk hoger liggen dan gemiddeld. De overige stadsdelen worden gedomineerd door de huurklasse tot *f* 570,-. In bijna al deze deelgemeenten maakt minimaal 80% van de woningen deel uit van de goedkope voorraad. Alleen in het Stadscentrum en Pernis/Heyplaat is het duurdere segment ook nog enigszins vertegenwoordigd.

Tabel 2.6 Huidige kale huurprijs van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar (deel)gemeente (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	gem. huur (*f*)	< 400	400 tot 570	570 tot 620	620 tot 770	≥ 770	n
Hellevoetsluis	699,-	2	15	9	41	33	692
Spijkenisse	674,-	7	17	10	36	30	1.528
Capelle a/d IJssel	670,-	4	22	12	35	27	1.252
Berkel en Rodenrijs	654,-	6	23	6	45	20	162
Albrandswaard	645,-	2	38	8	32	20	246
Brielle	630,-	6	19	25	38	13	230
Bleiswijk	616,-	9	20	16	46	10	69
Barendrecht	615,-	7	36	15	27	14	395
Krimpen a/d IJssel	614,-	7	26	19	38	11	404
Ridderkerk	608,-	8	35	11	29	18	1.070
Bernisse	599,-	9	35	16	25	15	151
Rozenburg	592,-	4	37	20	35	5	318
Westvoorne	586,-	9	38	10	35	9	122
Bergschenhoek	555,-	25	24	11	31	19	114
Maassluis	541,-	22	35	10	27	6	877
Vlaardingen	537,-	29	30	12	19	11	2.459
Schiedam	532,-	24	40	8	18	10	1.965
Rotterdam	499,-	29	43	8	11	8	19.605
Stadsregio Rotterdam	537,-	24	38	9	18	11	31.658

Deelgemeente	gem. huur (*f*)	< 400	400 tot 570	570 tot 620	620 tot 770	≥ 770	n
Prins Alexander	661,-	6	32	8	24	30	2.647
Hoek van Holland	609,-	14	23	15	24	24	360
Hoogvliet	581,-	8	49	11	15	18	1.250
IJsselmonde	573,-	16	38	9	21	16	2.125
Stadscentrum	505,-	27	43	11	13	6	924
Kralingen/Crooswijk	475,-	29	51	12	7	1	1.968
Pernis/Heyplaat	468,-	45	32	4	15	5	270
Hillegersberg/Schiebroek	457,-	35	51	5	8	2	713
Feijenoord	442,-	36	49	8	6	1	2.935
Charlois	435,-	41	49	5	4	2	1.840
Noord	428,-	43	44	8	5	1	1.512
Delfshaven	419,-	44	45	6	5	-	2.434
Overschie	405,-	53	41	3	4	-	616
Rotterdam	499,-	29	44	8	11	8	19.594

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.7 geeft inzicht in een tweetal kenmerken van de regionale sociale woningvoorraad. Eengezinshuizen zijn duidelijk het duurste geprijsd; bijna zestig procent kost meer dan *f* 620,- in de maand en is in de Rotterdamse terminologie dus niet bereikbaar voor de aandachtsgroep. Slechts een derde behoort tot de goedkope voorraad. Flats met lift verkeren in een tussenpositie. Alle andere woningtypen zijn oververtegenwoordigd in de goedkope voorraad.

Eengezinshuizen zijn niet alleen het duurst, maar ook het grootst. Bijna de helft heeft vier kamers (woonkamer en slaapkamers) en ruim een derde telt vijf kamers of meer. Uiteraard HAT-woningen, maar ook ouderenwoningen hebben vaak maximaal twee kamers. Drie kamers is toch wel het maximum dat er in deze vorm gebouwd is. Flatwoningen zonder lift en beneden- en bovenwoningen bestaan dikwijls uit drie kamers. De grootste variatie komt eigenlijk voor bij de groep flats met lift. Het is overigens goed om op te merken dat het hier gaat om het aantal kamers dat de huurders zelf opgeven. Dit kan afwijken van hetgeen ooit gebouwd of verhuurd is.

Tabel 2.7 Kale huurprijs en aantal kamers per woningtype, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	flat met lift	flat zonder lift	ben./bov. woning	eengezinshuis	ouderenwoning	zelfst. HAT	onzelfst. woning	totaal
Kale huurprijs:								
< 570,-	49	84	80	33	57	91	76	62
f 570,- tot *f* 620,-	17	8	6	8	13	2	9	9
f 620,- tot *f* 770,-	26	7	11	27	23	5	8	18
≥ *f* 770,-	9	1	3	31	8	2	7	12
Aantal kamers:								
1-2 kamers	15	10	24	1	51	85	40	14
3 kamers	39	50	42	13	45	10	26	36
4 kamers	40	37	27	49	4	4	23	37
5 kamers of meer	6	4	7	36	1	1	12	14
Totaal (abs. = 100%)	5.812	8.566	7.458	8.703	1.334	171	240	32.286

Bron: OTB-bewonersenquête Wonen in Rijnmond, 1994.

2.4 Betaalbaarheid

De aandachtsgroep van beleid
Het ministerie van VROM hanteert grenzen om te bepalen wie tot de aandachtsgroep van het rijksvolkshuisvestingsbeleid behoort. Jaarlijks wordt een bedrag bepaald voor alleenstaanden en een hoger bedrag voor meerpersoonshuishoudens. In 1994 bedroegen de maximum besteedbare inkomens respectievelijk *f* 25.000,- en *f* 34.000,-. Rekenen we dit bij benadering om naar nettomaandinkomens, dan behoren tot de aandachtsgroep:
- alleenstaanden met inkomen tot *f* 1.883,-;
- eenoudergezinnen met inkomen tot *f* 2.532,-;
- gezin zonder kinderen met inkomen tot *f* 2.571,-;
- gezin met kinderen met inkomen tot *f* 2.548,-.

In de stadsregio Rotterdam hoort precies 50% van de huurders van sociale-huurwoningen tot de aandachtsgroep. Sommige categorieën zijn echter duidelijk oververtegenwoordigd. In tabel 2.8 zijn enkele opvallende groepen op een rij gezet. Ouderen, migranten en eenoudergezinnen behoren beduidend vaker dan gemiddeld tot de aandachtsgroep. Verder zijn in de tabel de uitersten tussen de gemeenten en binnen Rotterdam aangegeven.
De helft van alle huurders behoort dus tot de aandachtsgroep van beleid. Voor hen is de voorraad goedkope sociale-huurwoningen bedoeld. De vraag is van belang wat de verhouding is tussen deze aandachtsgroep en de hoeveelheid beschikbare woningen.

Tabel 2.8 Enkele kenmerkende categorieën die tot de aandachtsgroep van rijksvolkshuisvestingsbeleid behoren, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Aandachtsgroep:	%
Ouderen > 55 jaar	56
Meerpersoonshuishoudens < 55 jaar, met kinderen	53
Eenoudergezinnen	88
Surinamers/Antillianen	71
Turken/Marokkanen	81
Albrandswaard	29
Rotterdam	56
Hoek van Holland	26
Delfshaven	70
Stadsregio Rotterdam totaal	50

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

In tabel 2.9 is per (deel)gemeente een vergelijking gemaakt tussen de omvang van de aandachtsgroep en de goedkope voorraad in de sociale-huursector. Ook is de omvang van de woningvoorraad tot *f* 620,- gegeven; de bereikbare voorraad in Rotterdamse termen.
In de laatste kolom staat het saldo van de goedkope voorraad (tot *f* 570,-) en de aandachtsgroep. Het is een rekenkundige benadering, waarbij alleen de huidige woningvoorraad en de huidige bewoners zijn meegenomen. Het saldo is het quotiënt van de twee genoemde variabelen. Een score van meer dan 1 duidt op een theoretisch overschot, een score van minder dan 1 op een theoretisch tekort. Uit de tabel volgt bijvoorbeeld dat in Albrandswaard voor ieder huishouden dat tot de aandachtsgroep behoort er 1,38 goedkope woningen aanwezig zijn. De goedkope sociale-huurvoorraad in de stadsregio Rotterdam blijkt bijna een kwart groter (31.000 woningen) te zijn dan de aandachtsgroep. Met name in Vlaardingen, Schiedam, Maassluis en Rotterdam bestaat een theoretisch overschot aan goedkope woningen. In Hellevoetsluis, Bleiswijk en Spijkenisse bestaan de grootste tekorten aan goedkope woningen. Binnen Rotterdam bestaat in praktisch alle wijken een theoretisch overschot aan goedkope huurwoningen.

Scheefheid
De hiervoor uitgevoerde berekening blijkt in de praktijk natuurlijk niet op te gaan: de lagere-inkomensgroepen bewonen niet alle goedkope woningen. Mensen die eigenlijk een te hoog inkomen hebben houden een deel van de goedkope woningvoorraad bezet. Anderzijds wonen er ook mensen uit de aandachtsgroep in veel te dure woningen. De bestrijding van deze dubbele scheefheid is een van de belangrijkste thema's van het rijkshuisvestingsbeleid.
Afbeelding 2.1 geeft de scheefheid visueel weer. De aandachtsgroep is hiervoor al gedefinieerd. Goedkope woningen zijn die met een huur tot *f* 570,- (prijspeil voorjaar 1994), duur is boven de *f* 770,- (prijspeil voorjaar 1994).
Uit de afbeelding blijkt dat 25% van de huishoudens te weinig huur betaalt gezien het inkomen. Een kwart van de goedkope voorraad wordt derhalve goedkoop scheef bewoond. Aan de andere kant woont drie procent van alle huurders in de regio te duur; zij behoren tot de aandachtsgroep en wonen in een huis dat meer dan *f* 770,- in de maand kost. De rest van de huurders, 72%, woont passend. Zij bevinden zich in de vier niet gearceerde rechthoeken in de afbeelding.

Tabel 2.9 Confrontatie goedkope voorraad sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam met de aandachtsgroep, onderscheiden naar (deel)gemeente

	(1) Aantal woningen sociale-huursector	(2) Omvang voorraad < *f* 570,-		(3) Omvang voorraad *f* 570,- tot *f* 620,-		(4) Omvang aandachts-groep		(5) Saldo kolom (2) - (4)	
Gemeente		%	abs.	%	abs.	%	abs.	abs.	(2)/(4)
Albrandswaard	1.540	40	616	8	123	29	447	+169	1,38
Barendrecht	2.800	43	1.204	15	420	38	1.064	+140	1,13
Bergschenhoek	800	49	392	11	88	51	408	-16	0,96
Berkel en Rodenrijs	1.470	29	426	6	88	38	559	-133	0,76
Bernisse	1.160	44	510	16	186	36	418	+92	1,22
Bleiswijk	740	29	215	16	118	54	400	-185	0,54
Brielle	1.650	25	413	25	413	31	512	-99	0,81
Capelle a/d IJssel	11.890	26	3.091	12	1.327	33	3.924	-833	0,79
Hellevoetsluis	5.640	17	959	9	508	45	2.538	-1.579	0,38
Krimpen a/d IJssel	3.990	33	1.317	19	758	40	1.596	-279	0,83
Maassluis	7.200	57	4.104	10	720	41	2.952	+1.152	1,39
Ridderkerk	8.950	43	3.849	11	985	45	4.028	-179	0,96
Rotterdam	159.650	72	114.948	8	12.772	56	89.404	+25.464	1,29
Rozenburg	2.780	41	1.140	20	556	36	1.001	+139	1,14
Schiedam	16.070	64	10.285	8	1.286	48	7.713	+2.572	1,33
Spijkenisse	13.690	24	3.286	10	1.369	39	6.267	-2.981	0,52
Vlaardingen	17.990	59	10.614	12	2.158	39	7.016	+3.598	1,51
Westvoorne	1.050	47	494	10	105	40	420	+74	1,18
Stadsregio R'dam*	259.060	62	160.620	9	23.320	50	129.530	+31.090	1,24

	(1)		(2)		(3)		(4)		(5)
Deelgemeente									
Stadscentrum	6.120	70	4.284	11	673	73	3.488	+796	1,23
Delfshaven	19.530	89	17.382	6	1.172	70	13.671	+3.711	1,27
Overschie	5.380	94	5.057	3	161	63	3.389	+1.668	1,49
Noord	10.960	87	9.535	8	877	67	7.343	+2.192	1,30
H'berg/Schiebroek	6.590	86	5.667	5	330	48	3.163	+2.504	1,79
Kral./Crooswijk	16.180	80	12.944	61	1.942	61	9.870	+3.074	1,31
Prins Alexander	19.370	38	7.361	8	1.550	38	7.361	+0	1,00
Feijenoord	24.270	85	20.630	8	1.942	66	16.018	+4.612	1,29
IJsselmonde	17.820	54	9.623	9	1.604	47	8.375	+1.248	1,15
Charlois	17.510	90	15.759	5	876	58	10.156	+5.603	1,55
Hoogvliet	12.250	57	6.983	11	1.348	44	5.390	+1.593	1,30
Hoek van Holland	2.090	37	773	15	314	26	543	+230	1,42
Pernis/Heyplaat	1.550	77	1.194	4	62	48	744	+450	1,60
Rotterdam*	159.650	72	114.948	8	12.772	56	89.404	+25.464	1,29

* kolomtotalen kunnen afwijken i.v.m. afrondingen.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Afbeelding 2.1 Goedkope en dure scheefheid in de sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam (per voorjaar 1994)

	Goedkope woning: minder dan *f* 570,-	Betaalbare woning: *f* 570,- tot *f* 770,-	Dure woning: *f* 770,- of meer	Totaal
Aandachtsgroep van beleid (lagere inkomens)	37%	11%	dure scheefheid (3%)	50%
Geen aandachtsgroep van beleid (hogere inkomens)	goedkope scheefheid (25%)	16%	9%	50%
Totaal	62%	27%	12%	100%

* vakken waarin huishoudens te goedkoop of te duur wonen zijn gearceerd.

Evenals de aandachtsgroepen van beleid, is ook de scheefheid niet evenredig verdeeld. Tabel 2.10 geeft van enkele opvallende categorieën de cijfers weer. De te dure scheefheid komt voornamelijk voor in Hellevoetsluis, Berkel en Rodenrijs, Spijkenisse en in iets mindere mate in Capelle. Hellevoetsluis is met afstand zowel de gemeente met het hoogste percentage te duur wonenden als het laagste percentage te goedkoop wonenden. Ten opzichte van de inkomens van de huishoudens staat hier dus wel een erg dure woningvoorraad.

Tabel 2.10 Goedkope en dure scheefheid bij enkele kenmerkende categorieën in de sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam (in %)

	Scheefheid	
	goedkoop	duur
Eenpersoonshuishoudens (<55 jaar)	39	1
Meerpersoonshuishoudens (<55) zonder kinderen	40	1
Meerpersoonshuishoudens (<55) met kinderen	17	5
Eenoudergezinnen	5	6
Surinamers/Antillianen	16	3
Turken/Marokkanen	15	1
Hellevoetsluis	7	15
Maassluis	30	1
Hillegersberg/Schiebroek	44	1
Eengezinshuizen	14	7
Flats zonder lift	39	0
Stadsregio Rotterdam totaal	25	3

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.11 Ontvangers van huursubsidie (IHS) in de sociale- huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar (deel)gemeente

Gemeente	% huurders met IHS	gemiddeld IHS-bedrag	gem. huur	gem. netto maandinkomen
Hellevoetsluis	28	250,-	699,-	2.649,-
Rotterdam	27	157,-	499,-	2.357,-
Schiedam	22	155,-	532,-	2.549,-
Spijkenisse	21	212,-	674,-	2.787,-
Ridderkerk	20	179,-	608,-	2.650,-
Capelle a/d IJssel	19	195,-	670,-	2.911,-
Krimpen a/d IJssel	18	201,-	614,-	2.867,-
Barendrecht	17	167,-	615,-	2.818,-
Bergschenhoek	17	174,-	555,-	2.550,-
Westvoorne	16	161,-	586,-	2.774,-
Brielle	16	198,-	630,-	3.045,-
Maassluis	15	161,-	541,-	2.713,-
Bernisse	15	177,-	599,-	2.797,-
Berkel en Rodenrijs	14	223,-	654,-	2.784,-
Vlaardingen	14	153,-	537,-	2.747,-
Rozenburg	14	175,-	592,-	2.833,-
Bleiswijk	13	202,-	616,-	2.573,-
Albrandswaard	13	196,-	645,-	3.085,-
Stadsregio Rotterdam	24	165,-	537,-	2.501,-

Deelgemeente	% huurders met IHS	gemiddeld IHS-bedrag	gem. huur	gem. netto maandinkomen
Stadscentrum	32	165,-	505,-	2.331,-
Noord	31	147,-	428,-	2.094,-
Kralingen/Crooswijk	31	158,-	475,-	2.231,-
Delfshaven	31	148,-	419,-	2.033,-
Feijenoord	29	139,-	442,-	2.185,-
IJsselmonde	24	183,-	573,-	2.544,-
Prins Alexander	24	202,-	661,-	2.770,-
Charlois	23	133,-	435,-	2.280,-
Hillegersberg/Schiebroek	23	134,-	457,-	2.414,-
Hoogvliet	22	162,-	581,-	2.648,-
Overschie	21	110,-	405,-	2.245,-
Pernis/Heyplaat	12	156,-	468,-	2.611,-
Hoek van Holland	10	185,-	609,-	3.010,-
Rotterdam	27	157,-	499,-	2.357,-

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Maassluis, Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen kennen het hoogste percentage te goedkoop wonenden. Binnen Rotterdam komt goedkope scheefheid vooral voor in Hillegersberg/Schiebroek, Pernis/Heyplaat, Charlois en Overschie.
Goedkope scheefheid komt opvallend veel voor bij de groep 'jongere' alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen (beide tot 55 jaar), en bij bewoners van flatwoningen zonder lift. Deze aantallen slaan juist naar de andere kant door bij gezinnen met kinderen, vooral eenoudergezinnen, migranten en bewoners van een eengezinshuis.

Individuele Huursubsidie
Van de (te) dure huurwoningen is het nog maar een kleine stap naar de Individuele Huursubsidie (IHS). Zoals bekend is de basis voor IHS-toekenning niet de kale huur maar de IHS-basishuur waarin ook enkele componenten van de servicekosten zijn begrepen. In de stadsregio Rotterdam ontvangt 24% van de huurders individuele huursubsidie. Rotterdam (lage inkomens) en Hellevoetsluis (hoge huren) tellen relatief de meeste IHS-ontvangers. Dit is in tabel 2.11 te zien. Daarna volgen nog drie gemeenten waar minimaal een op de vijf huishoudens IHS ontvangt; Schiedam (lage inkomens), Spijkenisse (hoge huren) en Ridderkerk.

De IHS-ontvangers krijgen gemiddeld *f* 165,- per maand uitgekeerd. De drie gemeenten met het hoogste percentage dure scheefheid (Hellevoetsluis, Berkel en Rodenrijs en Spijkenisse) scoren de hoogste bedragen, respectievelijk *f* 250,-, *f* 223,- en *f* 212,-. Het gemiddeld uitgekeerde bedrag is het laagst in Rotterdam, Vlaardingen en Schiedam (circa *f* 155,-).
Van de Nederlandse huishoudens in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam ontvangt 21% huursubsidie. Bij de Surinamers en Antillianen bedraagt dit percentage het dubbele en bij de Turken en Marokkanen 33%. Eenoudergezinnen ontvangen in 56% van de gevallen IHS, eenpersoonshuishoudens in 32% van de gevallen. De gezinnen zonder kinderen (15%) en de volledige gezinnen met kinderen (11%) doen veel minder vaak een beroep op de IHS-regeling.
De uitgekeerde subsidiebedragen zijn gerelateerd aan de hoogte van de huur. Bij de goedkope en middeldure voorraad schommelt het percentage bewoners dat IHS ontvangt tussen de 23% en 29%. In het dure segment bedraagt dit percentage slechts 14%, maar de bedragen die hier uitgekeerd worden zijn hoog. De fiatteringsgrens wordt hier vaak gehaald. Ongeveer 60% van de IHS-ontvangers in de dure huurwoningen, krijgt maandelijks meer dan *f* 275,- aan huursubsidie.
Circa 30% van degenen die IHS ontvangen, krijgt minder dan *f* 100,- per maand, 39% tussen de *f* 100,- en *f* 200,-, 19% tussen de *f* 200,- en *f* 275,- en 13% meer dan *f* 275,- per maand. Vooral (eenouder)gezinnen met kinderen (17%) ontvangen vaak meer dan *f* 275,- per maand. Bekijken we het woningtype, dan zien we dat veel bewoners van ouderenwoningen tot de IHS-ontvangers behoren.

2.5 Conclusies

In het voorgaande wordt een beeld geschetst van de kenmerken van bewoners en woningen in de sociale-huursector. De beschouwde relatie tussen bewoners en woningen spitst zich toe op de relatie tussen huur en inkomen, en daarmee op het IHS-gebruik en op de dure en goedkope scheefheid.
Het Rijk ziet scheefheid louter als een probleem: de term 'scheefheid' duidt daar al op. Dure scheefheid is ook voor vele bewoners een probleem. Door de kwaliteitskorting in de IHS, de fiatteringsgrens en de maximum-IHS-grens kan de netto huurquote zeer sterk oplopen. Het is zowel het belang van de rijksschatkist als het bewonersbelang om zeer hoge IHS-uitkeringen waar mogelijk te vermijden. Het is ook een algemeen belang om goedkope en bereikbare sociale-huurwoningen efficiënt te benutten. Hoe meer vertegenwoordigers van de aandachtsgroepen hier wonen, des te hoger het sociaal rendement van deze voorraad. Voor het sociaal klimaat in buurt en wijk is het vaak zeer plezierig als een (beperkt) deel van de sociale-huursector wordt bewoond door bewoners met een boven-modaal inkomen, ook als dit goedkope scheefheid betekent. Het is niet in het belang van de volkshuisvesting ter plaatse om deze bewoners altijd tot verhuizen aan te zetten. Een alternatieve strategie kan zijn om juist hier in de voorraad te investeren en/of te verkopen. De bovenmodale inkomensgroepen blijven dan in de wijk. De differentiatie in de woningvoorraad en de sociale differentiatie in de buurt zijn ermee gediend.

3
TEVREDENHEID EN KNELPUNTEN

3.1 Tevredenheid

Tevredenheid met de woning
Twee derde van de bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam is tevreden of zeer tevreden over de huidige woning, 8% is ontevreden en 4% zelfs zeer ontevreden. De resterende 23% is tevreden noch ontevreden.
Zoals te verwachten viel, zijn de bewoners van eengezinshuizen en ouderenwoningen het meest tevreden. Tabel 3.1 laat zien dat ruim drie kwart (zeer) tevreden is en slechts weinigen niet tevreden. Verrassend is echter dat de flats met lift even goed in de smaak vallen als de eengezinshuizen. Deze woningtypen markeren relatief vaak het voorlopige einde van een wooncarrière, zoals uit paragraaf 2.2 bleek. De andere woningtypen kennen duidelijk meer ontevreden bewoners. Een op de vijf à zes huishoudens woont hier niet naar zijn zin.
De mate van tevredenheid verschilt per gemeente. Het meest tevreden zijn de bewoners in Barendrecht, Albrandswaard, Bernisse en Westvoorne. De huurders in Rotterdam, Schiedam en Maassluis daarentegen geven het minst positieve oordeel. Binnen Rotterdam valt de hoge tevredenheid in Prins Alexander op. Deze deelgemeente scoort samen met Hoek van Holland het hoogst. Delfshaven is de deelgemeente met de meest negatieve beoordeling. Bijna een kwart van de huurders in deze deelgemeente is (zeer) ontevreden over de huidige woning. Andere deelgemeenten die wat achterblijven zijn Charlois en Overschie.

Uit tabel 3.1 blijkt dat boven- en benedenwoningen en flats zonder lift het minst in de smaak vallen. Opvallend is dat Rotterdammers als enigen de boven- en benedenwoningen het slechtst waarderen, terwijl in alle overige gemeenten de mensen het minst tevreden zijn over de flats zonder lift. Delfshaven (30%), Feijenoord en Hoek van Holland (beide 29%) zijn het meest ontevreden over de boven- en benedenwoningen. Flats zonder lift vallen met name in Spijkenisse (27%), maar ook in Schiedam en Maassluis weinig in de smaak (21% ontevreden). In de twee laatste gemeenten zijn, samen met Capelle, de flats die wel voorzien zijn van een lift, evenmin in de gratie.

Tabel 3.1 Tevredenheid over de huidige woning, onderscheiden naar huidig woningtype, bewoners van sociale-huurwoningen, stadsregio Rotterdam (in %)

	flat met lift	flat zonder lift	beneden/ bovenw.	eengezins-huis	ouderen-woning	HAT	Totaal
Zeer tevreden	6	7	9	16	27	13	12
Tevreden	58	46	45	60	56	46	53
Neutraal	19	29	26	19	12	25	23
Ontevreden	5	12	12	5	3	10	8
Zeer ontevreden	2	5	8	1	2	5	4
Totaal (abs. = 100%)	6.365	8.481	6.757	9.551	1.478	385	33.017

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Verder valt op dat in gemeenten zoals Spijkenisse, Hellevoetsluis, Berkel en Rodenrijs, Capelle aan den IJssel en Rotterdam relatief veel bewoners ontevreden zijn over de eengezinswoningen. Steden zoals Schiedam, Vlaardingen en Maassluis scoren hier beter dan het gemiddelde. Als we de situatie in Rotterdam bekijken, blijken de verschillen in tevredenheid over de eengezinshuizen opmerkelijk groot te zijn. In het Stadscentrum, Delfshaven, Kralingen/Crooswijk, maar ook in het veel recenter gebouwde IJsselmonde, is maar liefst een derde van de eengezinshuisbewoners ontevreden. De eengezinswoningen in Hillegersberg/Schiebroek, Prins Alexander, Hoogvliet en Hoek van Holland worden juist opmerkelijk goed beoordeeld.

Tevredenheid over de hoogte van de huur

Ruim de helft van de huurders (54%) vindt de huur redelijk in vergelijking met de kwaliteit van de woning. Daarentegen beoordeelt 35% de huur te hoog, en ongeveer 10% zelfs veel te hoog. Een enkeling vindt de huurprijs te laag.

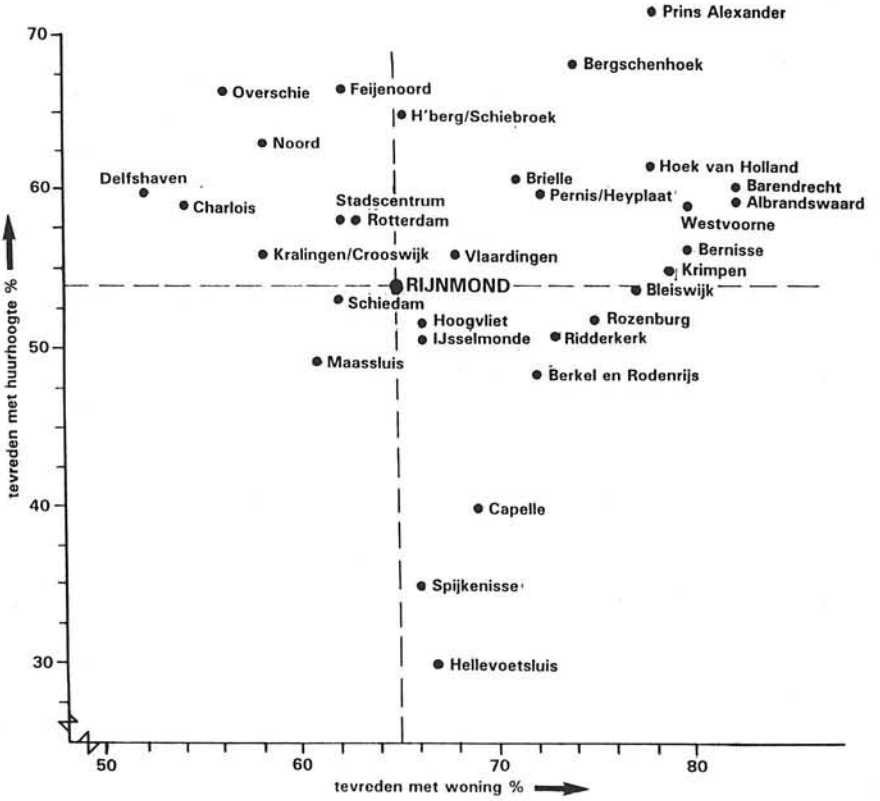
De mensen die de laagste huren betalen, zijn het vaakst tevreden met de prijs. De meeste klagers zijn uiteraard te vinden bij huurders in de dure voorraad. De 'dure' voorraad volgens het ministerie van VROM is de 'te dure' voorraad in de ogen van de bewoners. Ruim 70% van de bewoners van een dure huurwoning (duurder dan *f* 770,-) vindt dat ze te veel betalen voor de kwaliteit die ze ervoor terugkrijgen.

Naar buurttype (zoals de bewoners dit zelf definiëren) zien we dat vooral de bewoners van nieuwbouwwijken de huur te hoog vinden. Van degenen die in een nieuwbouwwijk met overwegend eengezinswoningen wonen, vindt 61% de huur te hoog. In de vooroorlogse buurten ligt dit percentage ongeveer op de helft.

De prijs/kwaliteitverhouding van een woning bepaalt de gewildheid op de woningmarkt. De tevredenheid over de woning en die over de huurprijs geven samen een beeld van deze prijs/kwaliteitverhouding.

Afbeelding 3.1 brengt de tevredenheid over de woning en over de huurprijs in beeld. In elke (deel)gemeente is een bepaald deel van de huurders wel of niet tevreden

Afbeelding 3.1 **De tevredenheid met de woning en met de huurhoogte, bewoners van de sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam, per (deel)gemeente**



Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

tevreden. In één oogopslag is te zien in welke gemeenten - en binnen Rotterdam deelgemeenten - mensen tevreden zijn met de prijs/kwaliteitverhouding.

Tevredenheid buurt

Bewoners in de stadsregio Rotterdam zijn gemiddeld gezien minder positief over de buurt dan over de woning. Ongeveer 59% van de huurders van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam is (zeer) tevreden over de buurt, 25% is tevreden noch ontevreden, 11% is ontevreden en 6% is zeer ontevreden. In vergelijking met de woningen zijn de verschillen tussen de achttien gemeenten veel groter. Net als bij

de woningen vormen Bernisse, Albrandswaard en Barendrecht de top drie. Ook de onderste drie gemeenten zijn dezelfde als bij de woningen: Maassluis, Schiedam en Rotterdam. Minder dan 60% van de bewoners is hier tevreden over de huidige woonbuurt. Daarboven staan als een soort drieling de groeikernen. Deze zes gemeenten blijven duidelijk achter bij de andere gemeenten in de stadsregio Rotterdam. Opvallend is, gezien de grootte van de stad, de goede score van Vlaardingen.
Binnen Rotterdam zijn de verschillen nog extremer. In Delfshaven is bijvoorbeeld maar liefst 42% (zeer) ontevreden over de buurt, in Noord is dat 36%, in Feijenoord 30% en in het Stadscentrum 32%. De deelgemeenten waar de meeste bewoners (zeer) tevreden zijn, zijn Hoek van Holland, Pernis/Heyplaat, Hillegersberg/Schiebroek en Prins Alexander.

De meeste ontevreden huishoudens vinden we in de vooroorlogse buurten met overwegend etagewoningen (40%) en de stadscentra (24%). Het meest gewaardeerd wordt het wonen in een dorp, hoog langs de rivier of in alle onderscheiden typen eengezinswoningen (tabel 3.2). Maar ook hier komen tussen de afzonderlijke gemeenten grote verschillen voor. Opvallend is dat bewoners van het centrum van Rotterdam, Capelle en Schiedam vaker ontevreden zijn over hun buurt dan bijvoorbeeld bewoners van het centrum van Vlaardingen, Spijkenisse, Ridderkerk, Maassluis en Hellevoetsluis. Bewoners uit vooroorlogse buurten in Rotterdam zijn circa driemaal zo vaak ontevreden als bewoners uit dezelfde buurten in Vlaardingen en Schiedam.
Wat de naoorlogse buurten met overwegend eengezinswoningen betreft, is de onvrede in Spijkenisse, Rotterdam en Hellevoetsluis opvallend. Bij de naoorlogse buurten met veel etagewoningen scoren Rozenburg, Hellevoetsluis, Spijkenisse en Krimpen slecht. Ook in de nieuwbouwbuurten zien we enkele uitschieters. Bij de buurten met overwegend eengezinshuizen springen de drie groeikernen en Rotterdam er negatief uit. Bij de buurten met voornamelijk etagewoningen vallen vooral

Tabel 3.2 Tevredenheid over de huidige buurt, onderscheiden naar buurttype, bewoners van sociale-huurwoningen, stadsregio Rotterdam (in %)

Tevredenheid	dorp	centrum	hoog langs rivier	<1940 een-gez.	<1940 etage	>1940 een-gez.	>1940 etage	nieuw-een-gez.	nieuw-etage gez.	Totaal
Zeer tevreden	17	7	13	14	4	13	6	12	9	9
Tevreden	65	42	57	53	27	62	48	59	49	50
Neutraal	14	28	20	21	31	20	29	21	25	25
Ontevreden	3	15	8	8	23	5	12	6	11	11
Zeerontevreden	1	9	3	5	17	2	5	2	6	6
Totaal (abs. = 100%)	2.468	5.333	517	1.439	2.654	3.499	8.760	5.175	3.184	33.029

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.3 Tevredenheid over de woning en de buurt, bewoners van sociale-huurwoningen, stadsregio Rotterdam (in %)

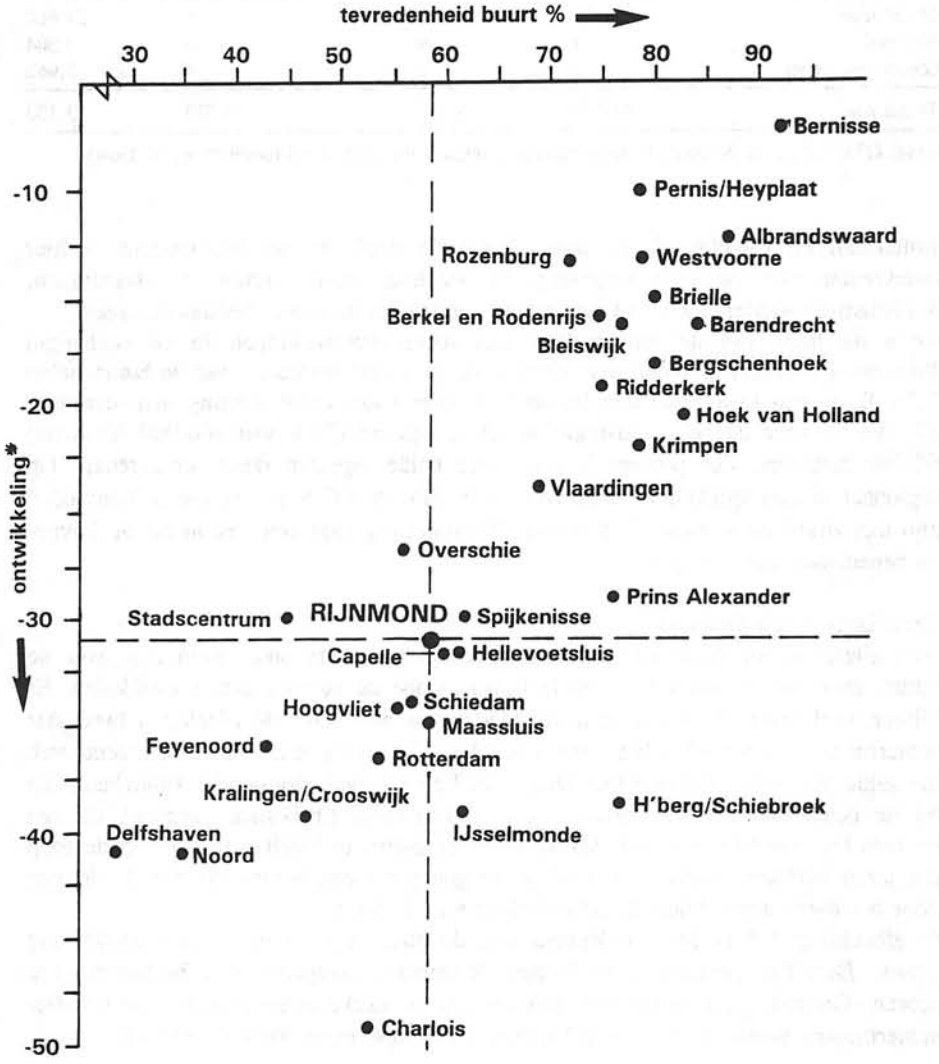
buurt woning	(zeer) tevreden	neutraal	(zeer) ontevreden	Totaal abs.
(Zeer) tevreden	47	12	6	21.664
Neutraal	9	9	5	7.504
(Zeer) ontevreden	3	3	6	3.962
Totaal abs.	19.638	8.165	5.327	33.130

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Rotterdam en Capelle uit de toon. Eenvijfde deel van de huishoudens is hier ontevreden over de woonomgeving. In dezelfde soort buurten in Vlaardingen, Schiedam en Ridderkerk is het percentage ontevreden bewoners beduidend lager.
Bijna de helft van de huishoudens van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam is (zeer) tevreden over de woning en (zeer) tevreden over de buurt (tabel 3.3). Bijna een kwart van alle huurders is over buurt en/of woning niet tevreden. Als we dit naar de hele stadsregio vertalen, zijn dit (23% van 260.000 huurders) 60.000 huurders. Zes procent is zelfs over beide aspecten (zeer) ontevreden. Op regionaal niveau spreken we dan over meer dan 15.000 huurders die niet tevreden zijn met zowel de woning als de buurt. Het blijkt erg vaak om bewoners van boven- en benedenwoningen te gaan.

Ontwikkeling van de buurt
Niet alleen is het interessant te weten hoeveel bewoners ontevreden zijn over de buurt, maar ook is het zinvol om te bekijken hoe de buurten zich ontwikkelen. Er blijken veel meer mensen te zijn die vinden dat hun buurt de afgelopen twee jaar achteruit is gegaan (39%) dan vooruit (slechts 7%). Zelfs in de 'beste' gemeente valt het saldo van beide negatief uit. Overigens kunnen methodologische kanttekeningen bij de betekenis van deze reacties worden geplaatst. Er bestaat vermoedelijk een tendens bij vele bewoners om het verleden enigszins te idealiseren. Het in de loop der jaren herhaald stellen van dezelfde vragen geeft een betrouwbaarder beeld van door bewoners gepercipieerde ontwikkelingen in de buurt.
In afbeelding 3.2 is de tevredenheid met de buurt afgezet tegen de ontwikkeling ervan. Dezelfde gemeenten en binnen Rotterdam deelgemeenten blijken hoog te scoren. Onvrede gaat samen met een vermeende sterke achteruitgang. De grootste achteruitgang wordt geconstateerd bij de vooroorlogse etagewoningen (57%).

Afbeelding 3.2 Tevredenheid met de buurt en oordeel over de ontwikkeling van de buurt in de sociale-huursector, stadsregio Rotterdam



* ontwikkeling buurt = saldo 'Buurt gaat vooruit' - 'Buurt gaat achteruit'.
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Rotterdam, Schiedam en Maassluis met daarboven de drie groeikernen staan onderaan in de figuur, Vlaardingen scoort beter dan deze zes gemeenten en Bernisse en Albrandswaard staan aan de top. In Rotterdam zijn er drie deelgemeenten waar meer dan de helft van de bewoners aangeeft dat de buurt zich negatief ontwikkelt: Charlois, Noord en Delfshaven. Er zijn echter ook positieve geluiden. In de laatste twee deelgemeenten, evenals in Pernis/Heyplaat, Stadscentrum, Overschie en Feijenoord, constateert 10 à 16% van de mensen vooruitgang.
Tenslotte nog iets over huishoudenskenmerken als leeftijd, samenstelling en inkomen. Tussen de verschillende te onderscheiden categorieën bestaan weliswaar verschillen, maar die zijn nergens echt groot. Het meest opvallend zijn de verschillen per etnische groep. Ongeveer 10% van de Nederlanders is noch tevreden met de woning, noch met de huur. Surinamers en Antillianen hebben drie keer zo vaak onvrede met de woning, terwijl de ontevredenheid bij Turken en Marokkanen met een factor vier nog groter is. Bij beide laatste groepen heerst ook twee keer zo veel ontevredenheid met de huurhoogte als bij de Nederlanders. Van de Nederlanders is 15% niet tevreden over de woonbuurt, bij de Surinamers en Antillianen is dat een stuk hoger (24%). Het meest ontevreden zijn Turken en Marokkanen (30%).

3.2 Knelpunten

We maken onderscheid tussen vier soorten knelpunten, namelijk:
- problemen met de woning,
- problemen met de buurtvoorzieningen,
- problemen met de woonomgeving (zoals criminaliteit, vervuiling en overlast),
- problemen met de samenstelling van de bevolking.

Veel bewoners van een sociale-huurwoning in de stadsregio Rotterdam hebben met meer dan één aspect problemen. Slechts 10% van de huurders noemt nergens een knelpunt. Als ze het belangrijkste probleem moeten kiezen, is ruim 42% van mening dat het probleem inzake de woning het belangrijkste knelpunt is, 23% noemt de woonomgeving, 15% de bewonerssamenstelling en 9% de buurtvoorzieningen. We gaan nu in op elk van de vier genoemde soorten problemen, waarbij we alleen enkele uitschieters noemen. Voor details verwijzen we naar deel 6 van de serie Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam.

Problemen met de woning
Ongeveer 28% van de bewoners van sociale-huurwoningen noemt geen enkel knelpunt van de woning. Uit tabel 3.4 wordt duidelijk dat bewoners van ouderenwoningen, eengezinshuizen en flatwoningen met een lift de minste knelpunten noemen. Over het algemeen hebben de inwoners van de kleinere gemeenten minder problemen met de woning dan de inwoners van de grotere gemeenten. Dit zal vooral te maken hebben met het hoge percentage eengezinswoningen in zo'n gemeente en het lage percentage flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen.

Tabel 3.4 Problemen inzake de woning, onderscheiden naar huidig woningtype, sociale-huursector*, bewoners van sociale-huurwoningen, stadsregio Rotterdam (in %)

Probleem	flat met lift	flat z. lift	bov./ben.-woning	eengezinshuis	ouderenwoning	zelfst. HAT	onzelfst. woning	Totaal
Geen probleem	38	18	20	36	55	16	19	28
Te gehorig	20	32	32	22	12	28	28	26
Te duur	25	17	18	27	20	24	23	22
Te klein	13	23	24	9	11	48	31	18
Bouwtechn. kwaliteit	11	15	25	16	10	11	16	17
Slecht onderhoud	10	15	14	11	5	7	9	12
Trage reactie corporatie	13	11	14	12	10	15	19	12
Te weinig comfort	8	11	10	9	8	11	9	10
Geen tuin	9	14	13	1	3	23	21	9
Geen lift	-	20	5	-	2	4	8	7
Te groot	2	1	2	5	-	1	-	3
Totaal (abs.)	5.318	8.189	7.056	8.193	1.176	168	235	30.335

* respondenten konden twee problemen aankruisen.
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Het meest genoemde knelpunt is de gehorigheid van de woning. Een kwart van de huurders noemt dit probleem, vooral in flats zonder lift en boven- en benedenwoningen.
Een te hoge huurprijs zien de respondenten als het op een na grootste probleem. Dit speelt vooral bij bewoners voor eengezinshuizen en flats met lift. Er komt hetzelfde beeld naar voren als in de vorige paragraaf: de drie groeikernen en Berkel en Rodenrijs en binnen Rotterdam Prins Alexander en IJsselmonde leveren het hoogste aandeel klagers op.
Rotterdam kent erg veel huurders die hun woning te klein of te slecht vinden. Ruimtegebrek zien we voornamelijk in de oude delen van de stad, in Overschie en in Hillegersberg/Schiebroek. Huurders die klagen over de slechte bouwtechnische kwaliteit, treffen we vooral aan in Delfshaven, Feijenoord, Kralingen/Crooswijk, Noord en het Stadscentrum.
Vermeldenswaard is ten slotte dat een vijfde van de bewoners van flatwoningen zonder lift, het ontbreken van een lift als groot knelpunt noemt.

Knelpunten met de buurtvoorzieningen
Buurtvoorzieningen zijn zaken zoals groen, winkels, parkeer- en speelmogelijkheden. Meer dan de helft van de Rijnmondse bewoners van sociale-huurwoningen mist geen voorzieningen en heeft evenmin klachten over de kwaliteit van de wel aanwezige voorzieningen. De bewoners van de naoorlogse buurten met overwegend etagewoningen ervaren de minste knelpunten. Bewoners uit de vooroorlogse buurten en

bewoners in de torenflats langs de rivier noemen het vaakst problemen. Dit is te zien in tabel 3.5.
Over de speelgelegenheid voor kinderen en de groenvoorzieningen hebben de bewoners de meeste klachten. Niet verwonderlijk is dat veel bewoners in stadscentra klagen over speelvoorzieningen, maar ook bewoners van buurten waar veel kinderen wonen, noemen dit knelpunt vaak. Circa 15% van de bewoners van nieuwbouwbuurten met veel eengezinswoningen bijvoorbeeld kruiste dit probleem aan. Slechte of ontbrekende groenvoorzieningen vinden we voornamelijk in de stadscentra en de vooroorlogse buurten met overwegend etagewoningen. Zoals verwacht produceren bij de parkeervoorzieningen de stadscentra de meest negatieve uitschieters.
Bij de gemeenten scoort Spijkenisse het slechtst. Veel bewoners zijn hier niet tevreden over de speelgelegenheid voor kinderen en (het ontbreken) van postkantoren en/of bankfilialen in de buurten. Binnen Rotterdam komen het Stadscentrum, Delfshaven, Noord en Feijenoord als slechtste uit de bus. Hier klagen erg veel mensen over de groenvoorzieningen en speelgelegenheid. In Feijenoord en Delfshaven zijn ook nog eens veel mensen ontevreden met de winkels voor dagelijkse boodschappen.

Knelpunten met de woonomgeving
Onder dit thema scharen we alle problemen in de woonomgeving, die niet met de voorzieningen of met de bewoners te maken hebben. Ook hier konden de bewoners weer het belangrijkste probleem invullen. Eenderde deel van de bewoners in de stadsregio Rotterdam noemt geen knelpunten in de woonomgeving. Kleine criminaliteit (met 25%), een rommelige vieze buurt (15%) en onveiligheid op straat (13%)

Tabel 3.5 Slechte of ontbrekende buurtvoorzieningen, onderscheiden naar buurttype, sociale-huursector*, stadsregio Rotterdam (in %)

	dorp	centrum	hoog langs rivier	<1940 eengez.	<1940 etage	>1940 eengez.	>1940 etage	nieuwb. eengez.	nieuwb. etage	Totaal
Geen probleem	59	49	45	49	43	58	64	55	56	55
Speelgelegenheid	9	14	6	11	10	12	8	15	9	11
Groenvoorzieningen	5	16	8	9	22	6	8	7	9	10
Parkeervoorzieningen	7	11	4	9	8	6	6	8	7	8
Postkantoor/bank	6	6	15	13	8	8	6	8	9	7
Winkels	9	5	21	9	9	7	5	5	9	7
Openbaar vervoer	5	2	6	3	3	4	4	3	3	3
Totaal (abs.)	1.963	5.529	472	1.396	2.800	3.027	7.995	4.484	3.058	30.726

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat sommigen meer dan een antwoord aankruisten. Vier voorzieningen (buurthuis, medisch, kinderopvang en scholen) scoorden samen tussen de vier en zeven procent en zijn niet in de tabel opgenomen.
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.6 Het belangrijkste probleem in de buurt, onderscheiden naar buurttype, sociale-huursector*, stadsregio Rotterdam (in %)

	dorp	centrum	hoog langs rivier	<1940 eengez.	<1940 etage	>1940 eengez.	>1940 etage	nieuwb. eengez.	nieuwb. etage	Totaal
Geen probleem	60	22	35	31	12	46	27	48	30	32
Kleine criminaliteit	13	29	23	33	31	21	27	16	26	25
Rommelige, vieze buurt	6	22	11	12	28	7	13	10	14	15
Onveiligheid	4	16	18	15	22	10	14	6	14	13
Geluidsoverlast	8	9	10	7	10	6	9	8	9	9
Last van buurtbewoners	5	8	4	7	9	6	7	8	7	7
Last van verkeer	5	6	5	5	5	7	6	6	6	6
Druggebruik	1	11	2	4	13	2	3	1	3	5
Onaantrekkelijke bebouwing	3	4	4	3	6	3	7	3	5	5
Last van bedrijfjes	2	2	4	2	2	1	1	1	1	1
Totaal (abs.)	1.940	3.635	477	1.412	2.860	3.038	8.132	4.462	3.096	31.052

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat sommigen meer dan een antwoord aankruisten.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

staan boven aan de lijst. Rotterdam is de enige gemeente die het bij deze drie slechter doet dan het gemiddelde. Overlast van verkeer, buurtbewoners, druggebruik en een onaantrekkelijke bebouwing maken de lijst compleet.

Tabel 3.6 onderscheidt de genoemde knelpunten naar buurttype. De minste knelpunten zien we in de dorpen, de nieuwere wijken en de wijken waar eengezinshuizen overheersen. Problematischer zijn de oude wijken en wijken met veel etagebouw. Combinatie van beide elementen scoort dubbel slecht: zo noemt 88% van de bewoners van vooroorlogse etagebouw en 78% van de stadscentrumbewoners problemen in de buurt.

Het zal weinig opzien baren dat in de grote gemeenten bewoners de meeste problemen weten te noemen. Wel verrassend is het dan dat Vlaardingen zo goed scoort. Per gemeente en per type bebouwing zijn de zwakke plekken in de voorraad aan te wijzen. We noemen er enkele van en zijn daarbij verre van compleet. Opvallend zijn bijvoorbeeld de onaantrekkelijk geachte bebouwing in Berkel en Rodenrijs, Capelle, Schiedam, Overschie, Charlois en Hoogvliet. Bleiswijk en Hellevoetsluis zijn gemeenten waar opmerkelijk veel bewoners de overlast van andere bewoners als het belangrijkste knelpunt zien. In Bernisse en Westvoorne noemen de bewoners vooral geluidsoverlast en overlast van het verkeer.

Druggebruik wordt erg vaak genoemd door bewoners van het Stadscentrum van Rotterdam, Delfshaven en Noord. Geluidsoverlast en overlast van bedrijven zijn twee hoog scorende klachten in Pernis/Heyplaat. Rozenburg blijft ver achter bij de naoorlogse buurten met veel etagewoningen (rommelige, vieze buurt, onaantrekkelijke bebouwing). Dit geldt ook voor Schiedam (kleine criminaliteit en rommelige, vieze buurt) en Spijkenisse (rommelige, vieze buurt, geluidsoverlast en overlast van buurtbewoners).

Problemen met de samenstelling van de bevolking
Bijna 60% van de bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam is tevreden over de soort bewoners in de buurt. Tabel 3.7 laat zien dat dit percentage in de vooroorlogse etagebouw, de stadscentra en de naoorlogse etagewijken (ver) beneden het gemiddelde ligt. In de buurten met overwegend eengezinswoningen zijn de bewoners over het algemeen tevredener over de bewonerssamenstelling.
Bewoners van de kleinere gemeenten zijn, weinig verrassend, het meest content. In Rotterdam, Maassluis en Schiedam vindt een kwart van de bewoners of meer dat er teveel buitenlanders wonen. Binnen Rotterdam loopt dat op tot meer dan 40% in de deelgemeenten Delfshaven, Noord en Feijenoord. Ook klaagt een op de tien bewoners over a-sociale bewoners in de buurt.

Problemen per type huishouden, buurt en woning
Als we kijken welke verschillen er tussen soorten huishoudens bestaan, valt het meest op dat er vaak nauwelijks dergelijke verschillen bestaan. Enkele verschillen liggen voor de hand. Een te grote woning komt al nauwelijks voor, maar als dat het

Tabel 3.7 Belangrijkste probleem ten aanzien van samenstelling van de bevolking, onderscheiden naar buurttype, sociale-huursector*, stadsregio Rotterdam (in %)

	dorp	centrum	hoog langs rivier	< 1940 eengez.	< 1940 etage	> 1940 eengez.	> 1940 etage	nieuwb. eengez.	nieuwb. etage	Totaal
Geen problemen	84	50	67	63	33	73	53	77	59	59
Teveel buitenlanders	5	30	18	19	45	12	29	9	24	23
Teveel a-sociale	4	14	8	11	15	6	10	9	12	10
Totaal (abs.)	1.976	5.549	471	1.397	2.812	3.028	8.003	4.461	3.073	30.771

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat sommigen meer dan een antwoord aankruisten. Vier bevolkingscategorieën (teveel werklozen, ouderen, jongeren en Nederlanders) scoorden samen tussen de acht en dertien procent en zijn niet in de tabel opgenomen.
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

geval is, is het bij oudere huishoudens. Jongeren klagen meer over te kleine woningen, net als gezinnen met kinderen. De laatste groep heeft natuurlijk ook meer oog voor speelvoorzieningen.
Ouderen missen vaker winkels en openbaar vervoer, jongeren en mensen van middelbare leeftijd neoemen vaker speel- en parkeervoorzieningen en groen. Ouderen klagen ook het meest over onveiligheid op straat (22% bij de 55-plussers tegen 9% voor de anderen), een landelijk bekend verschijnsel. Om bij de ouderen te blijven, zij klagen in het algemeen minder dan de andere groepen.
De grootste verschillen bestaan er naar etniciteit. Migranten klagen over veel meer aspecten dan de Nederlanders. Dertig procent van de Nederlanders heeft niet te klagen over de woning zelf, bij de Surinamers en Antillianen bedraagt dit percentage slechts 15%, bij de Turken en Marokkanen zelfs maar 9%. De laatste twee groepen hebben vaker een te kleine woning, een woning van slechte bouwtechnische kwaliteit of een slecht onderhouden woning. De migranten hebben beduidend meer klachten over de voorzieningen dan de Nederlanders. De grote verschillen zijn voornamelijk bij groen en speelgelegenheden te vinden.
Turken en Marokkanen klagen vaker over de woonomgeving (80%) dan Surinamers en Antillianen (70%) en Nederlanders (65%). De Turken en Marokkanen noemen niet de kleine criminaliteit, maar de rommelige, vieze buurt als belangrijkste knelpunt. Verder noemen zij relatief vaak de overlast van buurtbewoners en de overlast van druggebruik. De Surinamers en Antillianen wijken bij het constateren van de knelpunten niet ver af van het Rijnmonds gemiddelde. De Nederlanders noemen relatief vaak gevoelens van onveiligheid. Dit laatste heeft te maken met grotere aandeel ouderen bij de Nederlanders.
Nederlanders (61%) zijn iets tevredener over de samenstelling van de buurtbevolking dan de Surinamers en Antillianen (53%) en Turken en Marokkanen (45%). Duidelijk is dat niet alleen de Nederlanders vaak vinden dat er teveel buitenlanders in de buurt zouden wonen, ook veel migranten ervaren dit als een probleem. Zo is 24% van de Nederlanders van mening dat er teveel buitenlanders wonen, terwijl dit percentage bij de Surinamers en Antillianen en de Turken en Marokkanen respectievelijk 20% en 25% bedraagt. De migranten geven ten opzichte van de Nederlanders relatief vaak aan dat er teveel a-socialen wonen (16%).

Als we naar het buurttype kijken, zien we dat de vooroorlogse voorraad en de stadscentra eruit springen als de buurten waar de bewoners het vaakst de woonomgeving als het grootste knelpunt zien. In de buurten met overwegend etagewoningen scoort dit knelpunt ook aanzienlijk hoger dan de buurten met voornamelijk eengezinshuizen. Dit geldt ook voor het knelpunt inzake de bewonerssamenstelling. In de buurten met veel eengezinswoningen spelen de voorzieningen relatief vaak een belangrijke rol.

Tot slot het woningtype. Hier valt op dat bewoners van ouderenwoningen, eengezinswoningen en flats met lift beduidend minder knelpunten noemen dan bewoners van de andere woningtypen. Bij de flats zonder lift, de zelfstandige HAT-woningen en de onzelfstandige woningen ervaart men de woning vaak als het belangrijkste

knelpunt, bij de ouderenwoningen en de eengezinshuizen de voorzieningen. De woonomgeving noemen bewoners van boven- en benedenwoningen en flatwoningen met lift vaak als het belangrijkste probleem. Huurders van boven- en benedenwoningen en flatwoningen zonder lift vinden ook relatief vaak de samenstelling van de buurtbewoners het belangrijkste probleem.

3.3 Conclusies

De vorige paragrafen geven een beeld van de plus- en minpunten van woning en woonomgeving, zoals bewoners deze zien. Opvallend is het grote aantal klachten over de gehorigheid van woningen, de onvrede over het huurniveau in delen van de stadsregio en de klassieke klachten over te weinig ruimte in de woning.
In de woonomgeving gaat het niet alleen om fysieke aspecten zoals tekortschietende speel- en groenvoorzieningen en parkeerruimte, maar ook - en vermoedelijk in toenemende mate - om sociale problemen: kleine criminaliteit, rommel, viezigheid en onveiligheid. Pijnlijk zijn de klachten over 'teveel buitenlanders' (maar liefst 23% in de gehele sociale-huurwoningvoorraad) en 'teveel a-socialen' (10%).
De problemen blijken in het algemeen groter te zijn naarmate de buurt een meer stedelijk karakter heeft (veel meergezinshuizen, binnenstedelijke locaties, etcetera). Dergelijke klachten kunnen de motor vormen voor centrifugale krachten op de woningmarkt: van de stad en de groeikern naar de kleinere gemeenten in de regio, en deels zelfs van de stadsregio Rotterdam naar elders. Door energie en geld te investeren in de buurten waar het ongenoegen van bewoners het sterkst is, kunnen gemeenten en corporaties een dam opwerpen tegen een dreigende uitholling van de stedelijke gebieden.

4
VERHUISPLANNEN EN WOONWENSEN

4.1 Verhuisgeneigdheid

In de bewonersenquête vroegen we of men van plan is om binnen twee jaar te verhuizen. Tabel 4.1 geeft aan dat 27% van de huishoudens in de stadsregio Rotterdam verhuisplannen heeft. Circa 14% wil beslist wel verhuizen, 2% heeft zelfs al een woning gevonden en 11% wil wel verhuizen, maar kan niets vinden. Ongeveer 43% van de huishoudens gaat de komende twee jaar beslist niet verhuizen. Nog eens 30% heeft geen harde verhuisplannen. Deze groep zegt misschien te gaan verhuizen.
Bekijken we de afzonderlijke gemeenten, dan blijkt dat de kleinere gemeenten over het algemeen een lagere verhuisgeneigdheid kennen en de groeikernen en grotere steden een hogere. Twee gemeenten vormen hierop een uitzondering. Ridderkerk scoort een opvallend lage verhuisgeneigdheid en Maassluis een opvallend hoge. Verder valt de positie van Capelle aan den IJssel op. De huishoudens uit deze groeikern hebben niet alleen meer verhuisplannen dan die uit de overige twee groeikernen (Spijkenisse en Hellevoetsluis), maar overtreffen zelfs de verhuisgeneigdheid van de huishoudens in Rotterdam.
Binnen Rotterdam meten we de hoogste verhuisgeneigdheid in de deelgemeenten Stadscentrum, Delfshaven, Noord en Kralingen/Crooswijk. Pernis, Hoek van Holland, Prins Alexander, Hillegersberg/Schiebroek en IJsselmonde zijn de deelgemeenten met de laagste verhuisgeneigdheid.
In de stadsregio Rotterdam hebben de bewoners van buurten met overwegend etagewoningen meer verhuisplannen dan degenen die in buurten met overwegend eengezinswoningen wonen (tabel 4.2). Een uitzondering kan gemaakt worden voor bewoners die aangeven dat ze 'hoog wonen langs de rivier'. Deze huishoudens hebben een verhuisgeneigdheid die overeenkomt met buurten waar vooral eengezinswoningen staan. Bij de andere buurten met overwegend etagewoningen hebben de bewoners van de vooroorlogse woningen de meeste verhuisplannen. Bij de bewoners van buurten met veel nieuwbouw-etagewoningen is een beduidend lagere verhuisgeneigdheid te constateren. Het omgekeerde beeld zien we bij de buurten met veel eengezinswoningen. Hier hebben de bewoners van nieuwbouwwoningen juist beduidend meer verhuisplannen dan de bewoners van de wat oudere voorraad.

Tabel 4.1 Verhuisgeneigdheid van bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar (deel)gemeente (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	beslist niet	beslist wel/ al gevonden	wil wel, kan niets vinden	misschien wel
Bergschenhoek	66	11	6	17
Bernisse	64	7	3	27
Bleiswijk	59	11	6	25
Krimpen a.d. IJssel	59	13	3	26
Albrandswaard	56	7	3	34
Ridderkerk	56	11	6	27
Barendrecht	54	13	3	31
Brielle	53	8	8	32
Rozenburg	53	14	5	29
Berkel en Rodenrijs	52	16	5	27
Westvoorne	51	14	7	28
Vlaardingen	45	14	11	31
Schiedam	45	15	11	30
Spijkenisse	43	17	9	32
Hellevoetsluis	43	18	6	34
Maassluis	42	15	10	32
Rotterdam	41	17	13	29
Capelle a.d. IJssel	36	21	8	35
Stadsregio Rotterdam (n = 31.683)	43	16	11	30

Deelgemeente	beslist niet	beslist wel/ al gevonden	wil wel, kan niets vinden	misschien wel
Pernis/Heijplaat	66	5	5	25
Hoek van Holland	55	16	4	26
Prins Alexander	55	11	8	27
Hillegersberg/Schiebroek	49	13	9	29
IJsselmonde	46	14	11	29
Hoogvliet	45	17	10	28
Overschie	43	19	11	28
Feijenoord	40	18	15	27
Charlois	38	18	13	31
Kralingen/Crooswijk	33	19	17	31
Delfshaven	32	20	19	29
Noord	31	20	17	32
Stadscentrum	30	21	16	34
Rotterdam (n = 19.633)	41	17	13	29

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 4.2 Verhuisgeneigdheid van bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar huidige soort buurt (in %)

Verhuisgeneigdheid	dorp	na 1940 eeng.	voor 1940 eeng.	hoog langs rivier	nieuwbouw eeng.	nieuwbouw etage	na 1940 etage	centrum	voor 1940 etage	Totaal
Beslist niet	58	57	54	49	47	40	39	36	33	43
Beslist wel	11	9	11	10	13	18	18	17	22	16
Lukt nog niet	5	7	10	12	8	12	12	15	15	11
Misschien wel	27	27	25	30	31	30	31	31	30	30
Totaal (abs. = 100%)	1.999	3.066	1.401	484	4.527	3.132	8.136	5.643	2.851	31.241

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

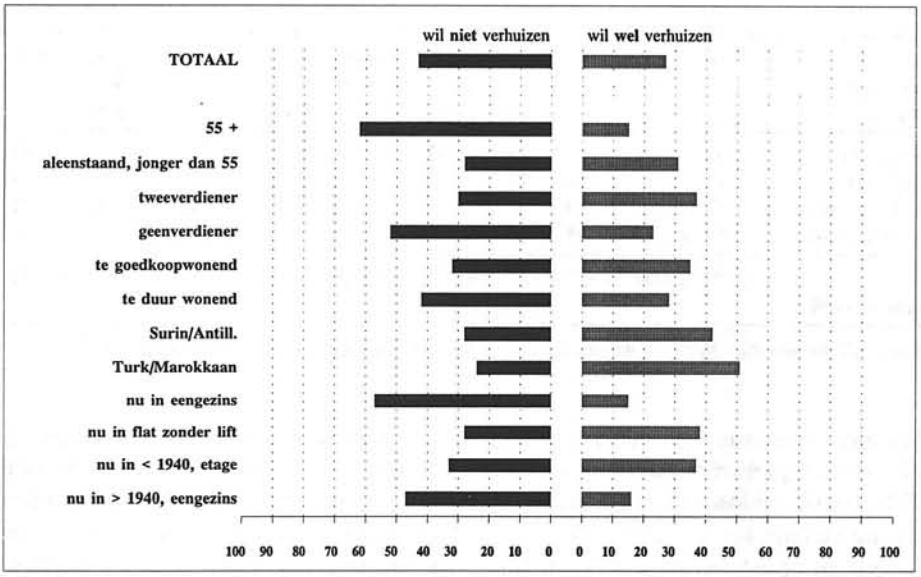
We zien de minste neiging tot verhuizen bij de bewoners van ouderenwoningen en die van eengezinswoningen. In cijfers: 8% resp. 15% tegen een gemiddelde van 27% (beide middelste categorieën samen). Ook in flats met een lift worden maar weinig verhuisplannen gesmeed (20%). Dat is wel het geval in de flats zonder lift en boven- en benedenwoningen (ieder 38%). De bewoners van HAT-woningen hebben zoals te verwachten is de meeste harde verhuisplannen. Maar liefst de helft wil zeker binnen twee jaar verhuizen.

De verhuisgeneigdheid van de bewoners van de diverse woningtypen kan per gemeente aanzienlijk verschillen. Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle, Ridderkerk, Schiedam en Vlaardingen zijn de gemeenten waar de verhuisgeneigdheid bij ieder woningtype lager is dan of gelijk is aan het Rijnmonds gemiddelde.

Een bepaald soort woningen kan het in de ene gemeente uitstekend doen, maar in een andere gemeente maar povertjes te boek staan. We geven enkele voorbeelden. Eengezinshuizen kennen bijvoorbeeld in Bernisse, Krimpen en Ridderkerk nauwelijks vertrekkers, terwijl er in Berkel en Rodenrijs en Hellevoetsluis veel mensen uit weg willen. Flats met lift kennen weinig aspirant-verhuizers in Rozenburg, Rotterdam en Schiedam, terwijl in Capelle en Maassluis de verhuisauto's kunnen gaan inladen. In de laatste gemeente liggen flats zonder lift juist weer goed in de markt, terwijl gemeten naar de verhuisgeneigdheid in Rozenburg, Spijkenisse en Bleiswijk uit hetzelfde flattype een flinke leegloop is te verwachten.

Binnen Rotterdam zijn hetzelfde soort voorbeelden te geven; in de ene wijk loopt een bepaald woningtype beter dan in de andere. Uit eengezinshuizen in bijvoorbeeld Hillegersberg/Schiebroek, Feijenoord, Alexander en Charlois wil men weinig verhuizen, in tegenstelling tot de voornemens in Kralingen/Crooswijk, Delfshaven en het Stadscentrum. Boven- en benedenwoningen in Overschie, Hillegersberg/Schiebroek en IJsselmonde zullen weinig vrijkomen, maar in Noord, Feijenoord en Delfshaven des te meer. In de laatste twee deelgemeenten zal ook een keur aan flats

Afbeelding 4.1 **Verhuisgeneigdheid bij enkele categorieën bewoners van sociale-huurwoningen, stadsregio Rotterdam**



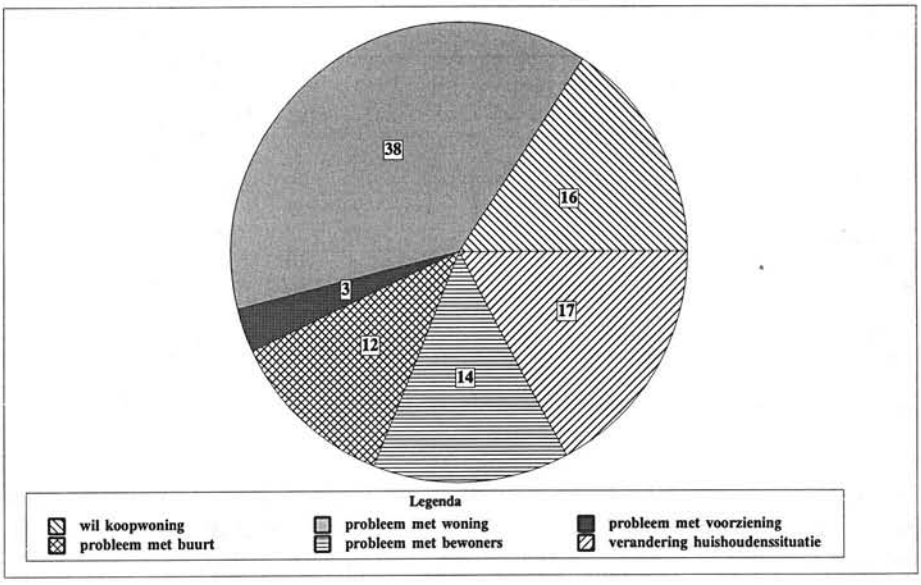
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

zonder lift beschikbaar komen, maar er valt ook een flink aanbod in Overschie te verwachten. Als alle plannen doorgaan natuurlijk.
De verhuisgeneigdheid verschilt per categorie. In afbeelding 4.1 zijn enkele markante zaken op een rij gezet. Duidelijk is te zien dat er maar weinig verhuisd zal worden onder ouderen, geenverdieners en mensen die nu een naoorlogs eengezinshuis bewonen. Er zijn juist veel verhuizingen te verwachten onder jongere alleenwonenden, tweeverdieners, te goedkoop wonenden, migranten en mensen in flats zonder lift, vooral in vooroorlogse etagewijken.

4.2 Verhuismotieven

De verhuismotieven hebben we onderverdeeld in zes categorieën: verandering in de huishoudenssituatie, het willen verhuizen naar een koopwoning en verder de vier soorten problemen die we in het vorige hoofdstuk tegenkwamen: problemen met de woning, met de voorzieningen, met de woonomgeving en met de samenstelling van de buurtbevolking.

Afbeelding 4.2 Belangrijkste verhuismotief van bewoners met verhuisplannen in de sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam



Redenen in verband met het huishouden zijn bijvoorbeeld trouwen of samenwonen, geboorte, zelfstandig gaan wonen, dichter bij familie, verandering werk, studie, gezondheid.
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Afbeelding 4.2 toont de belangrijkste verhuisreden. In de stadsregio Rotterdam blijkt bijna 40% van de verhuisgeneigde huishoudens (verhuizers en twijfelaars) primair te willen verhuizen, vanwege problemen met de woning. De bewoners die om deze reden verhuizen, noemen als belangrijkste probleem een te kleine woning (17%), een te dure woning (15%), een te gehorige woning (13%), een slechte bouwtechnische kwaliteit (12%) en het slechte onderhoud van de woning (9%).
Het op een na meest genoemde verhuismotief is een verandering in de huishoudenssituatie (inclusief werkfactoren). Daarna volgt het willen kopen van een woning (16%). Degenen die in een koopwoning willen gaan wonen, noemen als op een na belangrijkste probleem van hun huidige woning vaak de tuin (10%).
Problemen met de buurtbewoners noemt 14% van de bewoners als het belangrijkste verhuismotief. De redenen die dan het meest genoemd worden, zijn teveel buitenlanders (59%), teveel a-socialen (27%) en teveel werklozen (7%).
Ongeveer 12% noemt een ander aspect in de woonomgeving als primair verhuismotief. Vooral een rommelige buurt (21%) en kleine criminaliteit (21%) scoren hier hoog. Omwille van de voorzieningen zal nauwelijks worden verhuisd. Slechts drie procent verhuist om deze reden.

Tabel 4.3 Belangrijkste verhuismotief van bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar huidige soort buurt (in %)

	dorp	centrum	hoog langs rivier	voor 1940 eeng.	voor 1940 etage	na 1940 eeng.	na 1940 etage	nieuwbouw eeng.	nieuwbouw etage	Totaal
Wil kopen	29	11	12	10	7	20	15	28	15	16
Probleem t.a.v. woning	35	37	36	43	32	39	42	37	36	38
Voorzieningen	3	4	9	4	5	3	2	3	4	3
Woonomgeving	6	17	9	11	19	7	11	8	11	12
Soort buurtbewoners	6	13	14	17	21	10	14	8	15	14
Verandering huishoudenssituatie	20	18	20	16	16	20	16	17	19	17
Totaal (abs. = 100%)	829	3.777	260	657	1.965	1.327	4.984	2.412	1.862	18.073

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Per wijktype blijken mensen heel andere verhuisredenen te hebben. Tabel 4.3 geeft een overzicht. Het willen kopen van een woning is een belangrijk verhuismotief van met name mensen in eengezinshuizen in nieuwbouwwijken, in dorpen en ook wel in naoorlogse wijken. Verhuismotieven die te maken hebben met de huidige woning, komen vooral voor bij huishoudens in de vooroorlogse eengezinswoningen en de naoorlogse etagebouw. Mensen die hoog langs de rivier wonen, noemen het ontbreken van voorzieningen. Mensen uit de beide typen vooroorlogse wijken hebben in veel gevallen problemen met buurtbewoners als belangrijkste verhuismotief.

Welke problemen zijn een reden om te verhuizen?

Het vorige hoofdstuk handelde over de mogelijke problemen in de huidige woonsituatie. Uiteraard bestaat er een verband tussen tevredenheid en de aanwezigheid van problemen enerzijds en verhuisgeneigdheid anderzijds. Ontevreden huishoudens willen veel vaker verhuizen. Het is interessant te bekijken welke problemen resulteren in een grotere verhuisgeneigdheid. Sommige problemen zijn een reden om te verhuizen, andere niet.

We bekijken de vier soorten problemen apart. Tabel 4.4 geeft inzicht in de problemen met de woning en laat zien in hoeverre de drie soorten huishoudens (verhuizers, blijvers en twijfelaars) deze problemen noemen. Uiteraard hebben de verhuizers vaker problemen met de woning dan de twijfelaars en de blijvers. De grootste problemen zijn de gehorigheid, de hoge huurprijs, de te kleine woning en de slechte bouwkundige staat. Een te kleine woning blijkt de verhuisgeneigdheid het meest te stimuleren. Slechts 4% van de blijvers noemt dit probleem, tegen 22% van de verhuizers. Andere kenmerken die tot verhuisplannen leiden, zijn de afwezigheid van een tuin en in iets mindere mate een te slechte bouwtechnische kwaliteit en het

slechte onderhoud van een woning. Een slechte geluidsisolatie en een te hoge huurprijs zijn daarentegen dikwijls genoemde problemen, die echter bij veel bewoners niet leiden tot een verhuisbeslissing.
Op dezelfde manier hebben we de overige drie soorten problemen bekeken. De resultaten hiervan staan in tabel 4.5 tot en met 4.7.
Wat de voorzieningen betreft, leiden vooral onvoldoende of kwalitatief slechte speel- en groenvoorzieningen snel tot een verhuisbeslissing. Dit bleken in het vorige hoofdstuk ook de twee grootste knelpunten te zijn op het gebied van de voorzieningen. Zoals we hiervoor constateerden, zijn ontbrekende of slechte voorzieningen voor bijna niemand een reden om te verhuizen.
Bij de woonomgeving zorgen met name een rommelige buurt, een onaantrekkelijke bebouwing, geluidsoverlast, overlast van buurtbewoners en overlast van druggebruik voor een hogere verhuisgeneigdheid. Dit in tegenstelling - en dat is opmerkelijk - tot kleine criminaliteit, onveiligheidsgevoelens en verkeersoverlast. Bewoners noemen blijkbaar vooral vaak problemen rond de kleine criminaliteit en onveiligheidsgevoelens zonder dat dit resulteert in verhuisplannen.
Teveel buitenlanders, a-socialen en werklozen in de buurt hebben ook invloed op de verhuisgeneigdheid; verhuizers noemen deze aspecten beduidend vaker dan blijvers.

Tabel 4.4 Grootste probleem ten aanzien van de woning, onderscheiden naar verhuisgeneigdheid, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (in %)

	'blijvers'	'twijfelaars'	'verhuizers'
Geen probleem met woning	45	19	7
Te klein	4	11	22
Te groot	-	2	3
Te gehorig	13	18	15
Te duur	12	14	12
Geen tuin	1	5	7
Geen lift	3	5	5
Te weinig comfort	4	5	5
Te slechte bouwtechnische kwaliteit	7	10	11
Te slecht onderhouden	5	7	8
Trage reactie van corporatie	6	6	5
Totaal (abs. = 100%)	13.206	9.761	9.717

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 4.5 Grootste probleem met de buurtvoorzieningen, onderscheiden naar verhuisgeneigdheid, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (in %)

	'blijvers'	'twijfelaars'	'verhuizers'
Geen probleem	59	51	45
Speelgelegenheid	8	11	14
Groenvoorzieningen	7	10	13
Winkels	7	6	6
Postkantoor	8	7	6
Parkeervoorzieningen	6	8	8
Openbaar vervoer	3	3	3
Totaal (abs. = 100%)	13.758	9.595	8.991

Enkele nauwelijks genoemde voorzieningen zijn weggelaten.
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 4.6 Grootste probleem inzake de buurt, onderscheiden naar verhuisgeneigdheid, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (in %)

	'blijvers'	'twijfelaars'	'verhuizers'
Geen ander probleem	39	25	15
Rommelige buurt	8	14	17
Onaantrekkelijke bebouwing	2	4	7
Kleine criminaliteit	22	22	19
Onveiligheid	13	10	10
Geluidsoverlast	5	8	9
Last buurtbewoners	4	6	10
Last verkeer	5	6	5
Last druggebruik	3	4	6
Last bedrijfjes	1	1	2
Totaal (abs. = 100%)	14.703	10.703	10.951

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 4.7 Grootste probleem inzake de samenstelling van bevolking, onderscheiden naar verhuisgeneigdheid, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (in %)

	'blijvers'	'twijfelaars'	'verhuizers'
Geen probleem	71	55	40
Teveel buitenlanders	17	24	29
Teveel asocialen	5	11	18
Teveel werklozen	2	4	6
Totaal (abs. = 100%)	13.389	9.411	8.887

Enkele nauwelijks genoemde categorieën zijn weggelaten.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

4.3 Afzien van verhuisplannen bij verbeteringsmaatregelen

Meer dan de helft van de bewoners ziet voorlopig van de verhuisplannen af als hun woning, de buurt of beide verbeterd zouden worden. Dit biedt perspectieven. Van de huishoudens met verhuisplannen (inclusief degenen die misschien willen verhuizen) zegt 22% voorlopig niet te verhuizen op voorwaarde dat de woning adequaat verbeterd wordt, 14% op voorwaarde dat de buurt verbeterd wordt en 18% als beide verbeterd worden. Bijna 47% verhuist ongeacht of er verbeteringen aangebracht worden.

Als we de twijfelaars niet meerekenen, verhuist 60% ongeacht of er verbeteringen worden aangebracht. De huishoudens met harde verhuisplannen zijn dus inderdaad veel gedecideerder in hun verhuisbeslissing. Van de andere kant zijn de twijfelaars nog gemakkelijker te beïnvloeden om toch te blijven.

Het meest opmerkelijke is dat vooral bewoners in seniorenwoningen af zouden zien van hun (overigens niet zo omvangrijke) verhuisplannen indien er verbeteringen zouden worden aangebracht. Het gaat hier vooral om verbeteringen aan de woning of om verbeteringen aan de buurt. Een deel van de voorraad sluit blijkbaar niet aan bij de wensen van de bewoners, terwijl het toch een hele specifieke doelgroep is. Ook in beneden- of bovenwoningen zeggen de bewoners dat ze niet gaan verhuizen indien er verbeteringen worden aangebracht. Bewoners van zelfstandige HAT-woningen en flatwoningen zien het minst van hun verhuisplannen af. Qua buurt zijn het vooral de mensen in de vooroorlogse buurten die aangeven toch niet te verhuizen als er verbeteringen zullen plaatsvinden.

Indien het een doel is om twijfelaars te behouden, zodat ze niet verhuizen, dan zijn de volgende groepen het meest gevoelig voor verbeteringen. We zetten de percentages af tegen het gemiddelde van 54% dat afziet van verhuizing na verbetering. Het gaat, zoals we hiervoor zagen, om de senioren, bewoners van boven- en benedenwo-

ningen (58%), geenverdieners (60%), Surinamers en Antillianen (61%), Turken en Marokkanen (62%). Schiedammers (56%) en Rotterdammers (57%) zijn het meest beïnvloedbaar, en binnen de laatste gemeenten de delen Stadscentrum, Delfshaven, Noord, Kralingen/Crooswijk, Feijenoord en Charlois.
Meer gedecideerde categorieën, die dus minder ontvankelijk zijn voor verbeteringen, zijn personen jonger dan 35 jaar (42%), alleenstaanden met een baan (48%), tweeverdieners (38%) en Nederlanders (51%). Bewoners van beide typen flats houden eveneens vast aan hun verhuisbeslissing (50%). Berkel en Rodenrijs (72%), Bernisse (63%), Bleiswijk (61%), Rozenburg (64%) en Westvoorne (69%) zijn de gemeenten waar de bewoners ook bij verbeteringen vast blijven houden aan hun verhuisplannen.

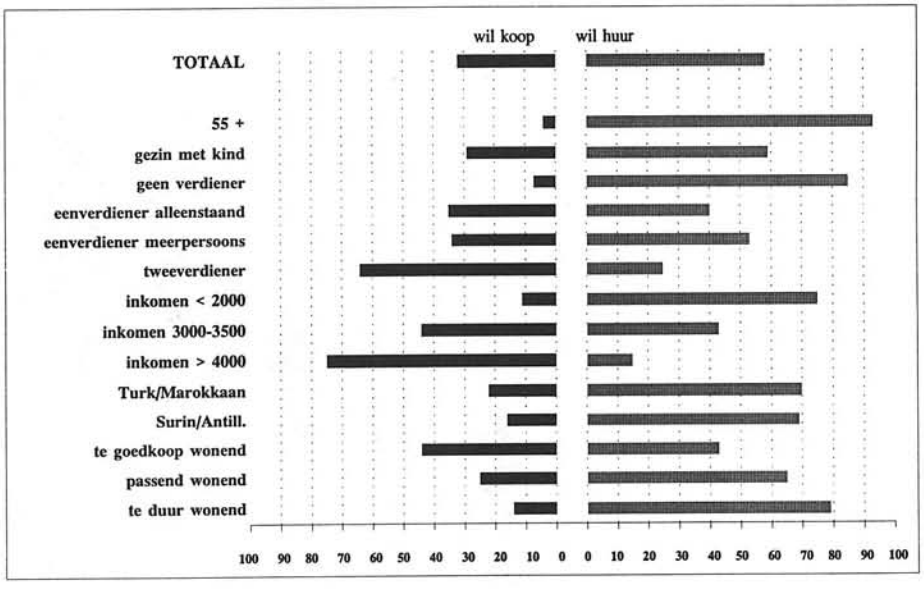
4.4 Gewenste woningen, de eigendomssituatie

Deze paragraaf heeft betrekking op de wensen van de 'harde' verhuizers. De twijfelaars zijn hierin niet meegenomen. De verhuisgeneigden zijn dus huishoudens die beslist wel willen verhuizen, wel willen verhuizen, maar nog niets hebben kunnen vinden of huishoudens die al een woning gevonden hebben.

Gewenste eigendomssituatie
We vroegen aan de verhuisgeneigde respondenten of ze hun toekomstige woning liever willen huren of kopen. Het blijkt dat 58% een huurwoning prefereert: 40% wil zeker huren en 18% wil liever huren dan kopen. Circa 32% verkiest een koopwoning: 12% gaat zeker kopen en 20% wil liever kopen dan huren. De rest (11%) heeft geen voorkeur voor huren of kopen.
De voorkeur voor huur of koop hangt sterk samen met een aantal huishoudenskenmerken. In afbeelding 4.3 zijn enkele opmerkelijke categorieën eruit gelicht. Links staan de potentiële kopers, rechts de aspirant-huurders. De tussengroep van 11% zonder voorkeur is blanco gelaten. Kopers moeten we vooral zoeken onder de tweeverdieners, de hogere-inkomensgroepen en de te goedkoop wonenden. Uitschieters naar het huren treffen we aan bij de ouderen, de geenverdieners, de lagere-inkomensgroepen, de migranten en de te duur wonenden.

Gewenste huurklasse
Circa 58% wil liever een huur- dan een koopwoning. In tabel 4.8 staat de gewenste maximale prijsklasse van de huurwoningen weergegeven, onderscheiden naar het soort huishouden. De vraag naar de lagere klassen blijkt het grootst: 26% wil een woning huren van minder dan *f* 400,- en 32% een woning van tussen de *f* 400,- en *f* 570,- kale huur per maand. Vooral de eenpersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar richten zich op deze goedkope voorraad. De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen zoeken ook in de duurdere klassen. In totaal is slechts 9% van de verhuisgeneigde huishoudens op zoek naar een woning van meer dan *f* 770,- kale huur per maand. Woningen met een kale huur van meer dan *f* 900,- vragen de respondenten nauwelijks.

Afbeelding 4.3 **Gewenste eigendomssituatie bij enkele categorieën regiobewoners in sociale-huurwoningen met verhuisplannen**



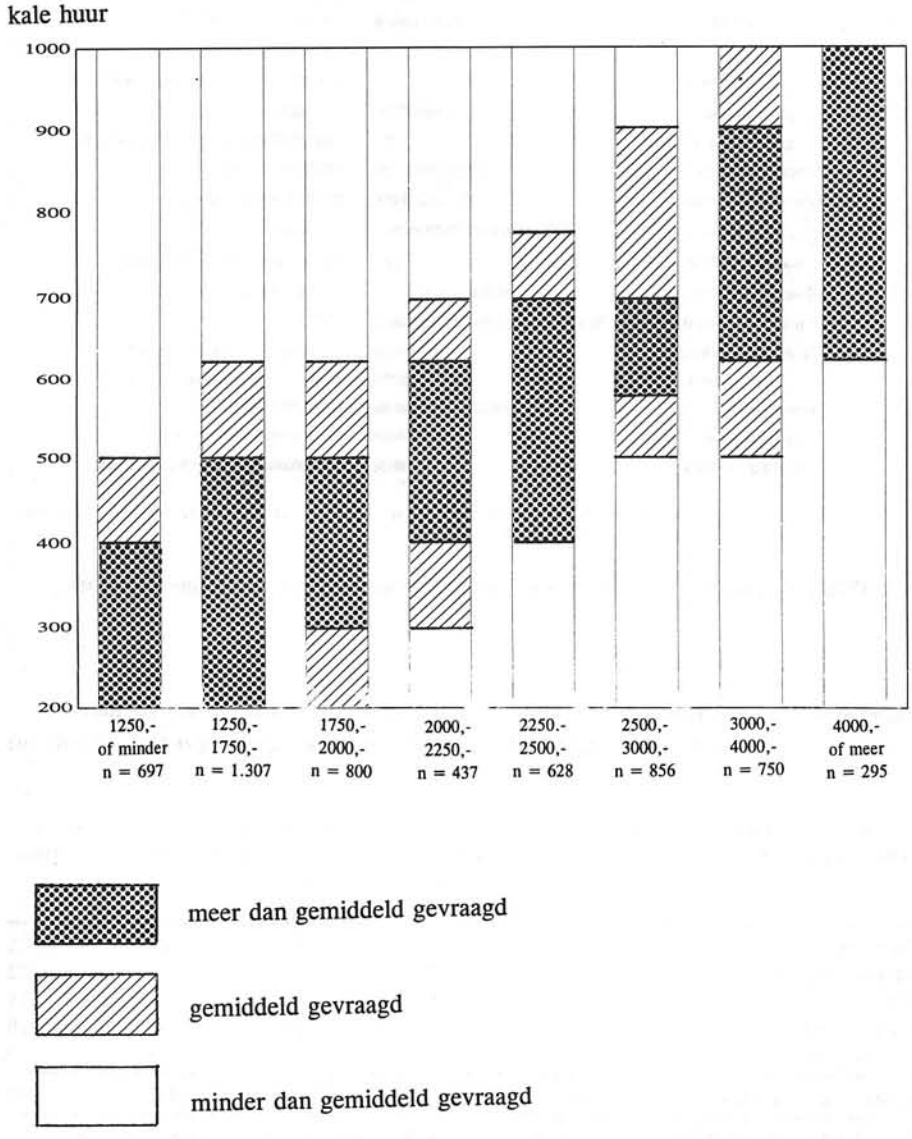
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 4.8 **Gewenste huurklasse, onderscheiden naar huishoudenstype, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (in %)**

Gewenste huurklasse	1 pers. h.h. < 55 jaar	meerpers. h.h. < 55 jaar geen kind	meerpers. h.h. < 55 jaar met kind	huishoudens > 55 jaar	Totaal
Tot *f* 400,-	38	21	24	22	26
f 400,- t/m *f* 569,-	31	23	34	35	32
f 570,- t/m *f* 619,-	11	15	15	17	15
f 620,- t/m *f* 769,-	13	25	19	18	19
f 770,- of meer	8	16	8	8	9
Totaal (abs. = 100%)	1.180	826	2.513	1.412	5.931

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Afbeelding 4.4 **Gewenste maximale huurklasse per inkomensgroep, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam**



Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

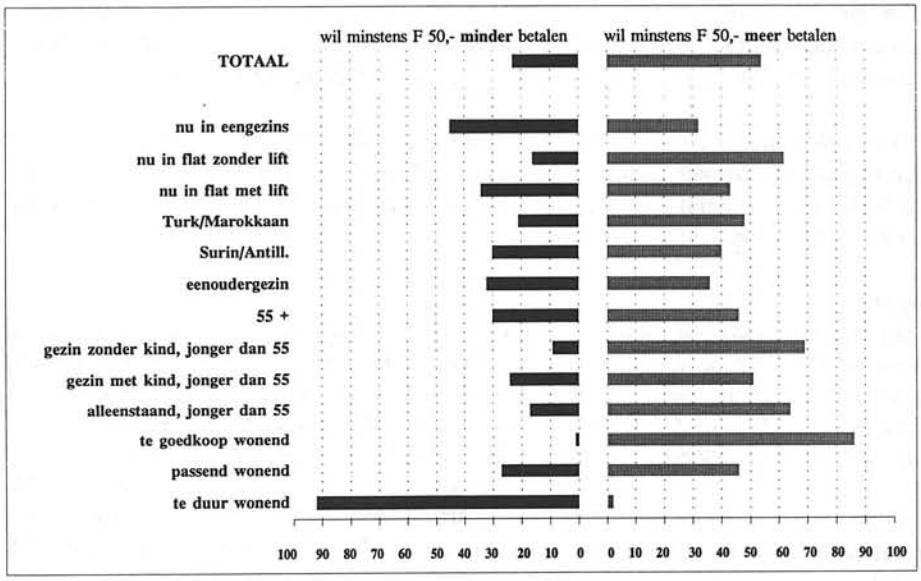
De gewenste huurprijs is vanzelfsprekend mede afhankelijk van het inkomen van een huishouden. In afbeelding 4.4 is in een oogopslag zichtbaar op welke huurklassen de diverse inkomensgroepen zich met name richten. Door aan te geven voor welke huurklassen een inkomensgroep een bovengemiddelde, een gemiddelde en benedengemiddelde interesse heeft, komen de huishoudens die voor een dubbeltje op de eerste rang willen zitten, minder prominent in de afbeelding tot uitdrukking.

Nederlanders met verhuisplannen zijn vaker op zoek naar duurdere huurwoningen dan migranten. Zo wil slechts 14% van de Turken en Marokkanen en een kwart van de Surinamers en Antillianen een woning van meer dan *f* 570,-. Bij de Nederlanders bedraagt dit percentage 49%.

Gewenste huursprong
Niet alleen de gewenste huurprijs is van belang, ook de huursprong die de huishoudens willen maken, speelt hierbij een belangrijke rol. De meest voorkomende gewenste maximale huursprong van de Rijnmondse huurders is een stijging van de huur met *f* 100,- tot *f* 200,- per maand. Bijna 22% van de huurders met verhuisplannen wil deze huursprong maken. Als tweede volgt een groep huurders (15%) die de woonsituatie wil verbeteren, waarbij ze niet of nauwelijks extra geld aan de huur willen besteden. Ruim 30% wil een woning hebben, waarvan de huurprijs lager moet liggen dan de prijs van de huidige woning. Vooral een daling van *f* 100,- tot *f* 200,- per maand wordt daarbij veel genoemd.
Nog interessanter dan deze bedragen, is een uitsplitsing naar het type bewoners dat duurder of juist goedkoper wil gaan wonen. Afbeelding 4.5 biedt een overzicht naar enkele categorieën. Net als in afbeelding 4.3 is de tussengroep niet meegenomen; hier gaat het om 23% die geen of hooguit een kleine huurwijziging wil.

In hoofdstuk 3 constateerden we dat 45% de huur van de woning te hoog vindt. Dit zijn goeddeels dezelfde mensen die aangeven na verhuizing minder te willen betalen. Deze staan links in de figuur. Uitschieters zijn mensen die nu in een eengezinshuis of een flat met lift wonen, Surinamers en Antillianen (maar Turken en Marokkanen niet!), eenoudergezinnen en ouderen.
Aan de rechterzijde zien we in de figuur de mensen die wel naar een duurdere woning willen verhuizen: jongere alleenstaanden, gezinnen zonder kinderen, en mensen die nu in een flat zonder lift wonen.
Per gemeente bestaan enorme verschillen in de gewenste huurveranderingen. Deze houden rechtstreeks verband met de hoogte van de huren, die we in hoofdstuk 2 beschreven. De drie gemeenten met de goedkoopste voorraad, Schiedam, Vlaardingen en Rotterdam, herbergen ook het grootste aandeel bewoners dat wel meer wil gaan betalen na verhuizing (57-60%). Binnen Rotterdam valt de deelgemeente Overschie (waar de gemiddelde huurprijs maar *f* 405,- bedraagt) het meest op: maar liefst 84% van de verhuisgeneigden wil daar een woning die meer dan *f* 50,- per maand duurder mag zijn. Ook Hillegersberg/Schiebroek (72%) en Charlois zitten ruimschoots boven het gemiddelde.

Afbeelding 4.5 **Gewenste huursprong bij enkele categorieën regiobewoners in sociale-huurwoningen met verhuisplannen**



Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Aan de andere kant van het spectrum zitten de gemeenten met de dure voorraad, de drie groeikernen. Het zal weinigen verbazen dat juist daar de mensen wonen die op zoek zijn naar een goedkopere woning, terwijl het animo voor een (nog) duurdere huurwoning beperkt is.

Gewenste koopprijzen

Zo'n 32% van alle verhuisgeneigde huurders wil een koopwoning. Deze moeten vooral in de lagere prijsklassen gezocht worden. Ruim 40% van de potentiële kopers zoekt een koopwoning van minder dan anderhalve ton. Slechts 18% zoekt een koopwoning van meer dan twee ton. In tabel 4.9 is dit weergegeven. Opvallend is dat 17% van de potentiële kopers maximaal één ton over heeft voor een woning. Dat moet dus een bestaande woning zijn.

Voor de volledigheid is ook de klasse-indeling opgenomen die het ministerie van VROM hanteert. Woningen waarvan de stichtingskosten boven de *f* 159.000,- liggen, dienen in principe door de marktsector gerealiseerd te worden. Deze marktsector is weer gesplitst in een goedkope en een dure sector.

Uit deze tabel blijkt verder dat de duurdere sector met name populair is bij de gezinnen zonder kinderen. Voorzover de ouderen een koopwoning zoeken, richten zij zich vooral op de onderkant van de markt.

Bewoners konden zelf het bedrag opgeven. Daarbij worden meestal ronde getallen genoemd. Aan percentages over kleine prijsklassen moet niet veel betekenis worden gehecht.

De woningen vanaf twee ton zijn voornamelijk in trek bij de huishoudens met een inkomen van minstens *f* 4.000,- per maand, woningen van maximaal een ton vooral bij huishoudens met een inkomen van minder dan *f* 2.250,- per maand. Bij de tussenliggende inkomensgroepen en koopprijzen is een zeer gedifferentieerd beeld te zien. Weliswaar vragen de wat hogere inkomenscategorieën relatief vaak een wat duurdere woning, maar eenduidig is dit beeld zeker niet.
Vergelijken we de huidige huurprijs met de gewenste koopprijs, dan zien we een rechtlijnig verband. Huishoudens die nu minder dan *f* 500,- kale huur per maand betalen, richten zich voornamelijk op koopwoningen tot *f* 150.000,-. Bij degenen die maandelijks *f* 500,- tot *f* 620,- betalen, zijn de woningen van anderhalve tot twee ton zeer in trek. Betaalt men meer dan *f* 620,- huur, dan is een koopwoning met een waarde van *f* 175.000,- zeer populair.

Tabel 4.9 Gewenste koopprijs, onderscheiden naar huishoudenstype, van bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (in %)

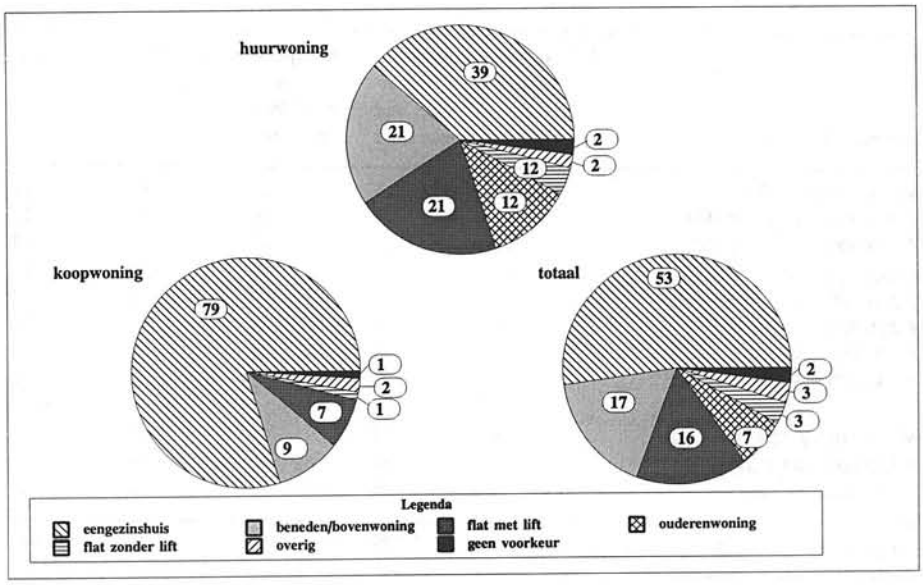
Gewenste koopprijs	1 pers. h.h. < 55 jaar	meerpers. h.h. < 55 jaar geen kind	meerpers. h.h. < 55 jaar met kind	huishoudens > 55 jaar	Totaal
Minder dan *f* 100.000,-	22	8	21	31	17
f 100.000,- tot *f* 150.000,-	31	19	26	28	25
f 150.000,- tot *f* 175.000,-	10	14	15	4	13
f 175.000,- tot *f* 200.000,-	20	33	24	21	26
f 200.000,- tot *f* 225.000,-	3	6	4	1	4
f 225.000,- tot *f* 250.000,-	9	11	6	10	10
f 250.000,- tot *f* 300.000,-	3	6	4	2	3
f 300.000,- of meer	2	3	1	3	2
Minder dan *f* 159.000,-	54	28	49	61	43
f 159.000,- tot *f* 227.000,-	32	52	40	24	42
f 227.000,- of meer	14	20	11	15	15
Totaal (abs. = 100%)	752	1.059	1.141	87	3.040

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Woningtype
Uit afbeelding 4.6 blijkt dat het eengezinshuis het favoriete woningtype is. Iets meer dan de helft van de huurders van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam met verhuisplannen wil een eengezinshuis. Daarna volgen een beneden- of bovenwoning en een flat met lift. Naar een flatwoning zonder lift en een zelfstandige HAT-woning is nauwelijks vraag.

Van de huishoudens die een koopwoning zoeken, wil vier vijfde deel een eengezinshuis. Slechts een beperkte groep heeft interesse in een boven- of benedenwoning en een flat met lift. Deze interesse is alleen te vinden in Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Ridderkerk, Rotterdam en Vlaardingen. In de overige gemeenten richt zich de vraag bijna uitsluitend op de eengezinskoophuizen. Er is geen vraag naar ouderenwoningen in de koopsector en nauwelijks naar flatwoningen zonder lift. Het komt maar zelden voor dat mensen uit een eengezinshuurwoning naar een meergezinskoopwoning willen verhuizen.

Afbeelding 4.6 **Gewenste soort woning, onderscheiden naar gewenste eigendomssituatie, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (in %).**



Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 4.10 **Gewenste huurwoning, onderscheiden naar huidige huurwoning, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (in %)**

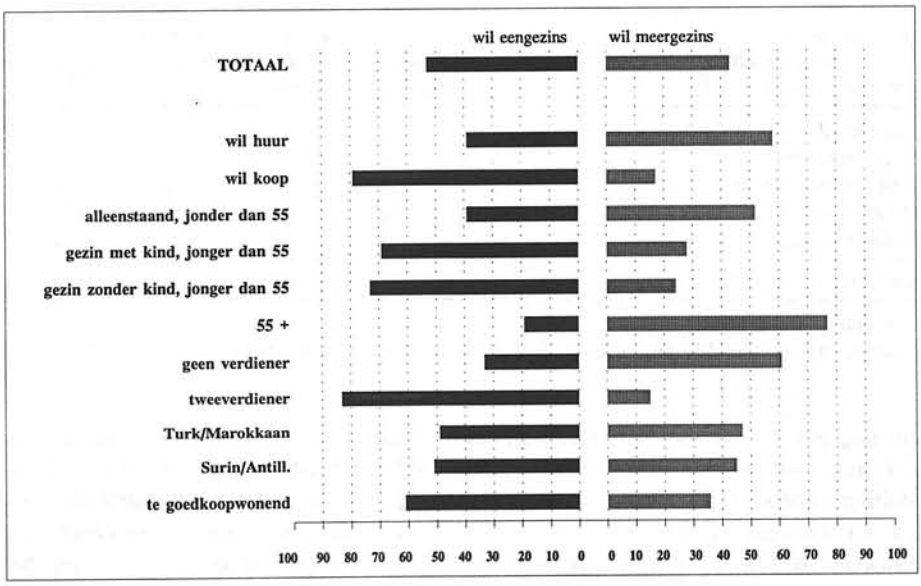
\ huidige woning gewenste woning	flat met lift	flat zonder lift	beneden/ bovenwon.	eengezins-huis	ouderen-woning	Totaal
Flat met lift	27	25	15	23	19	21
Flat zonder lift	2	6	4	2	*	4
Beneden/bovenwoning	11	14	35	7	12	21
Eengezinshuis	36	42	36	44	14	39
Ouderenwoning	20	10	6	21	40	12
Totaal (abs. = 100%)	599	1.688	1.745	701	81	4.814

* = minder dan 5 cases.
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Bij degenen die op zoek zijn naar een huurwoning is de situatie veel gedifferentieerder. Hier wil 'slechts' 40% een eengezinshuis hebben en bestaat veel meer belangstelling voor de gestapelde typen. Tabel 4.10 geeft weer waar alle belangstellenden op dit moment wonen. Opvallende zaken zijn het grote aantal bewoners van beneden- en bovenwoningen dat weer naar zo'n type huurwoning wil verhuizen, het aanzienlijke aandeel bewoners van eengezinswoningen dat wil verhuizen naar een huurflat met lift, het zeer lage percentage bewoners van flatwoningen zonder lift dat weer in dit type woning wil wonen en het lage percentage bewoners van flatwoningen dat naar een boven- of benedenwoning wil.
Ook bij het woningtype zijn forse verschillen te constateren tussen verschillende bevolkingsgroepen. In afbeelding 4.7 zijn de liefhebbers voor een eengezinshuis en voor een meergezinshuis naast elkaar gezet.

De harde realiteit is dat niet iedereen een huis van zijn eerste keus kan krijgen. Daarom hebben we ook naar de tweede voorkeur van de bewoners gekeken, om duidelijkheid te krijgen over de vraag in welke andere woningtypen men eventueel ook wel zou willen wonen. De resultaten hiervan wijzen verrassend op zeer eenduidige voorkeuren. Van de huishoudens die in eerste instantie een flat met lift kozen, geven degenen die willen uitwijken de voorkeur aan een flat zonder lift. Degenen die dit woningtype als eerste keus hadden (een zeer beperkt aantal), wijken op hun beurt uit naar de boven- en benedenwoningen. De huishoudens die dat type als eerste keus hadden, hebben massaal de eengezinswoning als tweede keus ingevuld.

Afbeelding 4.7 **Gewenst woningtype bij enkele categorieën regiobewoners in sociale-huurwoningen met verhuisplannen**



Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Bewoners die de eengezinswoning hadden aangekruist, vulden vaak geen tweede keus in. Deden ze dat wel dan werd massaal voor de ouderenwoning gekozen. De bewoners die als eerste keuze de ouderenwoning opgaven, namen ook genoegen met een zelfstandige HAT-woning. In schema ziet dit er als volgt uit:

eerste keus:	------->	tweede keus:
flat met lift	------->	flat zonder lift
flat zonder lift	------->	boven-/benedenwoning
boven-/benedenwoning	------->	eengezinshuis
eengezinshuis	------->	ouderenwoning of geen tweede keus
ouderenwoning	------->	HAT-woning

Opvallend is dat ruim 90% van degenen die een eengezinswoning ambiëren en wel een tweede keus opgeven, een ouderenwoning kiest. Een flatwoning of boven- en benedenwoning komt nauwelijks in het rijtje voor. Kennelijk is de eengezinswoning voor velen de nagestreefde woonsituatie die niet snel ingewisseld wordt voor andere woningtypen. Waarschijnlijk zal men liever nog een periode in de huidige woning blijven wonen om in een keer de stap te zetten naar de ouderenwoning dan te verhuizen naar een eigenlijk niet gewenst woningtype dat weliswaar de woonsituatie op een aantal punten zou kunnen verbeteren.

Gewenst aantal kamers
De drie- en vierkamerwoningen zijn het meest in trek bij de verhuisgeneigden. Dit is in tabel 4.11 te zien. Opmerkelijk groot is het aantal huishoudens dat een woning met vijf kamers wil (25%). Deze vraag manifesteert zich met name in de koopsector. Het meest favoriet blijft in deze sector echter de vierkamerwoning. Er is hier slechts een beperkte vraag naar woningen met drie kamers. Kleine woningen wenst men niet.
Bij de huursector is het beeld anders. Hier zijn de drie- en vierkamerwoningen even populair. Bij eengezinshuizen wenst de helft een vierkamerwoning. Van de gewenste ouderenwoningen zou 70% uit drie kamers moeten bestaan en 20% uit twee kamers. De rest wil meer kamers.
Circa 30% van de bewoners met verhuisplannen wenst eenzelfde aantal kamers als de huidige woning, 15% wil kleiner gaan wonen, 40% wil een extra vertrek en 15% wil minimaal twee extra kamers. Een tweekamerwoning is niet populair bij de alleenwonende mensen die jonger zijn dan 55 jaar. Slechts 5% vraagt dit aantal kamers. Bij de oudere huishoudens is er iets meer belangstelling voor deze kleine woningen (12%).

Tabel 4.12 koppelt het gewenste aantal kamers aan de huishoudensgrootte. Tevens is de gewenste eigendomsverhouding in de tabel opgenomen. Duiidelijk is te zien dat bij eenzelfde huishoudensgrootte de potentiële kopers grotere woningen vragen dan de huurders. Ook menig klein huishouden vraagt een grote woning, wellicht anticiperend op gezinsuitbreiding.

Tabel 4.11 Gewenst aantal kamers, onderscheiden naar gewenste eigendomssituatie, van bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (in %)

Gewenst aantal kamers	huurwoning	koopwoning	Totaal*
1-2 kamers	6	1	4
3 kamers	36	11	27
4 kamers	40	51	44
5 of meer kamers	18	38	25
Totaal (abs. = 100%)	4.945	2.648	8.282

* inclusief degenen die geen voorkeur hebben voor een huur- of koopwoning.
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 4.12 Gewenst aantal kamers, onderscheiden naar huishoudensgrootte en gewenste eigendomsverhouding, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam

Aantal personen	1		2		3		4		≥ 5	
Gewenst aantal kamers	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop
1-2 kamers	15	2	4	-	-	-	-	-	-	-
3 kamers	59	25	47	8	16	4	6	3	2	1
4 kamers	23	51	43	59	67	54	47	35	20	18
5 of meer kamers	3	21	6	33	17	42	48	63	78	81
Totaal (abs. = 100%)	1.416	652	1.565	1.019	796	415	606	341	352	127

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

4.5 Gewenste woonmilieus

Gewenst soort buurt

Tabel 4.13 geeft aan naar welk soort buurt de mensen het liefst willen verhuizen. De meer suburbane woonmilieus worden geprefereerd boven de meer stedelijke milieus; alleen de binnenstad komt in de top-4 voor. Het meest genoemd wordt de nieuwbouwbuurt met overwegend eengezinswoningen, op ruime afstand gevolgd door een dorp, de binnenstad en de naoorlogse buurt met overwegend eengezinswoningen. Een nieuwbouwbuurt met overwegend etagewoningen en de binnenstad scoren beter bij de huishoudens die op zoek zijn naar een huurwoning dan bij degenen die een koopwoning zoeken. Deze laatste groep richt zich meer op een nieuwbouwbuurt met veel eengezinswoningen en op dorpen.

In hoofdstuk 3 stelden we de tevredenheid met onder meer de woonbuurt aan de orde. Ter vergelijking is deze in de laatste kolom van tabel 4.13 opgenomen. Bovenaan staan hogere percentages dan onderaan. In de meest gewenste buurten is men ook meer tevreden. De binnenstad scoort opvallend laag. Er zijn relatief veel mensen op zoek naar een woning in het centrum. Als ze er eenmaal wonen, zijn ze er niet tevreden over. Een ander opmerkelijk punt is de geringe populariteit van alle wijken met veel etagewoningen. Slechts zes procent wil het liefst naar een bestaande etagewijk verhuizen, een type dat toch ruimschoots voorradig is in de regio.

Hoe hoger het inkomen is, des te vaker heeft men belangstelling voor het huren van een woning langs de rivier of een woning in een nieuwbouwbuurt met veel eengezinshuizen. Hoe lager het inkomen is, des te vaker gaat de belangstelling juist uit naar de binnenstad en de vooroorlogse wijk met veel etagewoningen. Bij de overige soorten buurten is zo'n verband niet te leggen. Huishoudens met een inkomen van meer dan *f* 4.000,- netto per maand zijn niet geïnteresseerd in een koopwoning in een nieuwbouwwijk met overwegend etagewoningen. Deze groep richt zich alleen

Tabel 4.13 Gewenste soort buurt, onderscheiden naar gewenste eigendomssituatie, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (in %)

	huurwoning	koopwoning	totaal*	% tevredenen
Nieuwbouw eengezins	23	38	28	71
Dorp	14	24	18	82
Binnenstad	18	10	15	49
Naoorlogs eengezins	11	11	11	75
Nieuwbouw etage	13	2	9	58
Hoog wonen langs rivier	6	4	6	70
Vooroorlogs eengezins	4	7	5	67
Naoorlogs etage	5	1	4	54
Vooroorlogs etage	2	1	2	31
Geen voorkeur	4	2	4	
Totaal (abs. = 100%)	5.102	2.678	8.979	59

* inclusief degenen die geen voorkeur hebben voor een huur- of koopwoning.
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

maar op wijken met overwegend eengezinswoningen (ongeacht de bouwperiode) en de dorpen. Een klein deel heeft interesse in een woning in de binnenstad.
Bij de etniciteit valt op dat de Turken en Marokkanen vaak een huurwoning in de binnenstad willen (30%). Dit in tegenstelling tot de Surinamers en Antillianen die juist vaak op zoek zijn naar nieuwbouwwijken met veel eengezinswoningen (34%).
Bewoners van de grote steden opteren relatief vaak voor de binnenstad. Nemen we de mensen die een huurwoning zoeken als uitgangspunt, dan scoort Vlaardingen het hoogste percentage (24%), gevolgd door Rotterdam (18%), Maassluis (18%) en Schiedam (17%). De verhuisgeneigden in de groeikernen vragen nauwelijks naar dit woonmilieu. Zij willen liever een huurwoning in een nieuwbouwbuurt.
De respondenten konden ook aankruisen in welke buurt ze per se niet wilden wonen. Buurten van afkeer zijn vooral de nieuwbouwbuurten die overwegend uit etagewoningen bestaan (30%), de binnenstad (18%), de naoorlogse wijken met veel etagewoningen (12%) en het hoog wonen aan de rivier (16%). De overige antwoordcategorieën worden nauwelijks genoemd. De bewoners uit de kleinere gemeenten mijden massaal de binnenstad, bewoners uit de grotere steden zien de nieuwbouwwijk met etagewoningen niet zitten.

Gewenste locatie
Tabel 4.14 geeft een overzicht van de verhuisrichting van de huishoudens met verhuisplannen. We hebben onderscheid gemaakt tussen huishoudens die binnen hun huidige woonplaats willen verhuizen, huishoudens die elders in de stadsregio Rotterdam willen gaan wonen en huishoudens die uit de regio willen vertrekken. Vijf procent geeft geen keuze aan en staat niet in de tabel.

Tabel 4.14 Gewenste locatie, onderscheiden naar huidige woonplaats of deelgemeente, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	binnen gemeente	elders stadsregio	buiten stadsregio
Berkel en Rodenrijs	95	*	*
Bernisse	83	*	*
Barendrecht	80	*	15
Maassluis	80	5	9
Albrandswaard	80	*	*
Bleiswijk	78	*	*
Krimpen a/d IJssel	76	11	9
Schiedam	76	7	10
Westvoorne	75	*	*
Brielle	75	*	25
Vlaardingen	74	8	12
Ridderkerk	71	13	13
Bergschenhoek	70	*	*
Rotterdam	65	9	21
Hellevoetsluis	60	17	16
Rozenburg	54	14	24
Capelle a/d IJssel	51	20	24
Spijkenisse	47	21	25
Stadsregio Rotterdam	66	10	20

Deelgemeente	binnen buurt	binnen gemeente	elders stadsregio	buiten stadsregio
Hillegersberg/Schiebroek	44	26	7	22
Pernis/Heyplaat	41	24	*	*
Overschie	35	34	9	17
Prins Alexander	34	29	9	23
Charlois	31	31	13	18
Hoek van Holland	30	45	*	17
Kralingen/Crooswijk	29	40	7	19
Hoogvliet	26	35	13	19
Delfshaven	26	41	7	21
IJsselmonde	24	34	15	24
Noord	23	45	7	20
Stadscentrum	22	43	9	23
Feijenoord	17	47	9	22
Rotterdam	26	39	9	21

* = minder dan 5 cases

geen voorkeur (5%) buiten beschouwing gelaten

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Onderaan staan de drie groeikernen, samen met Rozenburg en Rotterdam. Hier is de animo om binnen de eigen gemeente te blijven het geringst. Over het algemeen hebben de niet-Rotterdammers maar weinig belangstelling voor een woning in Rotterdam. Alleen bewoners uit Capelle aan den IJssel, Spijkenisse en in mindere mate in Ridderkerk noemen (voornamelijk het noordelijk deel van) Rotterdam als gewenste woonlocatie. Nieuwe bewoners zullen derhalve meer binnen de stad Rotterdam zelf gezocht moeten worden (of buiten de regio). Circa 65% van de Rotterdammers wil binnen de stad verhuizen. Tussen de verschillende deelgemeenten zijn geen grote verschillen waar te nemen. Het percentage huishoudens dat binnen de buurt wil verhuizen, varieert sterker. In Hillegersberg/Schiebroek, Pernis/Heijplaat, Overschie en Prins Alexander zoeken veel huishoudens een woning binnen de buurt, terwijl bewoners in Feijenoord, Stadscentrum, Noord en IJsselmonde het vaakst uit de eigen buurt weg willen. Dit zijn ook de wijken met een grote respectievelijk geringe tevredenheid in hoofdstuk 3.

Mensen die een koopwoning wensen, hebben een andere voorkeur dan degenen die weer een woning willen huren. Zo wil 43% van de potentiële kopers in de huidige woonplaats een woning kopen en 27% de stadsregio Rotterdam verlaten. Met name degenen die op zoek zijn naar woningen van meer dan twee ton, verlaten relatief veel de regio (33%). Van degenen die een huurwoning wensen, wil slechts 15% de regio verlaten en 57% binnen de huidige gemeente verhuizen.
De vertrekkers uit de regio zijn vooral op zoek naar suburbane, landelijke woonmilieus, die waarschijnlijk in de stadsregio onvoldoende beschikbaar zijn. Het eengezinshuis wordt dan ook door tweederde deel van deze groep genoemd als gewenst type (met name in de koopsector).
Er is sprake van selectieve migratieprocessen. Ouderen en gezinnen met kinderen kiezen het meest voor het verhuizen binnen de huidige woonplaats of nog binnen de eigen buurt. Zo wil 34% van de verhuisgeneigde ouderen en 29% van de gezinnen met kinderen in de stadsregio Rotterdam binnen de buurt verhuizen. Bij de alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen bedraagt dit percentage slechts 19%. Nederlanders willen vaak de regio verlaten (22%), Surinamers en Antillianen (13%) en Turken en Marokkanen (9%) beduidend minder. Mensen met lagere inkomens en in het bijzonder de geenverdieners verhuizen vaker binnen de buurt en in/naar Rotterdam. De mensen met hoge inkomens (en in het bijzonder de alleenstaande eenverdieners en de tweeverdieners) verhuizen meer naar de andere gemeenten in de stadsregio of naar gemeenten buiten de stadsregio.

4.6 De woningen die bij verhuizing worden achtergelaten

Indien de verhuisgeneigde huishoudens inderdaad verhuizen, zullen zij meestal een woning leeg achterlaten. In de enquête is niet geïnformeerd of dit inderdaad het geval is, maar uit eerdere onderzoeken blijkt dat het percentage huishoudens dat een lege woning achterlaat boven de 90% ligt. Hier gaan we in op de vraag welk soort woningen in de stadsregio Rotterdam worden achtergelaten.

Tabel 4.15 Woningtype dat potentiële verhuizers achterlaten en de voorraad, onderscheiden naar (deel)gemeente, bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	flat met lift		flat zonder lift		boven/benedenwoning		eengezins	
	vrij	voorraad	vrij	voorraad	vrij	voorraad	vrij	voorraad
Albrandswaard	*	2	*	2	19	7	68	79
Barendrecht	8	8	18	9	18	11	55	68
Bergschenhoek	*	*	*	4	22	9	52	77
Berkel en Rodenrijs	*	*	*	*	16	14	77	81
Bernisse	*	*	*	*	*	4	72	82
Bleiswijk	*	*	39	9	*	*	*	76
Brielle	*	4	*	*	18	10	73	84
Capelle a/d IJssel	47	38	27	21	13	11	12	28
Hellevoetsluis	15	14	13	8	17	11	53	64
Krimpen a/d IJssel	39	20	10	4	16	6	35	65
Maassluis	52	40	31	28	5	5	12	25
Ridderkerk	15	17	55	33	7	5	21	41
Rotterdam	10	17	36	27	39	29	11	21
Rozenburg	11	15	60	25	*	2	30	56
Schiedam	15	24	61	43	15	16	6	14
Spijkenisse	10	13	31	17	19	11	36	49
Vlaardingen	22	37	49	34	15	14	11	21
Westvoorne	*	*	*	*	34	15	63	74
Stadsregio Rott.	15	19	37	26	29	20	16	29

Deelgemeente	flat met lift		flat zonder lift		boven/benedenwoning		eengezins	
	vrij	voorraad	vrij	voorraad	vrij	voorraad	vrij	voorraad
Stadscentrum	15	25	31	27	43	38	4	3
Delfshaven	7	12	19	17	68	62	3	4
Overschie	12	24	68	45	14	16	5	11
Noord	5	10	24	24	65	57	3	3
H'berg/Schiebroek	4	8	78	57	9	8	5	17
Kralingen/Crooswijk	6	13	39	37	46	43	3	3
Prins Alexander	33	39	21	12	18	9	22	30
Feijenoord	8	13	25	15	50	38	14	31
IJsselmonde	10	17	50	30	13	11	25	34
Charlois	5	12	58	46	27	24	6	14
Hoogvliet	5	11	63	37	8	6	23	40
Hoek van Holland	17	18	22	8	23	7	34	62
Pernis/Heijplaat	*	*	*	*	*	14	78	79
Rotterdam	10	17	36	27	39	29	11	21

* = minder dan 5 cases

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

In paragraaf 4.1 bleek al dat 27% van de huishoudens plannen heeft om binnen twee jaar te verhuizen. Indien ze deze plannen daadwerkelijk uitvoeren, zou dus ongeveer een kwart van de woningvoorraad in de regio op de woningmarkt worden aangeboden. Dit zijn vooral flatwoningen zonder lift (37%) en boven- en benedenwoningen (29%). Het restant bestaat uit eengezinswoningen (16%), flatwoningen met lift (15%), seniorenwoningen, zelfstandige HAT-woningen en onzelfstandige woningen (ieder 1%).
Als we deze percentages afzetten tegen de voorraad (zie tabel 4.15), dan valt op dat er relatief veel flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen achtergelaten worden en relatief weinig eengezinswoningen en flatwoningen met lift. Omdat de situatie per (deel)gemeente aanzienlijk verschilt, zijn in tabel 4.15 alle (deel)gemeenten opgenomen. Hierdoor is het ook mogelijk om van iedere (deel)gemeente de verhouding tussen de achter te laten woningen en de woningvoorraad te vergelijken met het Rijnmonds gemiddelde. Opvallend is bijvoorbeeld dat in Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel en Maassluis relatief veel flatwoningen met lift worden achtergelaten en in Spijkenisse, Bleiswijk, Rozenburg en Ridderkerk meer flatwoningen zonder lift dan dat op grond van het Rijnmonds gemiddelde verwacht kon worden.
Binnen Rotterdam zien we dat bewoners vaker dan op grond van het Rijnmonds gemiddelde verwacht kon worden uit de flat met lift verhuizen. In IJsselmonde, Hoogvliet, Prins Alexander, Feyenoord en Hoek van Holland zien we hetzelfde beeld bij de flat zonder lift. In Kralingen/Crooswijk, Noord en Delfshaven worden deze woningen juist relatief weinig achtergelaten.

Tot slot kan een overzicht worden gegeven naar de huurklassen waarin woningen vrij kunnen komen. In de stadsregio Rotterdam behoort circa 68% van de woningen die potentieel achtergelaten worden tot de goedkope woningen (voorraad: 59%) en 10% tot de dure woningen (voorraad 12%). De verhuisgeneigden laten dus relatief vaak een goedkope huurwoning achter. Dit is niet verwonderlijk, omdat we zojuist al zagen dat men met name uit flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen wil verhuizen. Echter, met name in Albrandswaard, Berkel en Rodenrijs, Hellevoetsluis, Westvoorne en IJsselmonde verhuizen de bewoners relatief vaak uit de dure woningvoorraad.

4.7 Conclusies

Blijkens de opgegeven verhuisplannen behoeft in de komende jaren niet te worden gevreesd voor een immobiele woningmarkt in de stadsregio Rotterdam. Vooral in de groeikernen en het kwartet Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Maassluis hebben bewoners van sociale-huurwoningen veel verhuisplannen. Binnen Rotterdam zijn de verhuisplannen in sommige gebieden zelfs benauwend omvangrijk. Minder dan een derde van de huurders in het Stadscentrum, Noord, Delfshaven en Kralingen/Crooswijk heeft beslist geen verhuisplannen. Het zijn vooral de bewoners in stadscentra en etagewoningen die willen verhuizen. De woning geeft daarbij vaak de doorslag,

maar woonomgevingsaspecten spelen ook een grote rol. Men wil verhuizen omdat de woning te klein is, te gehorig, te duur of bouwtechnische gebreken heeft. In de woonomgeving spelen problemen met speel- en groenvoorzieningen een rol. Maar factoren als criminaliteit, rommel, onveiligheid en overlast van buurtbewoners wegen zwaarder. Het idee dat er teveel buitenlanders of a-socialen zijn is bij verhuisgeneigde huurders ruim verbreid.
Een deel van de verhuislustigen wil de regio verlaten. Sommigen van hen zijn op zoek naar eengezinskoophuizen met een stevige prijs in een landelijke omgeving. Het zal niet eenvoudig zijn om binnen de stadsregio voor hen een wervend alternatief te vinden. Het loont de moeite om na te gaan waarom bewoners de regio willen verlaten en wat hen kan bewegen om in de regio te blijven.
Van groot belang is de constatering dat meer dan de helft van de bewoners voorlopig van verhuisplannen afziet als de woning, de buurt of liefst beide worden verbeterd. Dit onderstreept de gedachte dat verhuizingen op de woningmarkt niet als een natuurverschijnsel moeten worden beschouwd, maar als bewegingen die ook door beheermaatregelen in de voorraad en de woonomgeving kunnen worden beïnvloed.

5
BIJZONDERE GROEPEN

In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan enkele bijzondere groepen op de woningmarkt. Deze bijzondere groepen zijn achtereenvolgens starters, ouderen, geenverdieners tot 55 jaar en scheefwonenden. We behandelen iedere groep in een aparte paragraaf.

5.1 Starters

Om inzicht te krijgen in de starters die actief zijn op de Rijnmondse woningmarkt, hebben we de groep huishoudens onder de loep genomen die in 1991 of later de huidige woning betrokken en in de vorige woonsituatie niet zelfstandig woonden. Het gaat hier om 2.153 respondenten die in hun vorige woonsituatie bij hun ouders of verzorgers woonden, 562 personen die voorheen op kamers woonden en 26 personen die nog nooit verhuisd zijn.
In dezelfde periode betrokken 6.078 doorstromers hun huidige woning en verhuisden 120 respondenten vanuit het buitenland naar een sociale-huurwoning in de stadsregio Rotterdam. Dit betekent dat 31% van de bewoners die sinds 1991 een sociale-huurwoning in de stadsregio Rotterdam betrokken, tot de starters behoort.

Huishoudens
Het zal nauwelijks verbazing wekken dat de starters over het algemeen tot de jongere huishoudens behoren. Bij ongeveer 35% van de startende huishoudens is de hoofdbewoner 24 jaar of jonger. Circa 56% is tussen de 25 en 34 jaar. Eigenlijk zijn de starters nog iets jonger, omdat ze op het moment van de enquête al een tijdje in hun huidige woning wonen en inmiddels ouder geworden zijn. Dat geldt ook voor een kenmerk als gezinssamenstelling. Bijna de helft van de starters bestaat uit een eenpersoonshuishouden, 40% zijn tweepersoonshuishoudens en de overige tien procent bestaat uit driepersoonshuishoudens of meer. Circa 15% van de starters heeft (nu) kinderen. De helft ervan betreft eenoudergezinnen. Drie kwart van de starters behoort tot de Nederlanders, 11% is Surinamer of Antilliaan en 8% Turk of Marokkaan.

Eenderde deel van de starters is een verdienende alleenstaande, een kwart behoort tot de tweeverdieners en 16% is eenverdiener in een meerpersoonshuishouden. Ruim een kwart heeft geen inkomen uit betaalde arbeid. De helft van alle starters heeft een nettomaandinkomen van minder dan *f* 2.000,- (17% minder dan *f* 1.250,-), 18% verdient tussen de *f* 2.000,- en *f* 2.500,-, 10% tussen de *f* 2.500,- en *f* 3.000,-, 14% tussen de *f* 3.000,- en *f* 4.000,- en 8% meer dan *f* 4.000,- netto per maand. Ongeveer 52% behoort tot de aandachtsgroep van volkshuisvestingsbeleid.

Woningen

Tabel 5.1 laat zien in welke soort woningen deze starters kwamen te wonen. In drie kwart van de gevallen gaat het om flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen. De flatwoningen met lift en eengezinshuizen scoren respectievelijk 14% en 6% en blijven daarmee achter. Overigens bekijken we verderop in tabel 5.2 het aandeel van de starters op het totale aantal huishoudens dat in de afgelopen drie jaar in het desbetreffende woningtype trok.

In de tweede kolom is te zien welk gedeelte van de starters binnen twee jaar opnieuw wil verhuizen. Dit geeft een indruk van de mutatiegraad die te verwachten is. Duidelijk is dat de bewoners van zelfstandige HAT-woningen de meeste verhuisplannen hebben en bewoners van eengezinshuizen de minste. De bewoners van overige woningtypen ontlopen elkaar wat de verhuisgeneigdheid betreft niet zoveel. In totaal is 38% van de starters weer verhuisgeneigd. Het eengezinshuis is het meest gewenste type woning. Daarna volgen de boven- en benedenwoning en de flatwoning met een lift.

Tabel 5.1 Huidig woningtype van starters die in 1991 of later hun huidige woning betrokken, het percentage dat weer verhuisplannen heeft en het gewenste woningtype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Woningtype	Huidige woning	Verhuis-geneigden	Gewenste woning*
Flat met lift	14	37	12
Flat zonder lift	45	37	5
Benedenwoning	30	41	19
Eengezinshuis	6	26	58
Ouderenwoning	1	38	-
Zelfstandige HAT	2	48	1
Onzelfstandige woning	2	35	1
Totaal (abs. = 100%)	2.644	38%	991

* geen voorkeur: 3%.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Bijna 50% van de starters komt in een driekamerwoning terecht, 30% in een woning met maximaal twee kamers en ruim 20% in een vierkamerwoning. Degenen die in woningen met maximaal twee kamers terecht kwamen, willen in bijna de helft van het aantal gevallen weer verhuizen. Bij de grotere woningen is dit slechts eenderde deel. Duidelijk is dat de gewenste woningen groter zijn dan de huidige woningen. Ruim 70% wil minimaal vier kamers, een kwart wil drie kamers. Woningen met maximaal twee kamers worden nauwelijks gevraagd.

Vier van de vijf starters betrekken woningen met een kale huur van minder dan *f* 570,- oftewel een goedkope huurwoning. Bijna de helft van deze woningen is zelfs goedkoper dan *f* 400,-. Naar dure huurwoningen wordt nauwelijks verhuisd. We kunnen stellen dat de verhuisgeneigdheid van de starters afneemt naarmate de huurprijs van de huidige woning toeneemt. Alleen bij de dure huurwoningen (meer dan *f* 770,- kale huur) zien we een sterk verhoogde verhuisgeneigdheid.

Van de verhuisgeneigden wil 42% een woning huren, 45% wil kopen en 13% heeft geen voorkeur. De gewenste huurprijzen van de woningen wijken nauwelijks af van de percentuele verdeling van de huidige huurklassen. Bij de gevraagde koopprijzen zien we dat het merendeel (circa 60%) zich richt op een goedkope woning (minder dan *f* 159.000,-) en dat minder dan 10% graag in een koopwoning van meer dan *f* 227.000,- wil wonen.
Van de starters krijgt 20% IHS. Gemiddeld ontvangt men *f* 125,- per maand. Volgens de maatstaven van het ministerie van VROM zijn er nauwelijks starters die te duur wonen (1%), eenderde deel woont volgens de rijksnormen echter wel te goedkoop.

Starters blijken met name terecht te komen in de stadscentra (24% van de starters) en de naoorlogse buurten met overwegend etagewoningen (34%). De overige buurttypen scoren ieder niet hoger dan 10%. Net als bij het woningtype zien we bij het buurttype weinig verschillen in verhuisgeneigdheid. De wil tot verhuizen verschilt niet per soort wijk. Bij het gewenste buurttype scoort de nieuwbouwbuurt met voornamelijk eengezinswoningen het hoogst (met 31%), op ruime afstand gevolgd door de dorpen, de stadscentra en de nieuwbouwbuurten met overwegend etagewoningen.
De motieven van de starters om weer te verhuizen hebben voornamelijk te maken met de problemen met de woning (38%), het willen kopen van een woning (23%) en veranderingen in de huishoudenssituatie (22%). Problemen met de woonomgeving, de voorzieningen of het soort buurtbewoners scoren lager dan bij de doorstromers.

Aandeel starters
In tabel 5.2 is te zien welk aandeel de starters uitmaken van de bewoners die in de laatste drie jaar in het desbetreffende type woning zijn komen wonen. Zoals we in het begin van deze paragraaf al hebben opgemerkt, behoorde 31% van de bewoners die de afgelopen drie jaar in de huidige woning trok tot de starters. Uit de tabel blijkt dat er grote verschillen per woningtype bestaan. Bij de flatwoningen zonder

Tabel 5.2 Aandeel starters in de huishoudens die in 1991 of later hun huidige woning betrokken, onderscheiden naar woningtype en gemeente, bewoners sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam (in %)

Gemeente	Flat met lift	Flat zonder lift	Boven/ beneden-woning	Een-gezins-woning	Totaal
Albrandswaard				27	31
Barendrecht	53	68	56	15	34
Bergschenhoek				23	34
Berkel en Rodenrijs				42	51
Bernisse				40	40
Bleiswijk				*	*
Brielle			53	17	28
Capelle a/d IJssel	42	51	40	3	36
Hellevoetsluis	33	64	41	18	29
Krimpen a/d IJssel	45	69	67		28
Maassluis	37	64	37		39
Ridderkerk	14	57	52	2	33
Rotterdam	21	42	33	9	29
Rozenburg	31	63			34
Schiedam	11	40	25	3	28
Spijkenisse	20	55	41	7	28
Vlaardingen	27	50	39		35
Westvoorne			75	37	49
Stadsregio Rotterdam	25	46	35	10	31

Ouderen- en overige woningen zijn niet opgenomen.
Blanco en * : te weinig cases
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

lift is het percentage starters het grootst (46%), bij de eengezinswoningen is dit slechts 10%.
Ook zien we dat er grote verschillen per gemeente bestaan. In Berkel en Rodenrijs, Westvoorne, Bernisse en Maassluis worden de meeste woningen aan starters toegewezen, in Brielle, Hellevoetsluis, Krimpen, Rotterdam, Schiedam en Spijkenisse daarentegen de minste. Binnen Rotterdam komen relatief veel starters aan een woning in het Stadscentrum, Charlois, Hillegersberg/Schiebroek, Hoogvliet en Kralingen/Crooswijk.
Interessant is het om te zien dat dezelfde woningtypen in de verschillende gemeenten een verschillende functie op de woningmarkt vervullen. Een mooi voorbeeld zijn de flatwoningen met lift. Deze woningen worden in Barendrecht, Capelle en Krimpen vaak toegewezen aan starters. In Schiedam, Ridderkerk, Spijkenisse en Rotterdam trekt in acht à negen van de tien gevallen een doorstromer in een vrijgekomen woning van dit type. Ook voor de andere woningtypen zijn zulke verschillen zichtbaar. Binnen Rotterdam zijn de verschillen bij de flatwoningen zonder lift

opmerkelijk groot. Zo is het in Hoogvliet en Hillegersberg/Schiebroek twee keer zo gemakkelijk om als starter aan een flat zonder lift te komen als in bijvoorbeeld Noord of Overschie.
De toewijzing per woningtype heeft een relatie met het buurttype. Starters blijken relatief veel in de naoorlogse buurten met veel etagewoningen (39% van alle huishoudens), dorpen en stadscentra (beide 34%) te gaan wonen. Minder vaak komen zij terecht in naoorlogse en nieuwbouwbuurten met overwegend eengezinswoningen. In Maassluis, Krimpen en Schiedam zijn erg weinig woningen in nieuwbouwbuurten aan starters toegewezen.

5.2 Ouderen

Ongeveer 36% van de hoofdbewoners van Rijnmondse sociale-huurwoningen behoort tot de ouderen. Onder ouderen verstaan we hier personen van 55 jaar of ouder. Deze ouderen kunnen we weer in drie leeftijdsklassen opdelen, te weten de 55- tot 65-jarigen (40%), de 65- tot 75-jarigen (40%) en de 75-plussers (20%).

Huishoudens
Tabel 5.3 laat zien dat de helft van de oudere huishoudens uit twee personen bestaat. Een kleine 40% bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Grotere huishoudens vormen circa 10% van het totaal aantal huishoudens. Bij de groep 55- tot 64-jarigen bestaat nog een aanzienlijk deel van de huishoudens uit drie of meer personen en behoort slechts 30% tot de alleenstaanden. De groep 65- tot 74-jarigen wordt sterk gedomineerd door de tweepersoonshuishoudens. Bij de 75-plussers is het eenpersoonshuishouden de grootste groep.
Bij de jongste groep ouderen behoort circa 8% van de huishoudens tot een etnische minderheid, bij de overige twee leeftijdsklassen zien we deze personen nog nauwelijks.
Niet verwonderlijk is het dat de groep 55- tot 64-jarigen over de hoogste inkomens beschikt. Bijna de helft van hen heeft maandelijks meer dan *f* 2.500,- te besteden.

Tabel 5.3 Huishoudensgrootte, onderscheiden naar leeftijdsklasse; ouderen, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	55-65 jaar	65-74 jaar	75+	Totaal
Eenpersoons hh.	29	36	55	37
Tweepersoons hh.	51	58	41	52
Driepersoons hh.	13	4	2	8
Vier- en meerpersoons hh.	7	1	1	3
Totaal (abs. = 100%)	4.431	4.275	2.182	10.799

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Een derde van hen behoort tot de verdieners, terwijl de twee andere groepen ouderen bijna in hun geheel tot de geenverdieners behoren. De 75-plussers hebben de laagste inkomens. Drie kwart zit onder de *f* 2.500,-. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door het forse aandeel eenpersoonshuishoudens, anderzijds zullen in deze groep veel huishoudens zitten die geen aanvulling hebben op hun AOW. Het percentage huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort, bedraagt bij de 55- tot 64-jarigen 49%, bij de 65- tot 74-jarigen 57% en bij de 75-plussers 67%.
Drie procent van de ouderen woont volgens de richtlijnen van het ministerie van VROM te duur, 20% te goedkoop en 77% passend. Het aantal te goedkoop wonenden is zoals verwacht bij de 75-plussers het laagst (16%) en bij de 55- tot 64-jarigen het hoogst (22%). Bij de te duur wonende ouderen zien we geen verschillen tussen de drie leeftijdsklassen.

Woningen
De ouderen wonen relatief veel in flatwoningen met lift, ouderenwoningen en eengezinshuizen. In tabel 5.4 is dit uitgesplitst naar de drie leeftijdsklassen. De 55- tot 64-jarigen wonen vaak in eengezinshuizen, maar ook relatief veel in meergezinswoningen met trappen. Bij de 65- tot 74-jarigen ligt de nadruk op flatwoningen met lift en eengezinshuizen. Pas bij de 75-plussers zien we dat de meesten in flatwoningen met lift en ouderenwoningen wonen. Slechts 16% woont (nog?) in een eengezinshuis.
In dezelfde tabel hebben we in de tweede kolom van rechts vermeld welk gedeelte van de ouderen verhuisgeneigd is. Voor de stadsregio Rotterdam als totaal geldt dat de ouderen weinig verhuisplannen hebben: ongeveer de helft van het regionale gemiddelde. Bij de 75-plussers is dit percentage het laagst (11%), bij de 55- tot 64-jarigen het hoogst (18%). Opvallend is dat het verschil in het percentage voornamelijk veroorzaakt wordt door de huishoudens die zeggen wel te willen verhuizen, maar geen woning kunnen vinden.
Maken we onderscheid naar woningtypen, dan zien dat de verhuisgeneigdheid in de flatwoningen met trappen er bovenuit springt en dat in de flatwoningen met lift en de ouderenwoningen weinig ouderen willen verhuizen. Bij de eengezinswoningen blijkt dat er relatief veel 75-plussers willen verhuizen (15%). Bij de andere woningtypen komt het niet voor dat een specifieke groep ouderen relatief vaak verhuisplannen heeft.
Bekijken we nog even de gewenste woningtypen, dan zien we dat flats met lift en ouderenwoningen ook de twee meest gevraagde typen zijn en daarmee veruit het populairst. Bij de 55- tot 64-jarigen is de eengezinswoning populair: ruim een kwart wil dit type woning. Dit is meer dan het dubbele van het cijfer bij de twee andere leeftijdsgroepen.
Flatwoningen met lift worden opvallend weinig door 75-plussers gevraagd. Dit type populairder bij de 'jongere' ouderen. Meer dan de helft van de verhuisgeneigde 75-plussers is op zoek naar een ouderenwoning.

Tabel 5.4 Huidig woningtype in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar leeftijd, de verhuisgeneigdheid en het gewenste woningtype; ouderen (in%)

	55-64 jaar	65-74 jaar	75+	Totaal	Verhuis-geneigd	Gewenst
Flat met lift	23	30	34	28	9	30
Flat zonder lift	19	18	14	18	23	2
Beneden/bovenwoning	17	14	13	15	13	11
Eengezinshuis	36	28	16	29	12	19
Ouderenwoning	4	10	22	10	6	34
Overige woning	-	1	1	1	15	3
Totaal (abs.=100%)	4.516	4.554	2.292	11.363	14%	1.568

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 5.5 geeft op dezelfde manier als de vorige tabel de situatie voor het aantal kamers weer. Grote verschillen met het Rijnmondse gemiddelde zijn er niet. Uit de tabel volgt dat hoe ouder men is, des te kleiner men woont. Maar we zien ook dat de ouderen over het algemeen in grote woningen wonen. Ter illustratie: 46% van de 65- tot 74-jarigen woont in een sociale-huurwoning met vier of meer kamers, terwijl 94% van deze groep uit huishoudens van maximaal twee personen bestaat. Ook bij de 75-plussers zien we een dergelijke situatie, maar dan in een minder extreme vorm. Overigens zien we dat de verhuisgeneigdheid licht toeneemt naarmate de woning groter is. Maar onderscheiden naar de drie leeftijdsgroepen zien we grote verschillen. Alleen de 75-plussers hebben duidelijk vaker verhuisplannen naarmate de woning groter is. Bij de 65- tot 74-jarigen bestaat dit verband niet, bij de 55- tot 64-jarigen hebben de bewoners van de woningen met een of twee kamers beduidend vaker verhuisplannen. De driekamerwoning is veruit favoriet bij de ouderen met verhuisplannen. Voor de 55- tot 64-jarigen is een driekamerwoning echt het minimum; 40% wil zelfs vier of meer kamers hebben. De vraag van de overige twee leeftijdsgroepen concentreert zich op woningen van maximaal drie kamers.

Tabel 5.5 Huidig aantal kamers in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam onderscheiden naar leeftijd, de verhuisgeneigdheid en het gewenste aantal kamers; ouderen (in %)

	55-64 jaar	65-74 jaar	75+	Totaal	Verhuis-geneigd	Gewenst
Een en twee kamers	8	13	30	14	13	12
Drie kamers	33	41	42	38	13	59
Vier kamers	39	33	22	33	15	24
Vijf kamers en meer	21	13	6	15	17	5
Totaal (abs.=100%)	4.472	4.507	2.262	11.241	14%	1.482

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Voor wat de huurprijs betreft, zien we geen grote verschillen tussen de drie leeftijdsklassen. Van de ouderen betaalt 20% minder dan *f* 400,- kale huur per maand, 40% tussen de *f* 400,- en *f* 570,-, 10% tussen de *f* 570,- en *f* 620,- en 18% tussen de *f* 620,- en *f* 770,-. Ongeveer 11% woont in een dure huurwoning.
Circa 28% van de ouderen in sociale-huurwoningen maakt gebruik van de IHS-regeling. Bij de 75-plussers is dit percentage het hoogst (46%), bij de 55- tot 64-jarigen het laagst (17%).
Van de ouderen met verhuisplannen heeft 92% een voorkeur voor een huurwoning. Slechts 4% verkiest een koopwoning. Er blijkt dus weinig animo te zijn voor het kopen van een woning. Zelfs bij de 55- tot 64-jarigen bedraagt het percentage dat de voorkeur heeft voor een koopwoning maar 8%.
Ongeveer 57% van degenen die een huurwoning willen, zoekt een goedkope huurwoning. Een derde deel wil een middeldure huurwoning. Hoewel de 55- tot 64 jarigen veel grote woningen wensen, komt dit niet tot uiting in de gewenste huurprijzen. Er zijn hier geen grote verschillen tussen de drie leeftijdsgroepen te ontdekken.

Verhuismotieven
De belangrijkste verhuismotieven van de ouderen zijn de problemen ten aanzien van de woning (50%) en de samenstelling van de buurtbevolking (19%). Daarna volgen de problemen met de overige buurtaspecten (14%), de verandering in de huishoudenssituatie (11%) en de problemen inzake de voorzieningen (4%). De 75-plussers verhuizen relatief vaak vanwege de voorzieningen (8%) en een verandering in de huishoudenssituatie (16%). De 55- tot 64-jarigen willen relatief vaak verhuizen vanwege de problemen inzake de buurtaspecten (15%) en de samenstelling van de buurtbewoners (21%).
Ook indien de buurt of de woning verbeterd worden, blijven veel ouderen vasthouden aan hun verhuisplannen (58%). De 75-plussers zouden vooral van de verhuisplannen afzien indien de woning verbeterd wordt. Bij de overige twee leeftijdsklassen zien bewoners vaak pas van verhuisplannen af als de buurt en de woning integraal aangepakt worden.

Tevredenheid
Ouderen zijn over het algemeen meer tevreden over de woning, de hoogte van de huurprijs en de buurt dan de overige Rijnmonders. Alleen bij de ontwikkeling van de buurt in de afgelopen twee jaar oordelen zij negatiever. Doorgaans blijkt uit dit soort onderzoeken dat ouderen minder gauw klagen en eerder tevreden zijn. Binnen de groep ouderen zien we dit verschijnsel terugkomen. De 75-plussers zijn steeds weer het meest tevreden, de 55- tot 64-jarigen telkens het minst tevreden.
Drie kwart van de ouderen is tevreden over de woning (stadsregio Rotterdam: 65%), 61% vindt dat de huur redelijk is (stadsregio Rotterdam: 54%), 65% is tevreden over de buurt (stadsregio Rotterdam: 59%) en 43% is van mening dat de buurt er in de afgelopen twee jaar op achteruit gegaan is (stadsregio Rotterdam: 39%).
Ruim een derde van de ouderen noemt geen enkel knelpunt van de woning. De twee meest genoemde knelpunten zijn een te dure woning en een te gehorige woning. Op het gebied van de voorzieningen kruist 60% van de ouderen geen enkel knelpunt

aan. Dat is meer dan het Rijnmondse gemiddelde. Als ze wel klachten hebben, gaat het over (ontbrekende) postkantoren en banken (9%), winkels (9%) en groenvoorzieningen (8%). Hoe ouder de senioren zijn, des te meer klachten ze hebben over de winkelvoorzieningen en het openbaar vervoer.
Net als de overige Rijnmonders klagen ook de ouderen veel over de woonomgeving. Slechts 29% noemt geen enkel knelpunt. Meest genoemde knelpunten zijn de kleine criminaliteit (22%), gevoelens van onveiligheid op straat (15%) en de rommelige, vieze buurt (9%). De 75-plussers klagen het meest over de onveiligheid. Zo voelt een op de vijf 75-plussers zich 's avonds niet veilig op straat. Nog eens 5% kampt zowel 's avonds als overdag met onveiligheidsgevoelens.

5.3 Geenverdieners

Geenverdieners zijn huishoudens waar de hoofdbewoner en de eventuele partner geen inkomsten hebben uit betaald werk. Hun inkomensbron is bijvoorbeeld een uitkering, studiefinanciering, pensioen, VUT-regeling of AOW. Veelal zullen de geenverdieners tot de lage-inkomensgroepen behoren, maar een deel zal ook een hoog inkomen hebben. Denk hierbij aan bewoners met een pensioen- of VUT-regeling, maar ook aan inkomensbronnen zoals vermogen en alimentatie.

Huishoudens
Circa 45% van de Rijnmondse huishoudens die in sociale-huurwoningen wonen behoort tot de geenverdieners. Vooral in Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Ridderkerk hebben veel huishoudens geen inkomsten uit betaald werk. Bekijken we de huishoudenstypen, dan valt op dat 64% van de geenverdieners tot de oudere huishoudens behoort. Circa 19% bestaat uit meerpersoonshuishoudens (tot 55 jaar) met kind(eren), 13% is alleenstaand (tot 55 jaar) en een kleine groep (4%) is een meerpersoonshuishouden (tot 55 jaar) zonder kinderen.

In deze paragraaf zullen we bij de geenverdieners onderscheid blijven maken naar het huishoudenstype. Daar de ouderen in de vorige paragraaf al behandeld zijn, zullen we dit huishoudenstype in deze paragraaf buiten beschouwing laten. Er blijven in deze paragraaf dus drie huishoudenstypen over.

Tabel 5.6 geeft het nettomaandinkomen van iedere groep weer. De verschillen tussen de drie groepen zijn duidelijk zichtbaar. De 'jonge' alleenstaande geenverdieners hebben in drie kwart van de gevallen een netto maandinkomen van maximaal *f* 1.250,-. Inkomens van meer dan *f* 1.750,- komen al nauwelijks meer voor. Het is dan ook niet verwonderlijk dat 94% van deze groep tot de aandachtsgroep op het gebied van de volkshuisvesting behoort.
De inkomens van de meerpersoonshuishoudens met kinderen liggen iets hoger. De helft ontvangt tussen de *f* 1.500,- en *f* 1.750,- per maand. Slechts een kleine 10% ontvangt meer dan *f* 2.000,- per maand. Bijna al deze huishoudens behoren tot de aandachtsgroep. De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen die geen inkomen uit

arbeid hebben, ontvangen doorgaans wat meer dan de meerpersoonshuishoudens met kinderen. Het gros krijgt tussen de *f* 1.500,- en *f* 2.000,- per maand. Ruim een kwart heeft een inkomen van meer dan *f* 2.000,- per maand. Toch behoort nog 86% tot de aandachtsgroep.

De meerpersoonshuishoudens met kinderen bestaan voor 63% uit eenoudergezinnen. Het traditionele gezin is hier dus sterk ondervertegenwoordigd. Iets meer dan de helft van de meerpersoonshuishoudens met kinderen (54%) behoort tot de Nederlanders. Circa 21% is Surinamer of Antilliaan, 18% is Turk of Marokkaan en 7% rekent zich tot een andere etnische groep.

Woningen
Op de oudere huishoudens na wonen de geenverdieners voornamelijk in boven- en benedenwoningen en flatwoningen zonder lift. Slechts eenvijfde deel van de meerpersoonshuishoudens met kinderen woont in een eengezinswoning. De oudere geenverdieners wonen voornamelijk in flatwoningen met lift en eengezinshuizen. In tabel 5.7 staan de resultaten vermeld.
Zetten we de geenverdieners af tegen degenen die wel inkomsten hebben uit betaalde arbeid, dan valt op dat de geenverdieners weinig in de nieuwbouwbuurten met overwegend eengezinswoningen wonen. Relatief vaak wonen zij in de vooroorlogse buurten en de stadscentra.

Tabel 5.6 Nettomaandinkomen van geenverdieners (jonger dan 55 jaar), onderscheiden naar huishoudenstype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Eenpersoons-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens zonder (kind)eren	Meerpersoons-huishoudens met (kind)eren	Totaal
< *f* 1.250,-	75	15	8	34
f 1.250,- tot *f* 1.500,-	11	7	17	14
f 1.500,- tot *f* 1.750,-	6	26	50	31
f 1.750,- tot *f* 2.000,-	4	27	16	13
f 2.000,- tot *f* 2.500,-	2	12	5	5
f 2.500,- tot *f* 3.000,-	1	9	3	3
f 3.000,- of meer	-	5	1	1
Totaal (abs. = 100%)	1.701	462	2.406	4.569

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 5.7 Huidig woningtype, onderscheiden naar huishoudenstype; geenverdieners (jonger dan 55 jaar), sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Woningtype	Eenpersoons-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens zonder (kind(eren)	Meerpersoons-huishoudens met kind(eren)	Totaal
Flat met lift	11	13	7	9
Flat zonder lift	31	30	33	32
Boven/benedenwoning	47	36	37	41
Eengezins	6	17	21	15
Ouderenwoning	1	2	1	1
Overig	4	3	2	3
Totaal (abs. = 100%)	1.753	482	2.467	4.701

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Het overgrote deel van de geenverdieners woont in de goedkope voorraad huurwoningen (tabel 5.8). Dit geldt met name voor de alleenstaanden die we nauwelijks in de middeldure, laat staan de dure voorraad aantreffen. Bij de meerpersoonshuishoudens met kinderen woont eenderde deel in een middeldure of dure huurwoning. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het percentage te duur wonenden bij deze groep minimaal het dubbele bedraagt (7%) van de overige groepen (3%). Bij de alleenstaanden komt nauwelijks dure scheefheid voor. Goedkope scheefheid treffen we bij de geenverdieners nauwelijks aan.

Tabel 5.8 Huidige kale huurprijs per maand van geenverdieners (jonger dan 55 jaar), onderscheiden naar huishoudenstype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Eenpersoons-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens zonder (kind)eren	Meerpersoons-huishoudens met (kind)eren	Totaal
< *f* 400,-	54	45	25	38
f 400,- tot *f* 570,-	34	31	43	39
f 570,- tot *f* 620,-	4	7	10	8
f 620,- tot *f* 770,-	6	13	14	11
f 770,- of meer	1	4	8	5
Totaal (abs. = 100%)	1.717	469	2.423	4.609

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995, (peildatum juni 1994).

Tevredenheid
Opvallend is dat, op de niet-verdienende meerpersoonshuishoudens met kinderen na, men even tevreden is over de hoogte van de huur als de gemiddelde Rijnmonder. De meerpersoonshuishoudens met kinderen, waaronder dus vele eenoudergezinnen, klagen erg vaak over de te hoge huur. Eenvijfde deel vindt deze veel te hoog en nog eens tweevijfde deel is van mening dat de huur te hoog is. Deze groep maakt ook het meest gebruik van de IHS-regeling. Bijna 70% ontvangt maandelijks individuele huursubsidie, doorgaans een wat hoger bedrag dan de andere groepen.
Vergeleken met het Rijnmondse gemiddelde zijn de geenverdieners erg vaak ontevreden over de woning. Is in de gehele stadsregio 12% van de bewoners (zeer) ontevreden over hun sociale-huurwoning, bij de alleenstaande geenverdieners en de meerpersoonshuishoudens met kind(eren) bedraagt dit percentage respectievelijk 18% en 19%. De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen spannen de kroon: maar liefst 25% is hier (zeer) ontevreden. De drie groepen geenverdieners zijn ook vaak ontevreden over de huidige buurt: 25% tot 30% heeft hier een negatief oordeel over (stadsregio Rotterdam: 17%).

Verhuisgeneigdheid
De totale verhuisgeneigdheid van de geenverdieners is ongeveer gelijk aan het Rijnmondse gemiddelde. De verhuisgeneigdheid van de meerpersoonshuishoudens met kinderen is echter erg hoog te noemen, namelijk 41% tegen 34% van alle huishoudens van dit type. Het meest genoemde primaire verhuismotief van de geenverdieners heeft te maken met de woning (52%).
Zoals te verwachten is hebben de geenverdieners voornamelijk interesse in huurwoningen. Bijna drie kwart richt zich op de goedkope huurwoningen, ruim 20% wil een middeldure huurwoning en 4% zoekt een dure huurwoning. Bij de koopwoningen zien we hetzelfde beeld. De weinigen die zo'n woning wensen (slechts 8%), richten zich in 85% van de gevallen op de goedkope sector (tot *f* 159.000,-).
De alleenstaande geenverdieners willen voornamelijk boven- en benedenwoningen (38%) en eengezinswoningen (29%). De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen wensen eengezinswoningen (40%), flatwoningen met lift (26%) en beneden- of bovenwoningen (22%). Bij de meerpersoonshuishoudens met kinderen zijn de eengezinswoning (54%) en de beneden- of bovenwoning (22%) het meest geliefd.

5.4 Scheefwonenden

De lagere-inkomensgroepen behoren tot de aandachtsgroep van beleid. In de stadsregio Rotterdam gaat het om de helft van alle huishoudens. Goedkope huurwoningen zijn woningen met een maximale huur van *f* 570,- in de maand. Duur is boven de *f* 770,-. In de stadsregio behoort 62% tot de goedkope huurwoningen en 12% tot de dure.
Iemand woont scheef als hij veel verdient en in een goedkope woning woont, of weinig verdient en duur woont. Het rijksbeleid is erop gericht dat iedereen zoveel mogelijk in een woning komt te wonen, waarvan de huurprijs past bij het huis-

houdinkomen. Paragraaf 2.4 gaat dieper in op deze scheefheid en de aandachtsgroepen.

Huishoudens
In de stadsregio Rotterdam woont 72% van de huishoudens passend gezien het inkomen en de huurprijs. Een kwart van de Rijnmonders woont te goedkoop en 3% te duur. Uit tabel 5.9 blijkt dat de te goedkoop wonenden vooral bestaan uit de eenpersoonshuishoudens en de gezinnen zonder kinderen. De te duur wonenden vinden we vooral bij de (eenouder)gezinnen met kinderen. Een kwart van de te duur wonenden bestaat uit gezinnen zonder kinderen.

Tabel 5.10 geeft een indruk van de leeftijdsverdeling. Bij de huishoudens die te goedkoop wonen, tellen we erg veel jongeren. Bij de te duur wonenden valt op dat het hier veel mensen van middelbare leeftijd betreft. De te duur wonenden wonen al relatief lang in hun huidige woning: 42% woont er al vanaf 1983 of zelfs nog langer. Bij de passend en de te goedkoop wonenden bedraagt dit percentage slechts 32%.

Tabel 5.9 Huishoudenssamenstelling, onderscheiden naar het scheefwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
Eenpersoons huishoudens	40	30	15	32
Eenoudergezin	2	13	24	11
Gezin zonder kinderen	36	30	24	31
Gezin met kinderen	22	28	37	27
Totaal (abs. = 100%)	7.051	20.544	780	28.375

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 5.10 Leeftijdsklasse hoofdbewoner, onderscheiden naar het scheefwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
≤ 34 jaar	40	27	19	30
35 - 54 jaar	33	36	47	35
55+	27	37	35	34
Totaal (abs. = 100%)	6.966	19.931	757	27.654

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Woningen
Twee derde van de te goedkoop wonende huishoudens in sociale-huurwoningen, woont in een flat zonder lift of een boven- of benedenwoning. We vinden slechts een kleine groep in de overige woningtypen. De dure scheefheid concentreert zich in de eengezinswoningen (tabel 5.11).

Bij een uitsplitsing naar buurttype is het dan ook niet verwonderlijk dat we de goedkope scheefheid voornamelijk vinden in de voor- en naoorlogse buurten met veel etagewoningen en in de stadscentra (tabel 5.12).
De helft van de te duur wonenden vinden we in de nieuwbouwbuurten met overwegend eengezinshuizen. Nog eens 15% woont in een naoorlogse buurt met veel eengezinswoningen. In de nieuwbouwbuurten met overwegend etagewoningen zit de scheefheid onder het gemiddelde niveau.

Tabel 5.11 Huidige woningtype, onderscheiden naar het scheefwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
Flat met lift	16	18	12	18
Flat zonder lift	42	22	3	27
Boven/benedenwoning	24	24	11	24
Eengezinshuis	15	29	69	27
Ouderenwoning	2	5	5	4
Overig	1	1	1	1
Totaal (abs. = 100%)	7.022	20.420	777	28.219

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 5.12 Huidig buurttype, onderscheiden naar het scheefwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
Dorp	6	6	6	6
Centrum	19	18	8	18
Hoog langs rivier	1	2	2	2
Vóór 1940 eengezins	6	4	1	5
Vóór 1940 etage	12	9	-	9
Na 1940 eengezins	7	11	15	10
Na 1940 etage	38	22	7	26
Nieuwbouw eengezins	3	17	54	15
Nieuwbouw etage	9	11	7	10
Totaal (abs. = 100%)	6.996	20.296	770	28.063

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tevredenheid
De tevredenheid met de woning verschilt maar weinig tussen de te goedkoop, de passend en de te duur wonenden. Dat is opmerkelijk gezien het feit dat de eersten voornamelijk in de over het algemeen wat lager gewaardeerde typen woningen wonen en de te duur wonenden overwegend in de meer populaire eengezinswoningen. De hoogte van de huurprijs heeft daar zeker mee te maken, want een derde van de te duur wonenden vindt deze veel te hoog en nog eens de helft is van mening dat deze te hoog is. Bij de te goedkoop wonenden vindt twee derde de huurprijs redelijk. Het lijkt er dus op dat een hoge huurprijs de tevredenheid behoorlijk tempert.
Bij de te duur wonenden is de woning in 60% van de gevallen het belangrijkste knelpunt en worden de buurtaspecten veel minder genoemd. Bijna 50% noemt daarbij de hoge huurprijs als het belangrijkste knelpunt. Opvallend veel te duur wonenden (20%) klagen over de slechte bouwtechnische kwaliteit van de woningen.
De te goedkoop wonenden klagen meer over de buurt. Het aandeel te goedkoop wonenden dat ontevreden is over de buurt, bedraagt het dubbele van het aandeel te duur wonenden. De helft van te goedkoop wonenden noemt knelpunten op het gebied van de woonomgeving en de buurtbewoners. De criminaliteit en de rommelige, vieze buurt worden het meest en tevens ook meer dan gemiddeld genoemd.

Verhuisgeneigdheid
De te goedkoop wonenden willen vaker verhuizen dan de beide andere groepen: 35% tegen 28% gemiddeld. Dit is ook niet verwonderlijk vanwege het grote aandeel jonge bewoners in deze groep. Op de eengezinswoning na, is de verhuisgeneigdheid van de te goedkoop wonenden bij ieder woningtype groter dan de verhuisgeneigdheid bij de passend wonenden.
De te duur wonenden in flatwoningen met lift en ouderenwoningen hebben even vaak verhuisplannen als de passend wonenden in deze woningtypen. Deze veelal oudere huishoudens zullen ondanks de hoge huren dus niet verhuizen. Bij de eengezinswoningen ligt dit anders. Hier zijn vele te duur wonenden op zoek naar een andere woning. Maar liefst 27% van hen is verhuisgeneigd. Bij de passend wonenden en de te goedkoop wonenden in eengezinshuizen bedraagt dit percentage slechts 13%.
De te goedkoop wonenden wensen ongeveer evenveel huur- als koopwoningen. Als deze huishoudens hun verhuiswensen zouden kunnen realiseren, zou de scheefheid kleiner worden. De helft die een huurwoning wenst, wil namelijk in twee derde van de gevallen in een middeldure of dure huurwoning wonen. Vooral de middeldure huurwoningen zijn zeer populair (44%). Bij de te duur wonenden is de huurwoning veruit favoriet: slechts 15% wil een koopwoning. Dit lage percentage heeft ongetwijfeld te maken met de vele ouderen die te duur wonen. De te dure scheefheid zou ook hier drastisch verminderen. Slechts 10% wenst opnieuw een dure huurwoning. Ook hier is de middeldure huurwoning populair.

5.5 Conclusies

In dit hoofdstuk gaan we in op een aantal specifieke woningmarktcategorieën. De starters staan aan het begin van hun wooncarrière, ouderen aan het eind. Geenverdieners tot 55 jaar zijn relatief sterk vertegenwoordigd in de beginfase van de wooncarrière. Scheef wonen zien we vooral aan het begin en het eind van de wooncarrière. Veel ouderen hebben te kampen met een dure scheefheid.

Tabel 5.13 Kengetallen woonsituatie specifieke doelgroepen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	starters	ouderen 55+	geen-verdieners < 55 jaar	te goed-koop wonenden	te duur wonenden	stadsregio Rotterdam
< *f* 1250,-	17	9	34	-	11	10
f 1250,- tot *f* 2000,-	33	32	58	9	46	30
f 2000,- tot *f* 2500,-	18	21	5	18	42	19
f 2500,- tot *f* 3000,-	10	19	3	35	1	17
f 3000,- tot *f* 4000,-	14	15	1	27	-	16
f 4000,- of meer	8	5	-	11	-	9
behoort tot aandachtsgroep	52	56	94	-	100	50
behoort tot etnische minderheid	24	5	33	11	12	15
flat met lift	14	28	9	16	12	18
flat zonder lift	45	18	32	42	3	27
beneden/bovenwoning	30	15	41	24	11	23
eengezinshuis	6	29	15	15	69	27
ouderenwoning	1	10	1	2	5	4
< *f* 400,-	38	20	38	32	-	29
f 400,- tot *f* 570,-	42	40	39	68	-	44
f 570,- tot *f* 620,-	7	10	8	-	-	8
f 620,- tot *f* 770,-	2	18	11	-	-	11
f 770,- of meer	3	11	5	-	100	8
IHS-ontvangers	20	28	87	2	53	24
te goedkoop wonend	33	20	3	100	-	25
te duur wonend	1	3	4	-	100	3
verhuisgeneigd	38	14	37	35	28	30
(zeer) ontevreden met woning	16	8	24	14	12	12
(zeer) ontevreden met buurt	20	12	27	20	11	17

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Hun inkomen is laag, en de huur van de woning die zij bewonen is relatief hoog. Als het een ouderenwoning betreft, kan er toch in zekere mate van passendheid worden gesproken. Als de ouderen grote woningen, deels eengezinshuizen bewonen, zou het voor de ouderen zelf en voor andere woningvragers aantrekkelijk zijn als de ouderen konden doorstromen naar een woning waarvan huur, grootte en voorzieningen beter zijn aangepast aan de wensen van de bewoners.

Tabel 5.13 zet de belangrijkste kengetallen van de in dit hoofdstuk behandelde doelgroepen op een rijtje. De genoemde woningkenmerken hebben betrekking op de huidige woningen.

Opmerkelijk is dat zoveel jongeren te goedkoop wonen volgens VROM-normen. Zij zijn vaak relatief mobiel en hebben dus kennelijk de mogelijkheid om naar een betere woning door te stromen. Het lijkt erop dat zowel op de arbeidsmarkt als de woningmarkt vooral de eerste en de laatste fasen in de carrière problematisch zijn. Daarop zou het beleid van gemeenten en corporaties zich dus bij voorrang kunnen richten.

6
MIGRANTEN OP DE RIJNMONDSE WONING-MARKT

6.1 Migranten in Rijnmond

In dit hoofdstuk bespreken we de woonsituatie van verschillende culturele groepen in de stadsregio Rotterdam aan de hand van de grote buurtenquête 1994 en een aantal onder migranten uitgevoerde interviews.
Daarnaast belichten we in dit hoofdstuk het vestigingspatroon van migrantengroepen, woningvraag en -aanbod (paragraaf 6.2) per buurtcombinatie en de woonruimte-verdelingsresultaten. Deze COS-statistieken zijn alleen voor de gemeente Rotterdam voorhanden.
Hierna komt de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep aan de orde, vervolgens de waardering voor woning en woonomgeving (paragraaf 6.3) en de betaalbaarheid (paragraaf 6.4). Het gebruikte enquêtemateriaal belicht vooral kritiekpunten op woning, woonomgeving en woonlast. De enquête had immers een probleemsignalerende functie. In paragraaf 6.5 besteden we meer aandacht aan de positieve kanten van woningen en woonmilieus, zoals die door geïnterviewde migranten genoemd zijn. Conclusies worden in paragraaf 6.6 geformuleerd. Voor een nadere toelichting of extra details verwijzen we naar deelrapport 5 van de serie Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam.

Binnen Rotterdam hebben we een wijkindeling gemaakt in navolging van het Rotterdamse Centrum voor Onderzoek en Statistiek COS, waarbij een combinatie van stadsdelen en stadsringen is gehanteerd. Voor deze wijkcombinaties biedt het COS informatie over de wijkvoorkeur en toewijzingsgraad onder etnische minderheden. De indeling in COS-wijken wijkt af van de buurtindeling van het OTB die elders in dit onderzoek wordt gehanteerd.
Onder de regiogemeenten buiten Rotterdam zijn twee groepen onderscheiden, de grotere gemeenten: Schiedam, Vlaardingen, Maassluis, Ridderkerk, enerzijds en anderzijds de groeikernen: Capelle aan den IJssel, Spijkenisse, Hellevoetsluis. De overige gemeenten tellen te kleine aantallen migranten.
Afhankelijk van de aantallen worden enquête-antwoorden van de Nederlandse respondenten vergeleken met die van Surinaamse, Antilliaanse, Marokkaanse, Turkse en/of Kaapverdiaanse afkomst. In de gepresenteerde kaarten worden Rotter-

damse buurten getoond, terwijl voor de grotere kernen buiten Rotterdam en voor de groeikernen, losse kaders worden toegevoegd. Waar zich onvoldoende celvulling voordeed, is de wijkcombinatie wit gebleven in de kaarten.
Voor Rotterdam bestaan gemeentelijke statistieken over hoofdbewoners van sociale-huurwoningen, de doelgroep van de grote OTB-buurtenquête. We moeten ons hierbij wel realiseren dat etniciteit in de enquête anders is gedefinieerd dan in de gemeentelijke statistieken. In de enquête is gevraagd tot welke bevolkingsgroep men zich rekent; gemeentestatistieken gaan uit van combinaties van nationaliteit, geboorteland en geboorteland van de ouders.
De sterkste concentratie van migrantenhuishoudens doet zich volgens kaart 6.1 voor in het Oude en Nieuwe Westen, Delfshaven en Feijenoord-Afrikaanderwijk. De kaart is gebaseerd op gemeentestatistieken. Ook in Bloemhof-Hillesluis, Noord en Kralingen, ligt het aandeel etnische minderheden boven het Rotterdams gemiddelde. Tot de minst gekleurde stadsdelen behoren Hillegersberg, Alexanderpolder, Vreewijk en IJsselmonde. Concentratie doet zich het meest voor onder de Turken en Marokkanen. Surinamers en Antillianen wonen ook vooral in diezelfde concentratiewijken, maar zijn daarnaast goed vertegenwoordigd in de buitenwijken, met name in Hoogvliet-Noord, Beverwaard en Zevenkamp. Kaapverdianen wonen (volgens de OTB-enquête) vooral in de oude wijken en in Groot IJsselmonde. Marokkanen hebben hun sterkste vertegenwoordiging op de rechter Maasoever, Turken op de linker.

6.2 Verhoudingen tussen vraag en aanbod

De woningvraag van niet-urgente etnische minderheden komt vrij sterk overeen met het spreidingspatroon van de minderheden (kaart 6.2). Dit is niet verwonderlijk omdat volgens algemene verhuistheorieën veel woningzoekenden zich op de nabije omgeving oriënteren. In de loop van 1993 is dit beeld nauwelijks gewijzigd, zij het dat Kralingen relatief wat in populariteit daalde onder migrantengroepen, terwijl Bloemhof-Hillesluis en Tarwewijk-Carnisse populairder werden bij ingeschreven woningzoekenden uit migrantengroepen. Ook in Hoogvliet-Zuid steeg de vraag onder migranten.
Gemiddeld genomen was de vraag naar woningen door etnische minderheden in 1992 wat groter dan het aanbod. Het aandeel als woningzoekend ingeschreven leden van etnische minderheden bedroeg op 1 januari 1993 32%; het aanbod gedurende 1992 aan leden van etnische minderheden bedroeg 28% van alle woningaanbiedingen. Gedurende 1993 is de afstemming verbeterd en zijn vraag en aanbod meer in evenwicht (32 tegenover 31%).
Naar buurtcombinatie onderscheiden, verschilt het evenwicht in vraag en aanbod. Kaart 6.3 laat zien dat in 1993 vooral Nieuw West, Feijenoord-Afrikaanderwijk en Hillesluis-Bloemhof 'overvraagd' zijn. In absolute zin is het aanbod niet klein (53, 42 en 38% van de aanbiedingen ging naar migranten), maar de vraag van migranten overtreft het aanbod. Er zijn in 1992 onevenredig weinig woningen in Alexander door migranten betrokken. In 1993 was dit cijfer wat hoger. Ook in Delfshaven,

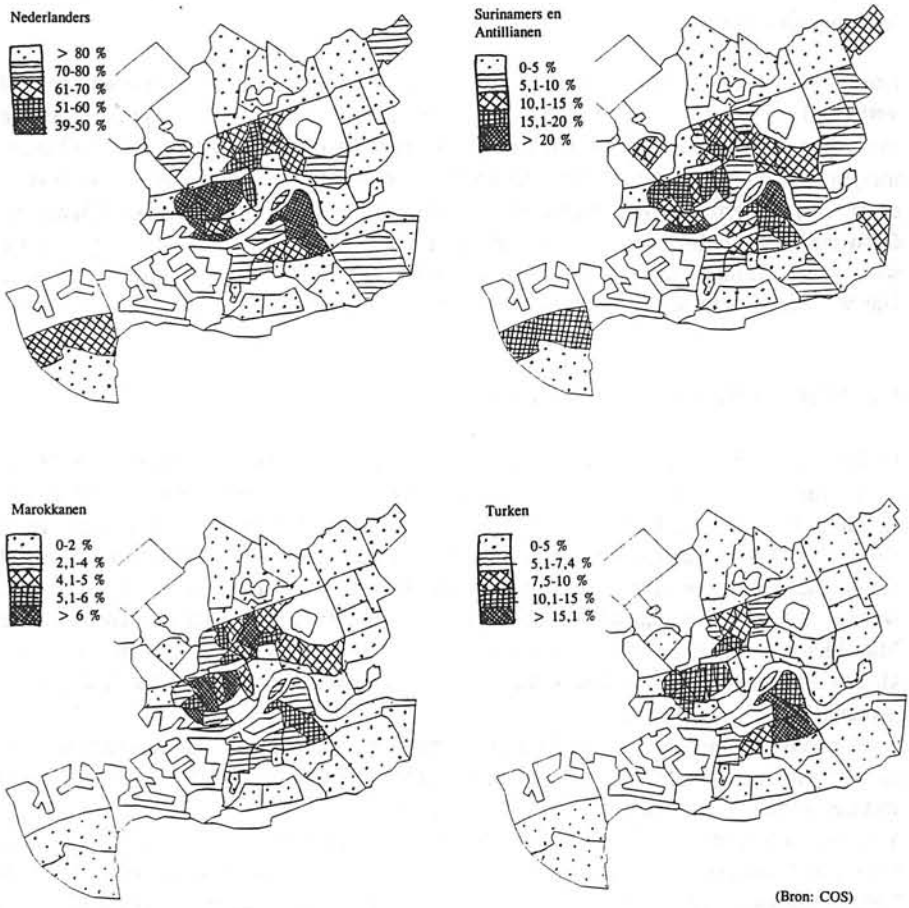
Hoogvliet-Zuid en Vreewijk verbeterde het toewijzingsresultaat. In Vreewijk overtreft het aanbod in 1993 zelfs de vraag van migranten, die overigens maar 11% bedraagt, het laagst van alle buurtcombinaties. Hoogvliet-Noord heeft in beide jaren meer dan evenredig migranten gehuisvest. De toewijzingsgraad wordt in elke wijk bepaald door het aantal vrijkomende woningen, de concurrentie van Nederlandse gegadigden, het beleid van de corporatie en weigeringen door zowel Nederlanders als buitenlanders.

Kort samengevat is de toewijzing aan leden van etnische minderheden in 1993 verbeterd ten opzichte van 1992 en is er gemiddeld genomen sprake van een evenredige toewijzing. In termen van ingeschreven woningzoekenden zijn de buurten met grotere concentraties migranten populair te noemen bij migranten. De vraag is er groot en overtreft ook het aanbod, met uitzondering van Hoogvliet en Tarwewijk-Carnisse. Daar is het aanbod meer dan evenredig, respectievelijk evenredig. Buurten waar thans weinig migranten wonen, worden door migranten ook minder gevraagd. Dat wil zeggen: ze schrijven zich minder in voor die buurten.

6.3 Waardering voor woning en buurt

In de oude wijken bestaat onder alle buitenlandse geënquêteerden meer onvrede met de huidige woning dan onder de Nederlanders (kaart 6.4). De belangrijkste bezwaren zijn dat de woning te klein is, te gehorig, bouwtechnisch niet goed en te duur. In het algemeen klagen Surinamers en Antillianen in de oude buurten wat vaker over de gehorigheid van woningen, Turken en Marokkanen wat meer over de grootte van de woning en de bouwtechnische staat. In Feijenoord-Afrikaanderwijk klagen Turken en Marokkanen wat meer dan de andere groepen over de prijs van de woning. In Noord klagen de Marokkanen relatief vaak over een te kleine woning, net als in de grotere gemeenten buiten Rotterdam.
In Hoogvliet-Noord, waar de Surinamers en Antillianen een negatief oordeel geven in vergelijking met de Nederlandse respondenten, gaan de klachten over de grootte van de woningen en over de bouwtechnische staat.
Van de woningen in Vlaardingen, Maassluis, Schiedam en Ridderkerk noemen vooral Surinamers en Antillianen, maar ook Turken en Marokkanen, de huurprijs (te hoog). Marokkanen en Turken maken daarnaast bezwaar tegen de bouwtechnische staat van de woningen en het onderhoud.
De tevredenheid met de woonomgeving is weergegeven in kaart 6.5. De onvrede is het sterkst in Delfshaven, Nieuw West en Feijenoord-Afrikaanderwijk. Vooral Nederlanders, Turken en Marokkanen oordelen negatief. Kleine criminaliteit, druggebruik en rommel worden (unaniem) het meest genoemd in het Nieuwe Westen, gevolgd door onveiligheidsgevoelens. In Feijenoord-Afrikaanderwijk worden ook rommel en kleine criminaliteit genoemd (het laatste vooral door Nederlanders). Druggebruik en onveiligheidsgevoelens worden veel minder genoemd. Zowel in het Nieuwe Westen als in Feijenoord-Afrikaanderwijk, noemen

Kaart 6.1 Aandeel van verschillende etnische groepen in het totale aantal huurders van corporatiewoningen, 1993

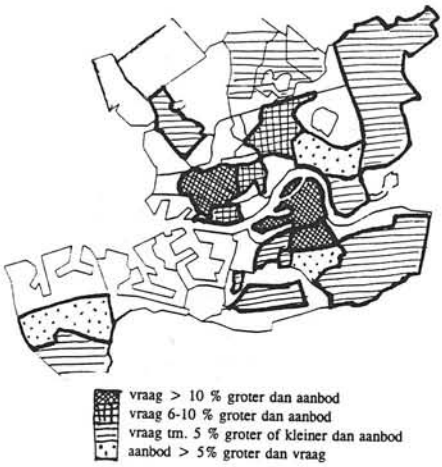


(Bron: COS)

Kaart 6.2 Woningvraag niet-urgente etnische minderheden per 1-1-1994

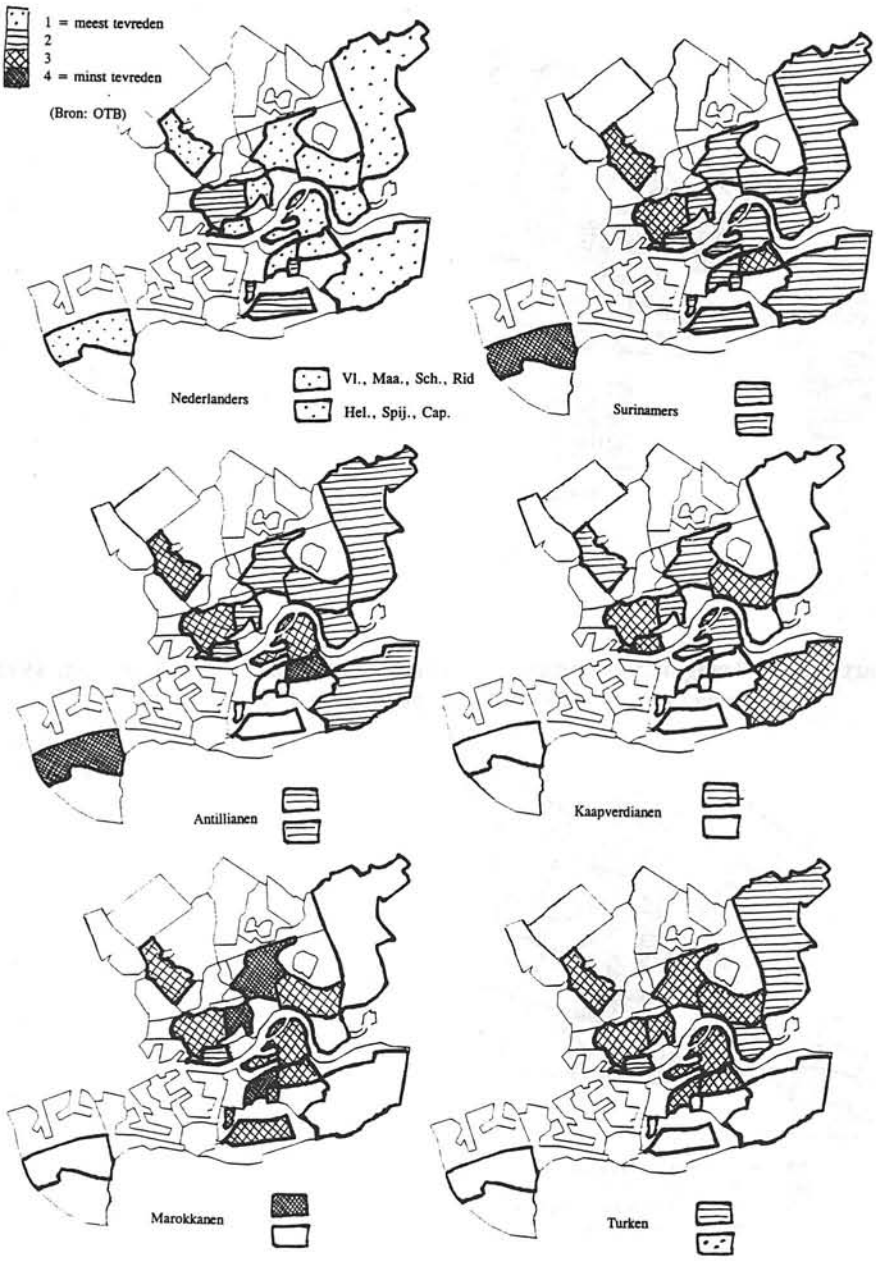
(Bron: COS)

Kaart 6.3 Vraag-aanbodverhouding niet-urgente etnische minderheden, 1993 (vraag per 1-1-1994; aanbod gedurende 1993)

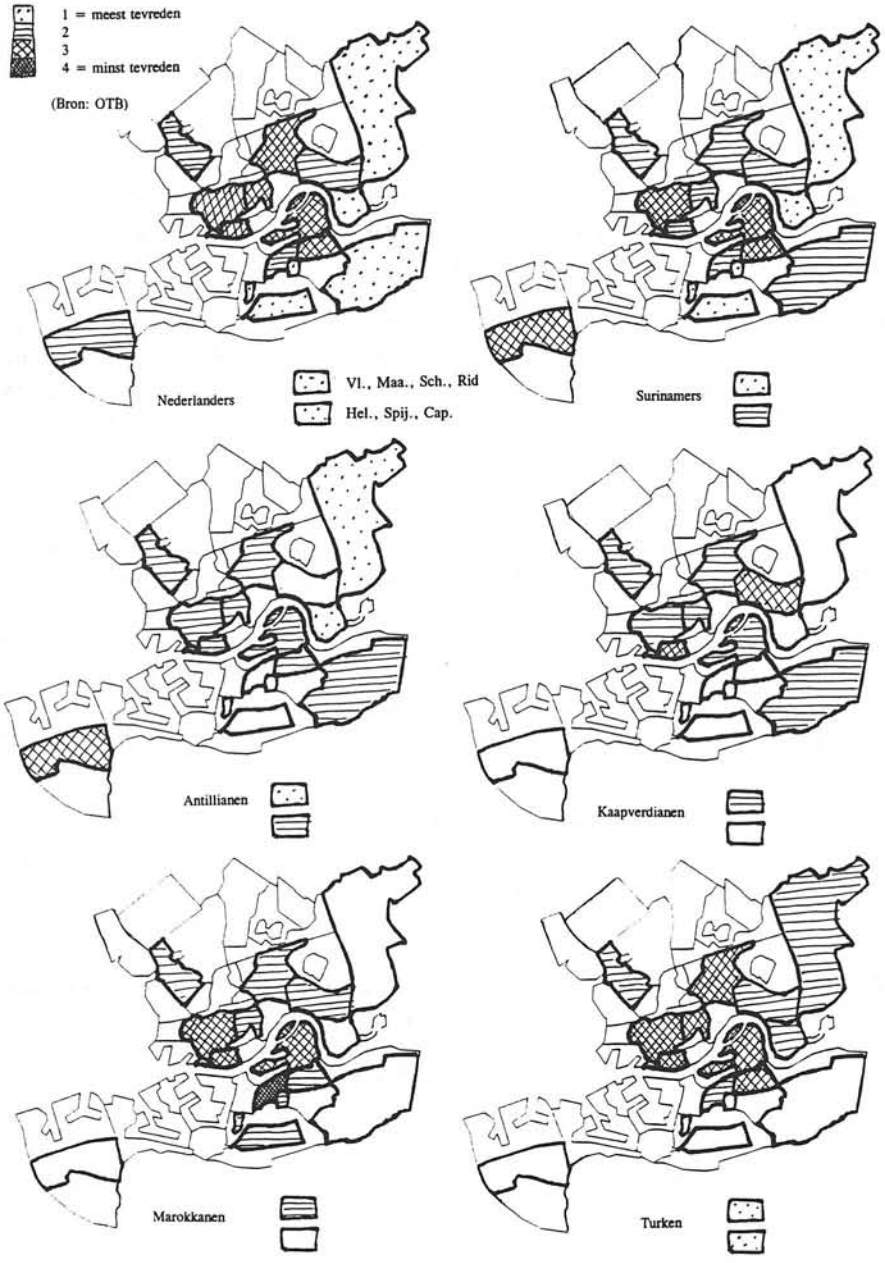


(bron: COS)

Kaart 6.4 Tevredenheid met de huidige woning, juni 1994



Kaart 6.5 Tevredenheid met de huidige buurt, juni 1994



Turken en Marokkanen wat vaker dan de andere groepen geluidsoverlast en last van buurtbewoners als belangrijkste buurtprobleem. Rommel en kleine criminaliteit worden ook als belangrijkste problemen genoemd in Noord en Oud West, Kralingen en Bloemhof-Hillesluis. De klachten verschillen niet sterk voor de culturele groepen. In Hoogvliet-Noord klagen Nederlanders, Surinamers en Antillianen over rommel, kleine criminaliteit en in mindere mate onveiligheidsgevoelens 's avonds. Druggebruik wordt weinig genoemd en de groepen oordelen gelijkluidend.

Klachten over de woonomgeving hangen ook samen met een oordeel over de buurtbevolking. In alle buurtcombinaties klagen bewoners tot op zekere hoogte over het grote aantal buitenlanders. Dit gebeurt het meest in de buurten waar dit aantal inderdaad groot (Delfshaven, Nieuw West, Feijenoord-Afrikaanderbuurt) en/of groeiende is (Bloemhof-Hillesluis, Noord en Oud West, Tarwewijk-Carnisse, Hoogvliet-Noord). Het bezwaar van een te groot aantal buitenlanders wordt vooral door Nederlanders genoemd. Het bezwaar wordt ook geuit door de geënquêteerde etnische minderheden, in het bijzonder Turken, Surinamers en Marokkanen.
Tabel 6.1 geeft voor de verschillende groepen en wijken weer hoe men over het aandeel buitenlanders denkt.

In veel mindere mate wordt ook wel een te groot aantal 'a-socialen' genoemd, vooral door Surinamers (Hoogvliet, Feijenoord-Afrikaanderwijk), door Turken (Nieuw West) en door Nederlanders. Tenslotte noemen Turken en Marokkanen (in Feijenoord-Afrikaanderwijk en Bloemhof-Hillesluis) en Antillianen en Surinamers (in Hoogvliet) een te groot aantal werklozen. Nederlanders maken in dezelfde wijken dit probleem ondergeschikt aan dat van 'de buitenlanders'.
Alle migrantengroepen tonen een grotere verhuisgeneigdheid dan de Nederlandse respondenten. Dit is in overeenstemming met hun meer dan evenredige inschrijving als woningzoekende. Het is ook te verklaren uit de grotere onvrede met de woning, waarbij de grootte van de woning vaak een belangrijk motief is. Voor Antillianen, Kaapverdianen, Marokkanen en Turken zijn de wijkcombinaties waar men het meest of minst verhuisgeneigd is, verschillend (kaart 6.6).

Tabel 6.1 Percentage respondenten dat het aandeel buitenlanders in de buurt te groot vindt, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam

Wijk	Nederlanders	Surinamers	Marokkanen	Turken
Nieuw West	49	32	27	28
Noord/Oud West	43	25	25	19
Feijenoord-Afrikaanderwijk	55	30	-	38
Bloemhof-Hillesluis	53	42	30	35

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Marokkanen en Turken zijn het meest verhuisgeneigd. Vooral onder de Marokkanen en Antillianen, maar ook onder de andere migrantengroepen, zegt een groot aandeel wel te willen verhuizen maar niets te kunnen vinden (kaart 6.7). Voor alle groepen geldt dat de mensen die wel weg zouden willen, maar niets kunnen vinden, het meest in de oudere stadsdelen wonen.
Tenslotte geven flinke aantallen migranten aan dat ze wel willen verhuizen maar niets kunnen vinden. Dit geldt vooral voor Marokkanen en Antillianen, waar meer dan 30% van de woningzoekenden dit aangeeft. In welke buurtcombinaties dit het meest voorkomt, verschilt weer enigszins per culturele groep. Voor Antillianen, Kaapverdianen, Turken en Marokkanen doet dit zich voor in de wijken waar (volgens het COS) het aandeel van etnische minderheden in de vraag groter is dan het aanbod in 1993. Voor Surinamers is dit verband minder duidelijk. Voor Antillianen valt op dat de verhuisgeneigdheid in Hoogvliet-Noord groot is, net als het aandeel dat zegt niets te kunnen vinden. Deze verhuisgeneigden oriënteren zich kennelijk niet op Hoogvliet, waar het aanbod de vraag overtreft, en hebben moeite elders een woning te vinden.

6.4 Draagkracht en woonlast

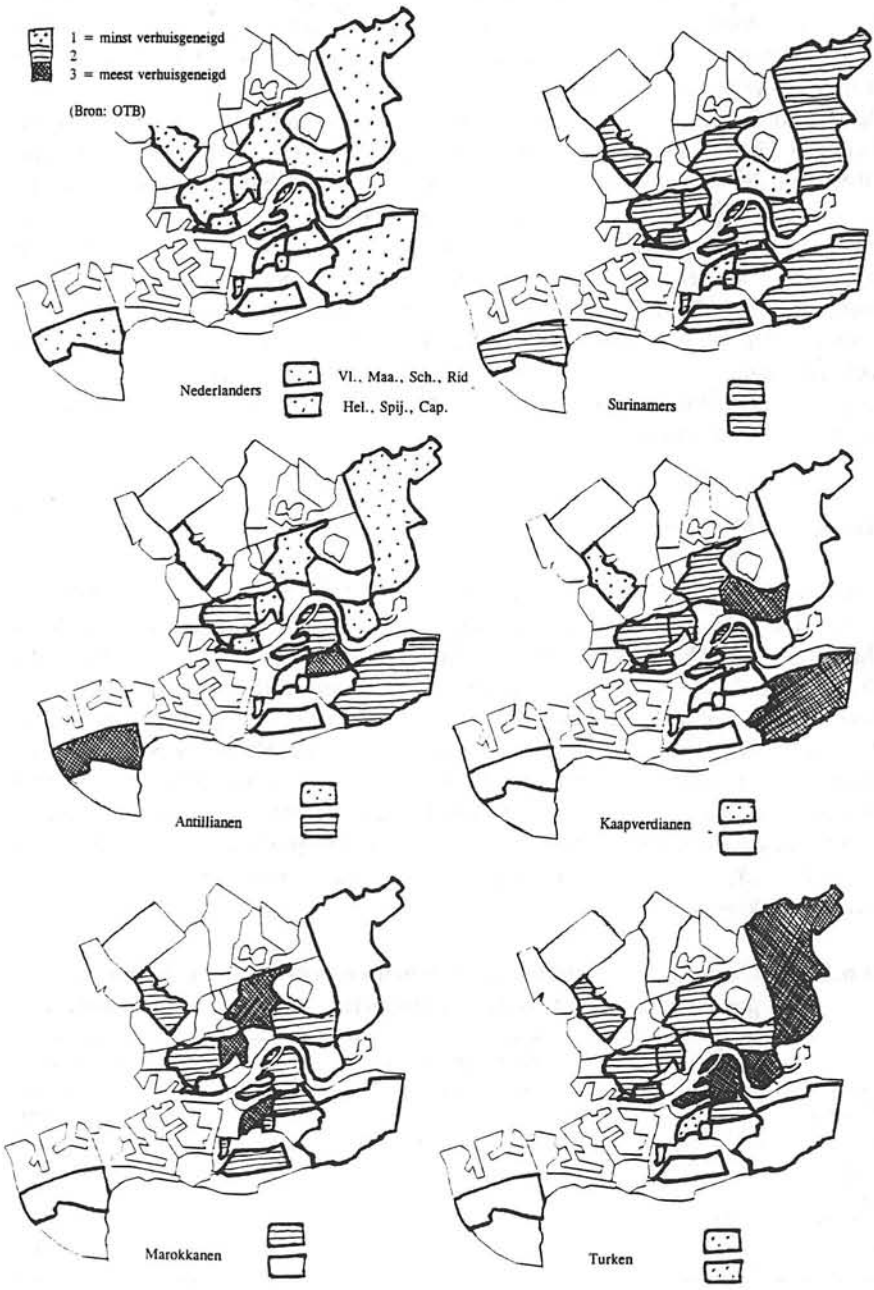
Tabel 6.2 geeft voor de verschillende culturele groepen het gemiddeld inkomen en de gemiddelde kale maandhuur weer. Hierin is het IHS-effect niet begrepen. Voor Antillianen en Marokkanen geldt dat het inkomensniveau beduidend lager is dan dat van Surinamers, Kaapverdianen en Turken, die weer achterblijven bij de Nederlandse respondenten. Per buurtcombinatie zijn er wel verschillen. Conform het landelijke beeld hebben Nederlanders de hoogste woonconsumptie, gevolgd door Surinamers en Antillianen en op afstand door Turken en Marokkanen. De gemiddelde huur is voor Marokkanen aanzienlijk lager dan voor Antillianen, bij eenzelfde inkomensniveau. Voor Antillianen is de huur met name hoog in de groeikernen, Alexander en IJsselmonde, waar Marokkanen veel minder vertegenwoordigd zijn, en daarnaast in Feijenoord-Afrikaanderwijk.

Tabel 6.2 Gemiddeld nettohuishoudinkomen en gemiddelde kale maandhuur per culturele groep, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam

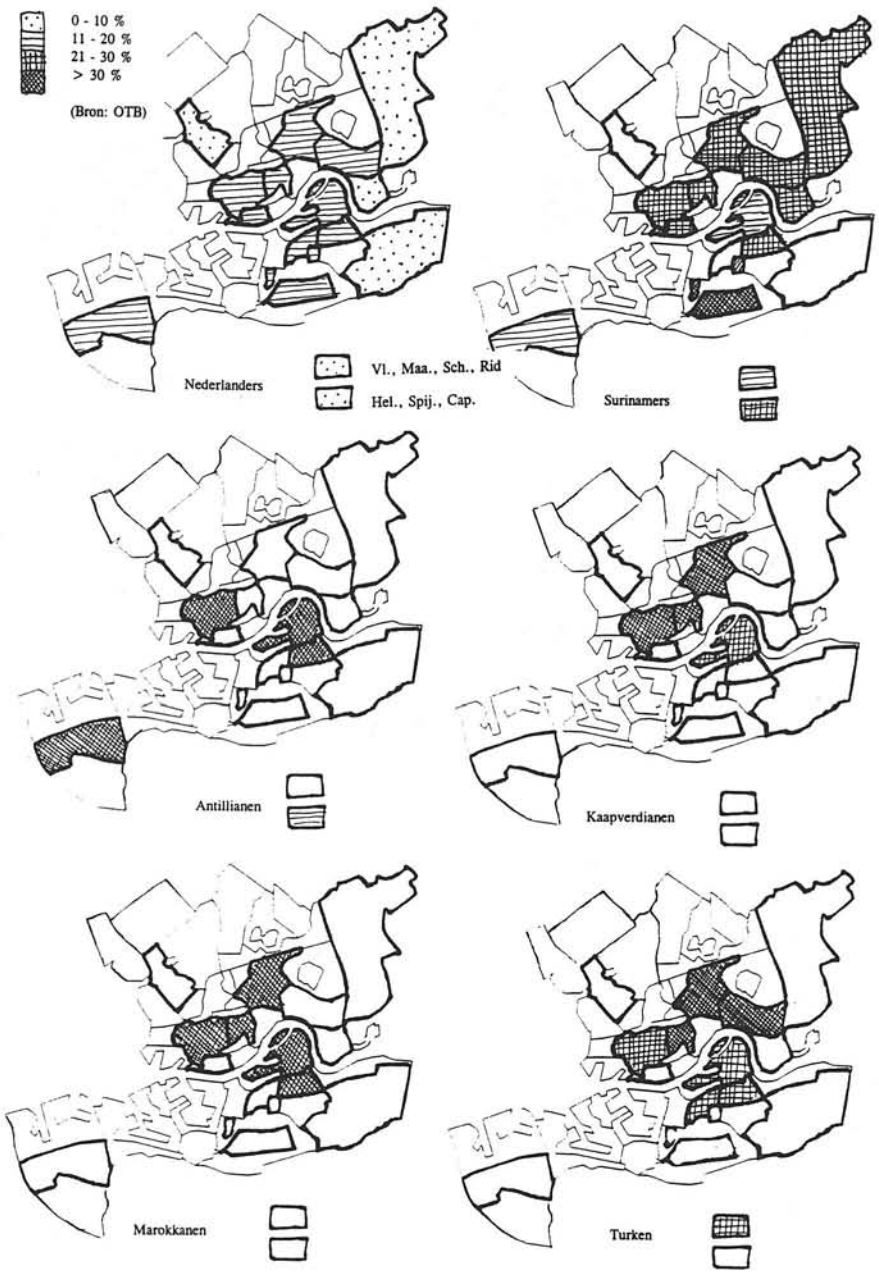
Groep	inkomen (f. per maand)	huur (f. per maand)
Nederlanders	2.600	550
Surinamers	2.140	510
Antillianen	1.930	510
Kaapverdianen	2.150	470
Marokkanen	1.920	420
Turken	2.130	430

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

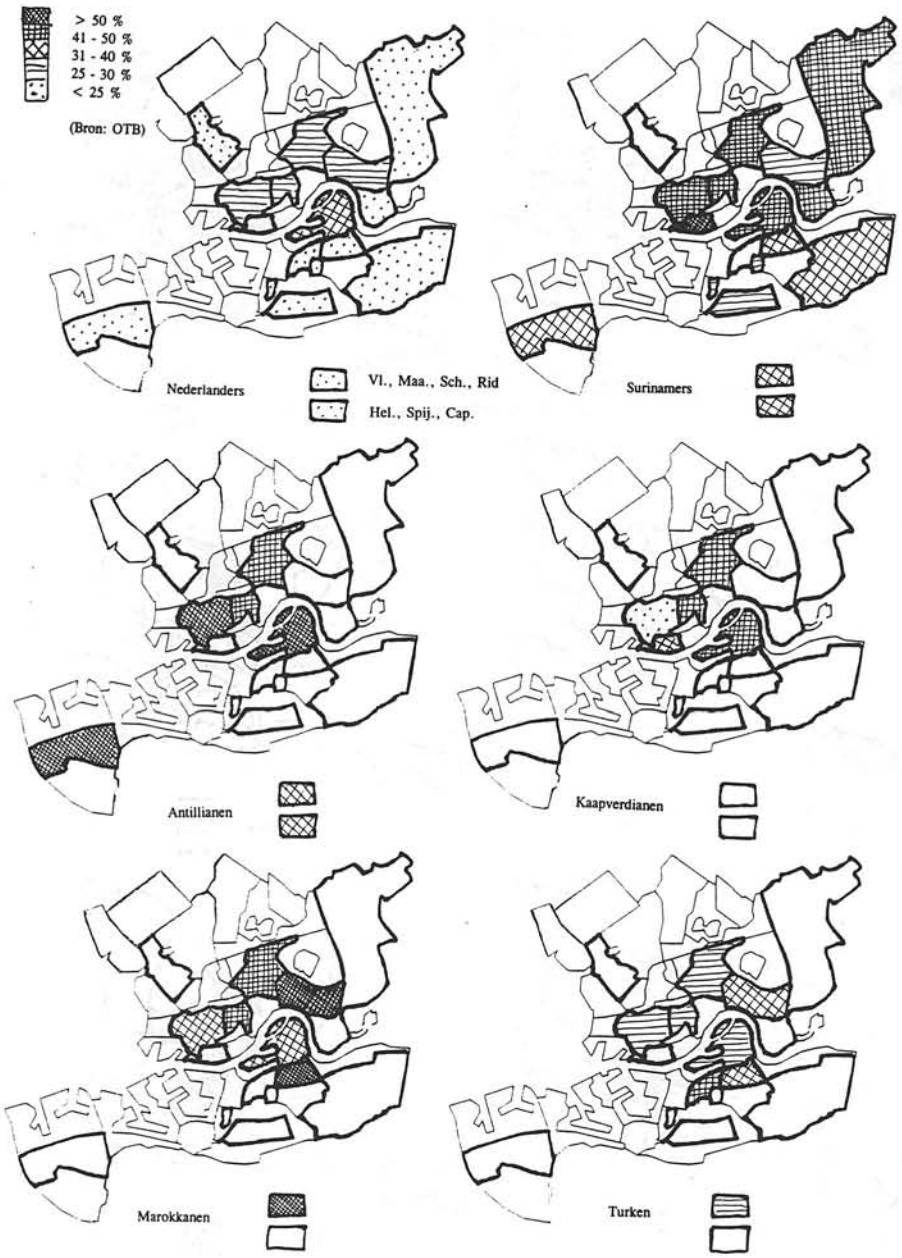
Kaart 6.6 Verhuisgeneigden, juni 1994



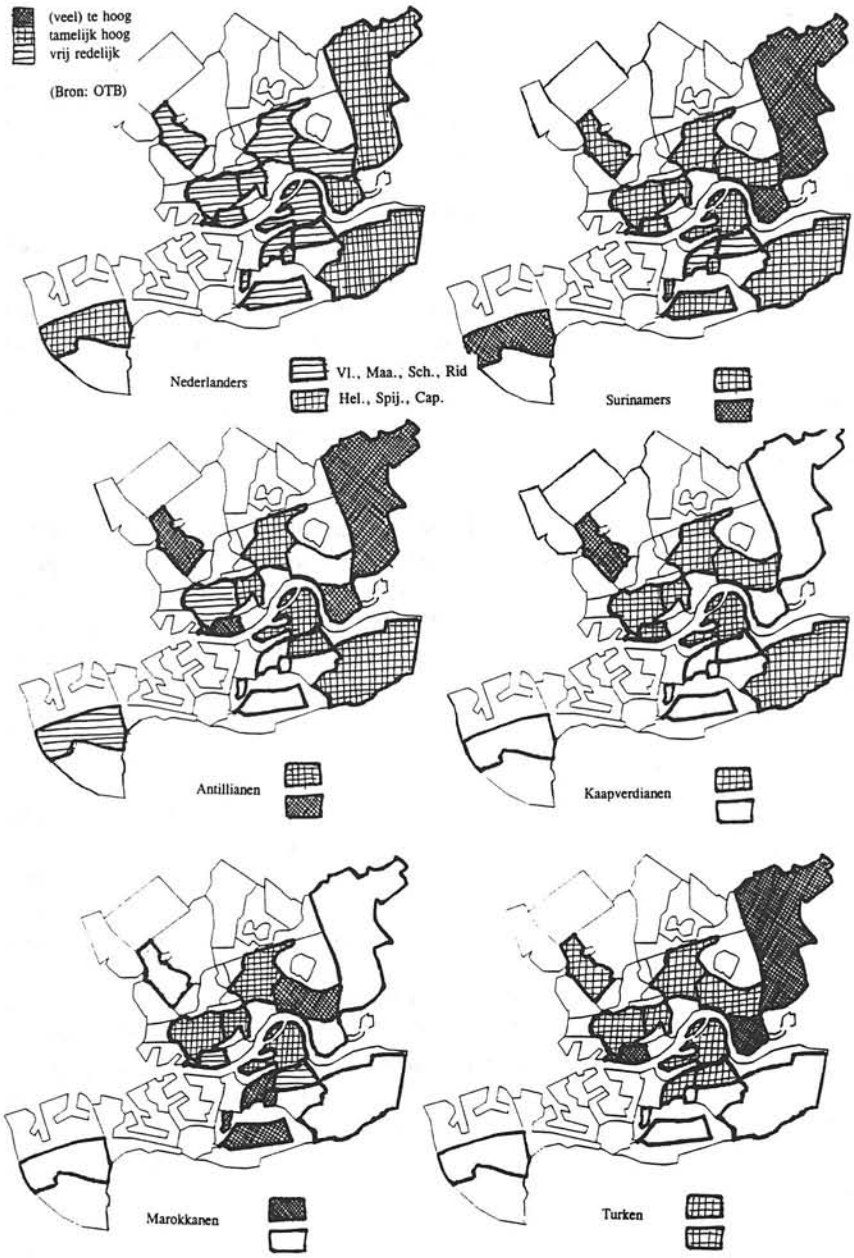
Kaart 6.7 Verhuisgeneigden die zeggen niets te kunnen vinden, juni 1994



Kaart 6.8 Aandeel IHS-ontvangers, juni 1994



Kaart 6.9 Oordeel over de hoogte van de huur in relatie tot de kwaliteit van de woning, juni 1994



Kaart 6.8 laat voor zes culturele groepen het aandeel IHS-ontvangers zien, als percentage van alle huishoudens in sociale-huurwoningen, volgens de OTB-buurtenquête. Het aandeel huursubsidie-ontvangers is een resultante van het inkomen en de woonuitgaven. Het beslag op IHS is onder de geënquêteerde Antillianen, Surinamers en Marokkanen het grootst. Het verschil tussen Marokkanen en Turken laat zich verklaren uit een, gemiddeld genomen, wat betere inkomenssituatie van Turken, met name in het Oude Westen en Noorden, Bloemhof-Hillesluis en Nieuw West. Het gemiddeld huurniveau is onder Turken wat hoger dan onder Marokkanen in deze wijken.
Alexander en de groeikernen vormen een uitzondering op het lage inkomen van Antillianen, maar daar is de gemiddelde kale huur weer hoog: *f* 630,- en 660,- voor Antillianen.
In Overschie, Alexander, Zuidwijk, IJsselmonde en vooral de gemeenten buiten Rotterdam is het inkomen relatief hoog. In Alexander is de hoogte van de huur vooral verantwoordelijk voor het beslag op IHS; in de oude wijken is dat het lage inkomen. De geënquêteerde migranten in de groeikernen hebben relatief hoge inkomens. Dit geldt met name de Turken met gemiddeld *f* 2.840,- netto, volgens eigen opgave.

Gemiddeld woont een vierde deel van de huishoudens in de stadsregio Rotterdam volgens rijksnormen 'te goedkoop' in verhouding tot het inkomen (zie paragraaf 2.4). De rest woont 'evenwichtig' of 'te duur' (3%). Vooral Nederlanders wonen te goedkoop. In de groeikernen woont circa 8% van de Nederlandse huishoudens te duur en 16% van de Surinamers. Ook in IJsselmonde wordt op enige schaal te duur gewoond, namelijk door 5% van de Nederlanders en een groter aandeel Surinamers. Overigens staan de rijksnormen los van werkelijke betalingsproblemen en mogelijke verschulding.

De verschillende migrantengroepen oordelen duidelijk negatiever over de hoogte van de huur van de woning, gerelateerd aan de kwaliteit, dan de Nederlandse respondenten (kaart 6.9). Vooral Alexander, Overschie en Delfshaven worden te duur gevonden. De geënquêteerde Marokkanen zijn echter mild over de prijs-kwaliteitverhouding in Delfshaven. De diverse groepen beoordelen de woningen buiten Rotterdam nogal verschillend.
Voor Nederlanders, Surinamers en Antillianen komt in Alexander, IJsselmonde en de drie groeikernen het betaalbaarheidsvraagstuk naar voren. In de uitbreidingsgebieden willen de Nederlanders in elk geval niet veel meer betalen dan nu het geval is. Surinamers en Antillianen zouden minstens *f* 50,- minder willen betalen. In de groeikernen geldt dit voor elk van de drie groepen. De geënquêteerde Turken hebben wat minder moeite met de huren in de groeikernen, maar zouden toch ook de woonlasten lager willen zien.
Ook in de oude wijken speelt het betaalbaarheidsprobleem. Ook daar willen met name Surinamers, Antillianen, Turken en Kaapverdianen eerder minder dan meer betalen. Marokkanen en Nederlanders tonen zich in de oude wijken meer tevreden met het huurniveau. Voor Marokkanen geldt dat hun huur gemiddeld genomen in

deze buurten erg laag is. Voor Nederlanders geldt dat niet, maar zij wonen wel goedkoop in verhouding tot hun inkomen.

6.5 Woonsituatie, aspiraties en oriëntaties

In aansluiting op de uitkomsten uit de OTB-buurtenquête in de stadsregio Rotterdam, zijn interviews gehouden onder migranten in verschillende buurten. Dit veldwerk moet meer licht werpen op de vraag hoe migranten in hun huidige woonsituatie terecht gekomen zijn. Is er sprake van doelbewuste keuzen of worden woningzoekenden in hun mogelijkheden beknot door een gebrekkige kennis van of toegang tot de woningmarkt? Het zoekproces naar een woning staat centraal. Ook is gepraat over eerdere stappen in de wooncarrière in Nederland en over de verdere toekomst. In de meeste gevallen (behalve bij recente vluchtelingen) is ook direct gevraagd naar remigratie-overwegingen.
Meer dan in de buurtenquête, hebben we in de vraaggesprekken de mogelijkheid afgetast dat tegenover bezwaren tegen de woonsituatie (bijvoorbeeld vanwege een te kleine woning), belangrijke voordelen staan die bewoners ervan weerhouden om te verhuizen. Achtereenvolgens bespreken we de zoekacties naar de huidige woning, verhuiswensen en -oriëntaties en het perspectief op langere termijn, in of buiten Nederland.
In totaal zijn in november en december 1994 45 gesprekken gevoerd, op vier verschillende locaties binnen de stadsregio Rotterdam, volgens tabel 6.3. De vier locaties kennen hogere en lagere concentraties migranten en liggen binnen en buiten Rotterdam. Er is niet beoogd om een representatief beeld te schetsen voor hele migrantenpopulaties.
Daarvoor zijn de aantallen immers te klein. Er wordt niet meer en niet minder geboden dan zicht op mechanismen achter de woning- en woonmilieukeuzen in de stadsregio Rotterdam.

Tabel 6.3 Geïnterviewde huishoudens, november-december 1994

	Afrikaanderwijk, Bloemhof, Hillesluis	Zevenkampse ring en omgeving	Capelle, omg. Fluiterlaan	Maassluis, Burgemeestersbuurt	Totaal
Turks	3		1	4	8
Marokkaans	5	1		1	7
Surinaams	5	5	3	2	15
Antilliaans		1		1	2
Kaapverdiaans		1	1		2
Italiaans			1		1
Vluchtelingen	1	1	4	4	10
Totaal	14	9	10	12	45

Bron: OTB-enquête migranten stadsregio Rotterdam.

Vier woonmilieus zijn in het veldwerk betrokken. In Rotterdam zijn de zuidelijke oude buurten Afrikaanderwijk, Bloemhof en Hillesluis en de buitenwijk Zevenkamp opgezocht. De twee milieus staan in de beleving van de geïnterviewden met elkaar in contrast, waarbij vooral de Surinaamse bewoners van Zevenkamp de wijk rustig noemen, ook al constateren ze een achteruitgang. Kenmerkend voor de achteruitgang zijn volgens de woordvoerders de toename van vervuiling en veel mutaties door de plaatsing van vluchtelingen. De huur wordt in Zevenkamp hoog gevonden en enkele geïnterviewden maken zich daarover zorgen. De meesten krijgen wel huursubsidie. In de zuidelijke wijken zijn vooral de geïnterviewde Turken erg tevreden met het woonmilieu, vanwege contacten, eigen winkels, markt en moskee. Dit geldt in iets mindere mate ook voor de Marokkanen en de Surinamers. Wie niet tevreden is, ondervindt concrete overlast van omwonenden, inbrekers of koffieshops.
In Capelle, in de buurt van winkelcentrum de Koperwiek, troffen we vrij veel onvrede over met name de woningen, die gerenoveerd zijn maar toch nog aanleiding tot vocht-, tocht- en gehorigheidsklachten geven. De huur wordt hoog gevonden in verhouding met de kwaliteit. Problematisch zijn de huren daar in het algemeen niet voor onze zegslieden. De meeste bewoners die we spraken hebben weinig of geen contacten in de buurt en wonen ook nog niet lang in het complex. Onvrede met de buurt hangt vooral samen met druggebruik. De tevreden mensen geven als pluspunten van het woonmilieu de winkels en de metro aan. Binnen de portieken treffen we de buitenlanders veelal op de bovenste verdieping.
In de Maassluisse Burgemeestersbuurt troffen we vooral tevreden migranten. De woningen worden er in het algemeen gewaardeerd maar wel duur gevonden. De wijk is, net als Zevenkamp, rustig en in de beleving van verschillende geïnterviewden wonen er niet zoveel buitenlanders. Ook geven diverse mensen aan goede en leuke contacten in de buurt te hebben.

In de zuidelijke wijken van Rotterdam zijn vrijwel alle geïnterviewden binnen de buurt verhuisd, merendeels vanwege stadsvernieuwingsurgentie, overbewoning, samenwonen en uit het ouderlijk huis weggaan. In Zevenkamp zijn de geïnterviewden juist vrijwel allemaal uit andere buurten afkomstig, zoals de oude Rotterdams buurten, Lage Land en Ommoord. De redenen zijn divers en in veel gevallen wordt de wens om 'rustig' te wonen, gecombineerd met dringender verhuisreden.
In Capelle komen enkele urgente geïnterviewden uit die gemeente, terwijl anderen uit Overschie, Alblasserdam, Hoorn, Gelderland en vluchtelingenkampen afkomstig zijn. De meesten verhuisden wegens familieomstandigheden en waren daarbij urgent.
In Maassluis waren de respondenten, op twee vluchtelingen na, binnen de gemeente verhuisd. In voorafgaande verhuizingen kwamen enkelen uit Rotterdam, Nijmegen en het Westland. Redenen om te verhuizen zijn vooral familieomstandigheden (waaronder gezinsuitbreiding) en medische problemen.
De zoektechnieken van de verschillende respondenten kunnen we in enkele fasen verdelen: inschrijven, afwachten of eventuele verdere acties ondernemen, en al of niet een aanbieding accepteren.
De meeste geïnterviewden hebben zich als woningzoekende ingeschreven bij de gemeente. Voor zover ze dat niet deden ging het om (twee) gezinnen in Zuid met

veel kinderen die een woning kochten omdat ze niet in aanmerking kwamen voor een corporatiewoning (noodkopers). Slechts in een enkel geval werd bij het zoeken naar de huidige woning ook buiten de sociale-huursector gekeken. Dat gebeurde bij een groot Marokkaans gezin dat goedkoper wilde wonen en een toevallige kans bij een particuliere verhuurder aangreep. In een eerder stadium zijn velen opgevangen door familieleden, hebben ingewoond en zijn van daaruit gaan zoeken.
Bij het inschrijven is de vraag waarvoor men zich inschrijft. In de Zuidelijke buurten van Rotterdam koos men vaak voor dezelfde buurt vanwege de contacten en de voorzieningen (winkels, markt, moskee). In Maassluis kozen de respondenten voor hun eigen gemeente, en daarbinnen in een aantal gevallen voor de eigen wijk, onder meer vanwege contacten en de rustige buurt. Wie snel een woning nodig had, gaf in het algemeen geen voorkeur op. De respondenten uit Zevenkamp kwamen vaker 'van buiten' en hebben dus meer doelbewust ingeschreven. De buurtkeuze werd nogal eens gemaakt op grond van een advies van familie of vrienden die in de buurt wonen of deze goed kennen. Eén keer trad het maatschappelijk werk op als raadgever. Het advies had soms betrekking op kwaliteiten van het woonmilieu ('rustig', 'goed voor kinderen') maar soms op de procedure: 'makkelijk om daar snel aan een woning te komen'.
In Capelle zijn de meeste geïnterviewden ongemotiveerd terechtgekomen: doordat ze (alleen binnen Capelle) urgent waren, door plaatsing vanuit asielzoekerscentra, doordat in Rotterdam, volgens hun inzicht, niet tijdig woonruimte beschikbaar kwam. Inzicht komt soms van horen zeggen en is soms geboden door een woningcorporatie.
Verreweg de meeste respondenten wachtten nadat ze zich hadden ingeschreven, 'gewoon' af tot er een aanbieding kwam. In één geval bemiddelde een (Nederlandse) kennis bij de corporatie en bij twee gezinnen bemiddelde de werkgever. Enkele (vrouwelijke) respondenten gingen vrij kort na de inschrijving persoonlijk bij de woningcorporatie informeren, belden (herhaaldelijk) op en schreven brieven. Tenslotte namen twee respondenten zelf contact op met de woningcorporatie toen de woning van een kennis vrijkwam. Alle vormen van 'erachteraan zitten' wierpen, althans in de ogen van de betrokken respondenten, duidelijk vruchten af.
Wat betreft het al of niet accepteren van de aangeboden woning, is de uitspraak: "Het was gewoon makkelijk en goed zo" van één van de respondenten typerend. De meesten waren blij met de woningaanbieding en stelden verder geen vragen. Bij voldoende geschiktheid zochten de meesten niet verder. Enkelen weigerden een eerste aanbieding of kozen uit drie, gelijktijdig gedane aanbiedingen.
Tenslotte accepteerden enkele woordvoerders een woning zonder er echt tevreden mee te zijn, uit angst geen nieuwe kans te krijgen.
In Rotterdam Zuid en in Maassluis zijn de verhuisplannen het meest concreet. Er wordt meer (zoek)actie ondernomen en de verhuisredenen zijn dringender: sloop van de huidige woning en zelfstandigheid van inwonende gezinsleden of (zoals in Zuid) gezinnen.
De meesten in Rotterdam Zuid oriënteren zich sterk op de eigen wijk (zes van de negen), waarbij in één Turks gezin en in één Marokkaans huishouden de mening van mannen en vrouwen verschilde. De mannen geven aan wel naar een andere, rustiger

wijk te willen verhuizen, vanwege het grotere woningaanbod, terwijl de vrouwen aan de huidige buurt hechten vanwege de contacten en voorzieningen. In beide gevallen doen de mannen hun best om aan de woonvoorkeur van de vrouwen tegemoet te komen. De vrouwen zijn immers het meest op de woning en woonomgeving aangewezen. Beide mannen hebben voltijds werk. Een van de zes aan de buurt gehechte huishoudens, een Marokkaanse familie, heeft geen beeld voor ogen bij andere wijken, zoals Zuidwijk, Pendrecht of Lombardijen en neemt een zeer afwachtende houding aan. Twee mensen in Zuid geven aan juist naar een andere buurt te willen, naar een rustige buurt, zoals Charlois, Zuidplein (Marokkaan) of IJsselmonde (Bosnische). In beide gevallen hebben de geïnterviewden familie in de buurten die zij prefereren.
In Zevenkamp is 'goedkoper wonen' voor enkelen een belangrijke verhuisreden, zonder dat dit tot nu toe tot een intensieve zoekactie heeft geleid. De meesten oriënteren zich op Zevenkamp en omgeving (Lage Land), op een enkeling na die naar Crooswijk of het Oude Noorden wil vanwege de gezellige sfeer en de contacten daar.
Ook in Capelle ondernemen de respondenten weinig zoekactie. De verhuiswens behelst in de meeste gevallen 'beter wonen' en is niet urgent. In twee gevallen wordt doelbewust het zoeken uitgesteld omdat de huidige flat gesloopt zal worden. Er hangt een verhuiskostenvergoeding in de lucht en daar wil men graag een paar jaar op wachten. De meesten willen wel in Capelle blijven wonen.
De geïnterviewden in Maassluis zetten zich in het algemeen af tegen Rotterdam als woonmilieu. Binnen Maassluis zijn de meesten minder honkvast, hoewel enkelen nadrukkelijk het rustige karakter van de Burgemeestersbuurt prijzen, in contrast met de Componistenbuurt, waar meer allochtonen wonen.

De zoekinitiatieven zijn bij de meeste geïnterviewden weinig gevarieerd. De helft van allen die (desgevraagd) aangeven wel eens over verhuizen na te denken, heeft op geen enkele manier actie ondernomen om te zoeken. De andere helft deed dat wel, meestal alleen door zich bij de huidige verhuurder in te schrijven als woningzoekende. Alleen een jonge Marokkaan uit Alblasserdam schreef zich in bij een andere dan zijn eigen verhuurder, namelijk Tuinstad Zuidwijk. In Capelle en Maassluis is overigens maar één sociale verhuurder.
Vooral stadsvernieuwingskandidaten hebben het volste vertrouwen dat ze goed terecht zullen komen. Behalve inschrijven als woningzoekende en daarna afwachten, worden enkele andere zoekacties ondernomen. Eén Turks, bij de ouders inwonend gezin in Zuid informeerde bij de huidige verhuurder naar de mogelijkheden en kwam tot de conclusie dat een sociale-huurwoning in de huidige buurt onbereikbaar was geworden vanwege zijn te hoge inkomen. Hij verkiest een koopwoning boven een dure huurwoning buiten de voorkeurbuurt en inventariseerde het koopwoningaanbod in de buurt. Een jonge Marokkaan van buiten Rotterdam wil naar Rotterdam verhuizen en probeert naast inschrijven als woningzoekend, woningruil, zoeken via advertenties en inschrijven bij een particuliere verhuurder. De woningruil leek de meeste kans van slagen te hebben, maar de gemeente Alblasserdam stemde niet toe.

Ook een gezin dat overwoog van Maassluis naar Rotterdam te verhuizen (wegens familieomstandigheden) probeerde de particuliere sector maar schrok te zeer van de slechte kwaliteit van de aangeboden woningen. Eén Marokkaanse jongere zocht via vrienden. In Zevenkamp trachten twee Surinaamse respondenten via woningruil goedkoper en kleiner te gaan wonen. De één wil in het Oude Noorden wonen maar daar geldt, althans bij Woongoed, haar huidige verhuurder, een inschrijfstop. De ander wil in Zevenkamp blijven. In beide gevallen lukt de woningruil niet omdat de dure flat die ze bewonen, niet kan concurreren met een eengezinshuur- of -koopwoning.

Als daarnaar gevraagd wordt, geeft een aantal respondenten aan serieus te overwegen om naar het herkomstland terug te keren. In het algemeen denkt men daarbij aan een verhuizing na het bereiken van de pensioen- of VUT-leeftijd. Ook onder jongeren zonder werk en zonder perspectief zou wel belangstelling zijn om terug te keren naar Turkije of Marokko, maar dat kan alleen als ze in het herkomstland bestaansmiddelen hebben. Onder Surinamers is de terugkeergedachte veelal gesmoord onder invloed van de economische en politieke chaos in het land. Sommigen denken niettemin toch nog aan terugkeer en laten zich minder dan de Turken en Marokkanen, tegenhouden door de kinderen. De vluchtelingen, tenslotte, benadrukken dat hun situatie onzeker is. Degenen die hier reeds een aantal jaren zijn, laten zich het duidelijkst uit over de toekomst: het herkomstland zal nooit meer worden zoals het was; ze willen hier blijven. Recentere vluchtelingen zeggen veelal dat ze niet in de toekomst kunnen kijken.

6.6 Conclusies

We hebben geconstateerd dat het aandeel woningzoekenden uit migrantengelederen verreweg het grootst is in de buurtcombinaties waar zij reeds het sterkst vertegenwoordigd zijn. Toch is er ook in andere buurten een respectabele vraag van minderheden. Hun aandeel in de woningvraag (32% per 1 januari 1994) in heel Rotterdam is groter dan hun aandeel in de Rotterdamse huishoudens (ongeveer 16% per 1 januari 1993).
Voor de relatief hoge vraag in buurten met reeds een groot aantal migranten (en een beperkte vraag in andere buurten) kunnen de volgende hypothetische verklaringen worden aangereikt, die uit de interviews naar voren komen:

1 Men is onbekend met alternatieven (de blik reikt niet verder dan de buurt);
2 Men is wel bekend met alternatieven maar heeft een voorkeur voor deze wijken. Mogelijke redenen:
   - andere wijken worden te duur gevonden; de prijs is belangrijker dan de kwaliteit van de woningen;
   - familiebanden, vrienden-kennissen of meer algemeen: voorkeur voor een wijk met een redelijke vertegenwoordiging van de eigen culturele groep;

3 Urgente woningnood (bijvoorbeeld door overbewoning of door scheiding) en (te) lange wachttijden in andere buurten;
4 Moeilijkheden bij inschrijving als woningzoekende in bepaalde buurten.

Voor sommige hypothesen is enige grond te vinden in de uitkomsten van de OTB-buurtenquête. Over de eerste en laatste hypothese biedt de enquête geen informatie. Wat hypothese 3 betreft, de hoge nood die een buurtkeuze ondergeschikt maakt aan een snelle huisvesting, lijkt vooral voor Antillianen en Marokkanen op te gaan: de verhuisgeneigdheid is groot waar de onvrede met de woning ook groot is. Wat hypothese 2 betreft, lijken de woonlasten een belangrijk punt. Migranten laten duidelijk meer kritiek horen op de verhouding tussen prijs en kwaliteit, vooral in Alexander. Ook zou men daar eerder minder dan meer willen betalen, waar de Nederlanders neutraler oordelen. Wat betreft een eventuele positieve waardering voor buurten met grote migrantenpopulaties, biedt de buurtenquête geen aanknopingspunten. Alle groepen, met uitzondering van de Antillianen, uiten kritiek wanneer het aandeel migranten groot is (ruim de helft van het totale aantal huishoudens).
Uit de gesprekken met migranten blijkt dat toch ook velen juist positief oordelen over contacten met landgenoten, streekgenoten of familieleden en over bijzondere voorzieningen zoals allochtone winkels, de markt en de moskee.

Uit de onderzoekscomponent over de huisvesting van migranten trekken we enkele conclusies:
- Recente migranten (met name vluchtelingen) maken hun entree op de woningmarkt in de stadsregio Rotterdam veelal via woningen met korte wachttijden en met een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding, waarnaar niet veel vraag bestaat.
- Eerdere generaties, met name Surinamers en Antilliaanse nieuwkomers, startten ook door inwoning en opvang bij familieleden en van daaruit, soms via urgentie, zelfstandige huisvesting.
- Bij de huisvesting van migranten speelt de IHS een cruciale rol, hoewel ook bij IHS-gerechtigden de nettohuurquotes hoog kunnen oplopen.
- Een deel van de migranten weet zijn positie op de woningmarkt relatief snel te verbeteren. Een deel weet een relatief goede woning te vinden en/of koopt een woning.
- In het zoekproces spelen informele contacten een grote rol. Dit geldt overigens ook voor vele Nederlanders die actief zijn op de regionale woningmarkt. De informatie over woonbuurten wordt in veel gevallen ontleend aan familieleden en vrienden die in de buurten wonen. Hun aanwezigheid zelf geldt doorgaans als een aanbeveling en bepaalt niet zelden de buurtkeuze of vestigingsplaatskeuze. Een buurt zonder enige 'groepsgenoten' lijkt voor de meesten niet aantrekkelijk.
- Migranten zijn sterk afhankelijk van de woningmarkt- en distributie-informatie van gemeenten en (in toenemende mate) van woningcorporaties. Het is van groot belang, zeker in het perspectief van een regionalisering van de woningmarkt, dat migranten (en Nederlanders) op een betrouwbare manier worden geïnformeerd over mogelijkheden op de woningmarkt. (Daarbij moet aan

schriftelijke informatie bijzondere betekenis worden toegekend). Samenwerking tussen corporaties en informatie-uitwisseling kan de dienstverlening aan woningzoekenden in het algemeen verbeteren. Onder de geïnterviewde migranten valt op dat zij zich nagenoeg geheel verlaten op de informatie zoals de eigen verhuurder die verstrekt.

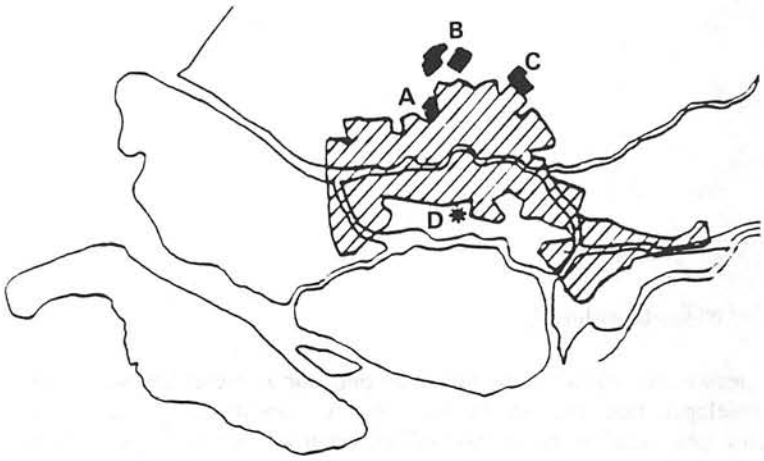
- De woonwensen en woonaspiraties van migranten variëren minstens even sterk als die van Nederlanders.
- Vele buitenlanders blijken even veel moeite te hebben met sociale onveiligheid, geluidshinder, vandalisme, drugshandel en druggebruik als Nederlanders. Dit geldt vooral voor mensen met opgroeiende kinderen. Tegelijkertijd zijn de kinderen soms een reden om in dezelfde buurt te blijven wonen: zij zitten daar op school. De drempel om over grotere afstand te verhuizen, wordt hoger.
- Vele buitenlanders opteren voor een woning in een rustige wijk, terwijl anderen een levendige woonomgeving prefereren. Hierin schuilt het belangrijkste verschil in woonmilieuvoorkeuren. De dynamische, allochtone wijk heeft haar eigen aantrekkelijkheden, met name de markt, etnische winkels, moskee, en een hecht contactennetwerk. Dit wordt vooral door vrouwen erg gewaardeerd. De bewoningsdichtheid en de stedelijke problemen in deze buurten (werkloosheid, vandalisme, vervuiling) zijn de tegenkant die een deel van de mensen naar een rustige buurt doet verlangen. Het lijkt erop dat die verlangens worden versterkt zo niet gewekt, doordat concrete overlast wordt ondervonden.
- Een belangrijke overweging is dat buitenlanders graag dichtbij een gedifferentieerde stedelijke arbeidsmarkt wonen waar ze kans op werk hebben of - als ze een baan hebben - niet te ver van hun werkplek.
- Gezien het voortdurende positieve migratiesaldo met het buitenland, mede door de instroom van asielzoekers, is het noodzakelijk dat ook op langere termijn (bijvoorbeeld tot 2005 en verder) een goedkope en bereikbare huurwoningvoorraad van voldoende omvang beschikbaar blijft in zowel Rotterdam als in de verstedelijkte en niet-verstedelijkte gemeenten in de stadsregio Rotterdam.
- Mede gezien de inkrimpende commerciële huursector, met name in stadsvernieuwings- en rehabilitatiegebieden, wordt de taak van woningcorporaties in de opvang en huisvesting van migranten in de stadsregio Rotterdam steeds belangrijker. Ook het begeleiden van wooncarrières en het bevorderen van doorstroming door migranten zal voor woningcorporaties een steeds essentiëler opgave worden.

7
WOONWENSEN VOOR NIEUWBOUWLOCATIES

7.1 Nieuwbouwlocaties

De nieuwbouwwijken van de komende tien jaar zullen er anders uitzien dan die van de afgelopen tien jaar, of die van de jaren ervoor. In de jaren vijftig en zestig werden grootschalige nieuwbouwwijken gebouwd aan de randen van de steden, die daardoor steeds verder uitbreidden. In de jaren zeventig kreeg het nabijheidsprincipe minder nadruk en werd de bereikbaarheid belangrijker. De auto maakte, toen nog, steden op enige afstand snel bereikbaar. Dit resulteerde in een snelle groei van groeikernen, die op enige afstand lagen van de centrale steden, zoals Hellevoetsluis, Capelle aan den IJssel en Spijkenisse.
In de jaren tachtig werd het groeikernenbeleid afgebouwd en verschoof de aandacht terug naar de centrale steden. Het compacte-stad denken resulteerde in verdichting. Het merendeel van de huizen werd gestapeld gebouwd en in de lagere prijsklassen.
In de jaren negentig zijn de bakens wederom verzet. Nabijheid blijft belangrijker dan bereikbaarheid. Nieuwe bouwlocaties worden zowel binnen de stad gezocht (de verdichting) als aan de rand van de stad.
Er moeten duurzame, kwalitatief hoogwaardige woonmilieus worden gecreëerd, waarbij de nadruk ligt op de duurdere sector. Rijkssubsidies worden toegekend om nadelen van de - veelal toch wat duurdere - locaties te compenseren en niet meer om bepaalde woningtypen goedkoper te maken. De nadruk ligt op de duurdere sector. Het rijksstreven is om in de jaren negentig meer dan 50% in de vrije sector te bouwen. Voor de nieuwe uitleggebieden betekent dit tenminste 70% in de marktsector. De nieuwe woningen moeten meer mogelijkheden bieden aan die groepen die in het verleden onvoldoende aan hun woontrekken kwamen. De gevolgen hiervan zijn onder meer een jarenlange verhuisstroom naar provincies als Noord-Brabant en Gelderland, een eenzijdig samengestelde bevolking in de donorsteden en een relatief groot aantal mensen dat wegens gebrek aan alternatieven goedkope woningen bezet houdt. Aantrekkelijke nieuwbouw moet deze groep, doorgaans met een hoger inkomen, verleiden om te verhuizen. Er komen zodoende goedkope woningen vrij voor de aandachtsgroep van het rijksvolkshuisvestingsbeleid. Het slagen van deze strategie is voor een groot deel afhankelijk van de waardering door de toekomstige bewoners van de woningen en de woonmilieus, afgezet tegen de prijs.

Afbeelding 7.1 De VINEX-locaties in de stadsregio Rotterdam



Vier van de achttien aangewezen VINEX-locaties liggen in het Stadsgewest Rotterdam. Het zijn:

A.	Noordrand 1	C.	Achtkamp
B.	Noordrand 2 en 3	D.	Barendrecht/Smitshoek

* nieuwe locatie, voorgesteld na het verschijnen van de VINEX

Het Rijk geeft in de VINEX (de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra) de locaties aan waar bij voorkeur de nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd. De uitvoering van het beleid wordt echter niet op de eerste plaats als rijksverantwoordelijkheid gezien. Dat moeten de lokale partijen zelf regelen: de gemeenten, de nieuwe regio's, beleggers, projectontwikkelaars en woningcorporaties.
Marktpartijen spelen een belangrijke rol bij de realisatie van VINEX-locaties: zij zullen daadwerkelijk het grootste deel van de woningen moeten bouwen. Deze partijen nemen enerzijds behoedzaamheid in acht; het is immers voor de afzet funest als er in de ogen van de toekomstige woonconsument te weinig kwaliteit geleverd wordt voor de relatief hoge prijzen. De beoogde consument, meestal een doorstromer, heeft immers meerdere keuzemogelijkheden, waaronder niet in de laatste plaats: de woning waarin hij al woont. Deze woonconsument kan kritisch zijn.

Het regelen van verantwoordelijkheden tussen Rijk en regio gebeurde in stappen. Rijnmond tekende als eerste van de vier grote-stadsgewesten een startconvenant in december 1991. De volgende stap, het 'Onderhandelingsaccoord op hoofdlijnen' werd als laatste van de vier in april 1994 getekend door het OOR, Overleg Orgaan Rijnmondgemeenten. De volgende stap in het proces is het protocol voor het

Uitvoeringsconvenant, waarover het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de stadsregio Rotterdam het op 21 december 1994 eens werden. Nu krijgen de gemeenten de gelegenheid om opmerkingen te maken. Omstreeks mei 1995 zou het Uitvoeringsconvenant kunnen worden ondertekend. Rijk draagt bij in de kosten voor grondaankopen, ontsluiting door (hoogwaardig) openbaar vervoer, wegen, locatiebeleid (ABC-beleid), groenstructuren, de planvorming rondom het traject van de HSL, een gemeentegrenscorrectie en de verplaatsing van glastuinbedrijven.

De VINEX-opgave: 53.000 woningen
De bouwopgave voor de periode 1995 tot en met 2004 omvat 53.000 woningen, waarvan 28.000 in bestaand stedelijk gebied en 25.000 in uitleggebieden (zie afbeelding 7.1 en tabel 7.1). Van de vier grote-stadsgewesten heeft de stadsregio Rotterdam verreweg het grootste aandeel van de geplande woningbouw in bestaand stedelijk gebied.
Prognoses die later verschenen, gingen uit van een hogere woningbehoefte voor heel Nederland, maar dit heeft niet tot bijstelling van het aantal van 53.000 voor de stadsregio Rotterdam tot gevolg gehad.

7.2 Onderzoek

Het welslagen van de nieuwe bouwlocaties is grotendeels afhankelijk van de beoordeling door de toekomstige bewoners. Uiteraard is nu nog niet bekend wie die toekomstige bewoners zullen zijn; de nieuwe bouwlocaties moeten immers nog ontwikkeld worden. Wel kan een inschatting gemaakt worden van huishoudenskenmerken en wensen van deze toekomstige groep. Centraal staat hierbij de vraag: Wie is de toekomstige bewoner van de VINEX-locaties en wat wil hij (of zij)?

Tabel 7.1 De VINEX-locaties in de stadsregio Rotterdam (exclusief verdichting)

In/aan bestaand stedelijk gebied		
	- BSG Rotterdam	16.000
	- Kleine uitleg OOR	12.000*
Achtkamp		5.000
Noordrand I		3.000*
Noordrand II/III		8.000*
Smitshoek		9.000
Totaal		53.000*

* 6.500 woningen afhankelijk van de besluitvorming omtrent Zestienhoven (1.500 Spaland-Oost, 3000 Noordrand I, 2.000 Noordrand II/III).

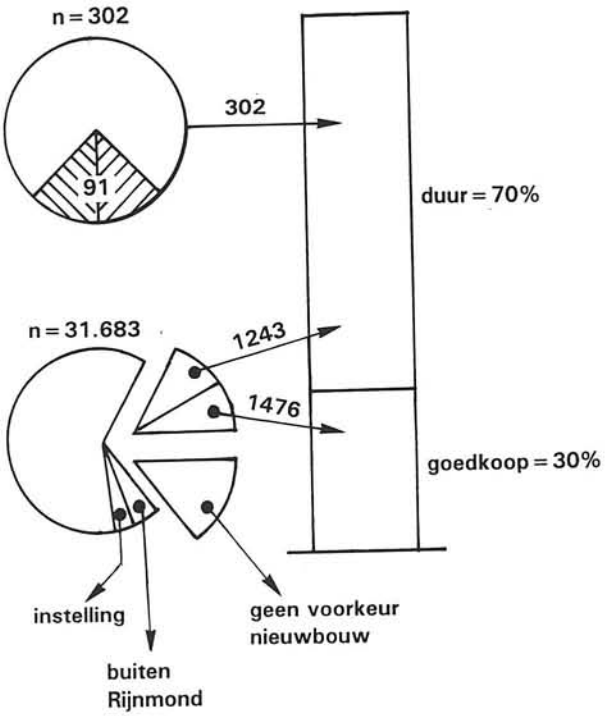
Zo'n toekomstige bewoner moest in dit onderzoek aan een aantal criteria voldoen:
- men is verhuisgeneigd,
- men zoekt een (zelfstandige) woning in het Rijnmondgebied,
- men wil graag of eventueel een nieuwbouwwoning,
- de nadruk ligt op mensen die bereid zijn minimaal *f* 670,- kale huur per maand of een koopprijs van minstens *f* 150.000,- voor de woning te betalen (prijspeil juni 1994).

Juist in een steeds meer gemêleerde maatschappij zullen wensen uiteenlopen, net als levenslopen, typen huishoudens, inkomensontwikkelingen en leefstijlen. Zelfs binnen die melange bestaan echter duidelijke lijnen van wat men wenst en wat men niet wenst. Het gaat om wensen voor zowel de woning als de woonomgeving.

Dit hoofdstuk is gebaseerd op twee informatiebronnen. Ten eerste zijn kenmerken en woonwensen van de in aanmerking komende respondenten uit de grote buurtenquête bekeken. Van de bijna 34.000 geretourneerde enquêtes hebben er 31.683 de selectievragen beantwoord. Er blijken 6.587 verhuisgeneigde huishoudens te zijn die binnen de stadsregio Rotterdam willen verhuizen. Van hen willen er 2.719 het liefst in een nieuwbouwbuurt wonen. Ruim de helft (1.476) wil geen hogere koopprijs betalen dan *f* 150.000,- noch een hogere kale huur dan *f* 670,- per maand. De andere groep, 1.243 huishoudens, wil meer dan deze bedragen betalen. De eerste groep stellen we gelijk aan de doelgroep voor de goedkopere sector op de nieuwe VINEX-locaties, de laatste groep opteert voor de duurdere marktsector. Het gaat hier dus louter om mensen in een sociale-huurwoning in de stadsregio Rotterdam die verhuisplannen hebben en minder of meer dan de gestelde prijzen willen betalen. Onder hen bevindt zich de latente vraag voor de VINEX-locaties.
Op de VINEX-locaties, en zeker op de uitbreidingslocaties, worden straks veel woningen in de marktsector gebouwd, bedoeld voor mensen met een wat hoger inkomen. Onder deze doelgroep is een tweede steekproef getrokken. Respondenten zijn via de medewerking van makelaars (soms tevens beheerder) benaderd. Woningen in de marktsector worden doorgaans via makelaars verkocht of verhuurd. Uit deze groep zijn ruim 300 mensen ondervraagd. Zij kregen een vragenlijst voorgelegd met deels dezelfde en deels extra vragen ten opzichte van de huurders uit de grote buurtenquête. Onder deze respondenten bevinden zich niet alleen huurders, maar ook eigenaar-bewoners, starters en belangstellenden van buiten de stadsregio Rotterdam.
Deze tweede groep (via de makelaars) heeft concretere wensen dan de eerste (de zittende huurders); zij hebben immers de stap naar een makelaar al gezet, van de eerste groep heeft slechts een klein deel dat gedaan.

In afbeelding 7.2 wordt schematisch het verband tussen beide deelonderzoeken aangegeven. Aan de linkerkant bevinden zich de beide groepen respondenten: 302 via de makelaars en 31.683 uit de grote buurtenquête, van wie er 2.719 graag naar de VINEX-locaties willen verhuizen. Er bestaat overlap tussen beide groepen: 91 respondenten wonen nu in een sociale-huurwoning in de stadsregio en willen naar

Afbeelding 7.2 Gegadigden voor nieuwe woningen op VINEX-locaties in het onderzoek



= 91 mensen wonen nu in een sociale huurwoning en willen naar een duurdere VINEX-woning verhuizen; 47 willen naar een nieuwbouwbuurt en 44 spreken daar geen voorkeur voor uit.

een duurdere woning verhuizen. Van hen willen er 47 graag naar een nieuwbouwbuurt, terwijl 44 daarvoor geen voorkeur uitspreken.
Maximaal de helft van de nieuwbouw zal in de sociale sector worden gerealiseerd, en op de uitbreidingswijken zelfs hooguit 30%. Geïnteresseerden komen meestal niet naar een makelaar, maar moeten we eerder onder de huidige huurders zoeken. In totaal zoeken 1.476 mensen uit de grote buurtenquête naar huizen die niet boven, maar juist onder de gestelde prijzen liggen.
In dit onderzoek, en dus ook in dit hoofdstuk, ligt de nadruk op de vraag naar nieuwbouw op VINEX-locaties: zowel de vraag naar woningen in de sociale sector, als de vraag naar woningen in de marktsector. Het grootste deel van de nieuwbouw zal in de duurdere sector worden gebouwd en juist daar kunnen de aspirant-bewoners het meest kritisch zijn. Juist in deze sector is het van belang om een goed inzicht te

hebben in wensen en behoeften. Ook sociale-woningbouw op VINEX-locaties zal niet voor een appel en een ei kunnen worden gerealiseerd, hoewel alles op alles zal moeten worden gezet om een deel van de nieuwbouw betaalbaar te houden voor de doelgroep van beleid.

Een soortgelijk woonwensenonderzoek als dit in de stadsregio Rotterdam, werd eerder uitgevoerd voor de Randstad als geheel (Wassenberg e.a., 1994). Dit onderzoek is voor zover het de vragers van woningen in de marktsector betreft, zoveel mogelijk daarop afgestemd. Dat betekent dat het mogelijk is om uitkomsten voor de stadsregio Rotterdam te vergelijken met die voor de gehele Randstad. Verwijzingen naar de situatie in de gehele Randstad komen uit deze bron. In het Randstad-onderzoek is de nadruk gelegd op nieuwbouwwoningen in nieuwbouwwijken in de marktsector. Meer dan in de drie andere grote-stadsgewesten bestaan er in de stadsregio Rotterdam mogelijkheden voor nieuwbouwwijken binnen het bestaande stedelijke gebied.
Bij de interpretatie van de uitkomsten moet steeds bedacht worden, dat de respondenten geen getrouwe afspiegeling vormen van de Nederlandse bevolking, noch van de Rijnmondse. Het betreft twee specifieke groepen die verhuisgeneigd zijn en in aanmerking zouden kunnen komen voor een nieuwe woning in de marktsector of de sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam. De ene groep staat om die reden ingeschreven bij een makelaar, de andere groep is per definitie bewoner van een corporatie-huurwoning.

7.3 Wie komen op de VINEX-locaties wonen?

De bewoners van de marktsector op de VINEX-locaties zullen naar verwachting vergelijkbaar zijn met mensen, die nu bij een makelaar voor soortgelijke woningen en woonmilieus belangstelling hebben getoond. Deze groep woonconsumenten is vrij jong: 41% is tussen de 25 en 34 jaar. Nog eens 28% is tussen de 35 en 54 jaar. De gemiddelde leeftijd is iets jonger dan in het vergelijkbare Randstadonderzoek. Migranten zijn slecht vertegenwoordigd (4%).
Op dit moment bewoont 90% reeds een zelfstandige woning en is tien procent starter. Een op de twee huishoudens bestaat na de verhuizing uit twee personen. De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,61. Bijna twee derde van deze doelgroep heeft maandelijks meer dan *f* 4.000,- te besteden. In totaal heeft 23% zelfs meer dan *f* 5.500,- per maand te besteden.
Het aantal geenverdieners is beperkt, in totaal 12%. Deze moeten we zoeken onder de gepensioneerden. Ruim de helft van de huishoudens bestaat uit tweeverdieners, meestal zijn dat de stellen zonder kinderen. Zeventig procent van de starters zijn tweeverdieners. In vier op de vijf huishoudens met dubbele inkomens komt maandelijks meer dan *f* 4.000,- binnen.

De huurders die uit de grote buurtenquête naar voren komen als potentiële kandidaat voor een woning in de sociale of marktsector op een VINEX-locatie, verschillen in

huishoudenskenmerken van de makelaarsrespondenten. In tabel 7.2 zijn naast elkaar gezet degenen die belangstelling tonen voor een duurdere of goedkopere VINEX-locatie uit de grote buurtenquête, de makelaarsrespondenten en het overlappende deel van 47 mensen, die aan dezelfde criteria voldoen als de corporatierespondenten.
De corporatierespondenten zijn vaker alleenstaand, zijn meer op leeftijd en hebben gemiddeld een veel lager inkomen dan de makelaarsrespondenten. Het inkomen komt ook minder vaak uit twee betaalde banen. Tussen beide groepen bestaan verschillen, omdat de corporatierespondenten in beginsel kandidaat zijn voor àlle woningen op de VINEX-locaties, en de makelaarsklanten zich alleen richten op de marktsector.

Tabel 7.2 Kenmerken van potentiële VINEX-bewoners na verhuizing

	Geïnteresseerden uit de grote buurtenquête		Makelaars-enquête Doelgroep 70% marktsector	
Huishoudenstype	Doelgroep 30% sociale sector	Doelgroep 70% marktsector	Bewoners sociale-huurwoning	Alle respondenten
Eenpersoonshuish. < 55 jaar	16	11	(2)	8
Meerpers. zonder kind < 55 jaar	14	31	34	35
Huishoudens met kind < 55 jaar	52	49	57	42
Huishoudens 55 jaar of ouder	18	9	(6)	14
Leeftijd hoofd huishouden				
18-24 jaar	10	5	-	7
25-34 jaar	36	52	70	41
35-54 jaar	36	34	23	38
55 jaar of ouder	18	9	(6)	14
Huishoudensinkomen in klassen				
Minder dan 3.000 gulden	55	46	11	11
3.000 tot 3.999 gulden	32	30	24	25
4.000 tot 5.499 gulden	11	20	54	41
5.500 gulden of meer	2	3	11	23
Aantal verdieners				
Geenverdiener	49	12	(6)	12
Eenverdiener in meerpers.huish.	31	35	30	28
Eenverdiener alleenstaand	10	11	-	8
Tweeverdieners	10	41	64	53
Totaal (abs. = 100%)	1.476	1.243	47	305

* ouderenwoning, zelfstandige HAT-eenheid en geen voorkeur soort woning zijn buiten beschouwing gelaten.
( ) = minder dan vijf antwoorden.
Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994; OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

7.4 Verhuizen en doorstromen

Van de makelaarsrespondenten woont 90% thans in een zelfstandige woning en is 10% starter. Van de doorstromers huurt 52% de woning en is 48% eigenaarbewoner. Twee derde van de huurders huurt van een sociale verhuurder en de rest van een particuliere instelling of persoon. De meesten betalen niet echt veel voor hun huidige woning, 42% betaalt maandelijks minder dan *f* 570,- aan kale huur en nog eens 10% tussen de *f* 570,- en *f* 620,-. Gezien hun hoge inkomens, wonen velen nu bovenmatig scheef. In vergelijking met het Randstadonderzoek laten de Rijnmonders iets goedkopere woningen achter.
Net als bij het Randstadonderzoek, moeten we ook hier concluderen dat er niet direct goedkope koopwoningen worden vrijgemaakt. Vijftien procent verwacht dat zijn huis bij verkoop maximaal *f* 159.000,- zal opbrengen, volgens het Rijk nog net een goedkope koopwoning. Nog eens 38% denkt dat hij tussen de *f* 159.000,- en *f* 227.000,- zal kunnen krijgen. Bijna de helft woont derhalve thans in een huis dat volgens de rijksnormen tot de duurdere sector behoort. Verhuizingen kunnen natuurlijk wel langere ketens op gang brengen, waarvan uiteindelijk ook de aandachtsgroep van beleid kan profiteren. Dit thema wordt in hoofdstuk 8 van dit rapport behandeld.
Naar woningtype gezien zal een kleine meerderheid bij verhuizing een eengezinshuis achterlaten (54%). Hierin wijkt de stadsregio Rotterdam niet af van de rest van de Randstad.

Hoeveel kandidaten zijn er voor de VINEX-locaties binnen de sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam? Het antwoord hierop zoeken we bij de respondenten uit de grote buurtenquête. We maken onderscheid tussen de marktsector en de sociale-marktsector.
Zoals vermeld, voldoen 1.243 respondenten aan alle hiervoor genoemde criteria voor de duurdere sector. Ze willen verhuizen naar een duurdere nieuwbouwwoning in de stadsregio Rotterdam. Zo'n woning zou op een VINEX-locatie kunnen worden aangeboden.
Deze groep van in totaal 1.243 doorstromende huishoudens in de enquête vormt 3,92% van alle respondenten. Vertalen we dit naar alle 260.000 sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam, dan constateren we dat er circa 10.000 potentiële bewoners van een duurdere toekomstige VINEX-marktsectorwoning thans in de Rijnmondse sociale-huursector wonen.
Eenzelfde berekening kunnen we voor de vraag naar woningen in de sociale-sector maken. Als grenzen stellen we een maximum van *f* 150.000,- of een maandelijke huurprijs van *f* 670,-. Deze groep omvat in de grote buurtenquête 1.476 huishoudens, dat is 4,66% van alle huishoudens die een woning huren van een van de corporaties. Omgerekend betekent dat er - op basis van de gehanteerde selectiecriteria - omstreeks 12.000 potentiële kandidaten zijn onder de huidige huurders voor woningen in de sociale sector op de nieuwe VINEX-locaties.
Buiten deze twee groepen is er nog een groep van 3.621 respondenten (11,43%) die wel binnen de stadsregio Rotterdam willen verhuizen, maar die geen duidelijke

voorkeur hebben voor, noch een afkeer hebben van een nieuwbouw(VINEX-)wijk. Dit is een tweede-keusgroep, die circa 30.000 bewoners in de stadsregio omvat. Deze groep blijft hier verder buiten beschouwing.
Bij al deze berekeningen moeten we wel in het oog houden dat de selectiecriteria allesbepalend zijn. Naast gegadigden uit de sociale-huursector zijn er uiteraard nog tal van gegadigden uit de commerciële huursector en de koopsector, en met betrekking tot met name de vraag naar marktsectorwoningen een moeilijk te schatten aantal gegadigden die nu buiten de stadsregio Rotterdam wonen.

De beide groepen (makelaarsklanten voor duurdere versus een deel van de corporatiehuurders voor goedkopere VINEX-woningen) verschillen fundamenteel van elkaar. De makelaarsklanten richten zich immers alleen op de marktsector, de corporatierespondenten tonen hun wensen voor àlle VINEX-woningen. Zoals verwacht mag worden, ligt het inkomen van de groep die in de sociale sector terecht zou moeten komen, beduidend lager dan dat van de gegadigden van de marktsector. Van hen behoort 69% tot de aandachtsgroep van het rijksvolkshuisvestingsbeleid. Maar liefst de helft heeft geen inkomen uit betaalde arbeid; tweeverdieners zijn ver in de minderheid. Ouderen en jongeren tot 25 jaar komen twee keer zo vaak voor. Eenpersoonshuishoudens zijn sterk vertegenwoordigd. In de groep meerpersoonshuishoudens met kinderen treffen we veel onvolledige gezinnen aan: 42% is een eenoudergezin. Kortom, we hebben hier in tegenstelling tot de kandidaten voor de duurdere marktsector, duidelijk te maken met mensen met lagere inkomens. 80% betaalt maandelijks minder dan *f* 570,- huur en slechts 10% zit in een eengezinshuis. Gezien hun inkomen wonen de meesten (74%) 'passend'. De overigen wonen te duur (3%) of te goedkoop (22%).
Van de doelgroep voor nieuwe woningen in de marktsector betaalt 54% minder dan *f* 570,- en woont 21% in een eengezinshuis. Hun woningen zijn dan ook apert groter. Zij wonen vaker buiten de gemeente Rotterdam (48%) dan de groep gegadigden uit de sociale-huursector (26%).

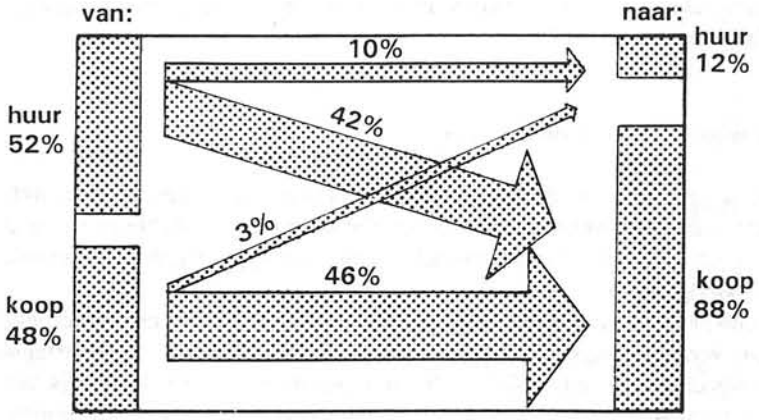
7.5 Gewenste woningen in de marktsector

Deze paragraaf is gebaseerd op de wensen voor de VINEX-woningen in de marktsector, zoals die door de makelaarsrespondenten zijn geventileerd. Achtereenvolgens komen aan bod de gewenste eigendomsverhouding, het type woning en enkele kenmerken en voorzieningen.
In het oog gehouden moet worden dat het wensen betreft van een specifieke doelgroep, een verhuisgeneigde groep woonconsumenten die in de stadsregio Rotterdam wil wonen, minimaal *f* 670,- kale huur per maand of een koopprijs van *f* 150.000,- wil betalen, en niet alleen maar in een bestaande woning wil wonen. Wat dit laatste selectiecriterium betreft; 73% wil eventueel en 27% per se naar een nieuwbouwwoning verhuizen.

Huren of kopen?
Net als voor de gehele Randstad, blijken ook in de stadsregio Rotterdam de verhuisplannen een forse verschuiving van huur naar koop op te leveren. Afbeelding 7.3 laat de verhuisbalans zien. Nu huurt nog ruim de helft, na de verhuizing zal dat nog maar 12% zijn. Maar liefst 88% is op zoek naar een koophuis. Slechts 5% heeft geen voorkeur tussen huur of koop. De wens om een huis te kopen komt nog sterker naar voren dan in het Randstadonderzoek (77%). Potentiële huurders zijn vooral 55-plussers, kopers zijn meestal lid van een meergezinshuishouden.
Van de huurders blijft 19% het liefst in de huursector en wil maar liefst 81% overstappen naar de koopsector. Omgekeerd wil slechts 6% van de huidige eigenaren de overstap maken naar de huursector, bijna allemaal ouderen.
Voor de nog te betrekken huurwoning willen mensen aanmerkelijk meer betalen. De huurhoogte was een van de selectiecriteria; reden waarom lage huren niet voorkomen. Van de aspirant-huurders wil 30% maximaal *f* 770,- aan huur besteden. Het merendeel dus meer dan dat bedrag. 32% wil in de nabije toekomst zelfs meer dan *f* 1.000,- betalen. De bereidheid tot het betalen van dergelijke huurprijzen gaat gepaard met grote huursprongen; een sprong van 200 tot 300 gulden komt het meest voor.

De grote meerderheid wil echter kopen. Ook voor de koopsector geldt dat mensen voor de nieuwe woning heel wat meer willen betalen dan de huidige woning opbrengt. Dat constateerden we ook in het Randstadonderzoek. Bij de potentiële kopers ligt de grootste vraag tussen de *f* 200.000,- en *f* 350.000,- (52%). Het aandeel dat bereid is nog hogere prijzen te betalen, is zeker niet mis: 26%.

Afbeelding 7.3 Verhuisbalans* verdeeld naar eigendomscategorie

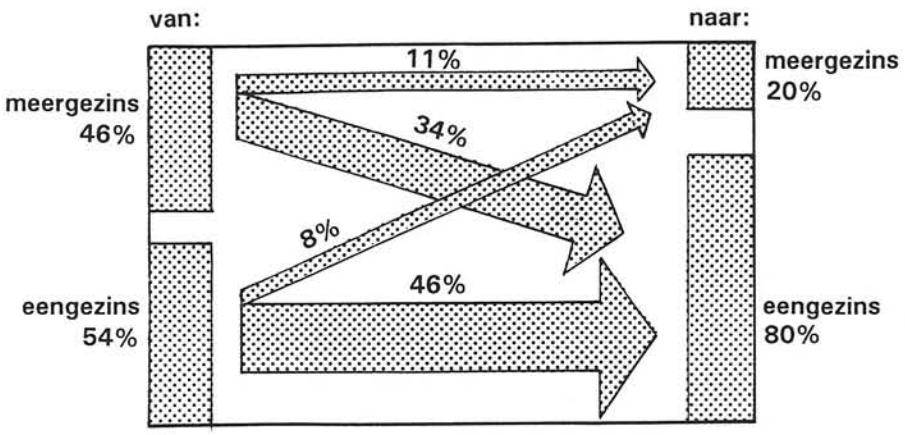


* ouderenwoning en geen voorkeur zijn buiten beschouwing gelaten.
Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994.

Het is ook hoger dan de 14% die we voor de gehele Randstad aantroffen. Hier geldt wel de opmerking dat juist in de periode medio 1993-1994 de huizenprijzen fors zijn gestegen. In totaal zoekt zestig procent een huis in de volgens de rijksterminologie dure klasse, boven de *f* 227.000,-.
Weinig opmerkelijk is de sterke relatie tussen de gewenste koopprijs en de hoogte van het huishoudensinkomen. De bevestiging van een belangrijke conclusie uit het Randstadonderzoek is verrassender: tweeverdieners zoeken niet in duurdere prijsklassen dan anderen. Het zijn vooral de geenverdieners (veel ouderen) en eenverdieners in meerpersoonshuishoudens die bereid zijn hoge bedragen neer te tellen. Bezien naar leeftijd lijkt de volgende stelregel op te gaan: hoe hoger de leeftijd, des te hoger de koopsom.

Woningtype
De vraag naar eengezinshuizen is groot. De verhuisbalans in afbeelding 7.4 slaat duidelijk door naar dit soort woningen. Veel bewoners van een eengezinshuis willen wederom een eengezinshuis (84%). Ook menig bewoner van een meergezinshuis zoekt een eengezinshuis (75%). Mensen die bij voorkeur in een rijtjeshuis willen wonen of die geen voorkeur hebben, zijn uit de meergezinssector afkomstig. Kandidaten voor een meergezinshuis wonen er meestal ook nu al. Mensen die een duurder eengezinshuis wensen, wonen nu ook al in een eengezinshuis. De kleine groep die hun eengezinswoning gaat verruilen voor een meergezinswoning, behoort bijna geheel tot de categorie 55-plus.

Afbeelding 7.4 Verhuisbalans* verdeeld naar bouwtype (1e voorkeur)



* ouderenwoning en geen voorkeur zijn buiten beschouwing gelaten.
Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994.

Volgens tabel 7.3 blijken mensen vooral op zoek naar een (half)vrijstaande woning: een hoekwoning in een rijtje (17% van alle voorkeuren), een twee-onder-een-kapwoning (25%) of een vrijstaand huis (18%). Een huis midden in een rijtje wordt onmiskenbaar minder vaak genoemd (8%).
Van de respondenten mag 14% tot de leeftijdscategorie 55+ gerekend worden. Op dit moment wil de grote meerderheid klaarblijkelijk ook na verhuizing zelfstandig blijven wonen. De vraag naar een specifieke ouderenwoning, aanleunwoning of serviceflat is vooralsnog beperkt (4%). (Verhuisgeneigde!) ouderen (geenverdieners) zijn vooral gericht op de meergezinshuizen. Jongere alleenstaanden (eenverdieners) zijn dat ook, maar in mindere mate. De meerpersoonshuishoudens, zowel met als zonder kinderen, richten zich vooral op het eengezinshuis. Het onderzoek in de stadsregio Rotterdam bevestigt onze eerder in de Randstad gestelde conclusie dat tweeverdieners helemaal niet in appartementen geïnteresseerd zijn, zoals dikwijls wordt beweerd; slechts 6% van de tweeverdieners prefereert een flat.
De categorie meergezinshuis is het meest gewild bij de (verhuisgeneigde!) 55-plussers (91%) en in mindere mate bij de jongere eenpersoonshuishoudens. In de categorie meergezins is de vraag naar een boven- of benedenwoning en een flat zonder lift opvallend klein (samen 2% van het totaal). De voorkeur gaat duidelijk uit naar een flat mèt lift. In vergelijking met de hele Randstad valt op dat bij flatoptanten het hoge wonen (vanaf de vijfde verdieping) populairder is (29%), en het wonen op de begane grond (4%!) en de onderste vier woonlagen (39%) minder gewenst. De afkeer voor de begane grond is opmerkelijk te noemen.

Tabel 7.3 Gewenst woningtype in de marktsector, naar huidig soort woning (horizontaal gepercenteerd, exclusief starters)

	Huidig soort woning		Totaal	
Gewenst woningtype*	Eengezins	Meergezins	Abs.	%
Eengezins rijtjeshuis: tussenwoning	(19)	81	21	8
Eengezins rijtjeshuis: hoekwoning	53	47	43	17
Eengezins twee-onder-een-kapwoning	73	27	66	25
Eengezins vrijstaande woning	77	23	48	18
Eengezinshuis: geen voorkeur	23	77	30	12
Meergezinshuis	42	58	52	20
Totaal absoluut	141	119	260	
% horizontaal	54	46		100

* ouderenwoning en geen voorkeur soort woning zijn buiten beschouwing gelaten.
( ) = minder dan vijf antwoorden.
Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994.

Niet aan alle wensen, hoe realistisch ook geuit, kan in de praktijk tegemoet gekomen worden. Als er geen eengezinshuizen zijn, kan het alternatief een flat zijn. Van alle respondenten piekert de meerderheid (56%) er sowieso niet over een flat of appartement te accepteren. Van de gezinnen met kinderen is dat zelfs 68%. Deze mensen verhuizen in dat geval naar een andere locatie waar ze wel een eengezinshuis kunnen krijgen (62%), of ze verhuizen niet (38%).
De rest (44%) is onder voorwaarden wel bereid een flat of appartement te accepteren. Zo'n flat dient dan als wisselgeld in de eerste plaats over een grote buitenruimte in de vorm van balkon of dakterras te beschikken, 60% van de respondenten kruist dit aan. In de tweede plaats moet de woning extra groot zijn (45%). Ten derde moet de woning goed afgeschermd zijn van lawaai van buiten of van buren (33%). Minder vaak worden ook nog genoemd: een kindvriendelijke woonomgeving (22%), veel open ruimte en groen (21%), een fraai uitzicht (18%), een rustige situering (18%), een extra grote woonkamer (17%) en eigen parkeergelegenheid (17%).

Grootte, indeling en uiterlijk
Vier (49%) of vijf kamers (28%) is het meest gewild, woon- en slaapkamers opgeteld. Een minderheid speurt naar een nog grotere woning (8%), of juist naar een kleine woning: een driekamerwoning en bij uitzondering nog kleiner (16%). Allicht is er verband tussen de gewenste woninggrootte en de huishoudensgrootte. Hoe groter het huishouden, des te groter het aantal kamers van de nieuwe woning dient te zijn. Bij alleenstaanden en ouderen ligt de nadruk op kleinere woningen, bij tweepersoonshuishoudens op vierkamerwoningen, en meerpersoonshuishoudens met kinderen opteren met name voor minimaal een vijfkamerwoning.
Bijna de helft van de huishoudens wil één (35%) of twee (12%) kamers extra. Een meergezinshuis mag kleiner zijn (3,7 kamer) dan een eengezinshuis (4,5 kamer). In vierkante meters uitgedrukt, wil 90% een woning van minstens 100 m² vloeroppervlakte en 66% minstens 150 m². Ook hier mogen de eengezinshuizen groter zijn dan de meergezinshuizen.
De mogelijkheid om zelf de woning in te kunnen delen, wordt hogelijk op prijs gesteld; 83% van alle respondenten wil na oplevering van de nieuwe woning zelf wanden en deuren kunnen veranderen. Deze grote voorkeur stemt overeen met het gevondene in de gehele Randstad.

Een kwart van alle respondenten vindt een aparte architectonische vormgeving gewenst. Eveneens een kwart heeft dat liever juist niet. Voor de helft maakt het eigenlijk niet uit. Liefhebbers van een bijzonder uiterlijk treffen we meer aan onder jongere alleenstaanden en de hoogste inkomensgroep (hoger dan *f* 5.500,-), en onder optanten voor een twee-onder-een-kapwoning. Wellicht kleeft daar een bepaald bijzonder imago aan.

Tuin
Uit het Randstadonderzoek bleek dat een tuin hoog op de lijst met belangrijke voorzieningen prijkt, bij eengezinshuizen zelfs op de bovenste plaats.

Tabel 7.4 Belang van een eigen tuin bij een woning in de marktsector, naar huishoudenstype (in %)

	Eenpers. <55 jaar	Meerp. z. kind. <55 jaar	Huish. met kind. <55 jaar	Huish. ≥55 jaar	Totaal
Zeer belangrijk	42	76	84	(7)	67
Enigszins belangrijk	(13)	16	12	17	14
Niet belangrijk	46	8	4	76	19
Totaal (abs. = 100%)	24	107	129	41	301

( ) = minder dan vijf antwoorden.
Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994.

In de stadsregio Rotterdam is de voorkeur iets minder nadrukkelijk dan in de gehele Randstad, maar desalniettemin hoog: 67% versus 77% vindt een tuin zeer belangrijk. Van de liefhebbers van een eengezinshuis vindt 86% een eigen tuin zeer belangrijk. Omdat de voorkeuren voor de woningtypen zo nadrukkelijk gekoppeld zijn aan de huishoudenstypen, zijn de verschillen groot. Meerpersoonshuishoudens, al dan niet met kinderen, willen een tuin. Ouderen vinden dit niet belangrijk (dezelfde groep die opteert voor een meergezinshuis) en alleenstaanden bekleden een tussenpositie. Tabel 7.4 laat dit zien.

Ook voor de tuin geldt dat niet alle woonwensen - hoe realistisch ook - vervuld kunnen worden. Omdat een (grote) tuin schaarse VINEX-ruimte opslokt, is gevraagd naar het 'wisselgeld'. Een kleinere tuin aan het water is voor de meesten nog een aardig alternatief (71%). Daarentegen doet een balkon of dakterras als compensatie voor en in plaats van een tuin de meeste mensen afhaken (55%). Vooral gezinnen met kinderen zoeken dan wat anders (69%). Bij de geïnteresseerden is het dakterras duidelijk populairder dan het balkon. Voor deze groep moet dit wel ruim bemeten zijn: 60% wil minstens 20 m².

7.6 Gewenst woonmilieu in de marktsector

Als iemand op zoek is naar een nieuwe woning, betrekt hij (of zij) naast de woning ook het woonmilieu in het zoekproces. Dat doet hij op een meer algemeen niveau, de woonlocatie, en op de schaal van de directe woonomgeving.
De voorkeur van de meeste potentiële verhuizers naar een nieuwbouwwoning gaat uit naar een wijk met een suburbaan karakter, met eengezinswoningen in het groen en minder stedelijke voorzieningen (68%). Bijna een kwart (23%) prefereert een wijk met een meer stedelijk karakter, centraal gelegen ten opzichte van cafés, restaurants, theater, bibliotheek, bioscoop en museum. De rest heeft geen voorkeur. Deze verdeling komt overeen met die van de rest van de Randstad.

De voorkeuren verschillen echter sterk per huishoudenstype; het zijn vooral de eenpersoons- en de oudere huishoudens die opteren voor een stedelijke ambiance. Dit verschil komt in de stadsregio Rotterdam een stuk pregnanter naar voren dan in de Randstad als geheel. Bij de meerpersoonshuishoudens houdt de hang naar het suburbane nauwelijks enig verband met de aanwezigheid van kinderen. Deze voorkeur is bijna net zo sterk bij huishoudens met als zonder kinderen.
Een landelijk woonmilieu oefent een zeer sterke aantrekkingskracht uit op huishoudens met een meer traditionele arbeidsverdeling tussen de partners (86%). Ook tweeverdieners leveren in zeven van de tien gevallen graag de nabijheid van stedelijke voorzieningen in voor het wonen in het groen.

Het ligt voor de hand dat de mensen die een gestapelde woning willen het vaakst opteren voor een stedelijk woonmilieu (59%). Toch wil nog 30% van de toekomstige flatbewoners het liefst suburbaan wonen. Wil men een eengezinswoning, dan moet deze ook in een suburbane omgeving liggen (82%). Slechts 11% ziet zijn eengezinswoning het liefst in een wijk met een meer stedelijk karakter verschijnen.

De beide typen stedelijk en suburbaan/landelijk zijn nader te specificeren. Tabel 7.5 laat zien in wat voor soort buurt de respondenten bij voorkeur wel, of juist niet willen wonen. Achteraf hebben wij de buurttypen toebedeeld aan de woonmilieus stedelijk of suburbaan. Omdat respondenten slechts één voorkeur en meer afkeuren mochten uitspreken, is een extra kolom opgenomen.
Het hoogst scoort de nieuwbouwbuurt met overwegend eengezinshuizen, gevolgd door het dorp. Dit is uiteraard ook in overeenstemming met de sterke voorkeur voor het meer landelijke wonen. Bij de meergezinswoningen valt op dat men deze doorgaans in het centrum zoekt of hoog langs de rivier. Etagewoningen in alle andere wijktypen zijn weinig populair. Deze woningtypen wekken ook de meeste afkeer op.
Een nieuwbouwbuurt met overwegend etage- en flatwoningen is voor slechts zeer weinig respondenten (3%) de eerste keus. Dit bevestigt nog eens de geringe behoefte aan gestapelde bouw in VINEX-uitleggebieden.
Van de mensen die in een nieuwbouwbuurt willen wonen, geeft 16% de voorkeur aan een meer stedelijke wijk en 75% aan een meer landelijke wijk. Bijna iedereen (89%) wil kopen, enkelen willen huren (6%). Liefhebbers voor een nieuwbouwwijk zijn relatief iets vaker gezinnen (56%) en wat minder ouderen (6%) of jongere alleenstaanden (2%).

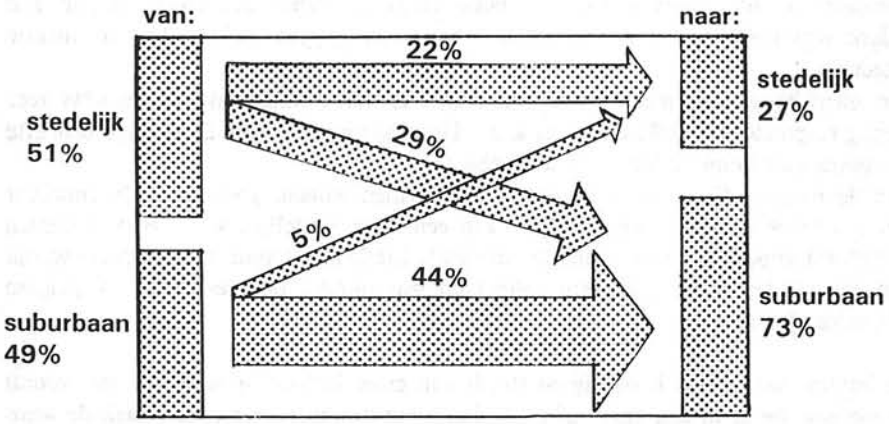
De huidige woonbuurt is overigens steeds van grote invloed op de gewenste; vooral de mensen die al in een voor- of na-oorlogse buurt wonen, ventileren vaak de wens om in zo'n zelfde soort buurt te blijven wonen.

Tabel 7.5 Soort buurt waar de nieuwbouwwoning in de marktsector bij voorkeur moet staan, en waar die beslist niet mag staan

	Bij voorkeur wel		Beslist niet*		
	Abs.	% antw.	Abs.	% antw.	% resp.
Stedelijk:					
In een binnenstad of stads(deel)centrum	19	6	116	18	38
Hoog wonen langs de rivier buiten het centrum	18	6	29	5	10
Vooroorlogse buurt met overwegend eengezinshuizen	18	6	35	6	12
Vooroorlogse buurt met overwegend etage/flatwon.	5	2	159	25	52
Naoorlogse buurt met overwegend etage/flatwoningen	2	1	106	17	35
Nieuwbouwbuurt met overwegend etage/flatwoningen	10	3	113	18	37
Suburbaan:					
In een dorp	74	24	27	4	9
Nieuwbouwbuurt met overwegend eengezinshuizen	113	37	16	3	5
Naoorlogse buurt met overwegend eengezinshuizen	17	6	6	1	2
Geen voorkeur of afkeur	27	9	27	4	9
Totaal	303	100	634	100	

* maximaal drie antwoorden per respondent mogelijk.
Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994.

Afbeelding 7.5 Verhuisbalans* verdeeld naar woonmilieu



* geen voorkeur is buiten beschouwing gelaten.
Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994.

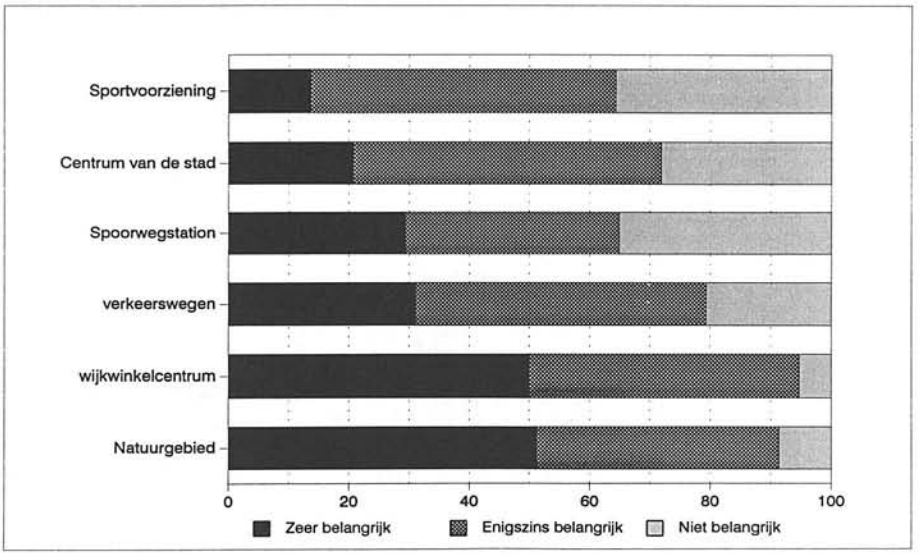
Afbeelding 7.5 toont de verhuisbalans. Als alle verhuiswensen gerealiseerd zouden worden, zou meer dan de helft van de huidige 'stedelingen' naar een meer landelijk, suburbaan woonmilieu verhuizen. De stroom van het platteland naar de stad is beduidend geringer. Het animo om het suburbane woonmilieu te verlaten, is zelfs bijzonder klein te noemen.

Gewenste voorzieningen in de stadsregio

De gegadigden voor een VINEX-marktsectorwoning in de stadsregio Rotterdam plaatsen dezelfde voorzieningen bovenaan hun verlanglijstje als de mensen in de rest van de Randstad. Wat de woonlocatie betreft, de plaats binnen de stadsregio, blijken de behoefte aan een fraai natuurgebied als bos, polder, plas of zee in de nabijheid, en aan een nabijgelegen winkelcentrum het grootst (zie afbeelding 7.6). Het belang van verkeerswegen die zorgen voor een vlotte bereikbaarheid per auto en aan een spoorwegstation of metrostation is aanmerkelijk minder groot, maar het prevaleren van de behoefte aan individueel boven openbaar vervoer is toch opvallend.

Tussen de afzonderlijke huishoudenstypen bestaan verschillen. Ouderen hechten aan een winkelcentrum dichtbij, verkeerswegen, een station en een stadscentrum. Ook de jongere alleenwonenden benadrukken het laatste aspect, het stadscentrum. De meerpersoonshuishoudens, al dan niet met kinderen, geven antwoorden die weinig afwijken van de gemiddelde scores.

Afbeelding 7.6 Belang van een aantal aspecten die betrekking hebben op de woonlocatie van een marktsectorwoning (in %)

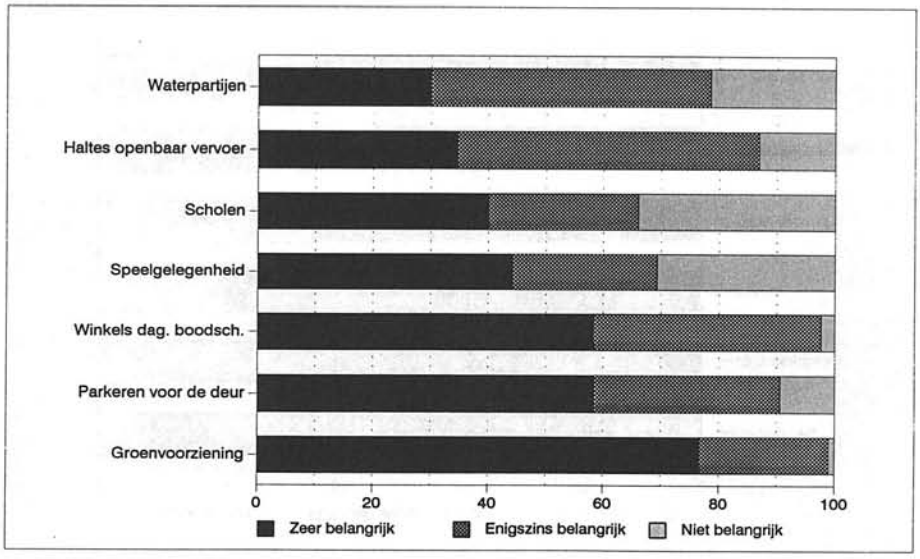


Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994.

In een toekomstige wijk die een meer stedelijk karakter draagt, moeten vooral een winkelcentrum, een spoorwegstation en het centrum van de stad dichtbij liggen. In een wijk met een meer suburbaan getint karakter komt het belang van de nabijheid van natuurgebieden sterk naar voren.

Gewenste voorzieningen in de directe woonomgeving
Kijken we naar verlangens voor de directe omgeving, dan zien we dezelfde thema's terugkomen: groen, winkels en de auto. Afbeelding 7.7 laat dit zien.
Volgens de figuur vindt men groenvoorzieningen in de buurt als bomen, struiken, grasveldjes, kleine parkjes of een plantsoen, duidelijk het allerbelangrijkst. Op afstand volgen parkeergelegenheid voor de deur en winkels voor dagelijkse boodschappen. Ouderen noemen wederom de nabijheid van winkels, maar ook haltes voor het openbaar vervoer en aantrekkelijke waterpartijen en groen. Gezinnen met kinderen letten vanzelfsprekend meer op de kindvriendelijke voorzieningen.
Net als voor de locatie-aspecten geldt ook voor de buurtvoorzieningen dat het belang dat iemand aan een bepaalde voorziening hecht, samenhangt met het gewenst soort woonwijk: stedelijk of suburbaan. In een stedelijke woonwijk moet extra aandacht besteed worden aan buurtwinkels en bus- of tramhaltes; voor mensen die een suburbane wijk voor ogen hebben, is veel aandacht voor groen, speelgelegenheid en scholen op zijn plaats.

Afbeelding 7.7 Belang van voorzieningen in de directe woonomgeving van een marktsectorwoning, op korte afstand van de woning (in %)



Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994.

Een autoluwe wijk?
De doelgroep, waarover we spreken, beschikt doorgaans over een auto. In het Randstadonderzoek had 90% minstens één auto, en 23% zelfs twee auto's. In dat licht is een boeiende vraag of een autoluwe wijk gewenst is: een buurt met weinig verkeer, waarbij geparkeerd wordt op enige loopafstand van de woning.
Dit blijkt omstreden te zijn; 23% is voorstander, maar 43% ziet liever geen autoluwe wijk (een derde is neutraal). Ouderen met een voorkeur voor een stedelijk milieu zijn de enigen met een iets grotere voorkeur voor een autoluwe wijk, voor de rest zijn er geen onderlinge verschillen.

Buurtbewoners
Een laatste onderwerp is de samenstelling van de bevolking in de buurt, het soort bewoners. We vroegen of men voorkeur heeft voor een buurt met mensen die ongeveer dezelfde sociaal-economische positie hebben als zichzelf, of voor een gemengde buurt waarin mensen wonen met een verschillende sociaal-economische positie. In het Randstadonderzoek bleken de meningen hierover zo'n beetje gelijk verdeeld te zijn. Nu is er een duidelijke voorkeur voor een gelijksoortige buurt (62 versus 19%). De meningen lopen per huishoudenstype iets uiteen.
Ouderen omringen zich graag met gelijkgestemden, terwijl alleenstaanden zich vaker prettig voelen in een buurt met een gemengde buurtopbouw. Zo'n buurt moet dan wel een stedelijk stempel opgedrukt krijgen.

7.7 Woonwensen van starters

Tot nu toe is geen onderscheid gemaakt tussen starters en de doorstromers op de woningmarkt. De groep starters, die zich bij een makelaar inschrijft en aan de criteria voldoet, is betrekkelijk klein, namelijk bijna tien procent. Eigenlijk verschillen de wensen van beide groepen opvallend weinig van elkaar. Een paar verschillen liggen voor de hand; starters zijn meestal jonger, staan vaker aan het begin van hun wooncarrière en richten zich iets vaker op de lagere prijsklassen. Opvallend is dat ze, meer nog dan de doorstromers, zich richten op een suburbaan woonmilieu en daar een eengezinskoopwoning willen.
We kunnen concluderen dat starters - die ingeschreven staan bij makelaars - een belangrijke doelgroep zijn voor nieuw te bouwen wijken. Wie echter denkt dat zij daarbij ook de doelgroep zijn voor gestapelde woningen in een buurt met een wat stedelijker karakter met een rijk scala aan openbaar vervoer en andere stedelijke voorzieningen bij de hand, komt bedrogen uit.

Tabel 7.6 Woonwensen in de marktsector, per huishoudenstype (in %)

	Eenpers. <55 jaar	Meerp. z. kind. <55 jaar	Huish. met kind. <55 jaar	Huish. ≥55 jaar	Totaal
Inkomen:					
< *f* 4.000	83	27	37	30	36
> *f* 4.000	(16)	73	63	71	64
Gemiddeld:	*f* 3.544	*f* 4.890	*f* 4.408	*f* 4.310	*f* 4.497
Aantal verdieners:					
Geenverdieners	(4)	-	-	77	12
Eenverdieners	96	10	52	21	35
Tweeverdieners	-	90	48	(2)	53
Gewenst huur of koop:					
Liever huren	(16)	(2)	(3)	53	11
Liever kopen	75	94	93	38	84
Gewenst woningtype:					
Meergezins	52	7	5	91	19
Eengezins	48	93	95	(9)	81
Woninggrootte:					
Twee of drie kamers	58	13	(2)	40	16
Vier kamers	21	64	40	55	49
Vijf of meer kamers	21	23	59	(2)	36
Eigen tuin:					
% zeer belangrijk	42	76	64	(7)	67
Woonmilieu:					
Stedelijke wijk	54	16	12	53	23
Suburbane wijk	38	73	79	40	68
Drie belangrijkste locatie-aspecten:	natuur winkels centrum	natuur winkels wegen	natuur winkels wegen	winkels station centrum	natuur winkels wegen
Drie belangrijkste buurtvoorzieningen:	groen* parkeren* winkels	groen parkeren winkels	groen spelen scholen	winkels halte OV groen	groen parkeren* winkels*
Autoluwe wijk:					
Gewenst	(12)	14	29	35	23
Ongewenst	50	48	39	40	43
Bewonerssamenstelling:					
Meer gelijk	54	64	57	79	62
Verschillend	33	17	21	12	19
Totaal (absoluut = 100%)	24	108	129	44	305

( ) = minder dan vijf antwoorden. * = ex aequo.
absolute aantallen zijn bij sommige vragen iets minder.
Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994.

7.8 Woonwensen in de marktsector en huishoudenstypen

In dit onderzoek zijn vier huishoudenstypen samengesteld, waarin het aantal personen in een huishouden, de aanwezigheid van kinderen en leeftijd zijn gecombineerd. Eén type betreft huishoudens waarvan het hoofd ouder is dan 55 jaar. De overige drie typen hebben een jonger hoofd: alleenstaanden, meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (meestal stellen) en gezinnen met kinderen. Deze verdeling levert zeer onderscheidende karakteristieken op van woonwensen per type. Bij wijze van samenvatting zetten we in deze paragraaf de woonwensen in de marktsector per huishoudenstype op een rij. Dit is zichtbaar is tabel 7.6. De thema's zijn terug te vinden in de paragrafen in dit hoofdstuk. Voor de complete cijferreeksen verwijzen we naar het deelrapport 3 uit de serie Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam.

7.9 De twee bronnen vergeleken: accenten in de sociale en de marktsector op VINEX-locaties

Woonwensen voor de nieuwbouwwoningen op de VINEX-locaties hebben we, zoals in paragraaf 7.2 vermeld, op twee manieren achterhaald. Ten eerste door in aanmerking komende huurders uit de grote buurtenquête nader te bekijken. Deze groep toont interesse in zowel de goedkope woningen (te bouwen in de sociale sector), als de duurdere woningen (te realiseren in de marktsector). Ten tweede via een aparte, diepergaande steekproef onder mensen die een concrete stap verder hebben gezet, namelijk door zich in te schrijven bij een makelaar. Deze groep opteert voor de laatste categorie, de marktsector.
In deze paragraaf vergelijken we de zittende bewoners van een sociale-huurwoning huurders met de makelaarsklanten (tabel 7.7). De middelste kolom heeft betrekking op respondenten in de nieuwbouwenquête, die in een sociale-huurwoning wonen en die zich bij een makelaar hebben ingeschreven.
In het oog springt, dat veel meer corporatierespondenten dan makelaarsrespondenten wederom een huurwoning willen. Niettemin wil meer dan de helft een woning gaan kopen. Onder aspirant-huurders is de prijsklasse van *f* 620,- tot *f* 770,- favoriet bij beide groepen bewoners van sociale-huurwoningen. Over de gehele linie gezien, willen de makelaarsrespondenten meer huur per maand betalen. Ook de gewenste koopsom ligt een stuk hoger.
Op dit moment betalen de makelaarsrespondenten ook al meer huur dan de corporatierespondenten, al wonen ze in gelijke mate in een eengezinshuis. Het aantal gewenste kamers ontloopt elkaar niet veel bij de verschillende groepen. Men is in sterke mate gelijkgestemd als het om het woningtype gaat. Bij alle groepen wil een zeer grote meerderheid een eengezinshuis.
Tabel 7.7 maakt duidelijk dat op VINEX-locaties de woningen in de sociale sector in grote lijnen aan dezelfde eisen moeten voldoen als de woningen in de marktsector. Het accent kan in de sociale sector veel sterker op de huursector worden gelegd, er bestaan wat minder bezwaren tegen gestapelde woningen en de woningen moeten duidelijk minder prijzig zijn dan de woningen in de marktsector zullen zijn.

Tabel 7.7 Woonwensen van potentiële VINEX-bewoners: de zittende huurders in de sociale-huursector en de makelaarsklanten vergeleken (in %)

	Geïnteresseerden uit de grote buurtenquête		Makelaars-enquête Doelgroep 70% marktsector	
Gewenste eigendomssituatie	Doelgroep 30% sociale sector	Doelgroep 70% marktsector	Bewoners sociale huurwoning	Alle respondenten
Huren	75	33	9	11
Kopen	12	55	83	84
Geen voorkeur	12	12	9	5
Totaal (abs. = 100%)	1.578	1.237	47	302
Gewenste huurprijs in klassen				
Minder dan 570 gulden	72	9	-	-
570 tot 619 gulden	18	7	-	4
620 tot 769 gulden	9	54	63	26
770 gulden of meer	1	30	(37)	70
Totaal (abs. = 100%)	1.383	548	8	47
Gewenste koopprijs in klassen				
Minder dan 150.000 gulden	82	22	-	3
150.000 tot 199.000 gulden	16	57	29	20
200.000 tot 249.000 gulden	2	15	43	24
250.000 tot 299.000 gulden	-	4	14	16
300.000 gulden of meer	-	2	14	38
Minder dan 159.000 gulden	84	25	(2)	6
159.000 tot 226.000 gulden	16	59	57	34
227.000 gulden of meer	-	15	41	59
Totaal (abs. = 100%)	310	805	42	266
Gewenst soort woning*				
Eengezinshuis	54	86	91	81
Meergezinshuis	46	14	(9)	19
Totaal (abs. = 100%)	1.484	1.203	46	287
Gewenst aantal kamers				
Twee of drie	30	12	(6)	16
Vier	45	52	62	49
Vijf of meer	25	36	32	36
Totaal (abs. = 100%)	1.476	1.228	47	302

* ouderenwoning, zelfstandige HAT-eenheid en geen voorkeur soort woning zijn buiten beschouwing gelaten.

( ) = minder dan vijf antwoorden.

Bron: OTB-enquête Woonwensen voor nieuwbouwwoningen in Rijnmond, 1994; OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

7.10 Conclusies

Het is opvallend hoezeer de resultaten van de enquête onder ingeschrevenen bij makelaars in de stadsregio Rotterdam overeenkomen met de uitkomsten van het grote OTB-onderzoek naar de woonwensen van gegadigden voor een marktsectorwoning op een VINEX-locatie in de Randstad. De wensen van de aspirant-bewoners van VINEX-marktsectornieuwbouw zijn sterk gericht op het eengezinskoophuis in een groene, rustige, tamelijk suburbane omgeving, liefst op veilige afstand van de herrie en het ongerief van de stad. Het VINEX-beleid daarentegen is gericht op het bouwen in en aan de stad, in een stevige dichtheid op plaatsen die door het openbaar vervoer goed kunnen worden ontsloten.
Er is onmiskenbaar een spanningsveld tussen de eisen die het VINEX-beleid en ambitieuze stedebouwkundigen en architecten stellen en de wensen die aspirant bewoners van VINEX-nieuwbouw stellen. De wensen van de bewoners kunnen daarbij niet worden genegeerd in een marktgerichte aanpak waarbij vooral op potentiële doorstromers wordt gemikt.
Op het eerste gezicht lijkt het alsof de woonwensen van gegadigden voor een VINEX-woning in de sociale sector de zaak verder compliceren. Ook deze bewoners stellen hoge eisen maar zij noemen gemiddeld lagere huren en koopsommen. Zij stellen echter hun suburbane eisen minder absoluut. Ook zonder een twee-onder-eenkapwoning gloort er voor hen geluk op VINEX-locaties.
Het realiseren van een substantieel aandeel sociale-huurwoningen op VINEX-locaties lijkt niet alleen van essentieel belang om een interessante differentiatie in de bevolkingssamenstelling tot stand te brengen, maar ook als een instrument om de kloof tussen de stedebouwkundige VINEX-eisen (dichtheid, ontsluiting openbaar vervoer, een zekere stedelijkheid, met name op binnenstedelijke locaties) en de suburbane woonwensen van de gegadigden voor een marktsectorvorming te overbruggen. Door het introduceren van een interessante mix van woningen in de sociale en de marktsector kan het concretiseren van VINEX-plannen voor ontwerpers en opdrachtgevers een creatieve uitdaging zijn die kan leiden tot oplossingen van een hoge kwaliteit.

8
VERHUIZEN EN DOORSTROMEN

8.1 Inleiding

In hoofdstuk 7 gingen we na wat de wensen zijn van potentiële gegadigden voor een nieuwe woning op VINEX-locaties. Ingeschrevenen bij makelaarskantoren zijn daartoe geïnterviewd en een selectie is gemaakt van verhuislustigen in de sociale-huursector die zijn opgenomen in de buurtenquête. De uitkomsten van dit hoofdstuk leveren aanwijzingen omtrent de gewenste woningdifferentiatie op VINEX-locaties. De woningen op deze locaties zijn primair bedoeld voor doorstromers. Voor een deel laten doorstromers direct en indirect een woning in de sociale-huursector achter. De VINEX-nieuwbouw heeft dus via doorstroming invloed op de omvang en de aard van het vrijkomende aanbod in de voorraad sociale-huurwoningen. Dat kan tot een afroming van bewoners uit buurten leiden die via verhuisprocessen relatief intensief bij VINEX-doorstromingsprocessen zijn betrokken.
In een afzonderlijke deelstudie (deel 4 in de serie Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam) is aandacht besteed aan verhuis- en doorstroomprocessen in de stadsregio Rotterdam. Daarmee wordt enig inzicht geboden in de dynamiek van de Rijnmondse woningmarkt waarbij het door verhuurders gevoerde toewijzingsbeleid een conditionerende rol speelt.
In paragraaf 8.2 analyseren we de algemene doorstromingsprocessen in de stadsregio Rotterdam, waarbij we ons baseren op Markov-verhuissimulaties. De feitelijk plaatsgevonden doorstroming naar Prinsenland en 's-Gravenland - als het ware VINEX-locaties avant la lettre - wordt in paragraaf 8.3 geanalyseerd. In paragraaf 8.4 staan we stil bij de vorige, de huidige en de gewenste woonsituatie van doorstromers die thans in de sociale-huursector wonen en concrete verhuisplannen hebben. De relatie tussen de woonwensen van VINEX-gegadigden en de verhuislustigen in de Rijnmondse sociale-huursector leggen we in paragraaf 8.5.

8.2 Simulatie van de doorstroming in de stadsregio Rotterdam

Met behulp van Markovketens kan de doorstroming in de stadsregio worden gesimuleerd. Voor een uiteenzetting van de gevolgde methodiek verwijzen wij naar

deelrapport 4. Basis van de analyse is het Woningbehoefte-onderzoek 1989-1990 van het CBS.
Verhuizingen naar 100 huurwoningen maken in directe zin 46 huurwoningen elders in de regio vrij, slechts 2 koopwoningen, en trekken 52 starters aan. Verhuizingen naar 100 koopwoningen worden geëffectueerd door 63 doorstromers, afkomstig uit 42 huurwoningen en 21 koopwoningen, en door 37 starters.
Kijken we naar het totale doorstromingseffect van het aanbod van 100 huur- en koopwoningen, dan zien we het volgende. Verhuizingen naar 100 huurwoningen maken uiteindelijk in totaal 86 huurwoningen en 6 koopwoningen vrij. De gemiddelde ketenlengte is 1,92. Verhuizingen naar 100 koopwoningen maken in totaal 100 huurwoningen vrij en 29 koopwoningen. De gemiddelde ketenlengte is 2,29. Het doorstromingseffect van koopwoningen is in de stadsregio Rotterdam dus duidelijk groter dan dat van huurwoningen. Koopwoningen maken in de regio ongeveer een kwart woningen meer vrij dan huurwoningen. Koopwoningen veroorzaken niet alleen meer doorstroming uit koopwoningen, maar ook iets meer doorstroming uit huurwoningen.
Als men zonder meer de doorstroming binnen de stadsregio Rotterdam wil vergroten, is het bouwen van koopwoningen dus te prefereren boven het bouwen van huurwoningen.
Er zijn evenwel verschillen naar huurklasse. Onderscheid wordt gemaakt in drie huurklassen:
- huur goedkoop (tot *f* 570,- per maand in het voorjaar van 1994);
- huur midden (*f* 570,- tot *f* 770,- per maand in het voorjaar van 1994);
- huur duur (meer dan *f* 770,- per maand in het voorjaar van 1994).

Tabel 8.1 geeft een overzicht van het recruteringspatroon (waar kwam het verhuizende huishouden vandaan?) van huurwoningen in deze drie huurklassen, en koopwoningen.

Tabel 8.1 Recruteringspatroon (horizontaal geperceneerd) van verhuisbewegingen in de stadsregio Rotterdam (naar prijs en eigendomsverhouding) in de periode 1986-1990

	Vorige woonsituatie					
Huidige woonsituatie	Huur Goedkoop	Huur midden	Huur duur	Koop	Starter	Totaal
Huur goedkoop	34.8	4.2	2.5	1.0	57.5	100.0
Huur midden	29.9	11.1	5.6	3.6	49.7	100.0
Huur duur	31.0	14.6	6.6	9.0	38.8	100.0
Koop	21.5	9.9	11.0	20.9	36.7	100.0

Bron: CBS-Woningbehoeften-onderzoek 1989-1990.

Tabel 8.2 Multiplier-matrix van de gesimuleerde doorstroming in de stadsregio Rotterdam naar prijs en eigendom) in de periode 1986-1990

	Vorige woning				
Huidige woning	Huur goedkoop	Huur midden	Huur duur	Koop	Gemiddelde ketenlengte
Huur goedkoop	1.61	0.09	0.05	0.03	1.78
Huur midden	0.61	1.18	0.10	0.07	1.95
Huur duur	0.69	0.23	1.12	0.15	2.19
Koop	0.61	0.20	0.18	1.29	2.29

Bron: CBS-Woningbehoeften-onderzoek 1989-1990.

Hoe goedkoper de betrokken huurwoningen, des te groter het aandeel starters. Het doorstromingseffect van dure huurwoningen wijkt fors af van dat van koopwoningen. Het aandeel starters wijkt weinig af (39 versus 37%), maar het aandeel verlaten koopwoningen is veel lager (9 versus 21%), het aandeel dure huurwoningen is lager (7 versus 11%) en het aandeel middel- en goedkope huurwoningen is hoger (resp. 5%-punt en 10%-punt).
Tabel 8.2 toont het totale doorstromingseffect van dezelfde woningcategorieën.
Wie de doorstroming wil bevorderen, kan beter dure dan goedkope woningen bouwen.
Hoe goedkoper de betrokken huurwoning, des te korter de gemiddelde ketenlengte, des te minder koopwoningen er vrijkomen, des te minder huurwoningen in de middencategorie en dure huurwoningen vrijkomen. Goedkope huurwoningen komen ongeveer even veel voor in de ketens die op gang gebracht zijn door goedkope huurwoningen (61%), huurwoningen in de middencategorie (61%) en koopwoningen (61%). Het betrekken van dure huurwoningen maakt uiteindelijk het hoogste aandeel goedkope huurwoningen vrij (69%), maar groot is het verschil niet.
Als het doel is om via doorstroming zo veel mogelijk goedkope huurwoningen vrij te maken, maakt het weinig uit of een koopwoning, een dure of een relatief goedkope huurwoning wordt opgeleverd.
Helaas kan in de analyse geen onderscheid worden gemaakt in goedkope, middeldure en dure koopwoningen.

Het doorstromingseffect van eengezinshuizen en dat van woningen in meergezinshuizen blijken sterk uiteen te lopen. Het betrekken van 100 woningen in een meergezinshuis gebeurt in 56 gevallen door een starter. De 44 doorstromers laten in 8 gevallen een eengezinshuis achter en in 36 gevallen een woning in een meergezinshuis. Honderd eengezinshuizen maken 44 woningen in een meergezinshuis en 22 eengezinshuizen vrij en in 34 gevallen wordt de woning door een starter betrokken.
Het betrekken van een woning in een meergezinshuis leidt tot een gemiddeld kortere ketenlengte (1,86) dan het betrekken van een eengezinshuis (2,35). In de ketens, uitgelokt door het betrekken van een eengezinshuis, komen ruim tweemaal zo veel

eengezinshuizen voor (39 versus 17%) en ruim een derde zo veel woningen in een meergezinshuis (96 versus 69%) als het betrekken van een woning in een meergezinshuis.

Wie de doorstroming wil bevorderen, bouwe dus liever eengezinshuizen dan woningen in een meergezinshuis.

De tabellen 8.3 en 8.4 geven een beeld van de doorstromingseffecten van woningen, uitgesplitst naar woninggrootte (uitgedrukt in aantal kamers). Hoe kleiner de betrokken woning, des te groter het aantal starters. En verder blijkt: hoe groter de betrokken woning, des te meer woningen met vier en meer kamers er in de keten vrijkomen. Per saldo komen er ook meer driekamerwoningen vrij, maar dat geldt niet meer als de betrokken woning groter is dan vier kamers. Het aantal vrijkomende een- en tweekamerwoningen vertoont geen verband met de grootte van de betrokken woning.

Dus: wie de doorstroming wil bevorderen, bouwe zo veel mogelijk grote woningen. Dit geldt des te meer als men vooral wat grotere woningen (drie kamers en meer) ter beschikking wil krijgen in de voorraad.

Tabel 8.3 Recruteringspatroon (horizontaal gepercenteerd) van verhuisbewegingen in de stadsregio Rotterdam (naar woninggrootte) in de periode 1986-1990

	Vorige woonsituatie					
Huidige woonsituatie	1-2 kamers	3 kamers	4 kamers	≥ 5 kamers	Starter	Totaal
1-2 kamers	11.5	9.4	4.0	6.3	68.7	100.0
3 kamers	12.2	19.3	10.0	5.6	52.9	100.0
4 kamers	6.7	22.2	22.2	9.3	39.7	100.0
≥ 5 kamers	8.5	13.9	27.9	14.4	35.2	100.0

Bron: Woningbehoeften-onderzoek 1989-1990.

Tabel 8.4 Multipliermatrix van gesimuleerde doorstroming in de stadsregio Rotterdam (naar woninggrootte) in de periode 1986-1990

	Vorige woning				
Huidige woning	1-2 kamers	3 kamers	4 kamers	≥ 5 kamers	Gemiddelde ketenlengte
1-2 kamers	1.18	0.19	0.13	0.11	1.61
3 kamers	0.22	1.35	0.23	0.13	1.93
4 kamers	0.19	0.45	1.42	0.20	2.26
≥ 5 kamers	0.21	0.38	0.51	1.26	2.38

Bron: Woningbehoeften-onderzoek 1989-1990.

8.3 Doorstroming naar woningen in de marktsector in Prinsenland en 's-Gravenland

In de afgelopen jaren zijn veel woningen opgeleverd in de Rotterdamse wijken Prinsenland en 's-Gravenland. Ongeveer 50% van de woningen in de marktsector is hier gerealiseerd. De ontwikkeling van dit gebied is in de tweede helft van de jaren tachtig ter hand genomen. De eerste paal in Prinsenland ging april 1988 de grond in; de eerste paal in 's-Gravenland volgde enkele jaren later. De verhuisstromen naar deze twee wijken zijn apart onderzocht. Tenminste 80% van de huishoudens in de schakels van de verhuisketens is doorstromer. Tabel 8.5 geeft een overzicht van kenmerken van de huidige woning in drie schakels van de verhuisketens naar Prinsenland en 's-Gravenland.

Tabel 8.5 laat zien dat drie kwart van de nieuwbouw uit eengezinshuizen bestond, ruim 81% uit koopwoningen, en 52% uit woningen met tenminste vijf kamers. De huurwoningen zijn allemaal relatief duur (meer dan *f* 770,- per maand). Van de koopwoningen kostte 48% meer dan *f* 250.000,-.
De verhuizers lieten in de tweede schakel 63% woningen in een meergezinshuis achter, 56% huurwoningen, 45% woningen gebouwd na 1980, en 31% woningen met tenminste vijf kamers. Van de vrijgekomen huurwoningen is 24% goedkoop en 33% in de midden-categorie. Van de vrijgekomen koopwoningen kost 70% minder dan *f* 200.000,-.
Hoewel de absolute aantallen gering zijn, zien we in de derde schakel een verdere verschuiving in de richting van eengezinshuizen (47%), oudere woningen (30% vóór 1940 gebouwd), goedkope huurwoningen (47%) en goedkope koopwoningen (47% minder dan *f* 140.000,-). Het aandeel huurwoningen (53%) stijgt niet verder, evenmin als het aandeel kleinere woningen (42% drie kamers of minder).
Verder is opvallend dat relatief veel doorstromers naar Prinsenland en 's-Gravenland over een relatief korte afstand zijn verhuisd (zie afb. 8.1). Omdat de woningen in deze wijken buiten de verordening vielen, heeft het woonruimteverdelingsbeleid vermoedelijk geen rol van betekenis gespeeld. Kennelijk hebben vele gegadigden binnen een klein gebied gezocht, waarover zij zich gemakkelijk konden laten informeren, onder meer via de woningcorporaties.

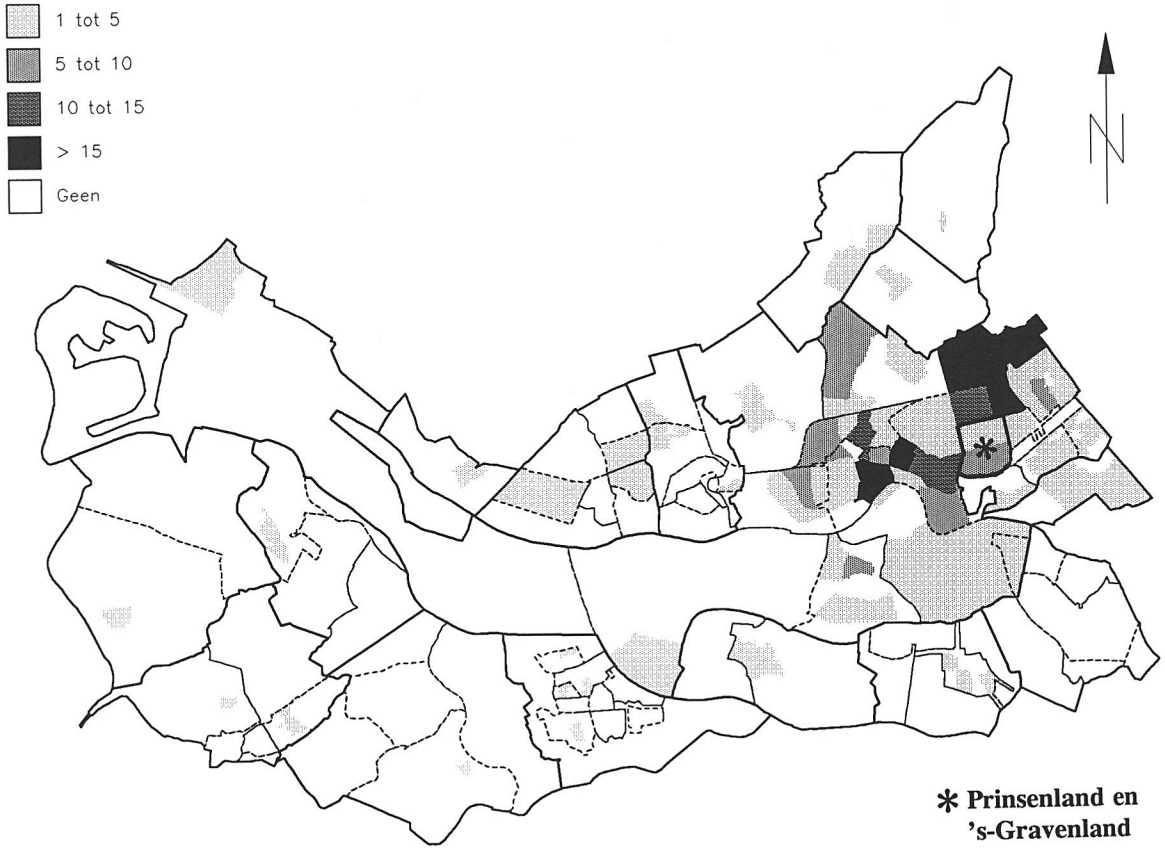
Tabel 8.6 brengt het recruteringspatroon van de marktsectornieuwbouw in Prinsenland en 's-Gravenland in beeld. Opvallend is het enorme doorstromingseffect in de eerste schakel van de verhuisketen: meer dan 95%. Uit de tabel blijkt dat voor de gehele nieuwbouw in de marktsector in Prinsenland en 's-Gravenland geldt dat meer dan de helft van de bewoners uit een huurwoning komt; ruim 18 procent komt zelfs uit een goedkope huurwoning.

Tabel 8.5 Aandeel van enkele woningkenmerken (in %) voor de verschillende schakels in de verhuisketens, Prinsenland en 's-Gravenland in Rotterdam

	Schakel 1	Schakel 2	Schakel 3
Type woning			
Eengezins	75	37	47
Gestapeld	25	63	53
Totaal	(abs.539) 100	(abs.156) 100	(abs.36) 100
Eigendomsverhouding			
Huur	19	56	53
Koop	81	44	47
Totaal	(abs.540) 100	(abs.158) 100	(abs.36) 100
Bouwperiode			
Voor 1940	0	13	30
1940 t/m 1959	0	12	15
1960 t/m 1969	0	13	9
1970 t/m 1979	0	17	9
1980 t/m 1989	4	40	33
1990 t/m 1993	96	5	3
Totaal	(abs.540) 100	(abs.151) 100	(abs.33) 100
Aantal kamers			
1 of 2	1	7	8
3	16	32	33
4	31	30	19
5 of meer	52	31	39
Totaal	(abs.540) 100	(abs.158) 100	(abs.36) 100
Kale huurprijs (hele guldens, prijspeil '94)			
Goedkoop (< *f* 570)	0	24	47
Midden (*f* 570 - *f* 770)	0	33	21
Duur (> *f* 770)	100	43	32
Totaal	(abs.100) 100	(abs.86) 100	(abs.19) 100
Koopprijs (hele guldens, 1993)			
Minder dan *f* 140.000	0	21	47
f 140.000 - *f* 200.000	34	49	29
f 200.000 - *f* 250.000	17	14	6
Meer dan *f* 250.000	48	16	18
Totaal	(abs.439) 100	(abs.70) 100	(abs.17) 100

Bron: OTB-enquête Regionale doorstroming naar de marktsector, 1994.
Voor de significantietoetsen en absolute aantallen zie Teule & Van der Heijde (1995).

Afbeelding 8.1 Vorige woonbuurt van de huishoudens uit de stadsregio Rotterdam (absolute aantallen in de steekproef) die zijn doorgestroomd naar een nieuwbouwwoning in de marktsector in Prinsenland en 's-Gravenland



Tabel 8.6 Recruteringspatroon (horizontaal gepercenteerd) nieuwbouw in de marktsector in Prinsenland en 's-Gravenland

Huidige woning	Vorige woning						
	Huur goedkoop	Huur midden	Huur duur	Koop goedkoop	Koop duur	Starter	Totaal
Huur duur	16.0	25.5	24.5	18.1	11.7	4.3	100.0
Koop goedkoop	28.9	22.2	15.1	24.9	0.9	8.0	100.0
Koop duur	8.6	9.0	24.8	37.1	19.5	1.0	100.0
Totaal	18.5	17.6	20.6	28.5	10.2	4.5	100.0

Voor absolute aantallen zie Teule & Van der Heijde (1995).
Bron: OTB-enquête Regionale doorstroming naar de marktsector, 1994.

Er bestaan duidelijke verschillen tussen de diverse nieuwbouwsegmenten binnen de marktsector. Het bouwen van dure huurwoningen levert vooral doorstroming uit de huursector op, en dan met name een doorstroming uit dure huurwoningen en huurwoningen in het middensegment (beide een kwart). Het bouwen van goedkope koopwoningen (minder dan *f* 250.000,-) levert ook een grote doorstroming uit de huursector op. Het betreft dan echter vooral goedkope huurwoningen en huurwoningen uit het middensegment (respectievelijk 29 en 22%). Daarnaast stromen er ook heel wat huishoudens door binnen de goedkope koopsector. Het bouwen van dure koopwoningen recruteert in meerderheid bewoners uit een koopwoning (meer dan 56%), met name uit een goedkope koopwoning. Daarnaast is een substantieel deel van de bewoners van nieuwe dure koopwoningen afkomstig uit een dure huurwoning.
Met behulp van recruteringspatronen uit tabel 8.6 en de Markov-ketenanalyse uit de vorige paragraaf (zie tabel 8.2) zijn de indirecte doorstromingseffecten van de marktsectornieuwbouw in Prinsenland en 's-Gravenland gepeild. Een fictief aantal nieuwbouwwoningen in de marktsector levert via de gevonden recruteringspatronen de input op voor de multipliermatrix uit de vorige paragraaf (tabel 8.2). Ter illustratie van de gehanteerde methodiek kan de nieuwbouw in de totale marktsector als voorbeeld dienen (tabel 8.6, onderste rij). Uitgaande van bijvoorbeeld 1000 nieuwbouwwoningen in de marktsector betekent dit volgens tabel 8.6 het recruteren van bewoners uit:

- 185 goedkope huurwoningen;
- 176 huurwoningen uit het middensegment;
- 206 dure huurwoningen;
- 285 goedkope koopwoningen;
- 102 dure koopwoningen.

Er worden 45 nieuwbouwwoningen betrokken door starters. In de verdere simulatie tellen we deze woningen echter niet meer mee.

Tabel 8.7 Totaal regionaal doorstromingseffect (absolute aantallen) van een aanbod van 1000 nieuwbouwwoningen in de marktsector (als geheel)

Input	Doorstromingsaanbod				
	Huur goedkoop	Huur midden	Huur duur	Koop	Totale aanbod *
1000 marktsectorwoningen					
Huur goedkoop (185)	298	17	9	6	329
Huur midden (176)	107	208	18	12	343
Huur duur (206)	142	47	231	31	451
Koop (387)	236	77	70	499	886
Totaal (955)	783	349	328	548	2009
	(39%)	(17%)	(16%)	(27%)	(100%)

* Door afronding op gehele getallen (= hele woningen) wijken de totalen in de deze kolom af van de optelling van de individuele celwaarden per rij.

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990 en OTB-enquête Regionale doorstroming naar de marktsector, 1994.

Wanneer we deze aantallen woningen als input gebruiken voor de multipliermatrix ontstaat uiteindelijk een regionaal doorstroomresultaat voor de totale marktsector zoals weergegeven in tabel 8.7. Een (primair) aanbod van in totaal 955 vrijkomende woningen (1000 nieuwbouw - 45 starters) levert een totaal doorstromingsaanbod van 2009 woningen op. Dit totale aanbod is als volgt opgebouwd:

- een input van 185 goedkope huurwoningen levert een totaal regionaal doorstromingseffect van 329 woningen;
- een input van 176 huurwoningen uit het middensegment levert een totaal regionaal doorstromingseffect van 343 woningen;
- een input van 206 dure huurwoningen levert een totaal regionaal doorstromingseffect van 451 woningen;
- een input van 387 koopwoningen (285 goedkope en 102 dure) levert een totaal regionaal doorstromingseffect van 886 woningen.

Hierbij moet overigens wel worden bedacht dat bij het totale regionale doorstromingsproces ook nog 1.000 nieuwbouwwoningen in de marktsector zijn betrokken door nieuwe bewoners. Het bouwen van 1.000 nieuwbouwwoningen in de marktsector heeft dus in de regio een direct doorstroomaanbod van 955 woningen tot gevolg. Het daaruit voortvloeiende regionale doorstromingsaanbod (dus inclusief deze 955 woningen) bedraagt 2.009 woningen. Het totale aanbod in de regio inclusief nieuwbouw komt dus uit op ruim 3.000 woningen.
In het totale via doorstroming gegenereerde aanbod (2.009 woningen) worden de meeste verhuizers uit een goedkope huurwoning gerecruteerd, namelijk zo'n 40% (zie onderste rij tabel 8.7). Ruim een kwart van de via doorstroming vrijkomende woningen bevindt zich in de koopsector.

Tabel 8.8 Totaal regionaal doorstromingseffect (absolute aantallen) van een aanbod van telkens 1000 nieuwbouwwoningen in de onderscheiden segmenten van de marktsector

Input	Doorstromingsaanbod				
	Huur goedkoop	Huur midden	Huur duur	Koop	Totale aanbod *
1000 dure huurwoningen					
Huur goedkoop (160)	258	14	8	5	285
Huur midden (255)	156	301	26	18	497
Huur duur (245)	169	56	274	37	537
Koop (298)	182	60	54	384	682
Totaal (958)	765	431	362	444	2001
	(38%)	(22%)	(18%)	(22%)	(100%)
1000 goedkope koopwoningen					
Huur goedkoop (289)	465	26	14	9	514
Huur midden (222)	135	262	22	16	433
Huur duur (151)	104	35	169	23	331
Koop (258)	157	52	46	333	591
Totaal (920)	861	375	251	381	1869
	(46%)	(20%)	(13%)	(20%)	(100%)
1000 dure koopwoningen					
Huur goedkoop (86)	138	8	4	3	153
Huur midden (90)	55	106	9	6	176
Huur duur (248)	171	57	278	37	543
Koop (566)	345	113	102	730	1296
Totaal (990)	709	284	393	776	2168
	(33%)	(13%)	(18%)	(36%)	(100%)

* Door afronding op gehele getallen (= hele woningen) wijken de totalen in de deze kolom af van de optelling van de individuele celwaarden per rij.

Bron: Woningbehoeftenonderzoek 1989/1990 en OTB-enquête Regionale doorstroming naar de marktsector.

Met de gehanteerde methodiek kunnen we ook het regionale doorstromingseffect voor elk van de onderscheiden segmenten binnen de marktsector schatten. Het betreft dan bijvoorbeeld het bouwen van respectievelijk 1.000 dure huurwoningen, 1.000 goedkope koopwoningen en 1.000 dure koopwoningen. Het regionale doorstromingseffect van deze aantallen nieuwbouwwoningen is weergegeven in tabel 8.8. Uit deze tabel blijkt dat binnen de onderscheiden segmenten in de marktsector het bouwen van dure koopwoningen het grootste doorstromingsaanbod in de regio lijkt op te leveren (ruim 2150 woningen). Het tegenovergestelde geldt voor de nieuwbouw van goedkope koopwoningen (nog geen 1.900 woningen).
Geschat wordt dat de bouw van dure huurwoningen in de stadsregio Rotterdam de meeste doorstroming uit de huursector oplevert (ruim drie kwart). Andersom lijkt het erop, en hoe kan het eigenlijk ook anders, dat het bouwen van dure koopwoningen de meeste regionale doorstroming uit de koopsector genereert, al is dat nog niet

de helft van het doorstromingsaanbod (exclusief de gerealiseerde nieuwe dure koopwoningen).
Een belangrijk uitgangspunt voor het bevorderen van de doorstroming is het vrijkomen van goedkope huisvestingsalternatieven in de bestaande woningvoorraad. Wat betreft het vrijkomen van goedkope huurwoningen in de voorraad lijkt het bouwen van goedkope koopwoningen het meest lucratief. We schatten dat bijna de helft van het doorstromingsaanbod dat wordt gegenereerd door het bouwen van deze woningen in de goedkope huursector is te vinden. Voor de andere twee onderscheiden nieuwbouwsegmenten in de marktsector ligt dat aandeel op of net boven een derde. In absolute aantallen zijn de verschillen echter opvallend gering: 861 goedkope huurwoningen vrij dankzij 1.000 nieuwe goedkope koopwoningen, 765 goedkope huurwoningen vrij dankzij 1.000 nieuwe dure huurwoningen en 709 goedkope huurwoningen vrij dankzij 1.000 nieuwe dure koopwoningen.

In schakel 1 en 3 van de verhuisketen was 78% van de verhuizende huishoudens afkomstig uit de stadsregio Rotterdam, in schakel 2 82%. Van de nieuwe bewoners in Prinsenland en 's-Gravenland heeft 12% al weer verhuisplannen binnen 2 jaar. In schakel 2 en 3 is 50 tot 54% uit de stad afkomstig, en 22 tot 26% uit een uitbreidingsgebied aan de rand van de stad. In de tweede schakel is 17% van een middelgrote gemeente afkomstig (relatief vaak Capelle aan den IJssel) in schakel 3 zelfs 25%.

Tabel 8.9 Verhuisredenen (in % van het aantal cases)* per schakel in de verhuisketens, Prinsenland en 's-Gravenland in Rotterdam

Redenen	Schakel 1	Schakel 2	Schakel 3
Zelfstandig gaan wonen	3	13	17
Huwelijk/samenwonen	6	12	8
Echtscheiding/beëindiging samenwonen	2	10	6
Geboorte kind	6	5	8
Vorige woning te klein	33	34	36
Vorige woning te groot	6	3	3
Vorige woning te duur	1	3	11
Wilde betere/mooiere woning	43	30	36
Wilde huis met tuin	30	14	17
Wilde betere/mooiere woonomgeving	34	27	19
Wilde kopen i.p.v. huren	30	17	14
Wilde huren i.p.v. kopen	2	1	6
Wilde dichter bij werk wonen	12	6	3
Verandering werkkring/studie	4	8	8
Anders	15	14	28
Totaal	(abs.539)	(abs.156)	(abs.36)

Bron: OTB-enquête Regionale doorstroming naar de marktsector, 1994.
* Meer antwoorden per respondent mogelijk.
Voor significantietoetsen en absolute aantallen zie Teule & Van der Heijde (1995).

Als gewenst woongebied noemt 80% van de opnieuw verhuisgeneigde respondenten de stad of stadsrand, 12% een middelgrote gemeente, 6% een dorp en nog eens 6% een locatie in een bos of in een landbouwgebied.
Tabel 8.9 geeft een overzicht van verhuisredenen in de schakels 1, 2 en 3. Het meest worden genoemd:

- wilde een betere/mooiere woning 43% - 30% - 36%;
- vorige woning te klein 33% - 34% - 36%;
- wilde betere/mooiere woonomgeving 34% - 27% - 19%;
- wilde kopen in plaats van huren 30% - 17% - 14%;
- wilde huis met tuin 30% - 14% - 17%.

De verhuisredenen ondersteunen de conclusie dat de doorstroming wordt bevorderd door de bouw van relatief goede woningen in een relatief mooie woonomgeving; het liefst eengezinskoopwoningen met een toereikend aantal kamers.
Het effect op de goedkope scheefheid in de huursector van de bouw van woningen in Prinsenland en 's-Gravenland blijkt substantieel te zijn (18% reductie). De dure scheefheid in de huursector wordt niet significant beïnvloed (tabel 8.10).

Tabel 8.10 Aandelen scheefwonende[1] doorstromers in de huur- en koopsector in de vorige en huidige woonsituatie voor de eerste twee schakels uit de verhuisketens, Prinsenland en 's-Gravenland in Rotterdam

	Schakel 1		Schakel 2	
	Huidige woning	Vorige woning	Huidige woning	Vorige woning
Goedkope scheefheid huur	0	18	5	24
Dure scheefheid huur	0	1	2	0
Passend huur	19	41	41	42
Goedkope scheefheid koop	0	9	9	14
Dure scheefheid koop	1	0	0	0
Passend koop	80	31	43	20
Totaal	(abs.504) 100	(abs.496) 100	(abs.121) 100	(abs.114) 100

Bron: OTB-enquête Regionale doorstroming naar de marktsector, 1994.
Voor significantietoetsen en absolute aantallen zie Teule & Van der Heijde (1995).

[1] Goedkope scheefheid huur wil anno 1994 zeggen dat men met een netto besteedbaar huishoudinkomen van meer dan *f* 25.000,- (eenpersoonshuishouden) of *f* 34.000,- (meerpersoonshuishouden) in een huurwoning met een kale huur van minder dan *f* 570,- per maand woont.
Dure scheefheid huur wil daarentegen zeggen dat men met een netto besteedbaar huishoudinkomen van minder dan *f* 25.000,- (eenpersoonshuishouden) of *f* 34.000,- (meerpersoonshuishouden) woont in een huurwoning met een kale huur van meer dan *f* 770,- per maand.
Goedkope scheefheid koop wil zeggen dat men anno 1994 met een hoger inkomen (zie hiervoor) in een woning van meer dan *f* 140.000,- (prijspeil 1993) woont.
Dure scheefheid koop betekent dat men anno 1994 met een lager inkomen (zie eveneens hiervoor) in een woning van meer dan *f* 200.000,- (prijspeil 1993) woont.

Ook in de tweede schakel wordt de goedkope scheefheid fors gereduceerd (van 24% naar 5%). Hier speelt de dure scheefheid eveneens nauwelijks een rol.

8.4 Vorige, huidige en gewenste woonsituatie van recent verhuisden in de sociale-huursector die opnieuw verhuisplannen hebben.

In de OTB-buurtenquête onder bewoners van sociale-huurwoningen is nader aandacht besteed aan recent verhuisden die inmiddels opnieuw verhuisplannen hebben. In de steekproef troffen we 1369 huishoudens aan in deze categorie.

Verhuisgeneigde doorstromers
Meer dan een kwart van de huishoudens die recent (na 1991) zijn doorgestroomd, geeft aan binnen twee jaar beslist of wellicht weer te willen verhuizen. Dit aandeel is even groot als dat van alle ondervraagde huishoudens in de regio. Deze verhuisgeneigde doorstromers lijken vooral te behoren tot de groep jongere (dikwijls buitenlandse) gezinnen met kinderen, die of een laag inkomen (tot *f* 2.000,- per maand) of een hoog inkomen (meer dan *f* 4.000,- per maand) bezitten. Qua woningkenmerken wonen de verhuisgeneigden onder de doorstromers meer in de goedkoopste huurwoningen en in flats zonder lift en boven/benedenwoningen dan de niet-verhuisgeneigden.
Het lijkt erop dat de verhuisgeneigden in de kleinere woningen vooral behoren tot de éénoudergezinnen met een vaak lager inkomen, terwijl de verhuisgeneigden in de grotere woningen grotere gezinnen met een hoger inkomen zijn. Omdat een substantieel deel van de verhuisgeneigden een hoger inkomen bezit en ze vaak in goedkope huurwoningen wonen, is het aandeel te goedkoop wonenden (goedkope scheefheid) groter dan dat van de niet-verhuisgeneigden. De verhuisgeneigde doorstromers wonen overigens minder te goedkoop dan alle ondervraagde huishoudens (22 versus 25 procent).
De verhuisgeneigde doorstromers verschillen niet veel van alle verhuisgeneigden als het gaat om de kenmerken van de huidige woning.
Bij de confrontatie van de huidige en gewenste woonsituatie van de verhuisgeneigde doorstromers blijkt dat 64% van degenen die weer in een huurwoning willen wonen, kiest voor een goedkope woning (minder dan *f* 570,-). Voor de relevante huishoudens die nu in een goedkope huurwoning wonen is dat aandeel zelfs 75%. Naarmate de huidige woning duurder wordt neemt dit aandeel overigens af. Voor de huidige huurders onder de doorstromers die een koopwoning wensen (een derde) geldt dat 17% een woning van meer dan *f* 200.000,- wenst te kopen, een even hoog percentage als alle doorstromers. Gezien de daarvoor noodzakelijke financiële middelen is de kans groot dat zich onder deze verhuisgeneigde doorstromers relatief veel te goedkoop wonenden bevinden.
Van de hiervoor besproken groep recent verhuisde doorstromers die te kennen geven binnen twee jaar (beslist) weer te willen verhuizen, is naast de huidige en gewenste woonsituatie ook de vorige woonsituatie bekend. Voor deze specifieke groep huishoudens kunnen dus deze drie huisvestingssituaties naast elkaar worden gezet. Daar-

mee ontstaat een beeld van de (gewenste) carrière die deze groep huishoudens op de woningmarkt doorloopt of wil doorlopen.

Woningkenmerken

Wanneer we de eigendomsverhouding in beschouwing nemen, lijkt er zo op het eerste gezicht een ietwat vreemd verloop te zitten in het 'rijtje' vorige, huidige, gewenste woning van doorstromers (zie tabel 8.11). Nu woont iedereen natuurlijk in een huurwoning, maar in de vorige woning was dat niet het geval. Toen woonde zo'n 13% van de verhuisgeneigde recente doorstromers in een koopwoning.

Tabel 8.11 Eigendomsverhouding van de vorige, huidige en gewenste woning van verhuisgeneigde recente doorstromers (na 1991), bewoners sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam (in %).

Eigendomsverhouding	Vorige woning	Huidige woning	Gewenste woning
Huur	86.7	100.0	55.1
Koop	13.3		33.1
Geen voorkeur			11.9
Totaal (abs.)	1366	1369	1369

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 8.12 Vorige, huidige en gewenste huurprijs (hele guldens) van verhuisgeneigde recente doorstromers (na 1991), bewoners sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam (in %).

Huurprijsklasse [1]	Vorige woning	Huidige woning	Gewenste woning
Goedkoop	68.9	66.7	63.9
Bereikbaar	6.5	7.4	13.0
Midden	18.9	16.3	15.2
Duur	5.6	9.6	7.8
Totaal (abs.)	970	970	698

1) Goedkoop: 1991 tot *f* 490,- (prijspeil 1991)
1994 tot *f* 570,- (prijspeil 1994)
Bereikbaar: 1991 *f* 490,- tot *f* 530,- (prijspeil 1991)
1994 *f* 570,- tot *f* 620,- (prijspeil 1994)
Midden: 1991 *f* 530,- tot *f* 770,- (prijspeil 1991)
1994 *f* 620,- tot *f* 770,- (prijspeil 1994)
Duur: 1991 meer dan *f* 770,- (prijspeil 1991)
1994 meer dan *f* 770,- (prijspeil 1994)

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum 1994).

Het kan daarbij gaan om ouderen die vanuit hun eigen woning naar een huurappartement (ouderenwoning of flatwoning) zijn verhuisd of om vestigers die naar een etagewoning verhuizen om van daaruit een eengezinshuis in het vizier te krijgen.
Voor wat betreft de gewenste woning wil nog altijd meer dan de helft van de groep een woning huren. Al met al lijken de verhuisgeneigde recente doorstromers in meerderheid een carrière binnen de huursector te (gaan) doorlopen.
Wanneer we de huurprijs van de verschillende woningen in ogenschouw nemen, neemt het aandeel goedkoop wonenden af gedurende de (gewenste) woningmarktcarrière van de verhuisgeneigde doorstromers. Het aandeel huishoudens dat in een bereikbare (maar niet goedkope) woning woont neemt gaandeweg de (gewenste) carrière toe. Het aandeel bereikbare huurwoningen (tot *f* 620,-; prijspeil 1994) is tijdens de beoogde wooncarrière opmerkelijk constant (74 à 77%). Daarnaast valt op dat de verhuisgeneigde recente doorstromers tijdens de gerealiseerde verhuizing meer in een duurdere huurwoning zijn gaan wonen, maar dat de gewenste verhuizing weer voor een lager aandeel duur wonenden moet zorgdragen.

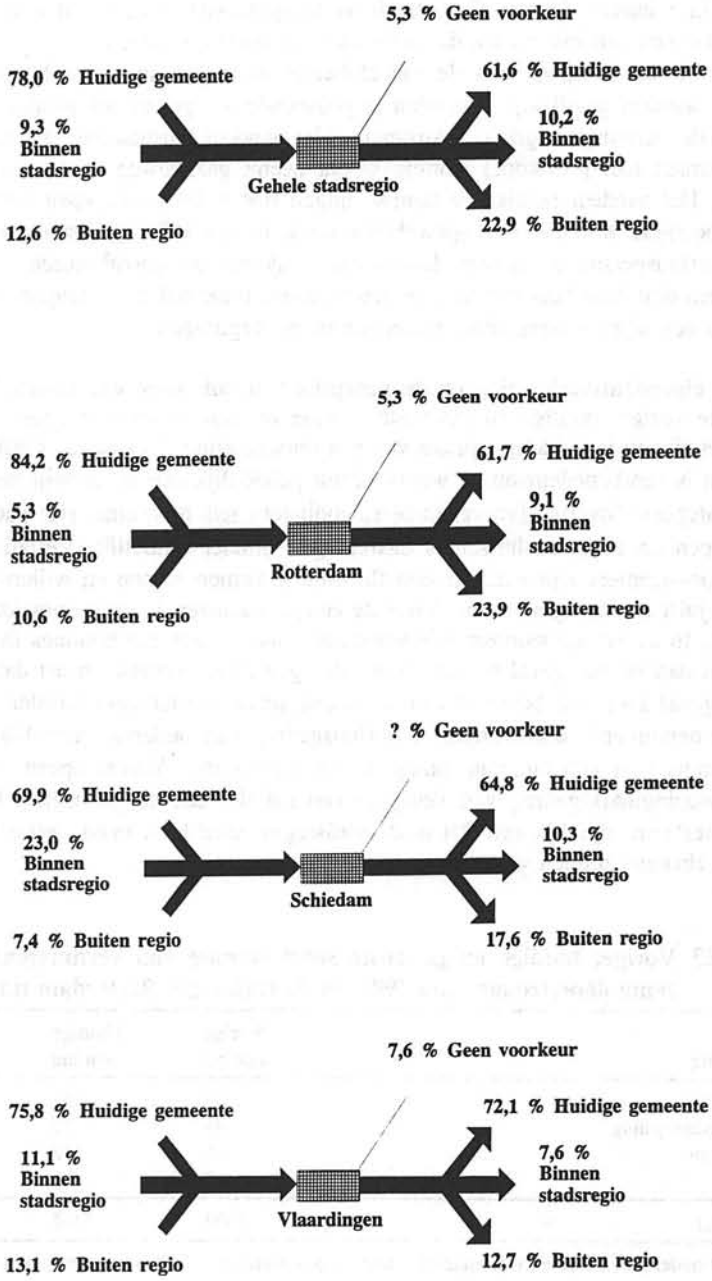
Naast de eigendomsverhouding en de huurprijs kan ook voor wat betreft het soort woning de vorige, huidige en gewenste situatie op een rij worden gezet. Bij twee soorten woningen is duidelijk sprake van een ontwikkeling. Het aandeel huishoudens dat in een boven/benedenwoning woont neemt geleidelijk aan af, terwijl het aandeel van de categorie 'overig' (vooral ouderenwoningen) iets toeneemt. Het patroon van flatwoningen en eengezinshuizen is daarentegen minder duidelijk. Verhuisgeneigde recente doorstromers zijn vaker in een flatwoning komen wonen en willen dat in de toekomst juist minder gaan doen. Voor de eengezinshuizen is deze ontwikkeling net andersom. In de vorige woonsituatie woonden relatief meer huishoudens in een eengezinshuis dan nu het geval is en voor de gewenste situatie moet dat idealiter ook het geval zijn. De beide patronen kunnen mede veroorzaakt worden door het eerder gememoreerde daadwerkelijke verhuisgedrag van ouderen, namelijk van een eengezinshuis naar een ouderenwoning of een flatwoning. Verder speelt vermoedelijk het woningmarktgedrag van vestigers een rol die een eengezinshuis buiten de regio achterlaten, tijdelijk een flat in de stadsregio betrekken, maar vervolgens naar een eengezinshuis zouden willen doorstromen.

Tabel 8.13 Vorige, huidige en gewenste soort woning van verhuisgeneigde recente doorstromers (na 1991) in de stadsregio Rotterdam (in %).

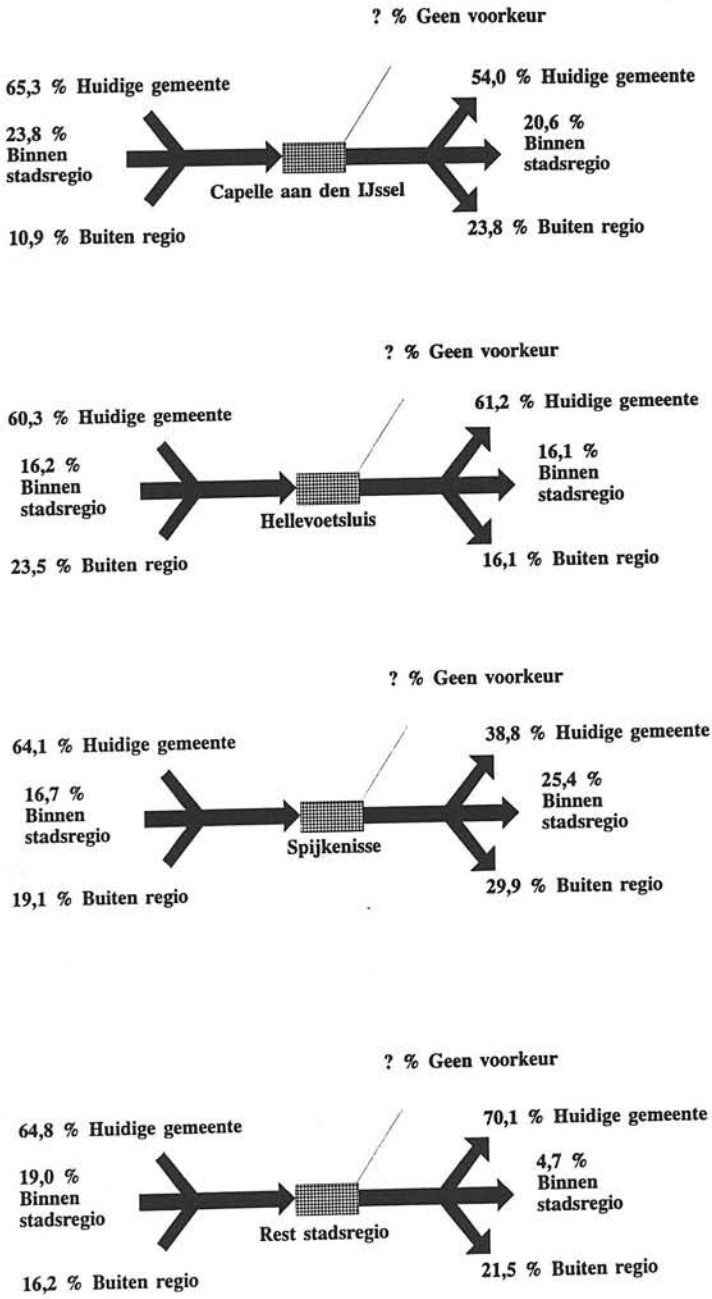
Soort woning	Vorige woning	Huidige woning	Gewenste woning
Flat	34	52	15
Boven/benedenwoning	44	32	17
Eengezinshuis	19	13	59
Overig	3	3	8
Totaal (abs.)	1354	1365	1365

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Afbeelding 8.2 a Vorige, huidige en gewenste woonlocatie van verhuisgeneigde recente doorstromers in de sociale-huursector (na 1991) in (enkele gemeenten uit) de stadsregio Rotterdam (in %)



Afbeelding 8.2 b Vorige, huidige en gewenste woonlocatie van verhuisgeneigde recente doorstromers in de sociale-huursector (na 1991) in (enkele gemeenten uit) de stadsregio Rotterdam (in %)



Woonlocatie
Voor een aantal gemeenten en (delen van) de regio is in afbeelding 8.2 de herkomst en de bestemming van de relevante in de betreffende gemeente woonachtige recente doorstromers in de sociale-huursector weergegeven. Het gaat hier dus om verhuisstromen van de ene naar de andere locatie van verhuisgeneigde doorstromers naar de sociale-huursector in de regio. Als zodanig vormen ze een verbijzondering van en aanvulling op een inventarisatie en analyse van verhuisstromen tussen de gemeenten uit de stadsregio ten behoeve van het regionale volkshuisvestingsplan (Stam, e.a. 1994).
Voor de gehele stadsregio geldt dat de huidige woongemeente ook in meerderheid de herkomstgemeente is en de gemeente van bestemming. Toch is er in relatieve zin sprake van een netto-uitstroom indien de gewenste woonlocatie ook werkelijkheid zal worden. Een achtste deel van de verhuisgeneigde doorstromers is namelijk van buiten de regio in de huidige gemeente komen wonen, terwijl bijna een kwart aangeeft het liefst te willen verhuizen naar een woning buiten de stadsregio Rotterdam.
Hoewel voor de gemeente Rotterdam de gerealiseerde doorstroming binnen de gemeente groter is, is het 'locatiepatroon' van de verhuisbewegingen van de Rotterdamse verhuisgeneigde doorstromers naar de sociale-huursector niet wezenlijk verschillend van dat van de regio als geheel. Voor de twee andere apart te onderscheiden stedelijke gemeenten (Schiedam en Vlaardingen) zijn die verschillen met het regionale patroon groter. In Schiedam komen er relatief meer doorstromers uit de regio en minder uit de gemeente zelf, terwijl er daarnaast relatief minder doorstromers naar buiten willen verhuizen. In Vlaardingen is het locatiepatroon van de instroom ongeveer gelijk aan dat van de regio. De gewenste woonlocatie van Vlaardingse doorstromers verschilt echter aanzienlijk: men blijft liever in de gemeente en wil vooral minder verhuizen naar een woning buiten de stadsregio.
Tussen de drie onderscheiden groeigemeenten in de stadsregio (Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis en Spijkenisse) bestaan ook opvallende verschillen in locatiepatronen van de verhuisgeneigde doorstromers naar de sociale-huursector, zowel ten opzichte van elkaar als ten opzichte van het regionale patroon. Ten eerste blijkt in alle drie de gemeenten dat men relatief van buiten (regio en zelfs daarbuiten) naar de gemeente toe is verhuisd. Capelle heeft wat dat betreft met name een regionale aantrekkingskracht, terwijl Hellevoetsluis en Spijkenisse relatief meer doorstromers vanuit de rest van het land aantrekken. Daarnaast geldt voor Capelle aan den IJssel, maar met name voor Spijkenisse dat de verhuisgeneigde recente doorstromers ook relatief meer op zoek zijn naar een woning die buiten de huidige gemeente staat. Spijkenisse is in relatieve zin bij de verhuisgeneigde recente doorstromers zelfs het minst populair: 'slechts' 40% van deze doorstromers wil in Spijkenisse blijven wonen. De rest zoekt zijn heil buiten de gemeente. De lage klassering van Spijkenisse strookt met die in paragraaf 4.5. In Hellevoetsluis bestaan er weinig verschillen met het regionale (gewenste) locatiepatroon.
Tot slot is men in de rest van de stadsregio relatief meer van buiten de huidige woongemeente afkomstig en tegelijkertijd meer gericht op de huidige woongemeente als het gaat om de gewenste woning.

Samenvattend constateren we dat, naarmate de carrière vordert, het aandeel huishoudens dat in een goedkope huurwoning woont, afneemt, evenals het aandeel huishoudens in een boven- of benedenwoning. Dit zijn twee ontwikkelingen die erop wijzen dat doorstroming van huishoudens verloopt via een bepaalde hiërarchie op de woningmarkt. De betrokken woningen worden steeds duurder en behoren steeds minder tot de minder gewaardeerde delen van de woningmarkt. Andersom neemt het aandeel huishoudens dat in een eengezinshuis woont niet evenredig toe. In de vorige woning woonde men meer in dergelijke woningen dan nu. Het aandeel huishoudens dat een eengezinshuis wenst, is echter wel weer veel groter.
Ook in geografisch opzicht zijn de carrières van doorstromers geanalyseerd. Voor de gehele stadsregio geldt dat de huidige woongemeente van de doorstromers meestal ook de herkomstgemeente en de gemeente van bestemming is. Spijkenisse vormt een uitzondering. De doorstromende huishoudens uit deze gemeente komen relatief meer van buiten de gemeente (64 versus 78%) en willen ook relatief meer naar een andere gemeente verhuizen (meer dan de helft).

8.5 Conclusies

VINEX-woningbouw zal op last van het Rijk tenminste 70% woningen in de marktsector (= bijna uitsluitend koopwoningen) en ten hoogste 30% sociale-huurwoningen bevatten. Volgens de analyse in paragraaf 8.3 is te verwachten dat de oplevering van 100 nieuwe goedkope koopwoningen leidt tot het vrijkomen van 86 goedkope huurwoningen in de voorraad. De oplevering van 100 nieuwe dure koopwoningen leidt tot het vrijkomen van 71 goedkope huurwoningen. Als er 100 dure huurwoningen worden opgeleverd, is het aantal vrijkomende goedkope huurwoningen 77.
We mogen dus aannemen dat de oplevering van 100 VINEX-nieuwbouwwoningen in de Rijnmondse woningvoorraad gemiddeld 71 tot 86 goedkope huurwoningen vrijmaakt. Hoe groter de nieuwe woningen en hoe groter het aandeel eengezinshuizen is, des te groter het aandeel vrijkomende woningen. De goedkope scheefheid zal door de gegenereerde doorstroming direct en indirect naar verwachting flink worden gereduceerd.
Tot slot is opvallend dat relatief veel doorstromers naar nieuwbouwwoningen in de marktsector afkomstig zijn uit buurten in de directe omgeving.

9

WONINGBEHOEFTE EN NIEUWBOUW-SCENARIO'S

9.1 Vergelijkende analyse van modellen en methoden

Binnen de stadsregio Rotterdam wordt met grote regelmaat druk gecijferd om de woningbehoefte te bepalen en woningbouwprogramma's samen te stellen. Aan deze becijferingen liggen steeds weer andere CBS-bevolkingsprognoses en verschillende aannamen ten grondslag. Daardoor is het moeilijk, vaak zelfs onmogelijk, om de verschillende benaderingen met elkaar te vergelijken. In deelstudie 2 heeft Kersloot een vergelijkende analyse van modellen en methoden gemaakt, die worden gehanteerd bij woningbehoefteprognoses in de stadsregio Rotterdam (deel 2 van de reeks Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam). In het kader van deze deelstudie zijn de volgende typen van activiteiten verricht:

1. Inventariseren van beschikbare regionale prognoses en het VINEX-programma
De eerste activiteit betreft het inventariseren van beschikbare regionale prognoses op het punt van woningbehoefte en behoefte aan nieuwbouwwoningen.
De kwantitatieve prognoses worden gekoppeld aan de doelstellingen die gelden voor de VINEX-locaties (53.000 woningen toevoegen aan de voorraad in de periode 1995-2005). Hierdoor ontstaat een beeld van de mate waarin de voorziene VINEX-inspanning spoort met de voorziene behoefte in de kwantitatieve prognoses.

2. De plus- en minpunten van de prognoses
Een tweede activiteit betreft de beantwoording van de vraag: hoe deugdelijk is de prognose? Vijf criteria spelen een rol:

- De theoretische plausibiliteit van de modelstructuur. Het gaat hier met name om de wijze waarop de bevolkings/huishoudensprognose is gemaakt en de wijze waarop de immigratie, emigratie en binnenlandse migratie worden gemodelleerd. Ook de stap van de huishoudensprognose naar de woningbehoefteprognose en de nieuwbouwbehoefte is relevant. Tevens is de wijze waarop de voorraadontwikkeling in de prognose is verdisconteerd van belang.
- De aannamen binnen de gekozen modelstructuur. Aannamen kunnen bijvoorbeeld actueel zijn, of door de feiten achterhaald. In het bijzonder gaat het om de jaargang van de eventueel gebruikte prognose (bijvoorbeeld de CBS-bevolkings-

prognose). Ook gaat het om de aard van de aannamen. Deze kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een objectief ijkpunt of berusten op een niet of nauwelijks onderbouwde schatting.

- Het specifieke (ruimtelijke) toepassingsgebied. De prognose kan zich in ruimtelijke zin specifiek richten op een continuüm van het landelijke niveau tot het wijkniveau. Ook de tijdsdimensie is van belang. Deze kan variëren van de korte termijn tot een jaar ver in de toekomst.
- De beschikbaarheid van de gegevens; de prognoseresultaten kunnen jaarlijks beschikbaar komen, maar dat hoeft niet. Ook de regionale uitsplitsingen zijn hier van belang. Relevante gegevens zijn bijvoorbeeld wel op het niveau van Zuid-Holland toegankelijk, maar niet - of op een later tijdstip - op het niveau van de stadsregio Rotterdam.
- Een onderlinge vergelijking van de uitkomsten. De uitkomsten kunnen al dan niet veel op elkaar lijken. Als prognoses min of meer overeenkomen, wordt de voorziene ontwikkelingsrichting meer waarschijnlijk.

De volgende bronnen waren ten tijde van het OTB-onderzoek in de stadsregio Rotterdam in omloop:

1. Het landelijke Woningbehoeftenonderzoek (WBO).
2. De woningbehoefteramingen en de ruimtelijke randvoorwaarden van de provincie Zuid-Holland.
3. Het PRIMOS-model.
4. Het Trendrapport Volkshuisvesting 1992 Zuid-Holland (Ferment, Fitié en Meyers, 1994).
5. De Rotterdamse woningbehoefteprognose van het COS (Van Zundert, 1992a en 1992b).

In tabel 9.1 zijn deze bronnen weergegeven, inclusief de belangrijkste aannamen die worden gehanteerd.
In het kader van de probleemstelling zijn de PRIMOS-prognose, de ramingen van de provincie Zuid-Holland en de COS-woningbehoefteprognose de meest bruikbare bronnen. De WBO-cijfers zijn relevant omdat daarmee op de korte termijn een indicatie is te geven van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort.
Het nadeel van het Trendrapport Volkshuisvesting 1992 Zuid-Holland in het kader van de probleemstelling is, dat dit werk geen zelfstandige bijdrage levert op het punt van een woningbehoefteraming. Men neemt de cijfers van de provincie over.
Bij een evaluatie van de modellen is een vergelijking van de uitkomsten mede van belang. Beschikbaar materiaal op het niveau van Zuid-Holland leert, dat de PRIMOS-prognose tot een lagere uitbreidingsbehoefte komt dan de prognose van de provincie Zuid-Holland. Ten opzichte van de provinciale raming bedraagt dit verschil -13%.

Tabel 9.1 Vijf bronnen voor de Rijnmondse woningbehoefteprognose, inclusief de belangrijkste aannamen die per bron worden gehanteerd

	WBO	Prov. Z-H	PRIMOS	Trendrapport Z-H	COS
Woningbehoefteprognose					
Methode toepasbaar	ja	ja	ja	ja	ja
Kwantitatief	ja	ja	ja	idem Prov. Z-H	ja
Kwalitatief	ja	nee	nee	ja	nee
Termijn	kort	lang	lang	idem Prov. Z-H	lang
Aannamen					
CBS prognose bevolking	nvt	ja	ja	idem Prov. Z-H	nee, wel sterfte
Saldo binnenland	nvt	nul: beleid	feiten: verleden lange termijn	idem Prov. Z-H	MSW-factor: feiten verleden korte termijn
Saldo buitenland	nvt	CBS	CBS	idem Prov. Z-H	MSW-factor
Leegstand	nvt	aflopend	stabiel	idem Prov. Z-H	aflopend
Onttrekkingen	nvt	nee	ja, hoger dan COS	ja	ja, lager dan primos

Bron: Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 2.

Beschikbare cijfers op het niveau van Rotterdam laten zien dat de COS-prognose hoger is dan de prognose van de provincie Zuid-Holland. Ten opzichte van de provinciale raming bedraagt dit verschil circa +16%.
De provincie Zuid-Holland neemt dus een tussenpositie in, waarbij de PRIMOS-prognose naar verhouding laag is ten opzichte van de COS-prognose.
Met het beschikbare materiaal is het niet goed mogelijk de modellen in te delen in typen van scenario's. De verschillende prognosemodellen volgen elk een eigen methodiek. Ze zijn onderling niet goed vergelijkbaar.

Het VINEX-programma komt neer op een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad met 5.300 per jaar. In de achterliggende periode (1981-1992) groeide de voorraad in de stadsregio Rotterdam gemiddeld met 6.500 woningen per jaar. Afgemeten aan het verleden, vormen de 5.300 woningen dus een bouwtempo dat eenvoudig realiseerbaar lijkt, als tijdig bouwrijpe grond beschikbaar komt. Het programma moet wel worden aangevuld met vervangende nieuwbouw en woningbouw buiten VINEX-locaties.

In het nabije verleden (1991, 1992, 1993) is de nieuwbouw in de stadsregio Rotterdam beneden het niveau gebleven van de provinciale ramingen, zowel wat betreft de woningbehoefte als de planologische randvoorwaarden. Deze ontwikkeling kan er op wijzen, dat de uitvoering van het VINEX-programma waarschijnlijk een grote inspanning zal vergen; het gevaar is aanwezig dat men ook in de nabije toekomst de streefcijfers van de provincie niet haalt.
Waarschijnlijk speelt de problematiek van de beschikbaarheid van locaties mede een rol bij het achterblijvende uitbreidingsprogramma. Voor de toekomst is een goed inzicht in de beschikbaarheid van de locaties daarom erg belangrijk. Een belangrijke variabele in dit verband is de schatting van het moment waarop en de mate waarin locaties beschikbaar komen, inclusief de mate van (on)zekerheid die daaraan is verbonden.
Ondanks de beperkingen van de analyse van het Trendrapport Volkshuisvesting 1992 Zuid-Holland, lijkt het aannemelijk dat de invloed van de economische groei op de samenstelling van het bouwprogramma groot is. De mate waarin de economie over een periode van tien jaar zal groeien, levert echter een onbetrouwbaar kompas. Uit het verleden is gebleken dat de economische ontwikkeling over zo'n termijn moeilijk valt te voorzien en stevig fluctueert. De invloed van economische determinanten (inclusief de conjunctuur) op de samenstelling van het bouwprogramma is naar verwachting aanzienlijk, vooral nu het programma zo sterk op de marktsector mikt en het Rijk vele risico's naar de gemeenten en de woningcorporaties heeft overgeheveld.

Het binnenlands bevolkingsverlies in de stadsregio Rotterdam gaat samen met een fors woningtekort in de steden. De migratie is ook selectief. Het gaat traditioneel om relatief veel gezinnen en huishoudens met hogere inkomens. In het VINEX-programma gaat het er vooral om of men deze groepen kan (en wil?) vasthouden. Dit heeft niet alleen betrekking op de kwantiteit (voldoende locaties en woningen) maar ook op de kwaliteit in relatie tot de prijs. Het aangeboden milieu moet kunnen concurreren met meer landelijke woonmilieus. Deze inspanning houdt tegelijkertijd een paradox in. Meer bouwen voor deze groepen (eengezinswoningen) impliceert al gauw het reduceren van de stedelijkheid (hoge dichtheden).
Gezien het bestaande woningtekort hoeft de bouw van extra woningen geen grote gevolgen te hebben voor de verhuurbaarheid van de voorraad. Voorzichtigheid blijft echter geboden. Uit WBO-materiaal blijkt namelijk, dat er zich in 1990 niet in alle segmenten een tekort voordoet. De uitkomsten uit de buurtenquête laten eveneens de gewilde en niet-gewilde delen zien. Extra woningbouw zal waarschijnlijk een welkome ruimte vrijmaken voor de opvang van buitenlanders en de gelegenheid geven de aandachtsgroep beter in de voor hen geschikte voorraad te huisvesten.

9.2 Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam

Na de afronding van de in de vorige paragraaf beschreven OTB-deelstudie verscheen deel 1 VINEX van het rapport Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam, van de

Rotterdamse dienst Stedebouw + Volkshuisvesting. Het Dagelijks Bestuur heeft dit rapport voorlopig vastgesteld als inzet voor de discussie met de gemeenten. Deze publikatie bevat een verkenning van mogelijkheden om de VINEX-doelstelling (uitbreiding van de woningvoorraad in de regio met 53.000 woningen in de periode 1995-2005 binnen de hoofdrichtingen van het verstedelijkingsbeleid) te bereiken, vooral beredeneerd vanuit locatiecapaciteit-, woning-, behoefte- en volkshuisvestingsoverwegingen.
Dit rapport laat twee thema's buiten beschouwing: de bouwprogramma's van de niet-bouwgemeenten en de vervangingsnieuwbouw. Naar schatting kan dit niet-VINEX-deel van de nieuwbouw in de periode 1995-2005 circa 22.000 woningen omvatten, waarvan 17.000 woningen vervangende nieuwbouw.
Het niet-VINEX-deel heeft betrekking op Voorne-Putten en Bleiswijk en betreft naar schatting 5.000 woningen (1995-2005), waarvan ruim 3.000 woningen tot 2000.
Dit alles betekent dat de stadsregio Rotterdam 1995-2005 rekening houdt met de bouw van 53.000 + 22.000 = 75.000 woningen (waarvan 58.000 uitbreiding) in de periode 1995-2005: een ambitieus programma.

De VINEX-taakstelling van 53.000 woningen is gebaseerd op de woningbehoefteramingen van het ministerie van VROM (PRIMOS 92) die de volgende uitgangspunten hanteren:

- Reductie van het woningtekort van ruim 4% tot 2% in het jaar 2000.
- Binnenlands migratiesaldo = 0 (thans is er jaarlijks een negatief saldo van 2.000 personen, dat wil zeggen 800 à 1.000 huishoudens).

Rekening is gehouden met de opvang van een deel van de woningbehoefte uit het Groene Hart die daar niet wordt gehonoreerd (restrictief beleid).
Inmiddels hebben zowel het ministerie van VROM als de provincie Zuid-Holland nieuwe woningbouwramingen voor de stadsregio Rotterdam opgesteld die hoger uitkomen dan het getal van 53.000 woningen. Vooral de hogere buitenlandse migratie-overschotten speelden bij de opwaartse bijstelling van de regionale woningbehoefteramingen een rol. De nieuwe provinciale raming (concept september 1994) komt uit op een behoefte van bijna 64.000 woningen, uitgaande van een binnenlands migratiesaldo = nul en een hoger vestigingssaldo door de buitenlandse migratie, conform de landelijke trend. In deze cijfers is een opvang van de behoefte uit het Groene Hart nog niet verwerkt.
Voor de periode 1995-2005 wordt rekening gehouden met de onttrekking van 17.000 woningen aan bewoning. Aangenomen wordt dat twee derde van het aantal gesloopte woningen op dezelfde plek zal worden teruggebouwd. Voor eenderde deel (circa 5.000 woningen) moeten dus nieuwe locaties worden gevonden (naast de 53.000 woningen volgens de VINEX-taak en de 5.000 in Bleiswijk en Voorne-Putten).
De VINEX-taak van 53.000 woningen zal niet gelijkmatig over de periode 1995-2005 worden gerealiseerd. In de periode 1995-2000 moet het woningtekort van ruim 4% naar 2% teruglopen. Om dit tot stand te brengen zal men in de periode 1995-2000 32.000 woningen moeten bouwen. In de periode 2000-2005 zou de VINEX-produktie dan in een rustiger tempo kunnen worden gerealiseerd: 21.000 woningen.

De gemeente Rotterdam hanteert in het Volkshuisvestingsplan 1991-1994 een normatief woningtekort van 1% (en niet 2%, zoals het Rijk). In het Volkshuisvestingsplan 1995-1998 zal de gemeente Rotterdam zich conformeren aan het percentage van 2, omdat binnen deze periode het reduceren van het tekort tot 1% niet realiseerbaar lijkt. Eén procent woningtekort komt in de stadsregio per 1 januari 1995 overeen met circa 5.000 woningen.
Wanneer we kijken hoe de ontwikkeling van de eigen woningbehoefte is verdeeld over de gebieden boven en onder de Nieuwe Maas, dan ontstaat een verdeling van de nieuwbouwactiviteiten van circa 30% (16.000 woningen) op de linker Maasoever en circa 70% (37.000 woningen) op de rechter Maasoever.

De nota Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam deel 1 VINEX, gaat dus uit van het volgende woningbouwprogramma (1995-2005):

VINEX	53.000 woningen	
niet-VINEX (niet BLS)	5.000 woningen	(Bleiswijk, Voorne-Putten)
totaal uitbreiding	58.000 woningen	
vervanging op nieuwe locatie	5.000 woningen	
vervanging ter plaatse	12.000 woningen	
totaal woningbouw	75.000 woningen	

Aangenomen wordt dat bij deze produktie en een vervanging van 17.000 woningen de behoefte per 1 januari 2005 in redelijke mate wordt gedekt (2% tekort), dat daarbij een binnenlands migratiesaldo = nul optreedt en een positief buitenlands migratiesaldo.

9.3 Planaanbod 1995-1999

In de genoemde nota Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam wordt het van belang geacht de hele VINEX-bouw als 'strategische nieuwbouw' te positioneren, waarbij drie doelen tegelijkertijd moeten worden gehaald:

- Direct bouwen voor de doelgroep.
- Bouwen voor de doorstroming uit de goedkope huurwoningen.
- Bouwen gericht op correcties van de bestaande (eenzijdige) woningvoorraad in bepaalde gebieden en ter voorkoming van eenzijdige nieuwbouwlocaties.

Door deze drieledige doelstelling verliest de term 'strategische nieuwbouw' de specifieke betekenis die het Rijk eraan hecht: bouwen aan de bovenkant van de markt en via doorstroming aanbieden van woonruimte in de voorraad aan de doelgroep van beleid. Het Rijk stelt als randvoorwaarde voor de bebouwing van VINEX-locaties een aandeel van tenminste 70% woningen in de marktsector en ten hoogste 30% in de sociale-sector.

In de nota Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam wordt geconstateerd dat beleidsmatige keuzen moeten worden gemaakt om de kwantitatieve woningbehoefte en de differentiatie voor het regionale woningbouwprogramma vast te stellen: "Die keuzen kunnen niet alleen worden afgeleid van woonwensenonderzoeken. Het is bekend, dat de uitkomsten van woonwensenonderzoeken altijd enige relativering behoeven. Rekening moet worden gehouden met de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad (doorstroming), rijksbeleid dat vaak randvoorwaarde is en de marktwerking op zich (ontwikkeling van hypotheekrente en inkomens)". Nagegaan zal worden of de in het OTB-onderzoek gepeilde woonwensen, al dan niet gerelativeerd, stroken met de hierna te bespreken beleidskeuzen in het Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam (1994).

Het Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam (1994: 5) gaat uit van de volgende woningbouwproduktie 1995-1999 in de stadsregio.
Tabel 9.2 toont een vrij ruim planaanbod voor de periode 1995-1999, dat aanzienlijk uitstijgt boven de feitelijke nieuwbouw in de periode 1990-1993 en ook uitstijgt boven de taakstelling van 76.000 woningen in tien jaar (gemiddelde over de periode 1995-1999: 9.700 à 9.800 per jaar. Voor de periode 1995-2000 gaat de provincie Zuid-Holland, blijkens het rapport Bevolking en wonen nr 13. 'Bevolkingsprognose 1994' uit van een netto-aanwas van de voorraad in de regio van 27.300 woningen. Het woningbouwscenario vermeldt een potentiële netto-aanwas van 37.100 woningen. De ervaring leert dat ramingen op basis van een geïnventariseerd planaanbod in het algemeen te hoog zijn en te beschouwen zijn als een voorbeeld van 'wishful thinking'. Niet alle plannen kunnen immers in het gewenste tempo worden gerealiseerd.

De onttrekkingscijfers voor 1995-1999 zijn, vergeleken met de cijfers in de eerste helft van de jaren negentig, niet hoog te noemen. De ambities voor de periode 1995-1999 zijn met name in de uitbreidingsproduktie geconcentreerd. Het betreft hier voornamelijk de VINEX-produktie met een sterk dalend aandeel goedkope woningen (van 51% in 1994 naar 26% in 1999), een sterk stijgend aandeel middeldure woningen (van 15% in 1994 naar 39% in 1999) en een redelijk constant aandeel dure woningen (34% in 1994 en 35% in 1999).
Het aandeel dure woningen is sinds 1990 al sterk gegroeid: een verdrievoudiging van het aandeel tussen 1990 (12%) en 1994 (34%). De combinatie van hoge produktiecijfers en een zwaarder accent op middeldure en dure woningen maakt het woningbouwscenario extra kwetsbaar voor marktinvloeden: stagnatie in de afzet, tijdig beschikbaar komen van bouwrijpe grond tegen een aanvaardbare prijs). Alleen al om die reden is het verstandig om enkele alternatieve woningbouwscenario's te hanteren.

Tabel 9.2 Woningbouwproduktie 1990-1994 en geïnventariseerd planaanbod 1995-1999, stadsregio Rotterdam

	in aantal woningen			in % van totale produktie (horizontaal gepercentreerd)		
Jaar	uitbreiding (saldo)	onttrekkingen + adm. correcties	nieuwbouw totaal	goedkoop	middelduur	duur
1990	4.686	2.748	7.434	72	16	12
1991	2.403	3.489	5.892	58	19	23
1992	3.697	2.468	6.165	48	19	33
1993	4.417	2.353	6.770	53	10	37
1994	4.600	3.200	7.800	51	15	34
1995	6.000	2.500	8.500	46	17	37
1996	8.000	2.500	10.500	36	30	34
1997	7.000	2.500	9.500	37	30	33
1998	8.000	2.000	10.000	38	26	35
1999	8.100	1.500	9.600	26	39	35

1990-1993: werkelijk (CBS-cijfers).
1994-1995: raming op basis van afgegeven beschikkingen in 1993, verdeelbesluit 1994 en afgegeven bouwvergunningen.
1996-1999: planaanbod volgens opgave juli/augustus 1994.

Bron: Dienst Stedebouw + Volkshuisvesting Rotterdam, 1994, **Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam.**

9.4 Differentiatie naar prijsklasse

Voor de voorraaduitbreiding (53.000 VINEX en 5.000 Voorne-Putten en Bleiswijk) gaat de nota Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam uit van de volgende differentiatie:

30% goedkoop (stichtingskosten tot *f* 159.000,-; prijspeil 1995);
40% middelduur (stichtingskosten tussen *f* 159.000,- en *f* 227.000,-; prijspeil 1995);
30% duur (stichtingskosten boven *f* 227.000,-; prijspeil 1995).

In de sector goedkope woningen dient de helft te worden gerealiseerd als 'bereikbare woning': maandhuur ten hoogste *f* 700,-. Bij een dergelijke huur wordt nog het maximale bedrag aan IHS uitgekeerd aan huishoudens met een minimum inkomen. Voor de 17.000 vervangingsnieuwbouw zou men uit kunnen gaan van een verdeling 80:10:10 goedkoop: middelduur: duur. Superponeren we beide differentiaties op elkaar, dan komt voor de totale nieuwbouwproduktie een differentiatie van 41:33:26 uit de bus (zie tabel 9.3). In paragraaf 9.5 komen we op deze differentiatie terug.

Tabel 9.3 Woningdifferentiatie nieuwbouw 1995-2005 (horizontaal gepercenteerd)

	totaal abs.	(%)	goedkoop abs.	(%)	middelduur abs.	(%)	duur abs.	(%)
VINEX	53.000	(100)	15.900	(30)	21.200	(40)	15.900	(30)
Voorne-Putten en Bleiswijk	5.000	(100)	1.500	(30)	2.000	(40)	1.500	(30)
vervanging	17.000	(100)	13.600	(80)	1.700	(10)	1.700	(10)
Totaal	75.000	(100)	31.000	(41)	24.900	(33)	19.100	(26)

Bron: Dienst Stedebouw + Volkshuisvesting Rotterdam; OTB-bewerking.
Vervangingsdifferentiatie door het OTB geschat.

9.5 Differentiatie naar woonvorm

In de stadsregio Rotterdam bestaat de totale woningvoorraad uit circa 35% eengezinswoningen en 65% woningen in meergezinshuizen. Uit onderzoek (onder meer de in hoofdstuk 8 gerapporteerde verhuisketenanalysen) is bekend dat de doorstromingseffecten het meest spectaculair zijn door de oplevering van eengezinshuizen. In het Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam wordt gekozen voor een tussenpositie, mede met het oog op een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. De VINEX-differentiatie mikt op 60% eengezinswoningen (31.800 woningen) en 40% woningen in meergezinshuizen (21.200 woningen). Uit hoofdstuk 7 en 8 van dit rapport valt af te leiden dat alles op alles gezet zou moeten worden om - met behoud van een goed exploiteerbare dichtheid - een hoger aandeel eengezinshuizen te realiseren, met name op VINEX-uitbreidingslocaties.

9.6 Differentiatie naar eigendomsverhouding

Het rapport Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam meldt over de verhouding huur: koop dat deze wat minder van belang is. De stad Rotterdam telt 84% huurwoningen en de stadsregio Rotterdam 75% huurwoningen. Door nieuwbouwdifferentiatie en omzettingen van huur- in koopwoningen zou het aandeel koopwoningen systematisch kunnen worden verhoogd.
Hierop wijzen ook de uitkomsten van zowel de OTB-buurtenquête als de OTB-nieuwbouwenquête. Het selectief verkopen van huurwoningen in de voorraad zou voor woningcorporaties - met name in de stad Rotterdam - de volgende effecten kunnen hebben:

- Tegemoet komen aan de wensen van een deel van de bewoners.
- Reduceren van goedkope scheefheid.
- Behoud van bewoners met veelal bovenmodale inkomens voor de wijk.

- Vergroting van de sociale stabiliteit in de wijk, doordat de mobiliteit van bewoner-eigenaren lager is dan die van huurders.
- Opbrengsten voor de corporaties die onder meer kunnen worden ingezet om aanvangshuren van nieuwe sociale-huurwoningen te beperken.

De keerzijde van de medaille is dat de corporatie goede, vaak goed exploiteerbare woningen kwijtraakt en dat moet worden gewaakt voor een goed exploiteerbaar resterend bezit.
In relatie tot de differentiatie naar prijsklasse zou voor de VINEX-nieuwbouw een uitspraak moeten worden gedaan over de na te streven differentiatie naar eigendomsverhouding. Hierop komen wij terug in paragraaf 9.8.

9.7 Differentiatie naar gebieden

Het Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam gaat uitvoerig in op de uitsplitsing van de VINEX-woningbouw per locatie. Daarop gaan wij hier niet in. Wel van belang in het verband van deze OTB-studie is de differentiatie van de woningbouw naar stedelijk gebied, randgemeenten en grote uitleglocaties. Zoals bekend wordt het stedelijk gebied gedefinieerd als het grondgebied van Rotterdam. Capelle aan den IJssel, Spijkenisse, Maassluis, Schiedam en Vlaardingen.

Het rapport Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam gaat uit van de volgende differentiatie van woningen in de sociale- en marktsector naar gebieden (zie tabel 9.4).
Voor de kleinere randgemeenten geldt dat niet te veel in de dure categorieën dient te worden gebouwd (max. 30% duur; tenminste 30% goedkoop) om te vermijden dat te veel koopkracht uit het stedelijk gebied wordt weggezogen.
Van de 53.000 VINEX-woningbouw zullen 25.000 woningen worden gerealiseerd op grote uitleglocaties en 28.000 woningen in en aan de stad (binnenstedelijk gebied: BSG).

Gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling in nieuwe woonwijken door een gemengde wijkopbouw en differentiatie van woningen en woonmilieus. Onder het motto 'Ongedeelde stad en ongedeelde regio' geeft het rapport 'Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam' (1994: 17) de volgende overwegingen: "Door een menging van woningtypen, prijsklassen en huur- en koopwoningen in de stad zelf en op grote lokaties aan de rand van de stad wordt meer evenwicht gestimuleerd in de opbouw van wijken. Vooral de dreigende groei van tegenstellingen tussen oude stadswijken en de rest van de stad kan daarmee mogelijk omgebogen worden en de leefbaarheid verhogen. Scherpe scheidingen van kansarm en kansrijk gaan gepaard met onaanvaardbaar hoge maatschappelijke kosten en risico's".

Tabel 9.4 Woningdifferentiatie in de sociale- en marktsector naar gebieden

		stedelijk gebied		randgemeenten		grote uitleglocaties	
sociale sector	bereikbaar			> 30%			> 15%
	goedkoop						> 15%
markt-sector	middelduur	> 50%	> 30%				40%
	duur				< 30%		30%

Bron: Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam, 1994.

Met de in tabel 9.4 weergegeven woningdifferentiatie in stedelijke gebieden, randgemeenten en grote uitleglocaties gaat het Woningbouwscenario in enkele opzichten "tegen de markt in". Ontwikkelingsmaatschappijen zijn veelal beducht om complexe projecten in het binnenstedelijk gebied te ontwikkelen en voelen zich meer thuis in grote uitleglocaties en randgemeenten. Zij oefenen druk uit op een differentiatie met een hoger aandeel van de marktsector buiten de stad. Binnen het stedelijk gebied moet vaak een groter beroep worden gedaan op woningcorporaties. Voor bewoners geldt een zelfde tendens. De wensen van gegadigden voor nieuwbouw in de marktsector hebben, zoals we in hoofdstuk 7 zagen, een overwegend suburbaan karakter.

Als aan deze marktkrachten te simpel wordt toegegeven, dreigt dat tot grote inkomensverschillen tussen de stad en de rand te leiden. Het is zeer goed te begrijpen dat een dergelijke trend door regiobestuurders en volkshuisvesters niet wordt gewenst.

In de praktijk zal niet krampachtig naar een einddifferentiatie moeten worden gestreefd die elk jaar precies moet worden verwezenlijkt en voor elk deelplan van toepassing wordt verklaard. Een pragmatische benadering is gewenst waarin slagvaardig wordt ingespeeld op initiatieven van beleggers, ontwikkelingsmaatschappijen en woningcorporaties. Daarbij kan van deze marktpartijen worden gevraagd om de gedachten achter het motto 'Ongedeelde stad en ongedeelde regio' te omarmen en bijdragen te leveren aan de verwezenlijking van dit beleid. Slagvaardig zal moeten worden ingespeeld op woningmarktontwikkelingen (economische conjunctuur, hypotheekrente, concurrentie buiten de regio) en op veranderingen in het rijksbeleid (wijzigingen in het IHS-beleid?).

Als het zou lukken om in de vervangingsnieuwbouw op binnenstedelijke locaties meer marktsectorwoningen te realiseren dan nu geraamd, zouden op VINEX-locaties plaatselijk meer sociale-huurwoningen kunnen worden gebouwd.

Om een evenwichtige bevolkingssamenstelling in bestaande en nieuwe wijken te bevorderen worden in het Woningbouwscenario de volgende middelen ingezet:
- Een open en actief woonruimteverdelingsbeleid.
- Een spilfunctie voor woningcorporaties bij de sociale-woningbouw op nieuwe locaties (mede vanwege de mogelijkheden om de directe doorstroming vanuit de voorraad te organiseren).
- Ter correctie van bestaande onevenwichtigheden: het stimuleren van middeldure en dure bouw in het stedelijk gebied; beperking van dure bouw in de kleine randgemeenten en programmatisch gezien een evenwichtige verdeling op de grote uitleglocaties.

Vier grote VINEX-locaties zullen onder de centrale regie van de stadsregio worden ontwikkeld:

Achtkamp	6.700	(5.000) [1]
Noordrand 1	3.000	(3.000)
Noordrand 2/3	13.860	(8.000)
Smitshoek	12.600	(9.000)
Totaal	36.160	(25.000)

[1] tussen haakjes: aantallen woningen vermeld in de Staatscourant, 21 december 1994.

Zoals bekend is de besluitvorming over in totaal 6.500 woningen in de Noordrand afhankelijk van de voortdurende onzekerheid omtrent Zestienhoven.
Ook voor de centrum- en de rivieroeverlocaties wordt uitgegaan van centrale sturing op stadsregionaal niveau. Met betrekking tot de nieuwbouw op overige locaties ligt de regiefunctie primair bij de gemeente.

9.8 Vergelijking Woningbouwscenario en uitkomsten OTB-onderzoek

In het nu volgende zullen het Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam en de uitkomsten van het OTB-onderzoek met elkaar worden vergeleken op de volgende punten:
a. woningtype;
b. woninggrootte;
c. eigendomsverhouding;
d. huurklasse;
e. prijsklasse.

a. In de OTB-enquête onder makelaarsgegadigden komt een gewenste verdeling eengezins:meergezins van 86:14 uit de bus. Uit de geselecteerden van de grote buurtenquête die voor nieuwbouw in aanmerking zouden kunnen komen blijkt een gewenste verdeling eengezins:meergezins 81:19. Beide gegevens tezamen zouden wijzen op een gewenste differentiatie met tenminste 80% eengezinshuizen. In het

Woningbouwscenario is het streefaandeel 60%. Vergeleken met het aandeel van 35% eengezinshuizen in de voorraad van de stadsregio geeft dit streefaandeel de goede richting aan. Niettemin blijft het raadzaam om elke mogelijkheid aan te grijpen om - bij een gegeven dichtheid - het aandeel eengezinshuizen te vergroten, met name op uitleglocaties. Blijkens zowel de buurtenquête als de verhuisketenanalyse is het aanbod van eengezinshuizen van groot belang ter bevordering van de doorstroming.

b. Over de woninggrootte doet het Woningbouwscenario geen uitspraak. Gezien het stijgend aandeel alleenstaanden en het streven naar een efficiënt grondgebruik is het verleidelijk om in te zetten op een hoog aandeel kleine woningen. Dat zou echter niet stroken met de uitkomsten van het OTB-onderzoek. Zowel uit de enquête onder makelaarsgegadigden als de buurtenquête onder geselecteerde verhuisgeneigden komt een gewenst aandeel van 36% woningen met vijf of meer kamers tevoorschijn. Vierkamerwoningen worden gewenst door ruwweg 50% van de nieuwbouwgegadigden. Slechts 12% tot 16% van de gegadigden spreekt een voorkeur uit voor een woning met twee of drie kamers.
De boodschap is duidelijk: nieuwbouwgegadigden wensen vooral veel ruimte in hun woning. Dit sluit ook aan bij de geregistreerde verhuismotieven.

c. Het Woningbouwscenario doet geen scherpe uitspraak over de gewenste verhouding koop:huur. In het algemeen wordt geconstateerd dat een toeneming van het aandeel eigen woningen nastrevenswaardig is ten opzichte van het aandeel van 25% dat thans voor de voorraad in de stadsregio geldt. Het aandeel eigen woningen kan ook door transacties in de voorraad worden vergroot.
Het woningbouwprogramma gaat voor VINEX-locaties uit van de bouw van 30% woningen in een prijsklasse tot *f* 159.000,- (prijspeil 1995) waarvan zeker de helft een huur tot *f* 700,- zou mogen hebben. Het lijkt ernstig het overwegen waard om in beginsel dit aandeel van 30% in de huursector uit te voeren en wel in de sociale-sector. Het aanbieden van nieuwe koopwoningen voor een prijs lager dan *f* 159.000,- lijkt, gegeven bepaalde kwaliteitseisen, een bijkans onmogelijke zaak tenzij subsidies worden ingezet en er met grondkosten wordt geschoven. De eerste bewoners profiteren van deze open en verborgen steun maar de markt tilt deze woningen al gauw uit boven het goedkope segment. Juist in deze prijsklasse kunnen transacties van woningen in de voorraad (waaronder de verkoop van sociale-huurwoningen) in een adequaat aanbod voorzien. Gezien het wegvallen van generieke objectsubsidies en de hoge prijs van kavels in de stadsregio lijkt het evenmin mogelijk om alle huurwoningen aan te bieden tegen een huur van ten hoogste *f* 700,- per maand (zie Van Harten, 1995). Het lijkt realistisch om binnen het aandeel van 30% huurwoningen uit te gaan van een huurdifferentiatie vanaf een niveau van circa *f* 700,- uitlopend tot *f* 800,- à *f* 900,-.
Uit de enquête onder makelaarsgegadigden komt een gewenste verhouding koop:huur van 88:12. De buurtenquête onder geselecteerde verhuisgeneigden mondt uit in een differentiatie koop:huur van 62:38. Deze laatste differentiatie sluit goed aan bij de differentiatie koop:huur 59:41 volgens tabel 9.3 (VINEX-differentiatie + niet-

VINEX + vervangingsdifferentiatie). Afgerond is een verhouding koop:huur 60:40 in de nieuwbouw (inclusief vervangingsnieuwbouw) aanbevelenswaardig.

d. Naar huurklasse komen de OTB-enquête onder makelaarsgegadigden en de buurtenquête tot de volgende differentiatie:

	makelaars-enquête	buurt-enquête
Tot *f* 570,-		9
f 570,- - *f* 620,-		7
f 620,- - *f* 770,-	30	54
f 770.- en meer	38	30
f 1.000,- en meer	32	

Een nieuwbouwhuurniveau in 1995 lager dan *f* 700,- lijkt, zelfs met een inzet van corporatiereserves, nauwelijks mogelijk blijkens recente becijferingen van de Nationale Woningraad (Van Harten 1995). In de sociale-huursector zal het huurniveau moeten aansluiten op de uitkomsten van de buurtenquête. Dat betekent dat ruwweg 60% rondom het niveau van *f* 700,- huur zal moeten liggen (tot circa *f* 770,-) en dat 40% kan oplopen naar een niveau van *f* 800,- tot *f* 900,-. Ondermeer gezien de fiatteringsgrens en de maximum IHS-grens is er veel aan gelegen om een zo groot mogelijk aandeel huurwoningen binnen het bereik van de IHS te houden. Beleggersinitiatieven op geselecteerde locaties kunnen incidenteel naar nog hogere huurniveaus reiken. Blijkens de makelaarsenquête is daarvoor een (beperkte) markt.
Een aanbevelenswaardige huurdifferentiatie zou kunnen zijn:
omstreeks *f* 700,- per maand 60%;
omstreeks *f* 800,- tot *f* 900,- per maand 30%;
omstreeks *f* 900,- per maand en meer 10%.

e. Naar prijsklasse in de koopsector komen de enquête onder makelaarsgegadigden en de buurtenquête tot de volgende resultaten:

	makelaars-enquête	buurt-enquête	Woningbouw-scenario
Tot *f* 159.000,-	6	25	(0)
f 159.000,- tot *f* 227.000,-	34	59	(56)
f 227.000,- en meer	59	15	(44)

Toegevoegd is de differentiatie in het Woningbouwscenario onder de aanname dat geen koopwoningen goedkoper dan *f* 159.000,- in de nieuwbouwsector worden aangeboden.

De duurdere koopsector is onder de makelaarsgegadigden populair, maar hier is het marktabsorptievermogen cruciaal. Als in deze sector in te korte tijd te veel aanbod wordt gegenereerd, ontstaan er afzetproblemen. De differentiatie in het Woningbouwscenario is ambitieus, maar zou in gunstige tijden, zoals de afgelopen paar jaar, als streefdifferentiatie kunnen worden gehanteerd. In ongunstige tijden zal het afzettempo omlaag gaan en is er veel aan gelegen om het aandeel koopwoningen tot *f* 227.000,- wat te verhogen.
In slechte tijden zal ook de aandrang om het percentage huurwoningen te verhogen, krachtig zijn. In die omstandigheden kan aan 40% huurwoningen worden gedacht waarbinnen 70% met een huur omstreeks *f* 700,-.

Aanbevolen differentiatie	Woningbouwscenario stadsregio	Goede tijden	Slechte tijden
f 159.000,- - *f* 227.000,-	56	56	70
f 227.000 - *f* 300.000,-	}44	30	25
f 300.000,- en meer		14	5

Tabel 9.5 VINEX-woningdifferentiatie voor de stadsregio Rotterdam 1995-2000, goede tijden

	%	%
Goedkoop huur tot *f* 700,- (bereikbaar)	60	18
Middelduur huur *f* 800,- tot *f* 900,-	30	9
Duur huur meer dan *f* 900,-	10	3
Totaal huur	100	30
Goedkoop koop tot *f* 159.000,-	-	-
Middelduur koop *f* 159.000,- tot *f* 227.000,-	56	40
Duur koop *f* 227.000,- tot *f* 300.000,-	30	20
Luxe koop meer dan *f* 300.000,-	14	10
Totaal koop	100	70

Het voorgaande kan worden samengevat met twee differentiatieschema's (tabel 9.5 en 9.6) voor woningen op VINEX-locaties, uitgaande van de veronderstelling dat met inspanning van alle krachten woningen met een stichtingskostenniveau van *f* 159.000,-, respectievelijk een aanvangshuur van *f* 700,- (prijspeil 1995) realiseerbaar zijn op VINEX-locaties in de stadsregio Rotterdam.
Het eerste schema (tabel 9.5) geldt voor goede tijden (zoals thans); het tweede schema (tabel 9.6) is van toepassing op slechte tijden (neergaande economische conjunctuur; oplopende hypotheekrente). Voor dramatisch slechte tijden, zoals de vastgoedmarkt omstreeks 1980 beleefde, wordt geen differentiatieschema gepresenteerd.

Tabel 9.6 VINEX-woningdifferentiatie voor de stadsregio Rotterdam 1995-2000, slechte tijden

	%	%
Goedkoop huur tot *f* 700,- (bereikbaar)	70	28
Middelduur huur *f* 800,- tot *f* 900,-	20	8
Duur huur meer dan *f* 900,-	10	4
Totaal huur	100	40
Goedkoop koop tot *f* 159.000,-	-	-
Middelduur koop *f* 159.000,- tot *f* 227.000,-	70	42
Duur koop *f* 227.000,- tot *f* 300.000,-	25	15
Luxe koop meer dan *f* 300.000,-	5	3
Totaal koop	100	60

9.9 Alternatieve woningbouwscenario's

Tabel 9.7 geeft een overzicht van het woningbouwprogramma voor de stadsregio Rotterdam voor 1995-2000, 2000-2005 en 1995-2005.

Tabel 9.7 Specificatie woningbouwprogramma stadsregio Rotterdam volgens Woningbouwscenario en VINEX-plannen

		1995-2000	2000-2005	1995-20055
Woningbouwscenario	Uitbreiding VINEX	32.000	21.000	53.000
	Uitbreiding niet-VINEX	3.000	2.000	5.000
	Compensatie onttrekking	11.000	6.000	17.000
Regionale woningproduktie (totaal)		46.000	29.000	75.000
Planaanbod (potentiële produktie)		ca 48.000	ca 52.000	ca 100.000
Woningbouw volgens provincie Zuid-Holland (netto-aanwas)		27.300	25.700	53.000

Bron: dS+V, Rotterdam.

Ter vergelijking zijn in tabel 9.7 de cijfers voor de stadsregio Rotterdam volgens de provincie Zuid-Holland toegevoegd. Onduidelijk is in hoeverre de provincie de niet-VINEX-woningbouw in de stadsregio in de becijferingen heeft betrokken. Over vervangende nieuwbouw geeft de provincie geen cijfers. De provincie gaat uit van een klein accent in de woningproduktie op de periode 1995-2000. Het Woningbouwscenario Rotterdam gaat uit van een zeer stevig accent op deze periode, waarbij vooral de vervangende nieuwbouw opvallend krachtig naar voren (vóór 2000) is gehaald. Het gevolg is een zeer grote discontinuïteit in de woningbouw tussen de perioden 1995-2000 en 2000-2005. Het geprogrammeerde Woningbouwscenario is

door dit alles zeer onevenwichtig, zeker als de aanloopproblemen op VINEX-locaties in het algemeen en Noordrand in het bijzonder in aanmerking worden genomen, alsmede de vele complicaties bij het effectueren van onttrekkingen en vervangende nieuwbouw.

In deze OTB-studie gaan wij uit van vier kwantitatieve woningbouwscenario's voor VINEX-woningbouw in de periode 1995-2000. We laten de niet-VINEX-woningbouw (Voorne-Putten en Bleiswijk) hier buiten beschouwing.

(a) **Stagnatiescenario**. Per jaar wordt de voorraad uitgebreid met gemiddeld 4.300 woningen. Problemen met bouwrijpe grond, schone grond, grondprijzen, eigendomsverhoudingen van grond en perikelen zoals ten aanzien van Zestienhoven veroorzaken een relatief lage woningproduktie.
(b) **Basisscenario**. De VINEX-afspraak gaat uit van 53.000 woningen in tien jaar. Als er vanaf het begin een behoorlijke woningproduktie kan worden gerealiseerd, ontstaat een gelijkmatige bouwstroom waardoor de voorraad per saldo wordt uitgebreid met 5.300 woningen per jaar.
(c) **Bouwscenario-scenario**. Het Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam gaat uit van de realisatie van 32.000 woningen op VINEX-locaties in de periode 1995-2000. Dat is een uitbreiding van de voorraad met gemiddeld 6.400 woningen per jaar. Achtergrond van deze produktieversnelling is de bestuurlijke wens om het woningtekort vóór 2000 terug te dringen.
(d) **Groeiscenario**. Er is tenslotte een uitbreiding van de voorraad met 7.300 woningen per jaar denkbaar omdat alle belanghebbenden bij VINEX-locaties belang hebben bij een fiks bouwtempo, en voorts omdat niet alleen het woningtekort moet worden teruggedrongen, maar ook een zekere opvang vanuit het Groene Hart moet worden geëffectueerd (positief binnenlands migratiesaldo) en een positief buitenlands migratiesaldo wordt verwacht). Dit vergt een snelle ontwikkeling van bouwrijpe grond.

Het is niet zonder meer mogelijk om bij elk van deze scenario's te becijferen wat de effecten zijn op de binnen- en buitenlandse migratie en het woningtekort. Er wordt immers ook nog op niet-VINEX-locaties woningbouw gerealiseerd en de effecten op het woningtekort en het binnenlands en buitenlands migratiesaldo zijn tot op zekere hoogte uitwisselbaar. Het Bouwscenario-scenario gaat uit van een sluitende binnenlandse migratiebalans en een positieve buitenlandse migratiebalans. Aangenomen mag worden dat het stagnatiescenario en het basisscenario gepaard gaan met een negatief migratiesaldo, en het groeiscenario met een positief saldo.
Wel kunnen we op basis van de uitkomsten van de verhuisanalyse schatten wat de doorstroomeffecten in elk van de scenario's zijn, met name in de voorraad sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam.

We onderscheiden in elk van de vier scenario's een mooi-weer- en een slecht-weerdifferentiatie. De mooi-weerdifferentiatie volgt de percentages van het Woning-

bouwscenario van de stadsregio Rotterdam: 30% goedkoop; 40% middelduur en 30% duur waarbij, zoals gemeld, wordt verondersteld dat de goedkope woningen volledig in de sociale-huursector worden gerealiseerd. De slecht-weerdifferentiatie gaat uit van 40% goedkoop (geheel in de sociale-huursector te realiseren, 42% middelduur (=70% van de 60% niet-goedkope nieuwbouw) en 18% duur (=30% van de 60% niet-goedkope nieuwbouw.

Doorstroomeffect per 1000 woningen volgens goed-weerdifferentiatie:

	aantal beschikbare goedkope huurwoningen	
	in nieuwbouw	in voorraad
30% goedkoop	300	210
50% middelduur	-	340
30% duur	-	210
Totaal	300	760

Doorstroomeffect per 1000 volgens slecht-weerdifferentiatie

	aantal beschikbare goedkope huurwoningen	
	in nieuwbouw	in voorraad
40% goedkoop	400	280
42% middelduur	-	357
18% duur	-	126
Totaal	400	763

Ongeacht de kwalitatieve differentiatie van de nieuwbouw komen er in de voorraad dus naar verwachting per 1000 nieuwe woningen ongeveer 760 goedkope huurwoningen vrij.

In tabel 9.6 bepalen we de doorstroomeffecten per nieuwbouwscenario die blijkens de becijferingen die hiervóór zijn gepresenteerd, voor de mooi- en slecht-weerdifferentiatie identiek zijn. Wel dient men in de beschouwing te betrekken dat in het slecht-weerscenario 400 nieuwe goedkope huurwoningen beschikbaar komen en in het mooi-weerscenario door de kaders die het rijksbeleid thans stelt, ten hoogste 300 nieuwe goedkope huurwoningen.
Tabel 9.6 presenteert, uitgaande van het beschikbaar komen van 760 goedkope huurwoningen in de voorraad per 1000 nieuwe woningen in zowel de mooi-weer- als slecht-weerdifferentiatie, de eenvoudige waarheid dat er in de voorraad meer

goedkope huurwoningen vrijkomen naarmate er meer nieuwe woningen worden opgeleverd.

De sociale-huurwoningvoorraad in de stadsregio Rotterdam bedraagt ongeveer 260.000 woningen. Een deel hiervan kan niet tot de goedkope huurwoningvoorraad worden gerekend. Anderzijds zijn de commerciële huurwoningen buiten beschouwing gebleven, waarvan een deel relatief goedkoop is.

Op een totale voorraad van 260.000 sociale-huurwoningen komt dankzij VINEX-nieuwbouw per jaar 1,26% tot 2,13% aan goedkope huurwoningen vrij al naar gelang het nieuwbouw-tempo. Het Woningbouwscenario (c) leidt tot een aantal goedkope huurwoningen dat jaarlijks van bewoners wisselt, gelijk aan 1,87% van de sociale-huurwoningvoorraad.
Ten overvloede merken we op dat dit slechts een deel is van de totale mobiliteit in de sociale-huurwoningvoorraad: er zijn verhuizingen van en naar de stadsregio, van en naar een sociale-huurwoning, uit en van een huur- of koopwoning zonder een relatie met VINEX-nieuwbouw, woningruil enzovoort. In Rotterdam worden thans op jaarbasis 20.000 woonvergunningen afgegeven bij een nieuwbouwvolume van 4000 woningen per jaar.
Per buurt en wijk kunnen de genoemde percentages sterk variëren al naar gelang de mutatiegraad, de verhuisplannen, de fysieke nabijheid van de VINEX-locatie, de verstrekte informatie aan gegadigden en uiteraard het door corporaties gevoerde doorstromings- en toewijzingsbeleid. In het algemeen zal de doorstroming ten gevolge van nieuwbouw op VINEX-locaties opwaartse doorstroming zijn, waarbij in de verhuisketen huishoudens met een relatief behoorlijk inkomen meestal worden opgevolgd door huishoudens met een wat lager inkomen.

Tabel 9.8 Doorstroomeffecten per nieuwbouwscenario

	Nieuwbouw per jaar	aantal vrijkomende goedkope huurwoningen in de voorraad per jaar	
		abs.	in % van sociale-huurwoningvoorraad
(a) Stagnatiescenario	4.300	3.268	1,26
(b) Basisscenario	5.300	4.028	1,55
(c) Bouwscenario-scenario	6.400	4.864	1,87
(d) Groeiscenario	7.300	5.548	2,13

Het verdient aanbeveling als corporaties en gemeenten de ontwikkelingen in de wijken, en vooral de flat-wijken en een aantal zwakke wijken, regelmatig monitoren zodat tijdige bijsturing mogelijk is. Uit de uitkomsten van de grote buurtenquête kan

worden afgeleid welke buurten en wijken het snelst in de gevarenzone zullen kunnen komen.
In het algemeen lijkt het effect van de VINEX-nieuwbouw op de samenstelling van de bevolking in de sociale-huurwoningvoorraad beperkt. Wel moet rekening worden gehouden, zoals de ervaring in Prinsenland en 's Gravenland leert, met nabijheidseffecten: de doorstroomeffecten in nabijgelegen wijken kunnen relatief groot zijn. Voorts is er het afromingseffect van spontane verhuizingen vanuit de stadsregio naar plaatsen in Brabant, Utrecht en Gelderland, vaak in de vorm van selectieve migratie.

En tenslotte gaat het hier om een verschijnsel dat volgens het vigerend beleid minstens tien jaar lang wordt doorgezet. Na tien jaar zou gemiddeld door VINEX-nieuwbouw, in combinatie met andere doorstroomprocessen, een groot deel van de sociale-huurwoningvoorraad kunnen zijn beroofd van bewoners met een bovenmo daal inkomen. Op de lange duur, met name na het jaar 2000, kunnen zich daardoor in verschillende wijken negatieve sociale effecten manifesteren.
Een actief beheer- en investeringsbeleid in de buurten en wijken met veel sociale-huurwoningen kan tegenwicht bieden tegen het gevaar van een te grote zuigkracht van (geslaagde) VINEX-woningbouw.

10
SAMENVATTING EN CONCLUSIES

10.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft allereerst een samenvatting en conclusies per categorie gemeenten. Eenzelfde benadering wordt gevolgd in paragraaf 10.3 per categorie Rotterdamse deelgemeenten. In paragraaf 10.4 worden de belangrijkste bevindingen gerecapituleerd uit de deelstudies over de migranten, de VINEX-gegadigden en de verhuisketenanalyse. Het hoofdstuk mondt uit in paragraaf 10.5 met aanbevelingen voor woningcorporaties en gemeenten.

10.2 Hoofdlijnen per gemeentegroep

In deze paragraaf geven we aan de hand van het in deelrapport 6 over de buurtenquête gepresenteerde cijfermateriaal een beknopte schets in hoofdlijnen van iedere gemeente. Hiertoe hebben we de gemeenten op basis van dit rapport in zes groepen ingedeeld, te weten:

- Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk. Drie kleine gemeenten in het noordoosten van de stadsregio Rotterdam die ook wel bekend staan als de zogenaamde B-driehoek. Ruim een kwart van het aantal woningen in deze dorpen bestaat uit sociale-huurwoningen;
- Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle en Westvoorne. De kleinere gemeenten in het zuidelijk deel van de stadsregio Rotterdam. Op Barendrecht na (37%) behoort maximaal 30% van de woningvoorraad tot de sociale-huursector;
- Ridderkerk en Krimpen aan den IJssel. Twee middelgrote gemeenten in het zuidoostelijk deel van de stadsregio;
- Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis en Spijkenisse. De drie (voormalige) groeikernen in de stadsregio Rotterdam;
- Maassluis en Rozenburg. Een middelgrote en een kleine gemeente in het westelijk deel van de stadsregio, van elkaar gescheiden door de Nieuwe Waterweg. In beide gemeenten vormt de sociale-huursector ongeveer de helft van de totale woningvoorraad;

- Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam. De drie grote centrale, verstedelijkte gemeenten in de stadsregio Rotterdam.

Deze indeling in groepen maakt het mogelijk om de resultaten niet alleen met het Rijnmonds gemiddelde te vergelijken, maar ook binnen de groep wat nuanceringen aan te brengen. Daarom zullen we de gemeenten groepsgewijs behandelen. Uiteraard zullen we (waar interessant) de resultaten van de ene groep ook afzetten tegen resultaten uit een andere groep. Rotterdam zullen we in paragraaf 10.3 nog nader beschouwen, daar maken we onderscheid naar de verschillende deelgemeenten.

10.2.1 Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk

Woningvoorraad

Berkel en Rodenrijs is met ruim 15.000 inwoners de grootste van deze drie gemeenten. Bergschenhoek en Bleiswijk tellen respectievelijk circa 8.000 en 9.000 inwoners. In de drie gemeenten bestaat de voorraad woningen voor ruim een kwart uit sociale-huurwoningen. Meer dan drie kwart van de sociale-huurwoningen betreft eengezinshuizen. Het aantal meergezinswoningen is dus gering.
In Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek staan wat meer boven- en benedenwoningen dan in Bleiswijk. De laatste gemeente telt wat meer flatwoningen zonder lift. Bergschenhoek beschikt van de drie gemeenten duidelijk over de goedkoopste woningvoorraad. De gemiddelde huurprijs bedraagt hier *f* 555,-. Dit is nauwelijks hoger dan gemeenten met veel meergezinswoningen, zoals Maassluis, Vlaardingen en Schiedam. Maar liefst een kwart van de voorraad in Bergschenhoek heeft een kale huurprijs van minder dan *f* 400,- per maand. De totale voorraad goedkope huurwoningen (minder dan *f* 570,-) bedraagt 50% van het aanbod. Het middeldure segment is niet sterk vertegenwoordigd. Ongeveer een vijfde deel behoort tot de dure voorraad. In Bleiswijk ligt het accent op de middeldure voorraad (62%). De dure huurwoningen en woningen met een huur van minder dan *f* 400,- per maand vormen beide slechts 10% van de voorraad. Berkel en Rodenrijs tenslotte heeft grotendeels een vergelijkbaar aanbod als Bleiswijk. Alleen bedraagt het dure segment hier 20% van de voorraad en is het middeldure segment wat minder vertegenwoordigd (50%). De gemiddelde huurprijs in Berkel en Rodenrijs (*f* 654,-) tendeert naar die van de groeikernen (*f* 670, - en hoger).

Huishoudens en woonlasten

In de drie gemeenten wonen veel gezinnen met kinderen. Ten opzichte van het Rijnmonds gemiddelde zien we in Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk veel hoofdbewoners van middelbare leeftijd. In Bergschenhoek zijn de ouderen oververtegenwoordigd. Etnische minderheden wonen hier nauwelijks. De gemiddelde inkomens van de huurders in Bergschenhoek en Bleiswijk behoren tot de laagste in de stadsregio Rotterdam. Ruim 50% behoort hier dan ook tot de aandachtsgroep, tegen slechts 38% in Berkel en Rodenrijs. Na Rotterdam zijn Bergschenhoek en Bleiswijk de gemeenten waar de meeste huurders tot de aandachtsgroep behoren. Opvallend is dat in Berkel en Rodenrijs erg veel starters in de eengezinswoningen trekken. Van de geënquêteerde huishoudens die in 1991 of later in hun huidige eengezinswoning

trokken, bleek liefst 42% tot de starters te behoren. Samen met Bernisse is dit veruit het hoogste percentage in de stadsregio Rotterdam.
Bergschenhoek heeft van de drie gemeenten het grootste aantal huishoudens dat gebruik maakt van de IHS-regeling (17%). Door de lage huren is het uitgekeerde bedrag per huishouden gering (*f* 174,-). Bleiswijk en Berkel en Rodenrijs zijn gemeenten waar maar zeer weinig huishoudens een beroep doen op de IHS-regeling, maar door de hogere huurprijzen is het uitgekeerde bedrag per huishouden hoger (respectievelijk *f* 202,- en *f* 223,-). In Berkel en Rodenrijs is er sprake van een fors percentage te duur wonenden en een groot aantal fiatteringen. Ook hier neemt Berkel en Rodenrijs dus wat trekken van de groeikernen aan. In de overige twee gemeenten ligt het aantal te duur wonenden op het Rijnmonds gemiddelde (3%).

Tevredenheid
Gezien de lage huurprijzen is het niet verwonderlijk dat men in Bergschenhoek over het algemeen uiterst content is over de hoogte van de huur. Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk scoren hier erg slecht, zeker gezien de positieve waarderingen in de overige kleine gemeenten van de stadsregio Rotterdam. In Berkel en Rodenrijs drukt de hoogte van de huur ook zwaar op de tevredenheid over de woning. Samen met Brielle is de tevredenheid over de woning beduidend lager dan in de overige kleine gemeenten. In Bleiswijk is met name de gehorigheid van de woningen en de trage reactie op klachten door de corporaties een veel genoemd knelpunt. Veel klachten in Bergschenhoek gaan over het slechte onderhoud aan de woningen en ook weer de trage reactie van de corporatie op klachten.
Over de buurt is men in alle drie de gemeenten overwegend tevreden. Opvallend vaak klagen de bewoners uit Bergschenhoek over de parkeervoorzieningen, de kleine criminaliteit en inbraken. Bij Berkel en Rodenrijs wordt (het ontbreken van) een postkantoor en/of bank zeer vaak genoemd. In Bleiswijk hebben maar zeer weinig bewoners klachten over de buurt. Het meest genoemd worden (het ontbreken van) een buurthuis en overlast van buurtbewoners. Dit laatste is overigens opvallend. Van alle kleine gemeenten steekt dit probleem alleen in deze gemeente de kop op. Een tiende deel van de bewoners van sociale-huurwoningen vindt bijvoorbeeld dat er teveel a-socialen wonen. Verder noemen de bewoners van deze gemeente vaak de samenstelling van de buurtbewoners als het belangrijkste knelpunt. In de overige kleine gemeenten richten de belangrijkste knelpunten zich meer op de woningen en de voorzieningen.

Verhuisgeneigdheid
Bleiswijk en Bergschenhoek kennen erg weinig bewoners met verhuisplannen. Ze staan daarmee aan de top van de stadsregio Rotterdam. Bergschenhoek is de enige kleine gemeente waar slechts een zeer beperkt aantal huishoudens geïnteresseerd is in een koopwoning (26%). Dit zal met name veroorzaakt worden door de combinatie van lage inkomens en de relatief hoge leeftijd van de huurders in Bergschenhoek.
De Bleiswijkse huishoudens met verhuisplannen daarentegen richten zich bijna uitsluitend op de koopsector. Vooral de bewoners van de goedkope huurwoningen willen verhuizen.

Berkel en Rodenrijs scoort qua verhuisgeneigdheid gelijk aan de overige kleine gemeenten. De woning wordt daarbij vaak als het belangrijkste verhuismotief genoemd. De hoge huurprijzen veroorzaken deze verhuisgeneigdheid dus in belangrijke mate. Dit zijn dan ook de woningen waaruit relatief vaak verhuisd wordt. Net als in de meeste andere kleine gemeenten prefereert iets meer dan de helft een koopwoning. Uitzonderlijk is dat bijna iedereen binnen de gemeente wil verhuizen.

10.2.2 Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle en Westvoorne

Woningvoorraad

Op het wat grotere Barendrecht na (ruim 20.000 inwoners) tellen de overige gemeenten in deze categorie tussen de 12.000 en 15.000 inwoners. Barendrecht kent de meeste sociale-huurwoningen. Circa 37% van de voorraad behoort tot deze sector. In Westvoorne behoort slechts een vijfde deel van de woningvoorraad tot de sociale-huurwoningen. In de overige drie gemeenten ligt dit percentage tussen de 25% en 30%. Op Barendrecht na is minimaal drie kwart van deze woningen een eengezinshuis. De overige woningtypen betreffen in Brielle en Westvoorne vooral boven- en benedenwoningen en in Bernisse en Albrandswaard nogal wat ouderenwoningen. In het wat grotere Barendrecht treffen we wat meer flatwoningen (met en zonder lift) en boven- en benedenwoningen aan. Het percentage eengezinshuizen bedraagt hier een kleine 70%.

Albrandswaard kent de duurste voorraad van de vijf gemeenten. Eenvijfde deel behoort tot de dure voorraad en nog eens een fors deel zit in het middeldure segment. De gemiddelde huurprijs bedraagt *f* 645,-. In Brielle bestaat het aanbod voornamelijk uit middeldure huurwoningen (63%). Slechts een kwart behoort tot de goedkope voorraad. De gemiddelde kale huur bedraagt in deze gemeente *f* 630,-. De overige drie gemeenten hebben ongeveer dezelfde opbouw van de huurklassen: circa 45% goedkoop, 40% à 45% middelduur en 10 à 15% duur. Bernisse en Westvoorne hebben van de vijf gemeenten de laagste gemiddelde huurprijs (respectievelijk *f* 599,- en *f* 586,-). Barendrecht scoort met *f* 615,- wat hoger.

Huishoudens en woonlasten

Albrandswaard en Barendrecht kennen afgezet tegen de stadsregionale situatie veel gezinnen met kinderen; Bernisse en Westvoorne met name veel gezinnen zonder kinderen. In Brielle zijn beide groepen sterk oververtegenwoordigd. Naar leeftijd bekeken zien we in Albrandswaard en Bernisse veel hoofdbewoners van middelbare leeftijd. De overige drie gemeenten geven een aardige doorsnede van de Rijnmondse leeftijdsopbouw. Net als in de gemeenten in de B-driehoek wonen hier nauwelijks etnische minderheden.

De huishoudens in Brielle en Albrandswaard hebben gemiddeld gezien veruit de hoogste inkomens van de stadsregio Rotterdam (meer dan *f* 3.000,- netto per maand). Hier behoort dan ook maar 30% van de bewoners van de sociale- huurwoningen tot de aandachtsgroep: het laagste percentage van de hele stadsregio. Nergens wonen zoveel tweeverdieners als in Albrandswaard. Ook de huishoudens in Barendrecht hebben een relatief hoog inkomen. In tegenstelling tot de drie kleine gemeenten in het noordoosten van de stadsregio Rotterdam is het gemiddeld inkomen in

geen van deze vijf kleine gemeenten aan de lage kant. Het percentage huishoudens in sociale-huurwoningen dat tot de aandachtsgroep behoort, komt in Barendrecht, Bernisse en Westvoorne niet boven de 40%.
Gezien het bovenstaande is het niet vreemd dat van de kleine gemeenten Albrandswaard de meeste te goedkoop wonenden telt (24%) en de minste IHS-gebruikers (13%) van de stadsregio Rotterdam. In Brielle wonen veel te duur wonenden (5%), zodat het niet vreemd is dat veel huishoudens een beroep doen op de IHS-regeling. Het is zelfs zo dat van alle kleine gemeenten in de stadsregio Rotterdam Brielle de meeste IHS-ontvangers telt. Op Brielle na, zien we in deze groep gemeenten meer te goedkoop wonenden dan in de gemeenten in de B-driehoek.

Tevredenheid
Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse en Westvoorne zijn de vier gemeenten in de stadsregio Rotterdam waar de bewoners het meest tevreden zijn over de woning. Viervijfde deel is tevreden of zelfs zeer tevreden. Dat is dus meer dan in de drie kleine gemeenten in het noordoosten van de stadsregio. Brielle blijft op dit punt dus achter. Niet omdat de bewoners daar vaker ontevreden zijn over de woning, maar omdat de bewoners vaker een neutrale houding tegenover de woning hebben: men is vaker tevreden noch ontevreden.
Net als de overige kleine gemeenten noemen de inwoners van deze gemeenten in het algemeen het minst aantal knelpunten van de woning. Bekijken we welke punten vaak genoemd worden, dan zien we dat de bewoners in Barendrecht (relatief) vaak klagen over de gehorigheid van de woningen. In Bernisse klaagt men wat meer over het slechte onderhoud aan de woning en de trage reactie van de corporatie op klachten. Dezelfde twee knelpunten en de gehorigheid van de woningen noemen de respondenten in Brielle ook vaak.
Alle gemeenten scoren goed met betrekking tot de tevredenheid over de hoogte van de huur. Ze zijn in de bovenste helft van de lijst terug te vinden. In Westvoorne echter scoort een te dure woning opvallend hoog op de lijst van belangrijkste knelpunten.
Ook nemen de vijf gemeenten de topposities in qua tevredenheid over de buurt en de ontwikkeling van de buurt in de afgelopen twee jaar.
Er zijn echter wel verschillen waar te nemen. Bernisse en Albrandswaard blijven achter op het gebied van de voorzieningen. Bewoners noemen hier vaker een knelpunt. In Bernisse zijn veel klachten over het postkantoor, de bank en het openbaar vervoer. In Albrandswaard spitsen de klachten zich toe op (het ontbreken van) winkelvoorzieningen. Verder wordt in Barendrecht en Brielle vaak het openbaar vervoer als knelpunt genoemd. Bewoners van Westvoorne klagen vaak over de parkeervoorzieningen en (het ontbreken van) het buurthuis.
Wat de overige buurtaspecten betreft, ervaart meer dan 20% van de bewoners van sociale-huurwoningen de criminaliteit als een groot knelpunt. In de andere vier gemeenten komt dit percentage niet boven de 5%. In Bernisse wordt vooral over geluidsoverlast geklaagd, in Westvoorne heeft men vaak overlast van het verkeer.

Over het algemeen vinden de bewoners het knelpunt van de woning het belangrijkste, maar ten opzichte van het Rijnmonds gemiddelde zien de bewoners vaak de voorzieningen als het belangrijkste knelpunt.

Verhuisgeneigdheid
De huishoudens in Bernisse en Albrandswaard hebben de laagste verhuisgeneigdheid en zijn vergelijkbaar met de huishoudens in Bergschenhoek en Bleiswijk. De andere gemeenten scoren vergelijkbaar met Berkel en Rodenrijs. Er is dus geen enkele kleine gemeente die negatief uit de toon valt. Net als in de hele stadsregio Rotterdam is de verhuisgeneigdheid bij de bewoners van de eengezinswoningen het laagst. Wel opvallend is dat in Westvoorne en Bernisse de bewoners van de duurdere huurwoningen vaker willen verhuizen dan de bewoners van de goedkopere woningen. Voor de andere drie gemeenten geldt dit niet.
De huishoudens met verhuisplannen in Albrandswaard en Westvoorne richten zich zeer sterk op de koopsector. Respectievelijk 68% en 66% spreken hiervoor een duidelijke voorkeur uit. In Barendrecht, Bernisse en Brielle wil iets meer dan de helft bij voorkeur een koopwoning betrekken. Minimaal drie kwart van de verhuisgeneigden wil in de eigen gemeente blijven wonen. In Brielle willen relatief veel huishoudens de stadsregio Rotterdam verlaten.

10.2.3 Ridderkerk en Krimpen aan den IJssel
Woningvoorraad
Ridderkerk en Krimpen aan den IJssel zijn twee middelgrote gemeenten in het zuidoosten van de stadsregio Rotterdam. Ridderkerk telt ruim 45.000 inwoners, Krimpen aan den IJssel bijna 28.000 inwoners. Wat de woningvoorraad betreft, behoort in Ridderkerk 50% tot de sociale-huursector, in Krimpen circa 40%. Vergeleken met de kleine gemeenten is het aandeel sociale-huurwoningen in de totale voorraad dus vrij groot.
In Krimpen, de kleinste van de twee gemeenten, bestaat tweederde van de sociale-huurwoningen uit eengezinshuizen. Verder treffen we er een forse hoeveelheid flatwoningen met lift aan (20%). In Ridderkerk daarentegen bedraagt het percentage eengezinshuizen maar 42%. Er staan veel flatwoningen zonder lift (33%) en flatwoningen met lift (17%). Tezamen vormen zij dus de helft van de voorraad sociale-huurwoningen in Ridderkerk.
In Krimpen aan den IJssel is het middeldure segment goed vertegenwoordigd (57%) en zien we relatief weinig goedkope huurwoningen (33%) en dure huurwoningen (10%). In Ridderkerk is de opbouw meer conform de zojuist behandelde dorpen: 42% goedkoop, 40% middelduur en 18% duur. De gemiddelde huurprijs in deze twee gemeenten is nagenoeg gelijk (*f* 610,-).

Huishoudens en woonlasten
In beide gemeenten wonen, afgezet tegen het Rijnmonds gemiddelde, veel gezinnen met kinderen en gezinnen zonder kinderen. Er wonen zeer weinig eenpersoonshuishoudens. In Ridderkerk gaat het vooral om gezinnen zonder kinderen; er wonen dan ook relatief veel ouderen. Er zijn dus veel geenverdieners en het gemiddelde

inkomen ligt aan de lage kant (*f* 2.650,-). Ongeveer 45% van de bewoners behoort dan ook tot de aandachtsgroep. Krimpen aan den IJssel telt vooral veel gezinnen met kinderen. Bewoners van middelbare leeftijd zijn hier dan ook oververtegenwoordigd. Het gemiddeld inkomen van de huurders in deze gemeente is hoog (*f* 2.867,-). Het aantal huishoudens in de sociale-huurwoningen dat tot de aandachtsgroep behoort ligt op 40%.
Het aantal scheefwonenden van de twee gemeenten is vergelijkbaar met het gemiddelde van de zojuist behandelde dorpen: ongeveer 17% woont te goedkoop en 3% te duur. Het aantal IHS-ontvangers in Ridderkerk en Krimpen ligt iets hoger dan bij de dorpen (respectievelijk 20% en 18%). Zo'n 5% van de huishoudens uit Krimpen bereikt met de huursubsidie de fiatteringsgrens. Daarmee behoort het tot de top-vier van de stadsregio Rotterdam.

Tevredenheid
Wat de tevredenheid over de woning betreft, doen deze twee gemeenten niet onder voor de kleine gemeenten. Vooral Krimpen aan den IJssel scoort hoog. De tevredenheid over de hoogte van de huur blijft in deze twee gemeenten echter wat achter. Ze kunnen zich alleen meten met de slecht scorende kleine gemeenten Bleiswijk en Berkel en Rodenrijs. Ook bij de beoordeling over de huidige buurt blijven zij wat achter ten opzichte van de top, maar beide gemeenten behoren tot de bovenste helft van de middenmoot. Bekijken we de ontwikkeling van de buurten, dan zien we dat ze tussen de kleine gemeenten en de grote gemeenten en groeikernen in zitten. Met recht kunnen we hier van een middenpositie spreken.
De bewoners van Ridderkerk en Krimpen aan den IJssel noemen ongeveer evenveel knelpunten ten aanzien van de woning als de dorpsbewoners. Te dure en te gehorige woningen zijn de meest genoemde knelpunten. Verder wijkt de beoordeling nergens af van het gangbare in de stadsregio Rotterdam.
Er wordt in beide gemeenten erg weinig geklaagd over de voorzieningen. Krimpen en Ridderkerk behoren wat dit betreft tot de top van de stadsregio Rotterdam. De speelgelegenheid wordt het meest als een knelpunt ervaren. Krimpen aan den IJssel scoort op de overige buurtaspecten even goed als de kleine gemeenten. Ridderkerk neemt weer een positie in tussen de kleine gemeenten en de grotere steden en groeikernen. De kleine criminaliteit wordt het meest genoemd, maar echte uitschieters zijn niet te vinden. In Ridderkerk zien we ook wat problemen met de samenstelling van de buurtbevolking. Ongeveer 13% vindt dat er teveel buitenlanders resp. asocialen wonen.

Verhuisgeneigdheid
Het aantal bewoners met verhuisplannen is net als in de kleine gemeenten laag (17%). Wel zien we een hoge verhuisgeneigdheid bij bewoners van flatwoningen met lift in Krimpen en bij (goedkope) flatwoningen zonder lift in Ridderkerk.
In Krimpen hebben de bewoners een lichte voorkeur voor koopwoningen, in Ridderkerk een lichte voorkeur voor huurwoningen. Van de huishoudens uit Krimpen die een huurwoning wensen, wil slechts 30% een huursprong van meer dan *f* 50,- maken. Dit percentage is vergelijkbaar met dat van de groeikernen. In

Ridderkerk wil 48% een huurwoning die minimaal *f* 50,- duurder is dan de huidige woning. Wederom zit deze gemeente daarmee in de middenmoot.
Drie kwart van de huishoudens met verhuisplannen in Krimpen wil in deze gemeente blijven wonen. Dit is eenzelfde percentage als vele andere kleine gemeenten. Ridderkerk blijft niet veel achter.

10.2.4 Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis en Spijkenisse

Woningvoorraad

Het belangrijkste gemeenschappelijk kenmerk van deze drie gemeenten is dat het hier om drie (ex-)groeikernen gaat. De situatie en de knelpunten in deze drie gemeenten zijn dan ook grotendeels hetzelfde. Spijkenisse is met 70.000 inwoners de grootste van de drie kernen. Capelle aan den IJssel telt een kleine 60.000 inwoners. Hellevoetsluis is duidelijk de kleinste van de drie gemeenten met ruim 35.000 inwoners. Deze laatste gemeente is omringd door kleine gemeenten, terwijl Capelle en Spijkenisse aan de stad Rotterdam grenzen. Het percentage sociale-huurwoningen varieert van 42% in Hellevoetsluis tot 51% in Spijkenisse.
De typen woningen geven grotere verschillen te zien. In Hellevoetsluis bestaat bijna tweederde deel van de sociale-huurwoningen uit eengezinshuizen. Verder staan er vooral flatwoningen met lift (14%) en boven- en benedenwoningen (10%). In Spijkenisse bedraagt het aandeel eengezinswoningen ongeveer de helft. Er staan verder nogal wat flatwoningen zonder lift (18%) en opvallend veel ouderenwoningen (9%). Het percentage flatwoningen met lift en boven- en benedenwoningen bedraagt respectievelijk 13% en 11%. Capelle aan den IJssel tenslotte kent weinig eengezinshuizen (28%). De flatwoning met lift (38%) is hier het meest voorkomende woningtype. Verder staan er flatwoningen zonder lift (22%) en boven- en benedenwoningen (11%). In tegenstelling tot Spijkenisse staan er weinig ouderenwoningen.
Zoals het groeikernen betaamt, zijn de gemiddelde huurprijzen hoog; het hoogst van de stadsregio Rotterdam. In Hellevoetsluis is de gemiddelde kale huur vanwege de vele eengezinshuizen het hoogst (*f* 700,-). Spijkenisse en Capelle aan den IJssel komen op ruim *f* 670,-. In alle drie de gemeenten behoort circa 30% van de voorraad sociale-huurwoningen tot het goedkope segment en bijna 50% tot het middeldure segment.

Huishoudens en woonlasten

In Spijkenisse wonen veel gezinnen met kinderen en weinig alleenstaanden. Ook in Hellevoetsluis wonen weinig alleenstaanden, maar daar zijn de gezinnen (zowel met als zonder kinderen) oververtegenwoordigd. Capelle aan den IJssel heeft in tegenstelling tot de andere twee groeikernen veel eenpersoonshuishoudens en weinig gezinnen. De verhouding tussen de diverse groepen huishoudens in deze gemeente komt exact overeen met de Rijnmondse situatie. Naar leeftijd van de hoofdbewoner gezien zijn de verschillen minder groot, maar Capelle en Hellevoetsluis tellen wat meer jongeren.
Grote verschillen zijn er wel bij de inkomens van de huishoudens. Capelle behoort tot de drie gemeenten waar de bewoners van de sociale-huurwoningen de hoogste inkomens hebben (*f* 2.910,-). Spijkenisse neemt in de stadsregio Rotterdam en bij de

groeikernen een middenpositie in (*f* 2.780,-) en de inkomens van de bewoners uit Hellevoetsluis behoren tot de laagste in de stadsregio Rotterdam (*f* 2.650,-). Ten opzichte van de al behandelde gemeenten is de bevolking van de drie groeikernen uitermate jong. Surinamers en Antillianen zijn in tegenstelling tot Turken en Marokkanen goed vertegenwoordigd in de drie groeikernen. Het percentage tweeverdieners en eenverdieners komt overeen met dat van de kleinere gemeenten.
Vanwege de hoge inkomens in Capelle behoort slechts eenderde deel van de bewoners van de sociale-huurwoningen tot de aandachtsgroep. In Spijkenisse ligt dit percentage iets hoger (39%) en in Hellevoetsluis wordt een percentage van 45% bereikt.
Gezien de combinatie van de hoge huren en de lage inkomens in Hellevoetsluis is het niet verwonderlijk dat we in deze gemeente de meeste te duur wonenden vinden, namelijk 15%. Het aantal huurders dat IHS ontvangt bedraagt 28%. Liefst 13% van alle huurders van de sociale-huurwoningen zit in deze gemeente boven de fiatteringsgrens. Het gemiddeld uitgekeerde bedrag aan IHS is *f* 250,-. Dit is veruit het hoogste in de hele stadsregio Rotterdam.
In Spijkenisse woont 8% te duur en ontvangt 21% van de huurders IHS. Ongeveer 7% van alle huurders zit boven de fiatteringsgrens. In deze gemeente wordt aan de IHS-ontvangers maandelijks gemiddeld *f* 212,- uitgekeerd. In Capelle tenslotte woont slechts 5% van de huurders te duur. Het aantal IHS-ontvangers ligt nog iets lager dan in Spijkenisse (19%) en het gemiddeld uitgekeerde bedrag blijft net onder de *f* 200,-. Slechts 4% van de huurders zit hier boven de fiatteringsgrens.

Tevredenheid
De hoge woonlasten drukken zwaar op de tevredenheid met de woningen. In de drie groeikernen is 66% à 69% van de huurders tevreden over de woning. Daarmee scoren deze drie gemeenten slechter dan alle tot nu toe behandelde gemeenten. Onderling ontlopen de drie groeikernen elkaar niet veel. Wel zien we dat in Capelle aan den IJssel vaak de bewoners van de flatwoningen met lift ontevreden zijn, terwijl in Spijkenisse en Hellevoetsluis vooral de bewoners van flatwoningen zonder lift ontevreden zijn.
Van alle bewoners in de stadsregio Rotterdam zijn die uit de drie groeikernen het minst tevreden over de hoogte van de huur. De bewoners noemen de hoge huur ook zeer vaak als het belangrijkste knelpunt van de woning. Hellevoetsluis komt - niet verwonderlijk - als slechtste uit de bus.
Een ander knelpunt dat vaak genoemd wordt, is de gehorigheid, maar deze wijkt nauwelijks af van het Rijnmonds gemiddelde. Wel opvallend is dat bewoners uit Spijkenisse verrassend veel klagen over het slechte onderhoud. Circa 10% van de huurders uit Capelle aan den IJssel noemt het ontbreken van een tuin als het belangrijkste knelpunt.
Slechts 60% is tevreden met de buurt waarin men woont. Ruim een kwart is tevreden noch ontevreden. Het percentage ontevreden bewoners schommelt rond de 10%. Daarmee blijven de groeikernen achter bij de al behandelde gemeenten. Ruim eenderde deel is van mening dat de buurt is achteruit gegaan. Ook hier blijven de groeikernen dus achter.

Spijkenisse is de gemeente waar de meeste bewoners knelpunten ervaren op het gebied van de buurtvoorzieningen. Twee aspecten springen er uit: klachten over de speelvoorzieningen en klachten over postkantoren en banken. Ook de andere twee groeikernen springen er niet positief uit. In Capelle zijn, naast klachten over de speelvoorzieningen, veel klachten over de groenvoorzieningen en het openbaar vervoer. In Hellevoetsluis ervaren de bewoners de postkantoren en banken vaak als het grootste knelpunt.
Ook bij de andere buurtaspecten noemen de bewoners veel problemen. Veel bewoners uit Hellevoetsluis noemen de last van buurtbewoners als grootste knelpunt. Verder wijken de antwoorden weinig af van de Rijnmondse situatie. Vooral de kleine criminaliteit en de rommelige, vieze buurten beschouwt men als het grootste knelpunt. Slechts 40% van de huurders in deze drie gemeenten noemt geen enkel knelpunt ten aanzien van de buurtaspecten. Ook hier scoren de groeikernen dus beduidend slechter dan de kleine gemeenten, Ridderkerk en Krimpen aan den IJssel.
Circa 70% heeft geen problemen met de buurtbewoners. Ruim 10% vindt dat er teveel a-socialen zijn (Hellevoetsluis: 15%), nog eens 10% is van mening dat er teveel buitenlanders wonen.
Over het algemeen vinden de bewoners het knelpunt van de woning het belangrijkst, maar in Capelle beschouwt ruim 20% de buurtaspecten als het belangrijkste knelpunt. Op Rotterdam na is dit de hoogste score in de stadsregio Rotterdam. De voorzieningen worden in Spijkenisse relatief vaak als het belangrijkste knelpunt beschouwd.

Verhuisgeneigdheid
De verhuisgeneigdheid in de drie groeikernen is hoog. In Hellevoetsluis, Spijkenisse en Capelle aan den IJssel hebben respectievelijk 24%, 26% en 29% verhuisplannen. In Capelle zien we ook nog eens het hoogste percentage huishoudens dat misschien wil verhuizen. Vooral bewoners van flatwoningen met een lift willen in deze gemeenten verhuizen. Dit geldt ook voor Hellevoetsluis, maar daar zien we ook bij de bewoners van eengezinshuizen een grote verhuisgeneigdheid. In Spijkenisse tenslotte hebben veel huurders van flatwoningen zonder lift, boven- en benedenwoningen en eengezinshuizen verhuisplannen. Met de huurprijs als invalshoek blijkt dat in Hellevoetsluis vooral vaak uit de dure sector verhuisd wordt. In de overige twee gemeenten verhuizen juist relatief veel bewoners uit de goedkope voorraad.
Opvallend is dat de bewoners uit Capelle vooral op zoek zijn naar koopwoningen en de inwoners uit de andere twee gemeenten vaker een huurwoning prefereren. Waarschijnlijk speelt de hoogte van het inkomen hier een belangrijke rol.
Degenen die weer een huurwoning willen betrekken, zijn in het algemeen op zoek naar goedkopere woningen. Ongeveer de helft wil minimaal *f* 50,- per maand minder aan huur betalen en slechts eenderde wil meer dan *f* 50,- extra per maand betalen. De gewenste huursprongen gaan in de groeikernen dus niet omhoog maar omlaag.
De verhuisgeneigden in Hellevoetsluis willen in 60% van de gevallen weer in hun eigen gemeente gaan wonen. Dit percentage is bij de overige twee groeikernen 50%. Hier willen veel huishoudens (25%) buiten de stadsregio Rotterdam gaan wonen.

10.2.5 Rozenburg en Maassluis

Woningvoorraad

Deze twee gemeenten liggen in het westelijk deel van de stadsregio Rotterdam en worden door de Nieuwe Waterweg van elkaar gescheiden. Rozenburg is met ruim 14.000 inwoners de kleinste van de twee gemeenten, Maassluis heeft ruim 33.000 inwoners. In beide gemeenten behoort ongeveer de helft van de woningvoorraad tot de sociale-huursector. In tegenstelling tot de andere kleine gemeenten bestaat in Rozenburg slechts iets meer dan de helft van de sociale-huurwoningen uit eengezinshuizen. Er zijn ook veel flatwoningen zonder lift (26%) en flatwoningen met lift (15%) te vinden. Het dure segment ontbreekt nagenoeg in Rozenburg; 55% van de woningen behoort tot het middeldure segment en 41% tot de goedkope voorraad. De gemiddelde kale huur bedraagt *f* 592,-.

In Maassluis staan vooral flatwoningen met lift (40%) en flatwoningen zonder lift (29%). Een kwart van het aantal sociale-huurwoningen betreft eengezinshuizen. Ook hier vinden we nagenoeg geen dure huurwoningen. Ongeveer 55% van de voorraad bestaat uit goedkope woningen, 37% behoort tot het middeldure segment. Maassluis heeft samen met de drie grote verstedelijkte gemeenten dan ook de goedkoopste woningvoorraad. De gemiddelde kale huur bedraagt *f* 541,-.

Huishoudens en woonlasten

Rozenburg kent net als de meeste andere kleine gemeenten relatief veel gezinnen met kinderen. De ouderen zijn er ondervertegenwoordigd en er wonen weinig etnische minderheden. Het gemiddeld nettomaandinkomen is hoog en bedraagt *f* 2.830,-. Slechts 36% van de huurders behoort tot de aandachtsgroep. Te duur wonenden zijn er bijna niet, ruim 22% woont te goedkoop. Het percentage IHS-ontvangers behoort dan ook tot de laagste in de stadsregio Rotterdam. Het gemiddeld uitgekeerd bedrag is *f* 175, per maand.

Maassluis lijkt in dit opzicht erg op Rozenburg. Slechts 15% van de huurders ontvangt IHS en het gemiddeld uitgekeerde bedrag behoort met *f* 160,- tot de laagste van de stadsregio Rotterdam. De huishoudenssamenstelling in Maassluis lijkt veel op het Rijnmonds gemiddelde. De gezinnen zonder kinderen zijn licht oververtegenwoordigd. Net als in Rozenburg zijn de ouderen ondervertegenwoordigd. In Maassluis wonen relatief veel Turken en Marokkanen. Wat het inkomen betreft, maakt Maassluis deel uit van de middenmoot. Vanwege de lage huren en het doorsnee inkomen woont maar liefst 30% in Maassluis te goedkoop. Dit is het hoogste percentage in de stadsregio Rotterdam.

Tevredenheid

Maassluis blijkt samen met Schiedam en Rotterdam de gemeente te zijn waar men het meest ontevreden is over de huidige woning. Vooral de flatwoningen (met en zonder lift) scoren erg slecht. De huren mogen dan wel laag zijn, maar de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit is volgens veel bewoners niet in orde. Slechts de helft van de huurders vindt de kale huur redelijk. Maassluis scoort daarmee wel beter dan de drie groeikernen, maar kan verder geen potten breken. Meest genoemde knelpunten bij de woningen zijn de gehorigheid en het slechte onderhoud.

Bij de tevredenheid over de buurt moet Maassluis de groeikernen weer voor laten gaan. Ook hier staat de gemeente samen met Schiedam en Rotterdam op de onderste plaatsen. Hetzelfde geldt ook voor de ontwikkeling van de buurt. Aan de voorzieningen ligt dat volgens de bewoners niet, want tweederde van de huurders noemt geen enkel knelpunt. Op dit punt behoort Maassluis tot de top van de stadsregio Rotterdam. We moeten de oorzaak zoeken in de overige buurtaspecten. Ruim 60% van de bewoners ervaart hier problemen. Ook hier scoren alleen Schiedam en Rotterdam nog slechter. Buurtaspecten die vaak als knelpunt ervaren worden, zijn vooral de kleine criminaliteit en de last van buurtbewoners en in mindere mate de geluidsoverlast en de rommelige vieze buurt. Een kwart van de huurders vindt dat er teveel buitenlanders wonen.
Rozenburg kan zich qua tevredenheid met de woning meten met dorpen zoals Bergschenhoek en Bleiswijk, maar scoort niet hoog bij de tevredenheid over de hoogte van de huurprijs. Dit blijkt ook bij de knelpunten van de woningen. De huurprijs wordt hier relatief vaak genoemd.
Wat de tevredenheid over de buurt betreft, zit Rozenburg tussen de kleine gemeenten en de groeikernen in. Opvallend goed scoort de gemeente bij de ontwikkeling van de buurt in de afgelopen twee jaar. Relatief veel bewoners zijn van mening dat de buurt is vooruitgegaan. Op het gebied van de voorzieningen hebben de bewoners veel klachten. Vooral de winkels, het openbaar vervoer en de parkeervoorzieningen scoren hoog. Voor zo'n kleine gemeente wordt ook de speelgelegenheid vaak als knelpunt gezien. De geluidsoverlast ervaart men als het grootste knelpunt van de overige buurtaspecten.

Verhuisgeneigdheid
Maassluis kent eenzelfde verhuisgeneigdheid als de overige grotere gemeenten; in Rozenburg is het aantal bewoners met verhuisplannen even groot als in enkele kleine gemeenten. Vooral bij de flatwoningen met lift in Maassluis hebben veel bewoners verhuisplannen. In deze gemeente richten zich ongeveer evenveel bewoners op een huurwoning als een koopwoning. In Rozenburg is de koopwoning licht favoriet. Vooral de bewoners van flatwoningen zonder lift hebben verhuisplannen in de gemeente. De helft van degenen die weer een huurwoning willen, is bereid meer dan *f* 50,- extra te betalen. Een kwart wil juist minimaal *f* 50,- goedkoper wonen. Dit geldt voor beide gemeenten. Maassluis kent veel bewoners met verhuisplannen die binnen de eigen gemeente willen blijven wonen (80%), Rozenburgers willen vaak weg uit de stadsregio Rotterdam (24%). Slechts een kleine meerderheid van de verhuizers wil in deze gemeente blijven wonen.

10.2.6 Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam
Dit zijn de drie grote, centrale verstedelijkte gemeenten in de stadsregio Rotterdam. Rotterdam is met een kleine 600.000 inwoners uiteraard de grootste van de drie en zal in paragraaf 10.3 ook nog met de deelgemeenten als invalshoek behandeld worden. In deze paragraaf zullen we Rotterdam als geheel vergelijken met de twee andere steden. Vlaardingen is een gemeente met ongeveer 74.000 inwoners, Schiedam telt er iets minder (ruim 71.000 inwoners). Circa 58% van de Rotterdamse

woningvoorraad betreft sociale-huurwoningen. In Vlaardingen en Schiedam bedragen deze percentages respectievelijk 54% en 49%. Wat dit betreft ontlopen de drie steden elkaar niet veel.
Van alle gemeenten in de stadsregio Rotterdam zijn dit de drie steden met de minste eengezinswoningen en de laagste gemiddelde huren. Zowel in Vlaardingen (35%) als Schiedam (43%) ligt het accent van de voorraad sociale-huurwoningen op de flatwoningen zonder lift. Verder zijn er veel flatwoningen met lift (respectievelijk 27% en 22% van de voorraad). In beide gemeenten bestaat dus circa 60% van de voorraad uit flatwoningen. Schiedam kent het laagste aandeel eengezinshuizen van de Rijnmondgemeenten (15%). De Rotterdamse voorraad wordt gekenmerkt door de vele boven- en benedenwoningen (31%). In geen enkele stad vindt men deze zoveel als in Rotterdam; Schiedam volgt als tweede stad met slechts 16% woningen van dit type. Verder staan in Rotterdam veel flatwoningen zonder lift (27%), eengezinshuizen (20%) en flatwoningen met lift (16%). Specifieke ouderenwoningen zien we weinig in de drie centrale steden.
De gemiddelde kale huren van Vlaardingen en Schiedam liggen rond de *f* 535,- en scoren daarmee lager dan alle tot nu toe behandelde gemeenten. Rotterdam heeft met een gemiddelde huur van *f* 500,- de goedkoopste voorraad sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam. Het aandeel van het dure segment ligt in de drie steden rond de 10%, een kwart tot een derde behoort tot het middeldure segment en (bijna) twee derde behoort tot de goedkope voorraad.

Huishoudens en woonlasten
In Rotterdam zijn de eenpersoonshuishoudens en de eenoudergezinnen sterk oververtegenwoordigd. De etnische minderheden zijn in deze stad eveneens sterk vertegenwoordigd. Het gemiddelde huishoudensinkomen is veruit het laagste van de stadsregio Rotterdam (*f* 2.356,-), maar liefst 46% ontvangt minder dan *f* 2.000,- netto per maand. De helft behoort tot de geenverdieners, terwijl de tweeverdieners sterk ondervertegenwoordigd zijn. Het percentage huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort (56%), is dan ook het hoogste in de stadsregio Rotterdam. Hoewel een zeer groot deel van de bewoners in de sociale-huurwoningen te goedkoop woont (28%), ontvangt ruim een kwart individuele huursubsidie. Vanwege de vele lage huren behoort het gemiddeld uitgekeerde bedrag tot de laagste in de stadsregio Rotterdam.
Schiedam en Vlaardingen lijken in vele opzichten op elkaar. Het aantal te goedkoopwonenden ligt op hetzelfde (hoge) percentage als in Rotterdam. Bij beide steden zijn de gezinnen zonder kinderen oververtegenwoordigd en zien we opvallend weinig eenoudergezinnen. Turken en Marokkanen zijn in tegenstelling tot de Surinamers en Antillianen sterk vertegenwoordigd. Verder wonen er in deze twee steden veel ouderen. In Schiedam behoort zelfs 44% van de hoofdbewoners van de sociale-huurwoningen tot deze groep. Dit is het hoogste percentage van de stadsregio Rotterdam.
Mede daardoor is het gemiddelde inkomen in Schiedam, op Rotterdam na, het laagste van de stadsregio Rotterdam (*f* 2.550,-). Vergeleken met Rotterdam zijn de inkomens van *f* 2.000,- tot *f* 4.000,- sterker vertegenwoordigd. Het percentage dat minder dan *f* 2.000,- aan inkomen heeft, ligt met 36% dan ook beduidend lager dan

in Rotterdam. Ook in deze stad zien we veel geenverdieners en weinig tweeverdieners. Bijna de helft van de huishoudens behoort tot de aandachtsgroep. Circa 22% ontvangt IHS, maar net als in Rotterdam zijn de uitgekeerde bedragen laag.
Bij Vlaardingen zien we wat het inkomen betreft een ander beeld. Het gemiddelde bedraagt *f* 2.747,-. Daarmee neemt Vlaardingen een middenpositie in de stadsregio Rotterdam in. Afgezet tegen de twee andere centrale steden zijn de inkomens in Vlaardingen dus zeer hoog. Het percentage geenverdieners ligt ondanks de vele ouderen beduidend lager dan in Rotterdam. De verhoudingsgewijs hoge inkomens en de lage huren komen ook tot uitdrukking bij aandachtsgroep en de IHS. Slechts 39% behoort tot de aandachtsgroep en slechts 14% ontvangt maandelijks IHS. Net als in de andere twee centrale steden is het gemiddeld uitgekeerde bedrag aan IHS zeer laag. Duidelijk is dat Vlaardingen een aparte positie heeft in het centrale stedelijke deel van de stadsregio Rotterdam.

Tevredenheid
De Rotterdammers en Schiedammers zijn samen met de bewoners van sociale-huurwoningen in Maassluis het minst tevreden over de woning. Zij scoren dus ook slechter dan de groeikernen. Vlaardingen daarentegen scoort opvallend goed en neemt een positie in tussen de dorpen en de groeikernen. In Rotterdam zijn met name de bewoners van de vele boven- en benedenwoningen vaak ontevreden. Schiedam en Vlaardingen kennen geen grote uitschieters, maar de bewoners van ouderenwoningen zijn in beide gemeenten relatief vaak ontevreden. In Schiedam zijn ook bewoners van de flatwoningen zonder lift wat vaker ontevreden.
De inwoners van de drie gemeenten noemen evenveel knelpunten als bijvoorbeeld de inwoners van groeikernen, alleen is de betaalbaarheid natuurlijk in veel mindere mate het grootste knelpunt. Gehorige woningen, ontoereikend comfort en het ontbreken van liften zijn de knelpunten die relatief veel in deze grote steden genoemd worden.
Tussen de drie steden zijn ook verschillen zichtbaar. In Rotterdam klagen veel bewoners over de te kleine woningen en de slechte bouwtechnische kwaliteit van de woningen. In Schiedam gaan veel klachten over het slechte onderhoud van de woning, de trage reacties van de corporaties en het ontbreken van liften. Dit laatste knelpunt wordt ook in Vlaardingen vaak genoemd. Gezien de vele ouderen in de laatste twee gemeenten is het niet verwonderlijk dat het ontbreken van liften vaak als knelpunt genoemd wordt.
Meer dan de helft van de bewoners van de drie centrale steden is tevreden over de hoogte van de huur. Rotterdam met zijn lage huren en Vlaardingen met de wat hogere inkomens nestelen zich tussen kleine gemeenten als Westvoorne en Bernisse. Schiedam blijft iets achter, maar neemt nog een duidelijke middenpositie in.
De tevredenheid over de buurt laat in Rotterdam en Schiedam veel te wensen over. beide gemeenten staan onderaan de lijst. Ten opzichte van Rotterdam zijn in Schiedam met name de bewoners in het centrum en de naoorlogse buurten met veel etagewoningen ontevreden. Ook de vooroorlogse buurten met veel hoogbouw scoort slecht. Dit valt echter in het niet bij de ontevredenheid van de Rotterdammers in deze buurten. De Rotterdammers hebben vaak klachten over de groenvoorzieningen,

maar in beide steden worden met name de overige buurtaspecten slecht beoordeeld. Bewoners uit Rotterdam en Schiedam hebben van alle regio-bewoners de meeste klachten over de kleine criminaliteit, rommelige, vieze buurten en de onveiligheid op straat. Rotterdam scoort veruit het slechtst bij de overlast van druggebruik.
Vlaardingen doet het wederom opvallend goed en komt bij de tevredenheid met de buurt zelfs beduidend beter uit de bus dan de groeikernen. In deze gemeente noemen de bewoners ook veel minder knelpunten bij de voorzieningen.
Bewoners uit Rotterdam klagen veruit het meest over de samenstelling van de buurtbewoners: bijna 30% vindt dat er teveel buitenlanders wonen en nog eens 12% geeft aan dat er teveel a-socialen zijn. Schiedam zit op hetzelfde niveau als Maassluis; een kwart vindt hier dat er teveel buitenlanders zijn, een kleine 10% is ontevreden vanwege de vele a-sociale bewoners. Vlaardingen scoort ongeveer gelijk aan de groeikernen, beduidend beter dus. Waar de huurders uit Vlaardingen niet zelden vinden dat er teveel buitenlanders zijn, menen de inwoners van de groeikernen dat er teveel a-socialen wonen.
Het beeld van de tevredenheid met de buurt zien we bij de mening over de ontwikkeling van de buurten in de afgelopen twee jaar. Rotterdam en Schiedam staan opnieuw onderaan de lijst, terwijl de bewoners uit Vlaardingen weer een betere beoordeling geven dan de inwoners uit de groeikernen.
In Vlaardingen beschouwen de huurders vooral de woningen als het grootste knelpunt. In Rotterdam en Schiedam zien we dat veel bewoners (respectievelijk 18% en 16%) de buurtbewoners het grootste knelpunt vinden.

Verhuisgeneigdheid
Rotterdam telt samen met Capelle aan den IJssel de meeste huurders met verhuisplannen (30%). Vooral de bewoners van de boven- en benedenwoningen willen vaak verhuizen. Dit zijn juist de bewoners die al zo ontevreden waren over de woning en de buurt. In Vlaardingen en Schiedam is de verhuisgeneigdheid vergelijkbaar met Hellevoetsluis, Spijkenisse en Maassluis. Hier zijn nergens grote uitschieters te noteren. Dit laatste geldt ook voor de huurprijzen van de woning. De verhuisgeneigdheid in het goedkopere segment is hoger dan die in de duurdere segmenten, maar dit zien we bij alle grotere gemeenten in de stadsregio Rotterdam.
Ook bij de verhuisgeneigdheid valt weer op dat de huurders uit Vlaardingen vaak de woning als verhuismotief noemen, terwijl in Schiedam en Rotterdam de buurt en de buurtbewoners vaak als belangrijkste verhuismotief genoemd worden.
Samen met Bergschenhoek zijn dit de drie gemeenten in de stadsregio Rotterdam waar de verhuisgeneigden zich sterk op de huursector richten. Slechts een kwart tot een derde wil een koopwoning. Degenen die naar een andere huurwoning willen doorstromen, willen over het algemeen forse huursprongen maken. Een kleine 60% wil in deze drie gemeenten minimaal *f* 50.- per maand meer betalen. Circa een vijfde wil juist *f* 50,- of meer per maand goedkoper wonen. Drie kwart van de verhuisgeneigden in Schiedam en Vlaardingen wil de eigen gemeente niet verlaten. Slechts 10% wil de regio verlaten. In Rotterdam wil 65% binnen de stad verhuizen, ruim 20% wil weg uit de stadsregio Rotterdam. Alleen in Brielle, Rozenburg, Capelle aan den IJssel en Spijkenisse willen meer huurders de regio verlaten.

10.3 Hoofdlijnen per groep deelgemeenten

Op eenzelfde manier als in de vorige paragraaf geven we nu een schets in hoofdlijnen van de Rotterdamse deelgemeenten. Twee 'deelgemeenten' hebben weliswaar geen officiële status (Stadscentrum en Pernis/Heyplaat), maar vormen duidelijk af te bakenen gebieden in de stad Rotterdam. In totaal onderscheiden we vier groepen deelgemeenten:

- Stadscentrum, Noord, Delfshaven en Kralingen/Crooswijk. Dit zijn centraal gelegen deelgemeenten waar de voorraad sociale-huurwoningen bijna alleen uit meergezinswoningen bestaat;
- Charlois, Overschie, Feijenoord en Hillegersberg/Schiebroek. Deze deelgemeenten liggen dichtbij het centrum van Rotterdam en tellen (op Feijenoord na) slechts circa 15% eengezinswoningen. Feijenoord telt in de sociale-huurvoorraad ruim een kwart eengezinswoningen;
- Prins Alexander, IJsselmonde en Hoogvliet. Circa eenderde deel van de sociale-huurwoningen behoort hier tot de meergezinswoningen. De drie deelgemeenten hebben verder gemeen dat ze alle drie uitleggebieden zijn die ver van het stadscentrum liggen;
- Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat. Dit zijn twee gebieden met een dorps karakter.

10.3.1 Stadscentrum, Noord, Delfshaven en Kralingen/Crooswijk

Woningvoorraad

Delfshaven is met circa 75.000 inwoners de grootste van deze vier deelgemeenten. Kralingen/Crooswijk en Noord tellen ieder ruim 50.000 inwoners, het Stadscentrum 'slechts' 28.000. In Delfshaven en Kralingen/Crooswijk behoort ongeveer 60% van de woningvoorraad tot de sociale-huursector. In de andere twee deelgemeenten ligt dit percentage iets boven de 40%.

De voorraad sociale-huurwoningen bestaat in elk van de vier deelgemeenten praktisch alleen uit meergezinswoningen. In Delfshaven en Noord zijn dit vooral boven- en benedenwoningen (60%), aangevuld met vooral flatwoningen zonder lift. In de overige twee deelgemeenten is de boven- en benedenwoning ook het meest voorkomende woningtype, maar hier bestaat ruim 40% van de voorraad uit dit type. In Kralingen/Crooswijk is namelijk de flatwoning zonder lift sterk vertegenwoordigd (37%) en in Stadscentrum de flatwoning met lift (27%).

Noord en Delfshaven hebben met een gemiddelde huurprijs van *f* 420,- tot *f* 430,- een zeer goedkope woningvoorraad. Het middeldure segment is dan ook nauwelijks vertegenwoordigd, de dure sector ontbreekt. In Kralingen/Crooswijk is het middeldure segment nadrukkelijker aanwezig. Deze deelgemeente haalt hier zelfs het Rotterdams gemiddelde (19%), maar de dure sector ontbreekt ook hier. De gemiddelde huurprijs bedraagt *f* 475,-. In het Stadscentrum behoort circa 6% van de sociale-huurwoningen tot de dure sector en bijna een kwart tot de middeldure sector. Hierdoor is de gemiddelde kale huurprijs ook hoger dan in de andere drie deelgemeenten. Met *f* 505,- ligt deze net boven het Rotterdams gemiddelde.

Huishoudens en woonlasten
Deze vier deelgemeenten vallen vooral op doordat maximaal een kwart van de hoofdbewoners van de sociale-huurwoningen tot de ouderen behoort. De jongeren en de bewoners van middelbare leeftijd zijn dus sterk oververtegenwoordigd. Verder ligt het percentage eenoudergezinnen en eenpersoonshuishoudens in al deze vier deelgemeenten duidelijk boven het Rotterdams gemiddelde. Samen met Feijenoord zijn dit ook de deelgemeenten waar de etnische minderheden het sterkst geconcentreerd zijn. De bewoners uit Delfshaven (*f* 2.033,-) en Noord (*f* 2.093,-) hebben gemiddeld de laagste inkomens van Rotterdam en behoren in (bijna) 70% van de gevallen tot de aandachtsgroep. Kralingen/Crooswijk zit iets hoger met het gemiddelde inkomen (*f* 2.231,-), het Stadscentrum scoort met *f* 2.331,- net onder het Rotterdams gemiddelde. In deze twee deelgemeenten behoort circa 60% van de huishoudens tot de aandachtsgroep. Het aantal te goedkoop wonenden ligt in de vier deelgemeenten dichtbij het Rotterdams gemiddelde (28%) en te duur wonenden treffen we er nauwelijks aan.
Het percentage huishoudens dat IHS ontvangt, bedraagt in elk van de vier deelgemeenten 31% à 32%. Daarmee scoren deze deelgemeenten het hoogst in Rotterdam. Het gemiddeld uitgekeerde bedrag ligt tussen de *f* 147,- (Noord) en *f* 165,- (Stadscentrum). In dit laatste gebied zien we vanwege de wat duurdere woningvoorraad en de niet al te hoge inkomens de meeste fiatteringen (10%).
Verder hebben deze vier deelgemeenten het laagste aandeel personen die al langer dan tien jaar in hun huidige woning wonen. Dit percentage bedraagt hooguit 20%.

Tevredenheid
Samen met Charlois en Feijenoord wonen in deze vier deelgemeenten de meeste ontevreden bewoners. Er is eigenlijk maar één aspect waar de bewoners relatief tevreden over zijn, namelijk de hoogte van de huur.
Bij de tevredenheid over de woning springt Delfshaven er het negatiefst uit. Maar liefst 23% van de huishoudens is hier (zeer) ontevreden over de woning. In de drie andere deelgemeenten bedraagt dit percentage circa 17%. Dit wordt vooral veroorzaakt door de vele boven- en benedenwoningen. Dit woningtype scoort in bijna geheel Rotterdam erg slecht. Maar we zien ook dat de bewoners van flatwoningen met een lift vaak ontevreden zijn in Delfshaven, Noord en in mindere mate Kralingen/Crooswijk. In Kralingen/Crooswijk, Delfshaven en het Stadscentrum zijn de bewoners van ouderenwoningen opvallend vaak ontevreden. Eengezinshuizen staan er niet veel in de vier deelgemeenten, maar de bewoners van deze woningen zijn twee tot vier maal zo vaak ontevreden als het Rotterdams gemiddelde (8%).
Slechts 20% tot 24% van de bewoners noemt geen enkel knelpunt bij de woning. Ook hiermee scoren deze deelgemeenten slecht. Te gehorige woningen, te kleine woningen en een slechte bouwtechnische staat van de woningen worden het vaakst als knelpunt genoemd. In Noord, Delfshaven en het Stadscentrum scoren een trage reactie van de corporatie hoger dan het Rotterdams gemiddelde, in Noord, Stadscentrum en Kralingen/Crooswijk het ontbreken van een tuin.

Al genoemd is dat de bewoners relatief gezien tevreden zijn over de hoogte van de huur. In Rotterdam nemen zij wat dit aspect betreft duidelijk een middenpositie in, binnen de stadsregio zitten zij in het bovenste deel van de lijst.
Samen met de bewoners van Feijenoord treffen we in deze vier deelgemeenten het vaakst bewoners aan die (zeer) ontevreden zijn over de buurt. Delfshaven scoort duidelijk het slechtst. Hier is 42% van de huishoudens (zeer) ontevreden over de buurt. In Noord, Stadscentrum en Kralingen/Crooswijk bedragen deze percentages respectievelijk 36%, 32% en 24%. Deze percentages liggen ook beduidend hoger dan welke andere gemeente in de stadsregio Rotterdam ook.
Op het gebied van de voorzieningen noemen de bewoners van Kralingen/Crooswijk ook beduidend minder knelpunten dan de overige drie deelgemeenten. Alleen (het ontbreken van) postkantoren en banken wordt opvallend vaak als een knelpunt gezien. Voor het overige neemt deze deelgemeente duidelijk een middenpositie in Rotterdam in. De overige drie deelgemeenten daarentegen staan onderaan de lijst. Hier noemen de bewoners dus het meeste knelpunten ten aanzien van de voorzieningen. In Delfshaven klagen de bewoners veel over groen-, speel- en winkelvoorzieningen, in Noord veel over groen- en speelvoorzieningen en in het Stadscentrum veel over parkeer- en groenvoorzieningen.
Ook bij de overige buurtaspecten scoort Kralingen/Crooswijk veel beter dan de overige drie deelgemeenten. Opnieuw staan deze drie deelgemeenten onderaan de lijst. In alle vier buurten klagen de bewoners het meeste over de kleine criminaliteit en inbraken. In Delfshaven en het Stadscentrum zelfs veel vaker dan het Rotterdams gemiddelde. Andere opvallende punten zijn de vele bewoners die in het Stadscentrum, Noord en Delfshaven klagen over het druggebruik, het hoge percentage bewoners uit Delfshaven dat zich 's avonds onveilig voelt op straat, de vele bewoners uit Noord die de rommelige, vieze buurt als een knelpunt ervaren en de vele bewoners uit Kralingen/Crooswijk die last hebben van hun mede-buurtbewoners.
Bewoners uit Delfshaven en Noord zijn samen met de bewoners uit Feijenoord het minst tevreden over de bewonerssamenstelling van de buurt. Ruim 40% vindt dat er teveel buitenlanders wonen en nog eens 16% vindt dat er teveel a-socialen zijn. Kralingen/Crooswijk en het Stadscentrum scoren wat dit punt betreft iets beter, maar behoren ook tot de deelgemeenten waar de helft of meer van de bewoners ontevreden is over de medebewoners. In het Stadscentrum wordt relatief weinig geklaagd over de aantallen buitenlanders. Hier spreekt men vaker over een te groot aantal a-socialen.
Wat de ontwikkeling van de buurt betreft, is in Noord en Delfshaven iets meer dan de helft van de bewoners van mening dat de buurt is achteruitgegaan. Alleen Charlois scoort hier nog slechter. De andere twee deelgemeenten scoren rond het Rotterdams gemiddelde (45%). Een positief punt is dat ruim 10% van de bewoners in Delfshaven, Noord en het Stadscentrum van mening is dat de buurt juist is vooruitgegaan. Dit zal vooral te maken hebben met de vele jongeren en etnische minderheden die hier wonen. Deze twee groepen zijn namelijk vaker van mening dat de buurten zich positiever ontwikkelen dan ouderen en Nederlanders.
Zien we in bijna alle (deel)gemeenten dat de huishoudens de woning het vaakst als het belangrijkste probleem ervaren, in Delfshaven en het Stadscentrum ervaren ze de

overige buurtaspecten als het belangrijkste knelpunt. Opvallend is dat in het stadscentrum weinig bewoners de bewonerssamenstelling als het belangrijkste knelpunt zien. In Noord wordt de woning nog net het vaakst als het belangrijkste probleem beschouwd, maar het verschil met de overige buurtaspecten is gering. Kralingen/Crooswijk valt op doordat in tegenstelling tot de drie andere deelgemeenten de woning duidelijk als het belangrijkste knelpunt wordt gezien. Opvallend weinig mensen noemen hier de overige buurtaspecten als het grootste probleem.

Verhuisgeneigdheid
De bewoners van deze vier deelgemeenten hebben de meeste verhuisplannen van Rotterdam. Slechts eenderde deel wil beslist niet verhuizen. Een kleine 40% is verhuisgeneigd. Naar woningtype bezien, zijn de verschillen tussen de vier deelgemeenten niet groot. Vergeleken met de andere deelgemeenten, zijn er vooral veel bewoners met verhuisplannen in de eengezinswoningen. In de boven- en benedenwoningen en de flatwoningen met lift is er ook een hogere verhuisgeneigdheid, maar hier is het verschil met de andere deelgemeenten kleiner.
Bewoners uit Delfshaven en Noord oriënteren zich met name op de huursector, bewoners uit het Stadscentrum hebben voor Rotterdamse begrippen een grote interesse in de koopsector. Circa 60% van degenen die een huurwoning wensen, willen meer dan *f* 50,- extra huur voor hun nieuwe woning betalen. Alleen in het Stadscentrum blijft dit percentage achter (45%). Opvallend veel mensen vragen boven-of benedenwoningen. Circa tweederde deel wil in de stad Rotterdam blijven wonen. Binnen Rotterdam zijn wat dit punt betreft geen grote verschillen te ontdekken. Bewoners uit Noord en Stadscentrum willen echter relatief weinig binnen de buurt verhuizen. Het is opvallend dat ondanks de slechte waarderingen in Delfshaven veel bewoners binnen de buurt willen verhuizen. Vergelijken we de verhuisgeneigdheid in de vier deelgemeenten naar woningkenmerken, dan kunnen we niet spreken van een extreem hoge of lage verhuisgeneigdheid bij een specifiek type woning of huurklasse. De verhuismotieven komen overeen met de geconstateerde knelpunten. In Noord en Delfshaven verhuist men relatief vaak vanwege de buurtaspecten en de buurtbewoners, in het Stadscentrum vanwege de buurtaspecten en in Kralingen/Crooswijk relatief vaak vanwege de woning.

10.3.2 Charlois, Overschie, Feijenoord en Hillegersberg/Schiebroek

Woningvoorraad
Feijenoord en Charlois zijn met respectievelijk 70.000 en 66.000 inwoners de twee grootste deelgemeenten van dit cluster. Hillegersberg/Schiebroek (40.000 inwoners) en Overschie (18.000 inwoners) zijn duidelijk de twee kleinere deelgemeenten. Wat het aandeel sociale-huurwoningen in de voorraad betreft, zien we forse verschillen. Terwijl in Feijenoord ruim driekwart van de woningen een sociale-huurwoning is, behoort in Hillegersberg/Schiebroek slechts 36% tot de sociale-huurwoningvoorraad. Overschie en Charlois liggen hier tussenin met respectievelijk 64% en 51% sociale-huurwoningen.
Wat zij wel gemeen hebben, is een gering percentage eengezinswoningen, variërend van 28% in Feijenoord tot 11% in Overschie. Het percentage meergezinswoningen is

dus hoger dan bij de zojuist behandelde gemeenten, maar lager dan bij de nog te behandelen groepen. Deze vier deelgemeenten nemen hier dus een tussenpositie in. Hillegersberg/Schiebroek wordt gedomineerd door de flatwoningen zonder lift (58%). Verder staan hier veel ouderenwoningen (10%). Overschie kent ook veel flatwoningen zonder lift (48%), maar hier vinden we tevens veel flatwoningen met lift (23%). De sociale-huursector in Charlois bestaat ook hoofdzakelijk uit flatwoningen zonder lift (46%), maar hier vinden we tevens veel boven- en benedenwoningen (24%). Feijenoord tenslotte bestaat vooral veel uit boven- en benedenwoningen (40%) en eengezinshuizen (28%). Qua huurprijsdifferentiatie zien we met uitzondering van Overschie ongeveer hetzelfde beeld. Ruim 85% bestaat uit goedkope woningen, waarbij vooral de woningen tussen de *f* 400,- en *f* 570,- sterk vertegenwoordigd zijn. Het restant behoort tot de middeldure sector. Dure huurwoningen vinden we er nauwelijks. De gemiddelde huurprijs ligt tussen de *f* 457,- (Hillegersberg/Schiebroek) en *f* 435,- (Charlois). Overschie kent nog meer goedkope huurwoningen (94%) die vaak een maximale kale huur van *f* 400,- hebben. De gemiddelde huurprijs in deze deelgemeente is met *f* 405,- de laagste van (de stadsregio) Rotterdam. Ook hier ontbreekt het dure segment.

Huishoudens en woonlasten

Feijenoord kent van deze vier deelgemeenten de jongste bevolking, maar het aantal ouderen ligt niet zo extreem laag als in de vorige groep deelgemeenten. In Charlois (42%) en Overschie (41%) ligt het percentage ouderen boven het Rotterdams gemiddelde (36%). Deze deelgemeenten nemen samen met Hoogvliet duidelijk een middenpostie in. Met name de bewoners van middelbare leeftijd zijn hier ondervertegenwoordigd. In Hillegersberg/Schiebroek zijn de ouderen sterk oververtegenwoordigd (48%). Ook hier wonen weinig bewoners van middelbare leeftijd. In Feijenoord wonen net als in de vorige groep deelgemeenten veel etnische minderheden. Hier is ook het gemiddeld inkomen laag (*f* 2.189,-). Overschie, Hillegersberg/Schiebroek en Charlois huisvesten juist veel Nederlanders. De inkomens in deze deelgemeenten liggen rond het Rotterdams gemiddelde. Hillegersberg/Schiebroek scoort met *f* 2.414,- het hoogst. In deze deelgemeente treffen we dan ook meer tweeverdieners aan (16%) dan in de andere drie deelgemeenten. De aandachtsgroep is in Hillegersberg/Schiebroek dan ook veruit het kleinst (48%). De overige drie deelgemeenten lijken meer op de vorige groep gemeenten, waar circa 60% van de bewoners van sociale-huurwoningen tot de aandachtsgroep behoort. Meer dan de helft van de huishoudens in deze groep gemeenten bestaat uit geenverdieners.

Hillegersberg/Schiebroek (44%) en Charlois (36%) kennen beduidend meer te goedkoop wonenden dan het Rotterdams gemiddelde. Te duur wonenden zien we in deze deelgemeenten nauwelijks. Met uitzondering van Feijenoord doen in de drie overige deelgemeenten minder mensen dan het Rotterdamse gemiddeld een beroep op de IHS-regeling. Ook Feijenoord kent minder IHS-ontvangers dan de vier deelgemeenten uit de in de vorige paragraaf behandelde groep. De uitgekeerde bedragen behoren in alle vier deelgemeenten tot de laagste van geheel Rotterdam.

Tevredenheid
De ontevredenheid over de woningen ligt met uitzondering van Hillegersberg/Schiebroek op eenzelfde ongunstig niveau als Noord, Kralingen/Crooswijk en het Stadscentrum. Circa 17% is namelijk (zeer) ontevreden met de woning. Hillegersberg/Schiebroek scoort met 10% ontevredenen duidelijk beter. In Overschie en in iets mindere mate in Feijenoord zijn veel bewoners van flatwoningen zonder lift ontevreden. In Feijenoord zijn het vaak bewoners van boven- en benedenwoningen die niet tevreden zijn over hun woonruimte, in Charlois opvallend veel bewoners van flatwoningen met lift en bewoners van ouderenwoningen.
Tweederde deel van de bewoners in Hillegersberg/Schiebroek, Feijenoord en Overschie is tevreden over de hoogte van de huur. Dit is een hoog percentage; alleen Pernis/Heyplaat scoort nog beter. Charlois blijft wat achter, maar ook deze gemeente kan zich goed meten met de al behandelde (deel)gemeenten in Rotterdam.
Overschie (24%) en Charlois (21%) kennen net als de vier deelgemeenten in het centrale deel van Rotterdam de minste bewoners die geen enkel knelpunt noemen. De klachten in deze twee deelgemeenten zijn grotendeels vergelijkbaar. Relatief vaak noemen de bewoners de gehorigheid van de woningen, het ontbreken van wooncomfort en het ontbreken van een lift. In Overschie vinden veel bewoners de woningen te klein. In Hillegersberg/Schiebroek en Feijenoord hebben de bewoners minder klachten. In de eerste deelgemeente springen de te kleine woning, het tekortschietende comfort en het ontbreken van liften eruit, in Feijenoord eigenlijk alleen de slechte bouwtechnische staat van de woningen.
Qua woningtype kunnen we in Charlois en Feijenoord nergens uitschieters noteren. In Hillegersberg/Schiebroek noemen bewoners van flatwoningen zonder lift veel knelpunten, in Overschie tenslotte de bewoners van flatwoningen zonder lift en eengezinswoningen.
Wat betreft de tevredenheid over de buurt, zijn er grote verschillen. Hillegersberg/Schiebroek komt hier erg goed uit de bus. Met ruim driekwart (zeer) tevreden en slechts 5% (zeer) ontevreden bewoners behoort deze buurt tot de beste van Rotterdam en scoort bijvoorbeeld even goed als de dorpen Bleiswijk en Berkel en Rodenrijs. Overschie en Charlois nemen met ruim 50% tevreden en 15% ontevreden bewoners een middenpositie in Rotterdam in. Feijenoord scoort vergelijkbaar met Kralingen/Crooswijk en het Stadscentrum. Deze bewoners zijn echter vaker tevreden dan die uit Noord en Delfshaven.
Feijenoorders hebben net als de bewoners uit het Stadscentrum, Noord en Delfshaven het meeste klachten over de buurtvoorzieningen. Vooral de groenvoorzieningen, winkelvoorzieningen en het postkantoor en/of de bank worden vaak genoemd. De bewoners van de andere drie deelgemeenten zijn positiever. Negatieve uitschieters zijn in Overschie de speelgelegenheid, het postkantoor/de bank en het openbaar vervoer, in Hillegersberg het postkantoor/de bank en in Charlois de winkelvoorzieningen.
Feijenoord scoort ook bij de overige buurtvoorzieningen slecht (wederom samen met Stadscentrum, Noord en Delfshaven). De bewoners ervaren vaak de kleine criminaliteit en de rommelige vieze buurt als het belangrijkste knelpunt. In Charlois en Overschie noemt 24% geen enkel knelpunt op het gebied van de overige buurtaspec-

ten. Dit is gelijk aan het Rotterdams gemiddelde. In Charlois klagen de bewoners relatief vaak over de onaantrekkelijke bebouwing, in Overschie wordt dit punt samen met de kleine criminaliteit relatief vaak genoemd. Hillegersberg/Schiebroek behoort op dit punt tot de beste buurten van Rotterdam.
De samenstelling van de bevolking levert in Hillegersberg/Schiebroek relatief weinig problemen op. Circa tweederde deel is hier tevreden over. Net als in Overschie klagen hier veel mensen over de vele ouderen (10%). In Overschie en Charlois is (bijna) de helft van de bewoners tevreden over de medebewoners. Feijenoord blijft hier duidelijk achter en scoort vergelijkbaar met Delfshaven en Noord. Hier heerst veel onvrede over het grote aantal buitenlanders. In deze deelgemeente ervaren de bewoners de woning ook het minst vaak als het belangrijkste knelpunt. Maar liefst een kwart vindt de bewonerssamenstelling het belangrijkste knelpunt. In geen enkele andere deelgemeente is dit percentage zo hoog. Ook in Charlois zijn veel bewoners deze mening toegedaan. Hillegersberg/Schiebroek daarentegen is de deelgemeente waar de meeste mensen de problemen aan de woning als het belangrijkst knelpunt zien.
De ontwikkeling van de buurt in de afgelopen twee jaren geeft een ander beeld te zien. Hillegersberg/Schiebroek scoren beter dan het Rotterdams gemiddelde. Opvallend is het hoge percentage huishoudens (16%) in Overschie dat vindt dat er een positieve ontwikkeling heeft plaats gehad. Alleen in Pernis/Heyplaat hebben zovelen deze mening. In Hillegersberg zijn nauwelijks bewoners deze mening toegedaan. Feijenoord en Charlois scoren slechter dan het Rotterdams gemiddelde. Charlois staat onderaan de lijst en moet het zelfs afleggen tegen Delfshaven, omdat er ook in Charlois maar erg weinig bewoners van mening zijn dat de buurt is vooruitgegaan.

Verhuisgeneigdheid
De verhuisgeneigdheid in deze vier deelgemeenten is lager dan die in de vier deelgemeenten uit de vorige groep. In Overschie, Feijenoord en Charlois heeft bijna een derde van de bewoners verhuisplannen. Dit ligt net boven het Rotterdams gemiddelde. Behoudens de bewoners van de flatwoningen zonder lift in Feijenoord zijn er nergens grote uitschieters te noteren. Hillegersberg/Schiebroek kent een lage verhuisgeneigdheid; slechts 22% heeft hier verhuisplannen.
Net als in Delfshaven en Noord richten de huishoudens in Feijenoord en Charlois zich sterk op de huursector. Slechts 22% wil een koopwoning. De bewoners uit Hillegersberg/Schiebroek prefereren relatief vaak (34%) een koopwoning. Overschie, Hillegersberg/Schiebroek en Charlois zijn de drie deelgemeenten waar veruit de meeste bewoners forse huursprongen willen maken. Nergens in Rotterdam willen zovelen meer dan *f* 50,- extra huur betalen voor hun volgende huurwoning. Feijenoord blijft hier achter en kan vergeleken worden met de deelgemeenten uit de vorige groep. In Charlois en Overschie vragen de bewoners relatief veel ouderenwoningen, in Hillegersberg/Schiebroek relatief veel ouderenwoningen en flatwoningen met lift. De bewoners in Feijenoord willen vaak naar een eengezinswoning verhuizen.

Wat de verhuisrichting betreft, zien we dat Feijenoord met afstand de deelgemeente is waar het laagste aandeel bewoners binnen de eigen buurt wil verhuizen (17%). De in vele opzichten vergelijkbare deelgemeenten Delfshaven, Noord en Stadscentrum scoren hier opvallend veel beter. Hillegersberg/Schiebroek is de deelgemeente waar de bewoners het vaakst binnen de buurtgrenzen willen blijven bij de realisatie van hun verhuisplannen. Maar liefst 44% van de verhuisgeneigden wil deze deelgemeente niet verlaten. Overschie (35%) en Charlois (31%) behoren tot de deelgemeenten die duidelijk beter scoren dan het Rotterdams gemiddelde (26%).

10.3.3 Prins Alexander, IJsselmonde en Hoogvliet

Woningvoorraad

Deze drie grote uitleggebieden van Rotterdam liggen alle op ruime afstand van het hart van Rotterdam. Prins Alexander is met circa 75.000 inwoners de grootste van de drie deelgemeenten, IJsselmonde volgt met circa 60.000 inwoners en Hoogvliet is met 38.000 inwoners veruit de kleinste. Hoogvliet en IJsselmonde worden het sterkst gedomineerd door de sociale-huursector. In Hoogvliet is maar liefst drie van de vier woningen een sociale-huurwoning, in IJsselmonde twee van de drie. Prins Alexander scoort met een aandeel van 56% sociale-huurwoningen net onder het Rotterdams gemiddelde.

Met uitzondering van de dorpen Hoek van Holland, Pernis en Heyplaat zijn dit de drie deelgemeenten waar de meeste eengezinswoningen van Rotterdam staan. In Hoogvliet, IJsselmonde en Prins Alexander bedraagt het percentage eengezinshuizen respectievelijk 39%, 34% en 31%. Prins Alexander telt ook veel flatwoningen met lift. In de andere twee deelgemeenten staan veel flatwoningen zonder lift. Hoogvliet kent in tegenstelling tot IJsselmonde en Prins Alexander weinig ouderenwoningen.

Prins Alexander heeft de duurste voorraad sociale-huurwoningen van Rotterdam en doet met een gemiddelde kale huurprijs van *f* 661,- nauwelijks onder voor de groeikernen Spijkenisse en Capelle aan den IJssel. In tegenstelling tot de groeikernen waar de goedkope voorraad maximaal een kwart van de sociale-huurwoningvoorraad uitmaakt, behoort in Prins Alexander 38% tot de goedkope en 32% tot de middeldure voorraad. Dit betekent zowel qua woningtype als huurprijs een gedifferentieerde voorraad.

Hoogvliet en IJsselmonde hebben een gemiddelde huurprijs die rond de *f* 580,- ligt. Met deze hoge gemiddelde huurprijzen onderscheiden de drie deelgemeenten zich duidelijk van de overige Rotterdamse deelgemeenten. Zowel in IJsselmonde als in Hoogvliet behoort circa 55% tot het goedkope segment en een kleine 30% tot het middeldure segment. Ook hier kunnen we dus spreken van een gedifferentieerde voorraad.

Huishoudens en woonlasten

In Prins Alexander en IJsselmonde zijn de ouderen sterk oververtegenwoordigd en met name de jongeren ondervertegenwoordigd. Voor Rotterdamse begrippen wonen er weinig etnische minderheden. Hoogvliet geeft qua leeftijd een redelijke afspiegeling van de Rotterdamse bewoners van de sociale-huursector. Turken en Marokkanen wonen er nauwelijks. Wel vinden we er veel Surinamers en Antillianen. In elk van

de drie deelgemeenten treffen we inkomens aan die veel hoger liggen dan het Rotterdams gemiddelde. In Prins Alexander is het netto maandinkomen van een huishouden in een sociale-huurwoning het hoogst (*f* 2.770,-), gevolgd door Hoogvliet (*f* 2.649,-) en IJsselmonde (*f* 2.544,-). Het relatief lage inkomen van IJsselmonde wordt vooral veroorzaakt doordat er relatief veel huishoudens met een inkomen tot *f* 2.000,- wonen. In de drie deelgemeenten wonen veel tweeverdieners (16%). Alleen in Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat zien we nog meer huishoudens met twee kostwinners. In Hoogvliet en IJsselmonde behoort slechts 44% en 47% tot de aandachtsgroep. Dit is vergelijkbaar met Hillegersberg/Schiebroek. In alle andere tot nu toe behandelde deelgemeenten ligt dit percentage veel hoger. Prins Alexander spant hierbij de kroon. Slechts 38% van de huurders in deze deelgemeente mag zich tot de aandachtsgroep rekenen. Alleen in Hoek van Holland treffen we zo'n laag percentage aan. Vergeleken met de gemeenten in de stadsregio Rotterdam komen deze percentages overeen met die van de groeikernen.
Hoogvliet is de deelgemeente van de gezinnen. Zowel de gezinnen met als zonder kinderen zijn er sterk oververtegenwoordigd. Op Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat na wonen er nergens zo weinig alleenstaanden. Het aantal eenoudergezinnen ligt net onder het Rotterdams gemiddelde. In Prins Alexander en IJsselmonde zijn de gezinnen zonder kinderen sterk oververtegenwoordigd en de eenoudergezinnen en alleenstaanden ondervertegenwoordigd.
Prins Alexander en IJsselmonde kennen samen met Hoek van Holland de minste te goedkoop wonenden van Rotterdam (respectievelijk 19% en 24%), maar ook de meeste te duur wonenden (respectievelijk 7% en 6%). Hoogvliet scoort hier ongeveer gelijk aan het Rotterdamse gemiddelde. Het IHS-gebruik ligt tussen de 22% en de 24%, vergelijkbaar met Hillegersberg en dus onder het Rotterdams gemiddelde (27%). In Prins Alexander en IJsselmonde heeft echter ruim eenvijfde deel van de bewoners met een fiattering te maken. De gemiddeld uitgekeerde IHS-bedragen behoren dan ook tot de hoogste van Rotterdam (respectievelijk *f* 201,- en *f* 183,-). Hoogvliet kent slechts 8% fiatteringen en heeft daardoor een gemiddeld IHS-bedrag dat lager ligt: *f* 162,-. Dit is vergelijkbaar met Kralingen/Crooswijk en het Stadscentrum. De andere tot nu behandelde deelgemeenten blijven onder dit bedrag.

Tevredenheid
De bewoners van Prins Alexander zijn van de Rotterdammers het meest tevreden over hun woning. Maar liefst 78% geeft aan dat hij/zij (zeer) tevreden is. Daarmee schaart Prins Alexander zich tussen de vele kleinere gemeenten in de stadsregio Rotterdam en scoort veel beter dan de (ook dure) groeikernen. Hoogvliet en IJsselmonde scoren beide 66%, oftewel gelijk aan Hillegersberg/Schiebroek en beter dan de tot nu toe behandelde deelgemeenten. In vergelijking met de Rijnmondse gemeenten is dit even hoog als bijvoorbeeld Hellevoetsluis en Spijkenisse. Opvallend is dat in IJsselmonde veel bewoners van eengezinshuizen ontevreden zijn.
Van de bewoners van de sociale-huurwoningen in deze drie deelgemeenten is slechts de helft tevreden over de huurprijs. Dit is het laagste percentage van Rotterdam, maar dit is niet verwonderlijk gezien de lage huren in de overige deelgemeenten.

Vergeleken met de gemeenten in de stadsregio nemen zij een middenpositie in. Wederom is het opvallend dat Prins Alexander ondanks de forse huurprijzen zo hoog scoort en de drie groeikernen ver achter zich laat.
In Prins Alexander en IJsselmonde wordt een te hoge huurprijs vaak als het grootste knelpunt gezien. In IJsselmonde valt verder op dat veel bewoners het slechte onderhoud van de woningen als het grootste knelpunt ervaren. Verder zijn er geen uitschieters te zien. In Hoogvliet worden opvallend vaak het ontbreken van liften en het tekortschietende comfort als belangrijkste knelpunt gezien. Ook een te hoge huurprijs wordt nogal eens genoemd. Wat het woningtype betreft, blijkt dat bewoners van flatwoningen met lift en eengezinswoningen in Hoogvliet vaker knelpunten opnoemen dan die in Hoogvliet of Prins Alexander.
Vergeleken met de andere deelgemeenten zijn de bewoners van Prins Alexander vaker tevreden over de buurt (76%). Binnen Rotterdam scoren alleen Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat nog beter, binnen de stadsregio is de score vergelijkbaar met veel kleinere gemeenten. IJsselmonde (63%) en Hoogvliet (56%) komen negatiever tevoorschijn, maar scoren in ieder geval beter dan het Rotterdams gemiddelde. Alleen Overschie en Hillegersberg/Schiebroek scoren even hoog of beter.
Hetzelfde beeld zien we bij de ontwikkeling van de buurt. De bewoners van Prins Alexander oordelen het meest positief, op een afstand gevolgd door de bewoners van IJsselmonde en Hoogvliet. Deze laatste twee deelgemeenten scoren even goed als de beste van de tot nu toe behandelde deelgemeenten: Hillegersberg/Schiebroek, Stadscentrum en Overschie. Het aantal bewoners dat aangeeft dat de buurt is vooruitgegaan is in deze groep deelgemeenten gering.
Positieve beoordelingen zien we over de buurtvoorzieningen. Alleen valt het op dat de bewoners in IJsselmonde vaak over het openbaar vervoer en (het ontbreken van) postkantoren en/of banken klagen.
Bij de overige buurtaspecten springt Prins Alexander er positief uit. Deze deelgemeente scoort vergelijkbaar met Hillegersberg/Schiebroek, maar het is opvallend dat zovelen klagen over de onveiligheidsgevoelens op straat. Hoogvliet en IJsselmonde blijven achter bij Prins Alexander en Hillegersberg/Schiebroek, maar scoren beter dan de overige tot nu toe behandelde deelgemeenten. In IJsselmonde klagen relatief veel bewoners over overlast van verkeer en in Hoogvliet klaagt men relatief vaak over de kleine criminaliteit en de onaantrekkelijke bebouwing.
Bij de mening over de samenstelling van de buurtbewoners zien we hetzelfde beeld als zojuist beschreven. Prins Alexander scoort het positiefst en weer vergelijkbaar met Hillegersberg/Schiebroek. Circa driekwart is tevreden met de medebewoners. Hoogvliet en IJsselmonde blijven weer achter, maar scoren beduidend beter dan de overige tot nu toe behandelde deelgemeenten. Hier is (bijna) 60% tevreden met de medebewoners.
Van de drie deelgemeenten vinden de bewoners in Hoogvliet vaak dat de bewonerssamenstelling en de buurtaspecten het belangrijkste knelpunt zijn. In de andere twee deelgemeenten is het knelpunt inzake de woning dominanter aanwezig.

Verhuisgeneigdheid
Van alle tot nu toe behandelde deelgemeenten is de verhuisgeneigdheid in Prins Alexander het laagst. Slechts 19% van de bewoners wil binnen twee jaar verhuizen. IJsselmonde (22%) en Hoogvliet (25%) moeten alleen Hillegersberg/Schiebroek (22%) voor laten gaan, maar blijven duidelijk onder het Rotterdams gemiddelde (30%). In elk van de drie deelgemeenten hebben dus weinig bewoners verhuisplannen. Alleen in de flatwoningen zonder lift in Hoogvliet zien we opvallend veel bewoners met verhuisplannen.
Bewoners van Prins Alexander opteren vaak voor een koopwoning (37%). Gezien de relatief hoge huurprijzen is het niet verwonderlijk dat de huursprongen die de bewoners willen maken, veel vaker omlaag gaan dan in de andere deelgemeenten. Binnen de stadsregio nemen de deelgemeenten echter een middenpositie. Prins Alexander kent meer huishoudens die huursprongen van minimaal *f* 50,- omhoog willen maken dan de drie groeikernen. In de drie deelgemeenten worden veel eengezinswoningen en flatwoningen met lift gevraagd. Ruim een derde van de bewoners uit Prins Alexander wil binnen de huidige buurt verhuizen. Daarmee scoort deze deelgemeenten erg hoog. Dit in tegenstelling tot Hoogvliet en IJsselmonde. Hier wil slechts een kwart binnen de buurt blijven. Dit percentage is even hoog als bijvoorbeeld Noord en Delfshaven, terwijl deze twee laatste buurten slechter beoordeeld worden. In IJsselmonde willen veel bewoners uit de regio vertrekken. De flatwoningen met lift kennen in elk van de drie deelgemeenten een hogere verhuisgeneigdheid dan in vele andere deelgemeenten. In Hoogvliet hebben veel bewoners van goedkope huurwoningen verhuisplannen.

10.3.4 Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat

Woningvoorraad
Hoek van Holland (9.200 inwoners) en Pernis/Heyplaat (6.800 inwoners) zijn excentrisch gelegen kernen die tot de gemeente Rotterdam behoren. In beide dorpen bestaat 55% van de voorraad uit sociale-huurwoningen. Dit zijn zowel in Hoek van Holland (62%) als in Pernis/Heyplaat (78%) voornamelijk eengezinshuizen. In Hoek van Holland treffen we verder nog wat flatwoningen met lift aan (18%) en in Pernis/Heyplaat boven- en benedenwoningen (14%). Hoek van Holland is met een gemiddelde huurprijs van *f* 609,- te vergelijken met vele andere dorpen in de stadsregio Rotterdam, maar opvallend is dat er vele dure en goedkope huurwoningen staan. Het middensegment is relatief weinig aanwezig. In Pernis/Heyplaat daarentegen bestaat drie kwart van de sociale-huurwoningen uit goedkope huurwoningen. Het dure segment is er nauwelijks vertegenwoordigd.

Huishoudens en woonlasten
In beide dorpen zijn de ouderen sterk oververtegenwoordigd en de jongeren sterk ondervertegenwoordigd. Er wonen nauwelijks etnische minderheden. Er wonen veel gezinnen (met en zonder kinderen) en weinig alleenstaanden en eenoudergezinnen.
De gemiddelde inkomens zijn hoog. In Hoek van Holland zelfs net boven de *f* 3.000,-, zodat alleen Albrandswaard en Brielle hoger scoren. Slechts 26% van de bewoners van sociale-huurwoningen behoort tot de aandachtsgroep. Dit is het laagste

percentage van de hele stadsregio Rotterdam. In Pernis/Heyplaat bedraagt het gemiddelde huishoudensinkomen *f* 2.611,-, wat vergeleken met de andere dorpen aan de lage kant is. Hier behoort bijna de helft van de bewoners tot de aandachtsgroep. Pernis/Heyplaat kent door de lage huurprijzen een fors percentage te goedkoop wonenden (36%). In Hoek van Holland woont slechts 22% te goedkoop en 4% te duur. Het percentage bewoners dat IHS ontvangt, is in Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat het laagst van alle (deel)gemeenten in de stadsregio (10% à 12%). Het gemiddeld uitgekeerde bedrag in Hoek van Holland (*f* 185,-) ligt echter circa *f* 20,- boven het Rijnmonds gemiddelde. Dat van Pernis/Heyplaat ligt daar onder (*f* 156,-). Circa de helft van de bewoners van beide dorpen woont al langer dan tien jaar in de huidige woning.

Tevredenheid

De bewoners van Hoek van Holland zijn in 78% van de gevallen tevreden over de huidige woning. Dit is vergelijkbaar met vele andere dorpen in de stadsregio. Circa 62% is tevreden over de huur. Dit is iets boven het Rotterdamse gemiddelde, maar vergeleken met de gemeenten een absolute toppositie. In Pernis/Heyplaat is 69% tevreden over de woning. Voor Rotterdamse begrippen hoog, maar vergeleken met de andere dorpen scoort Pernis/Heyplaat daarmee het laagst. Wel is maar liefst 72% tevreden over de hoogte van de huur. Dit percentage wordt in geen enkele ander (deel)gemeente gehaald.

De bewoners van deze twee dorpen noemen weinig knelpunten ten aanzien van de woning. Bij de knelpunten zijn er geen echte uitschieters.

Nergens in Rotterdam oordelen de bewoners zo positief over hun buurt als in deze twee deelgemeenten. Afgezet tegen de andere dorpen in de stadsregio Rotterdam scoren zij even goed. Een kwart van de bewoners vindt echter dat de buurt is achteruitgegaan. Weliswaar is dit voor de Rotterdamse context een hoog percentage, maar in de overige dorpen in de stadsregio Rotterdam bedraagt dit percentage met uitzondering van Berkel en Rodenrijs nergens meer dan 20%.

Kanttekeningen zijn er bij Pernis/Heyplaat echter wel te maken. Zo klagen veel inwoners van deze kernen over de winkelvoorzieningen en (het ontbreken van) een postkantoor en/of een bank. Verder ervaren zij vaak geluidsoverlast, last van verkeer en overlast van bedrijven. De ligging van de twee kernen doet zich hier duidelijk gelden.

In Pernis/Heyplaat klaagt 9% over het groot aantal ouderen in de buurt.

Verhuisgeneigdheid

De verhuisgeneigdheid in Pernis/Heyplaat (10%) behoort tot de laagste in de gehele stadsregio. Ruim 40% wil hier binnen de buurt verhuizen. In Hoek van Holland bedraagt dit percentage het dubbele. De woning is het belangrijkste verhuismotief. In Hoek van Holland prefereert 46% een koopwoning. Hier wil driekwart binnen de gemeente verhuizen. Er worden in beide dorpen praktisch alleen eengezinswoningen en ouderenwoningen gevraagd. Dit laatste type wordt vaak genoemd: eenderde deel van de bewoners met verhuisplannen kruist dit aan. Net als in enkele andere dorpen in de stadsregio verhuist men ook hier relatief vaak uit de dure voorraad.

10.4 Aandachtsgebieden

Bepaalde toekomstige ontwikkelingen kunnen extra aandacht voor sommige wijken vereisen. De vraag is waar deze extra aandacht nodig is.
Er zijn twee soorten ontwikkelingen te onderscheiden. Ten eerste levert de situatie in bepaalde wijken al jaren, en soms al decennia lang, problemen op. Dit zijn bijvoorbeeld de (voormalige) stadsvernieuwingsgebieden, probleemaccumulatiegebieden en sommige naoorlogse flatwijken. Het is duidelijk dat in dit type wijken de achterstand groot was, is en voorlopig zal blijven en dat daarom extra aandacht noodzakelijk is. Het grote-stedenbeleid dat staatssecretaris Kohnstamm ontwikkelt, is juist op dit type wijken geënt. Vanwege de omvang van de problematiek, is een voortdurende monitoring noodzakelijk.
Een ontwikkeling van een geheel andere aard is de realisatie van de VINEX-locaties. In de regio's zijn vier grote locaties gepland: Noordrand, Achtkamp, Smitshoek en de Kop van Zuid. De overige locaties zijn vooral binnen het bestaande stedelijke gebied te vinden. De bouw van 53.000 nieuwe woningen op een voorraad van een half miljoen betekent een jaarlijkse uitbreiding van ongeveer één procent van de woningvoorraad. Dat lijkt vrij bescheiden, maar kan op lokaal niveau behoorlijke verschuivingen op de woningmarkt met zich brengen. Sommige wijken zijn meer gevoelig voor grote verschuivingen door nieuwbouw elders dan andere. Dat zijn:

a. wijken waaruit veel wordt verhuisd. Als de verhuisgeneigdheid en de daadwerkelijke verhuizingen talrijk zijn, levert dit direct en indirect veel potentiele klanten op voor een nieuwbouwlocatie.
b. Wijken met veel problemen. Hoe groter de problemen met de woning, de buurt of de buurtbewoners, des te groter het animo om te vertrekken.
c. Wijken met een relatief draagkrachtige bevolking. De meeste woningen op de nieuwe VINEX-locaties zullen behoorlijk prijzig zijn. Potentiële bewoners moeten redelijke inkomens hebben.
d. Wijken nabij VINEX-locaties. Een groot deel van de verhuizingen vindt plaats op korte afstand van de huidige woning. Hoofdstuk 8 van het Mozaïek laat zien dat relatief veel nieuwe bewoners van de VINEX-achtige locaties Prinsenland en 's-Gravenland uit de directe omgeving komen. De meest nabij gelegen wijken lopen de grootste kans op een forse doorstroming.

Als een wijk aan meer van deze criteria voldoet, zal de doelgroep potentiële VINEX-bewoners er groter zijn en zal de invloed van de nieuwe VINEX-locaties op de bestaande voorraad des te groter zijn. Ook hier is een regelmatige monitoring op zijn plaats.

In de vorige twee paragrafen gaven we een karakterschets van alle (deel)gemeenten. Op deze plaats zullen we proberen aan te geven waar speciale aandacht vereist is, met andere woorden, welke wijken tot een van beide typen aandachtsgebieden behoren. Het gaat dan zowel om de 'erkende en bekende' probleemgebieden, als om de wijken die gevoelig zijn voor VINEX-nieuwbouw. In beide typen wijken is het raadzaam toekomstige ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden. Waar

mogelijk geven we een indruk per buurt (op basis van de indeling in de ruim 200 Rijnmondse buurten), een andere keer per (deel)gemeente of wijktype. De buurtbeelden zijn inzichtelijk gemaakt in het Kaartenboek, dat als deel 7 van het Mozaïek is verschenen. Daarin zijn ook nuances per buurt zichtbaar, waar in het nuvolgende soms conclusies per wijk worden getrokken.

Er zijn verschillende gebiedstypen te onderscheiden. Lang niet allemaal behoren ze tot de aandachtsgebieden, soms omdat er geen ernstige problemen spelen, een andere keer omdat er geen grote veranderingen te verwachten zijn door de realisatie van de VINEX-locaties. Het gaat bijvoorbeeld om de dorpen, waar door de nieuwe VINEX-locaties geen veranderingen op de woningmarkt te verwachten zijn. Ook de stadscentra zullen hun huidige centrale functie wel kunnen behouden, waarbij dit onveranderd gepaard zal gaan met een hoge doorstroming. Verder vallen te noemen de wijken waar een hoge huur gekoppeld gaat aan een lage verhuisgraad (dat blijken de meeste duurdere wijken te zijn) en die dus kennelijk niet tè duur zijn. Het meest gewenst blijken tenslotte de wijken met een suburbaan woonmilieu en veel eengezinshuizen. Voor dergelijke gebieden verwachten we evenmin grote verschuivingen op de woningmarkt.
We komen zo tot de volgende vier resterende aandachtsgebieden:

1. de oude stadsvernieuwingswijken;
2. de solide naoorlogse wijken;
3. de naoorlogse wijken in beweging;
4. de te dure voorraad.

Wijken die tot een van deze categorieën behoren, komen in aanmerking voor extra aandacht. Hierop concentreren we ons. In tabel 10.1 staan enkele aspecten op een rij.

ad 1. De oude stadsvernieuwingswijken zijn vooral te vinden in Delfshaven, Noord, Feijenoord, Charlois-Noord en het oude deel van Kralingen/Crooswijk. Buiten Rotterdam zijn kleinere gebieden aanwezig in Schiedam, Vlaardingen en Maassluis. In de Rotterdamse wijken zijn de problemen het grootst. Bijna alle woningen bestaan uit meergezinswoningen, de huren zijn laag, de aandachtsgroep van beleid is groot en de ontevredenheid is er groot. De vele boven- en benedenwoningen scoren slecht. Bewoners uit Delfshaven blijken van alle Rijnmonders het minst tevreden over zowel de woning als de buurt. Noord en Charlois doen daar niet veel voor onder.
De problemen in dit soort wijken zijn bekend en liggen dikwijls voor een groot deel buiten het vlak van de volkshuisvesting (werk, scholing, drugsbeleid, openbare orde). Maatregelen zullen daarom een integraal karakter moeten hebben.

ad 2. De solide naoorlogse wijken vormen de ruggegraat van de woningvoorraad in de regio. Vaak gaat het om gemengde wijken met veel flats en soms eengezinswoningen, in wisselende verhoudingen. Er wonen mensen die er al lang met plezier wonen, en vaak al op leeftijd raken. De verhuisgeneigdheid is gering, wat voor een groot deel heeft te maken met de gevorderde leeftijd van de bewoners.

Tabel 10.1 Aandachtsgebieden in de stadsregio Rotterdam

	(A) oude wijken	(B) solide naoorlogse voorraad	(C) naoorlogse wijken in beweging	(D) te dure wijken
Verhuizingen	veel	weinig	veel	veel
Grootste probleem:	buurt	grootte woning	grootte woning	prijs
Grootste pluspunt:	lage huur	buurt	lage huur	woning
Ontwikkeling buurt	negatief	positief	negatief	stabiel
Prijs/kwaliteit	kwaliteit laag	p/k goed	kwaliteit omlaag	prijs hoog
Scheefwonende verhuisgeneigden	passend	te goedkoop	te goedkoop	(te) duur
Aandachtsgroep	omvangrijk	veel ouderen	veel ouderen	klein
Aandeel jonge verdieners	klein	aanzienlijk	aanzienlijk	groot
Aandacht voor:	beneden/bovenwoningen	flats zonder lift	flats zonder lift	flats met lift
Investeringsstrategie	woonomgeving sociale maatregelen	woningkwaliteit	woonomgeving beheermaatregelen	prijsmaatregelen eigendomswijziging
Gebieden in Rotterdam	Delfshaven, Noord, Feijenoord, oude deel Kralingen/Crooswijk	H'berg/Schiebroek, Overschie, Hoogvliet, IJsselmonde	Zuid. Tuinsteden, Hoogvliet-Noord, Lombardijen-ZO, IJsselmonde-NO	Zevenkamp-Z Beverwaard
Gebieden buiten Rotterdam	oud-Schiedam delen Maassluis	Ridderkerk Barendrecht Rozenburg-West Vlaardingen-Holy Schiedam-Noord	S'dam-Nieuwland Vlaard.-West Maassluis-Burg.wijk/hoog Spijkenisse-Noord Rozenburg-Oost	Capelle-hoogbouw Hellevoetsluis-ZO Spijkenisse

De woningen zijn goedkoop, maar krap bemeten. Er wonen ook nogal wat mensen veel te goedkoop gezien hun inkomen. Zij willen wel verhuizen als ze er iets voor terugkrijgen wat duidelijk beter is. Als dergelijke wijken nabij de toekomstige VINEX-locaties liggen, kan de komende jaren een forse verhuisstroom worden verwacht. Maatregelen kunnen nodig zijn om deze verhuisstroom in goede banen te leiden. Als deze wijken het imago behouden dat ze nu hebben, zullen er echter voldoende kandidaten blijven voor vrijkomende woningen. In deze wijken ligt de animo om de eigen woning te kopen, behoorlijk hoog (Hoogvliet, Vlaardingen, Schiedam, Maassluis, Prins Alexander). Hier kunnen middelen worden gegenereerd.

ad 3. Naoorlogse wijken in beweging ondergaan vooral een neerwaartse beweging. Dit maakt het onderscheid tussen de vorige en deze groep tot een gradueel verschil. Het grootste onderscheid ligt erin dat negatieve ontwikkelingen al flink in gang gezet zijn. De wijk is sommige pluspunten kwijtgeraakt (de leuke buurt) en behoudt het nadeel van de woontechnisch verouderde kleine woningen. De instromers verschillen van de zittende bewoners, hetgeen een verdere uitstroom stimuleert. De wijk vormt een springplank voor jonge verdieners, die niet aarzelen bij een aantrekkelijk aanbod. Ook hier zijn de flats zonder lift de meest kwetsbare groep. Als wijken nabij nieuwe VINEX-locaties liggen, zal de uitstroom aanzienlijk kunnen zijn.
Investeringen kunnen betrekking hebben op de hele wijk, maar ook op de regelmatig vrijkomende woningen. Celsgewijze verbetering van vrijkomende woningen werkt de geringe oppervlakte van de woningen echter niet weg. Het is waarschijnlijk dat ook in de toekomst de mutatiegraad hoog blijft.

ad 4. De laatste groep die in aanmerking komt voor extra aandacht, zijn de te dure wijken. Hier is het, in tegenstelling tot de drie andere, de hoge prijs die de prijs/kwaliteitsverhouding onder druk zet. Bij bestudering van de dure buurten (onder alle ruim 200 buurten) blijken er gelukkig slechts een gering aantal wijken te zijn, waar bewoners de huren echt te hoog vinden, wat zich dan uit in een hoge verhuisgraad. Delen van de drie voormalige groeikernen, en binnen Rotterdam een deel van Zevenkamp en de Beverwaard, liggen vrij duur in de markt. De twee Rotterdamse wijken liggen het meest nabij de nieuwe VINEX-locaties Achtkamp en Smitshoek. Hier kan zeker een hoge doorstroming worden verwacht, te meer omdat het merendeel van de bewoners toch een redelijk inkomen heeft.
Maatregelen kunnen hier betrekking hebben op een voorzichtige huurontwikkeling (met name in de dure flats). Ook verkoop van woningen, bijvoorbeeld eengezinshuizen in Prins Alexander of IJsselmonde, behoort tot de mogelijkheden.

10.5 Migranten, VINEX-gegadigden en verhuisketenanalyse

10.5.1 Inleiding

In het kader van dit woningmarktonderzoek zijn deelstudies verricht naar de positie van migranten op de Rijnmondse woningmarkt, de vraag van gegadigden naar een woning op een VINEX-locatie en naar de aard van verhuis- en doorstroomprocessen. Achtereenvolgens gaan wij in op de hoofdlijnen van deze deelstudies. Paragraaf 10.5.2 belicht de oriëntatie en de aspiraties van migranten. De vraag naar nieuwe woningen op VINEX-locaties bespreken we in paragraaf 10.5.3. Verhuizen en doorstromen is het thema van paragraaf 10.5.4.

10.5.2 Aspiraties en oriëntaties van migranten op de woningmarkt

Migranten maken ook in de stadsregio Rotterdam meestal hun entree op de woningmarkt via woningen met een minder gunstige prijs-kwaliteitsverhouding. Hier zijn de wachttijden immers het kortst en hier is de mutatiegraad het grootst. Migranten treffen we relatief vaak aan in Rotterdam, in de groeikernen en in de verstedelijkte delen van de stadsregio.

Waar de kwaliteit van woning en woonomgeving laag is, klagen migranten over de woninggrootte, de bouwtechnische staat en de gehorigheid, maar ook over de samenstelling van de bevolking. Niet alleen vele Nederlanders maar ook een deel van de migrantengroepen heeft problemen met grote concentraties van etnische minderheden.

Waar de huur van de woning relatief hoog is, speelt de IHS een essentiële rol. Niettemin staan hier vele migranten voor grote betalingsproblemen.

De woningen in gebieden met lagere migranten-concentraties krijgen een laag oordeel van zittende migranten (Alexander, Overschie, Pendrecht bij Marokkanen, groeikernen bij Surinamers en Antillianen). In Alexander, IJsselmonde en de groeikernen geven verhuisgeneigde Surinamers en Antillianen aan dat de huidige huur hoger is dan de gewenste huur. In deze wijken zijn Surinamers en Antillianen wel tevredener met de woning en de woonomgeving dan in de oude wijken. Dit geldt ook voor Turken in de groeikernen.

Klachten over de woning komen het meest voor in de oude wijken, vooral onder Turken en Marokkanen (grootte, bouwtechnische staat, gehorigheid). Surinamers en Antillianen in Hoogvliet-Noord tonen zich het minst tevreden met hun woningen (grootte, bouwtechnische staat).

De klachten over de buurt verschillen in de oude wijken nogal per bevolkingsgroep.

Wel delen Nederlandse en migrantenhuishoudens hun bezwaren tegen een grote concentratie migrantenhuishoudens, zoals in Nieuw West, Noord en Oud West, Feijenoord-Afrikaanderwijk. Over een eventuele positieve beleving van een ruimtelijke concentratie van migrantengroepen, is in de enquête geen vraag opgenomen. Dit neemt niet weg dat wat door een respectabel deel van de migranten als nadeel gezien wordt, voor anderen een voordeel kan zijn of op zijn minst tot ambivalente gevoelens aanleiding kan geven.

De onvrede van de migrantengroep met woningen, buurt of huurprijs, leidt niet in alle gevallen tot een grotere verhuisgeneigdheid. Voor Marokkanen en Antillianen is er wel een duidelijk verband tussen onvrede met de woning en een grotere verhuisgeneigdheid in enkele buurtcombinaties. Voor Turken kan -met voorzichtigheid- worden geconstateerd dat in Alexander, waar de prijs/kwaliteit-verhouding relatief slecht beoordeeld wordt, de verhuisgeneigdheid ook relatief groot is.

Uiteindelijk is de verhuisgeneigdheid onder migranten groter dan onder de Nederlandse huurders. Een deel van de migranten ondervindt grote moeite om een beter alternatief te vinden.

Ondanks de bezwaren tegen een grote concentratie van migranten gaat de vraag van verhuislustige migranten vooral uit naar buurten waar reeds veel migranten wonen. Over deze buurten is men waarschijnlijk het beste geïnformeerd. Over andere buurten weet men wellicht te weinig, maar ook spelen langere wachttijden en

beperkingen bij het inschrijven als woningzoekenden een rol. In het zoekproces op de woningmarkt spelen informele contacten een grote rol. Ook in de toekomst zal hiervan gebruik worden gemaakt. Toch verdient het aanbeveling om de informatie over de regionale woningmarkt sterk te verbeteren. Hiermee zijn zowel autochtone bewoners als migranten gediend. Hier liggen taken voor zowel de gemeenten als de corporaties.
Woonwensen en woonaspiraties van migranten variëren minstens even sterk als die van Nederlanders. Vele migranten blijken even veel moeite te hebben met sociale onveiligheid, geluidshinder, vandalisme, drugshandel en druggebruik als Nederlanders. Een belangrijke overweging is dat buitenlanders graag dichtbij een gedifferentieerde grootstedelijke arbeidsmarkt wonen waar ze kans op werk hebben of - als ze een baan hebben - niet te ver van hun werkplek om reiskosten te beperken.
Gezien de structurele instroom van migranten in Nederland, en ook in de stadsregio Rotterdam, is ook op langere termijn het belang van een betaalbare huurwoningvoorraad van voldoende omvang van grote betekenis. Waar de commerciële huursector geleidelijk terrein verliest, wordt de taak van woningcorporaties in de opvang en huisvesting van migranten in de stadsregio Rotterdam steeds belangrijker.

10.5.3 Vraag naar nieuwbouwwoningen op VINEX-locaties

Volgens de plannen zullen er de komende tien jaar 53.000 woningen verschijnen op de VINEX-locaties. Hiervan liggen er 25.000 buiten en 28.000 binnen bestaand stedelijk gebied. Het rijksstreven is om minstens 70% hiervan in de marktsector te realiseren. Het restant, 30%, mag in de sociale sector worden gebouwd.
Van alle 260.000 huurders van een corporatiewoning in de stadsregio Rotterdam is bijna 4% geïnteresseerd in een nieuwbouwwoning in de marktsector op een VINEX-locatie. In totaal gaat het om ongeveer 10.000 mensen. Daarnaast tonen circa 12.000 huurders belangstelling voor een goedkopere nieuwbouwwoning. Verder zijn er huurders die wel wil verhuizen zonder een voorkeur aan te geven voor een nieuwbouwbuurt, maar daarvan ook geen afkeer hebben. Deze grote groep omvat zo'n 30.000 huurders. In totaal zijn er derhalve ruim 50.000 huurders in de stadsregio geïnteresseerd in nieuwbouw op de VINEX-locaties, van wie bijna de helft met een voorkeur voor zo'n locatie. Deze aantallen gelden op voorwaarde dat op VINEX-locaties betaalbare woningbouw realiseerbaar is.

Naast de huurders met verhuiswensen is een tweede onderzoek uitgevoerd onder mensen die een stap verder hebben gezet en zich bij een makelaar hebben ingeschreven. Hierbij gaat het niet alleen om huurders, maar ook om starters, vestigers en mensen uit de particuliere sector, allen kandidaat voor een duurdere nieuwbouwwoning in de marktsector.
Tussen beide groepen bestaan uiteraard verschillen. De makelaarsklanten hebben gemiddeld een hoger inkomen en mikken op de duurdere sector. De huurders, vooral zij die belangstelling tonen voor de goedkope (30%) sector, hebben een lager inkomen dat vaak niet uit betaald werk afkomstig is. Bij allen geldt dat de grootste groep kandidaten tussen de 25 en 35 jaar is, waarbij gezinnen met en zonder kinderen overheersen.

De woonwensen lopen navenant uiteen. In de goedkope sector opteert drie kwart voor een huurwoning, in de duurdere sector is dat een derde bij de huurders en maar tien procent bij de makelaarskandidaten. De rest wil liever kopen. Hoe duurder de gewenste woning mag zijn, des te vaker dat een eengezinshuis moet zijn. Duurdere flats zijn eigenlijk voor slechts één groep interessant, namelijk ouderen. In de goedkope sector willen ook anderen in een meergezinshuis wonen. Vier kamers is het meest gevraagd. In de duurdere sector wil men wel een kamer meer, in de goedkope sector mag het eventueel een kamer minder zijn.

De woonwensen voor de duurdere marktsector zijn nader onderzocht. Het grootste deel van de VINEX-locaties zal met duurdere woningen worden bebouwd, hier kunnen aspirant-bewoners het meest kieskeurig zijn en hier worden de meeste doorstromingseffecten verwacht. Daarom zijn de makelaarskandidaten aan een serie extra vragen onderworpen.
Als de geuite woonwensen alle werkelijkheid worden, treden drie grote verschuivingen op de woningmarkt op, namelijk:
- van huur (nu 52%) naar koop (straks 88%);
- van meergezins (nu 46%) naar eengezins (straks 80%);
- van een stedelijk (nu 51%) naar een suburbaan woonmilieu (straks 73%).

Van de potentiële kopers in de marktsector wil bijna 60% meer betalen dan de grens van *f* 227.000,-. Een kwart heeft zelfs meer dan 3,5 ton te besteden. Zoals genoemd zijn het vooral de ouderen die willen huren. Dezelfde groep heeft ook voorkeur voor een meergezinshuis. Meerpersoonshuishoudens, zowel met als zonder kinderen, richten zich op het eengezinshuis, met - zeer belangrijk - een tuin. Het gaat hier zowel om tweeverdieners als traditionele gezinnen met één kostwinner. Twee derde van de gezinnen haakt af als er alleen maar flats beschikbaar zouden zijn. Tweeverdieners zijn, anders dan wel wordt beweerd, helemaal niet geïnteresseerd in flats; zij zoeken eengezinskoopwoningen met een tuin in een suburbaan woonmilieu.
Bijna drie kwart prefereert een suburbaan, landelijk woonmilieu boven een meer stedelijk milieu, centraal ten opzichte van voorzieningen. Een nieuwbouwbuurt met eengezinshuizen is het meest gewild (40%), gevolgd door het wonen in een dorp (een kwart). Slechts drie procent van alle potentiële VINEX-bewoners in de marktsector geeft de voorkeur aan een nieuwbouwbuurt met overwegend etagewoningen. Qua voorzieningen komt een mooi natuurgebied op de eerste plaats. Winkels, plantsoentjes en voorzieningen voor de auto staan ook hoog genoteerd.

10.5.4 Verhuizen en doorstromen

Verhuizingen naar 100 huurwoningen maken uiteindelijk in totaal 86 huurwoningen en 6 koopwoningen vrij. De gemiddelde ketenlengte is 1,92. Verhuizingen naar 100 koopwoningen maken in totaal precies 100 huurwoningen vrij en 29 koopwoningen. De gemiddelde ketenlengte is 2,29. Het doorstromingseffect van koopwoningen is in de stadsregio Rotterdam dus duidelijk groter dan dat van huurwoningen. Koopwoningen maken elders in de regio dus ongeveer een kwart woningen meer vrij dan huurwoningen. Als men zonder meer de doorstroming binnen de stadsregio Rotter-

dam wil vergroten, is het bouwen van koopwoningen dus te prefereren boven het bouwen van huurwoningen.
Hoe goedkoper de betrokken huurwoningen, des te groter het aandeel starters, des te korter dus de gemiddelde ketenlengte, des te minder koopwoningen er vrijkomen en des te minder huurwoningen in de middencategorie en dure huurwoningen vrijkomen. Goedkope huurwoningen komen ongeveer evenveel voor in de ketens, op gang gebracht door goedkope huurwoningen (61%), huurwoningen in de middencategorie (61%) en koopwoningen (61%). Het betrekken van dure huurwoningen maakt uiteindelijk het hoogste aandeel goedkope huurwoningen vrij (69%), maar groot is het verschil niet.
Het betrekken van een woning in een meergezinshuis leidt tot een gemiddeld kortere ketenlengte (1,86) dan het betrekken van een eengezinshuis (2,35). Door de bouw van eengezinshuizen wordt de doorstroming dus sterker bevorderd dan door de bouw van woningen in een meergezinshuis.
Voorts geldt: hoe kleiner de betrokken woning, des te groter het aantal starters. Door de bouw van grote woningen wordt de doorstroming sterker bevorderd dan door de bouw van kleine woningen.
Uit een analyse van verhuizingen ten gevolge van de oplevering van nieuwbouw in de Rotterdamse wijken Prinsenland en 's-Gravenland blijkt dat relatief veel woningen in de dichtbij gelegen voorraad vrijkomen. Door de doorstroming in verhuisketens wordt de goedkope scheefheid in de huursector direct en indirect flink gereduceerd. Overwegende verhuismotieven die we in deze ketens tegenkomen zijn het streven naar een betere/mooiere woning, een grotere woning, een betere/mooiere woonomgeving, de wens om te kopen in plaats van de huren en het verlangen naar een huis met een tuin. In de verhuisketens naar VINEX-achtige nieuwbouw probeert men vooral "omhoog te wonen" waarbij de kwaliteit en prijs van de woning door een verhuizing worden verhoogd.
Ook uit een analyse van recent verhuisden in de sociale-huursector die opnieuw verhuisplannen hebben, blijkt dat men in overwegende mate een opwaartse wooncarrière doorloopt. Naarmate deze wooncarrière vordert, neemt het aandeel huishoudens in een goedkope huurwoning af, evenals het aandeel huishoudens in een boven- of benedenwoning. Aangenomen mag worden dat de oplevering van 100 VINEX-nieuwbouwwoningen in de Rijnmondse woningvoorraad 76 goedkope huurwoningen vrijmaakt. Op de samenstelling van de bevolking in de sociale-huurwoningvoorraad heeft dat op korte termijn weinig effect. Op langere termijn kunnen de effecten substantieel zijn. Een actief beheer en gerichte investeringen in de bestaande buurten en wijken kunnen een goed tegenwicht bieden.

10.6 Aanbevelingen voor woningcorporaties en gemeenten

In de voorgaande paragrafen zijn reeds tal van aanbevelingen voor woningcorporaties en gemeenten aangegeven. In het nuvolgende recapituleren wij een aantal aanbevelingen puntsgewijze.

a. Op VINEX-locaties kunnen woningen met een stichtingskostenniveau tot *f* 159.000,- het beste als sociale-huurwoningen worden uitgevoerd, zodat deze woningen gedurende langere tijd voor de doelgroepen van volkshuisvestingsbeleid betaalbaar kunnen blijven.

b. Het zal een enorme toer worden om woningen in de goedkope klasse (tot *f* 159.000,-) op VINEX-locaties te realiseren. Gezien de hoge grondkosten, de soms gecompliceerde eigendomsverhoudingen inzake de grond, de geringe rijksbijdragen voor VINEX-locaties en de afschaffing van meerjarige exploitatiesubsidies in de sociale-huursector is het zeer de vraag of aanvangshuren lager dan *f* 700,- per maand (de "bereikbaarheidsgrens") in VINEX-situaties realiseerbaar zijn.

c. Binnen het segment van de sociale-huursector is er veel aan gelegen het niveau van bereikbare huren op VINEX-locaties te verwezenlijken of zo veel mogelijk te benaderen. Daartoe kunnen verschillende instrumenten worden ingezet:
   - beperkte grondprijzen;
   - inzet van bereikbaarheidstoeslagen BWS 1995;
   - kostenbeheersing bij ontwerp en uitvoering;
   - inbreng van financiële middelen uit de reserves van woningcorporaties.

   Op de creativiteit van de betrokkenen vanuit de regio, de gemeenten en de woningcorporaties, alsmede architecten, bouwbedrijven en bewonersvertegenwoordigers zal een zwaar beroep worden gedaan.

d. De inbreng van financiële reserves door corporaties bij het effectueren van redelijke aanvangshuren op VINEX-locaties kan (deels) worden gefinancierd uit de opbrengsten van selectieve verkoop van huurwoningen in wijken met een extreem groot aandeel huurwoningen en een beperkte differentiatie in huurniveau en prijs.

e. Het aandeel van tenminste 70% woningen in de marktsector op VINEX-locaties dat het Rijk voorschrijft, in combinatie met het straffe realiseringstempo dat gezien de woningbehoefte gewenst is, maakt de realisatie van VINEX-locaties zeer kwetsbaar. Zolang de economische conjunctuur gunstig is, kan binnen het VINEX-woningbouwprogramma een relatief hoog aandeel marktsector-koopwoningen worden nagestreefd: 70%. Dit aandeel is inclusief woningen van beleggers die weliswaar hun bezit in de eerste jaren te huur aanbieden maar naar verwachting hun woningen na verloop van een aantal jaren zullen verkopen.

f. Binnen de koopsector zou 56% kunnen vallen in de prijsklasse *f* 159.000 - *f* 225.000 en 44% duurder, waarvan 14% duurder dan *f* 300.000,-. De verdeling 56:44 middelduur:duur binnen de koopsector strookt met de verdeling 30:40:30 goedkoop:middelduur:duur van het Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam. Als de conjunctuur zou verslechteren, zou een groter aandeel sociale-huurwoningen kunnen worden gerealiseerd (bijvoorbeeld 40%). Binnen de koopsector zal dan de nadruk meer op middeldure koopwoningen (circa 70%) vallen.

Door verkoop van huurwoningen kan ook in de voorraad het aandeel koopwoningen worden verhoogd.

g. Binnen het VINEX-woningbouwprogramma dient te worden gestreefd naar een groter aandeel eengezinshuizen dan 60%. Hoogbouw langs de rivier lijkt daarnaast een veelbelovende optie te zijn.

h. De nadruk in de woningdifferentiatie op VINEX- locaties zal op relatief grote woningen moeten worden gelegd.

i. Voor de aanpak van woningen in de voorraad en de woonomgeving in bestaande wijken bestaan geen standaardrecepten. Voor meer dan tweehonderd buurten zijn in dit OTB-woningmarktonderzoek gegevens verzameld over de waardering, klachten en verhuisplannen van bewoners. Op basis van deze kleinschalige informatie kan elke woningcorporatie in overleg met de gemeente en de huurders meerjarige beheerplannen maken. Deze plannen dienen erop gericht te zijn de klachten te verhelpen, de bouwtechnische, woontechnische en bouwfysische (vocht, tocht, geluidsisolatie, warmteisolatie) kwaliteit veilig te stellen en selectief te verhogen en waar nodig de differentiatie te vergroten.

j. Ook op langere termijn moet de omvang van de betaalbare en bereikbare woningvoorraad op peil worden gehouden of gebracht, zodat er voor de aandachtsgroepen van beleid voldoende keuzemogelijkheden op de woningmarkt zijn, inclusief een aandeel aanvaardbaar geachte goedkope en dure scheefheid. Het evenwicht tussen betaalbare en bereikbare voorraad en omvang van de doelgroep dient gelijkmatig over de regio te zijn gespreid.

k. In de woningvoorraad kunnen woningen selectief worden verbeterd, aangrijpend bij de vastgestelde klachten over de woning. Daarbij kan meer en meer de weg van dynamisch mutatie-onderhoud worden opgegaan: het verbeteren van een woning op het moment tussen het vertrek van de vorige huurder en de aankomst van de nieuwe huurder.
Hierdoor kan tegemoet worden gekomen aan de wensen van de bewoners, terwijl ook de differentiatie in de buurt en wijk wordt vergroot.

l. Een deel van de verhuiswensen van de bewoners vervalt als bepaalde verbeteringen in woning en wijk worden aangebracht. Vooral verbeteringen in de omgeving worden in veel gevallen van belang geacht: vergroting van de sociale veiligheid, minder rommel op straat, minder vandalisme, minder asocialen. Door een beter formeel en informeel toezicht en een intensivering van het beheer van woning en woonomgeving kan de leefkwaliteit van de buurt worden verbeterd.

m. Vooral in een aantal Rotterdamse wijken en wijken in groeikernen hebben bewoners moeite met een snel toenemend aandeel buitenlanders. Niet alleen autochtone bewoners maar ook een deel van de migranten ziet dit als probleem. Er zal veel energie moeten worden geïnvesteerd in het intercultureel samenwonen. Waarschijnlijk zal moeten worden geprobeerd in sommige buurten het veranderingstempo van de bevolkingssamenstelling te temperen.

n. Scheefheid kan enigszins worden gereduceerd door een zorgvuldig toewijzingsbeleid en een streng doch rechtvaardig fiatteringsbeleid. Door huuraan-

passingen en vooral inkomenswijzigingen in de voorraad ontstaan steeds nieuwe, al dan niet tijdelijke scheefheden die in een dynamische samenleving onvermijdelijk zijn. Het heeft geen zin deze scheefheid onder zittende bewoners actief te bestrijden (anders dan door het creëren van verleidelijke woonalternatieven). Een zeker aandeel scheefheid in de sociale-huursector is voor de sociale stabiliteit in buurt en wijk wellicht zelfs gunstig.

o. Naarmate ernaar gestreefd wordt om de stadsregio als een regionale woningmarkt te laten functioneren, is er meer en betrouwbaarder informatie nodig voor woningzoekenden en aspirant-doorstromers. Daarbij zal moeten worden gedacht aan periodieke schriftelijke informatie die actueel, ondubbelzinnig en gemakkelijk toegankelijk is. Nederlanders en niet-Nederlanders zijn met goede informatie zeer gebaat.

p. Als eenmaal de VINEX-woningproductie op de markt wordt gebracht, kan worden overwogen om in een aantal wijken die op de regionale woningmarkt minder in zwang zijn, resp. waar de mutatiegraad hoog is, een monitoringssysteem toe te passen waarin veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de bewonerswaardering op de voet kunnen worden gevolgd.

q. In sommige buurten kunnen op den duur, mede door doorstromingsprocessen die op gang worden gebracht door VINEX-woningbouw, fricties tussen vraag en aanbod ontstaan. In sommige gevallen kan zich zelfs een sociale degradatie manifesteren, als niet tijdig wordt ingegrepen door een intensief beheer, voorraadinvesteringen, selectieve verkoop en een zorgvuldige woningtoewijzing. De gegevens per OTB-buurt geven een indicatie van de buurten waar de fricties het eerst kunnen optreden. Speciale aandacht vergen buurten en wijken vlakbij VINEX-locaties, buurten met een hoge mutatiegraad (zoals sommige hoogbouwwijken), wijken met een ongunstige prijs-kwaliteitsverhouding (zoals in voormalige groeikernen) en buurten die nu aan de onderkant van de woningmarkt verkeren (met relatief veel starters en immigranten).

r. Hoe hoger het huishoudeninkomen en hoe duurder de gezochte woning, des te groter is in het algemeen het gebied waarbinnen het huishouden zoekt. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat ook in de toekomst huishoudens met een laag inkomen in het algemeen binnen een beperkt territorium zoeken, zoals een buurt of wijk. Zelfs bij de recrutering van bewoners voor Prinsenland en 's-Gravenland werden nabijheidseffecten waargenomen. Van een werkelijke regionalisering van de woningmarkt, waarvan het Rijk blijkens bijvoorbeeld de Huisvestingswet en het regionaal budgetbeheer uitgaat, moeten voorlopig geen wonderen worden verwacht.

LITERATUUR

Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) (rapp. A. van Zundert), 1992a, **Bevolkingsprognose Rotterdam 2006**, Rotterdam (COS).

Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) (rapp. A. van Zundert), 1992b, **Huishoudensprognose Rotterdam 2006**, Rotterdam (COS).

Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) (rapp. A. van Zundert), 1992c, **Woningbehoefte-prognose Rotterdam 2006**, Rotterdam (COS).

Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) (rapp. A. van Zundert), 1994a, **Woningbehoefte-prognose Rotterdam 2008**, Rotterdam (COS).

Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) (rapp. A. van Zundert), 1994b, **Bevolkingsontwikkeling van Rotterdam in 1993**, Rotterdam (COS).

Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) (rapp. A. van Zundert), 1994c, **Prognose etnische minderheden Rotterdam 2008**, Rotterdam (COS).

Dienst Stedebouw en Volkshuisvesting, Rotterdam, 1994, **Woningbouwscenario stadsregio Rotterdam**, Rotterdam.

Ferment, B., H.J. Fitié en C. Meyers, 1994, **Trendrapport Volkshuisvesting Zuid-Holland**, Delft (AB Onderzoek B.V.).

Harten, J.G. van, 1995, VROM beziet subsidieloos bouwen door roze bril, **Woningraad Magazine**, nr. 1, p. 15-18.

Provincie Zuid-Holland, 1994, **Bevolkingsprognose 1994**, (Bevolking en wonen nr. 13), Den Haag.

Stam, A., J. van Cranenburgh, J. van der Meulen en E. van Pagee, 1994, **Volkshuisvestingsplan Rijnmond. Inventarisatie en analyse**, Rotterdam (Projectbureau OOR), (maart).

Starmans, J.G.M., H.R. Heida en M.C. Gunsing, 1993, **Woningmarktsimulatie Rijnmond + B-driehoek met het Quatro Woningmarktsimulatiemodel**, Delft (maart).

Teule, R., en J. van der Heijde, 1995, **Regionale doorstroming naar nieuwbouw in de marktsector**, Delft (DUP).

Wassenberg, F.A.G., H.M. Kruythoff, T.A.L. Leliveld en J.E.H. van der Heijde, 1994, **Woonwensen en realisatie van VINEX-locaties in de Randstad**, Den Haag (ministerie van VROM).

MOZAIEK WONINGMARKT STADSREGIO ROTTERDAM

Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam bestaat uit de volgende rapporten:

1. H. Priemus, F. Wassenberg en B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 1: Hoofdrapport'
   1995/ISBN 90-407-1089-9/*f* 50,-
2. J. Kersloot, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 2: Woningbehoefteprognoses, een vergelijkende analyse van modellen en methoden'
   1995/ISBN 90-407-1090-2/*f* 10,-
3. T.A.L. Leliveld en H.M. Kruythoff, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 3: De vraag naar nieuwe woningen op de VINEX-locaties'
   1995/ISBN 90-407-1091-0/*f* 20,-
4. R. Teule, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 4: Verhuizen en doorstromen'
   1995/ISBN 90-407-1092-9/*f* 20,-
5. J. Kullberg, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 5: Migranten op de woningmarkt'
   1995/ISBN 90-407-1093-7/*f* 10,-
6. B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 6: De positie van woonbuurten'
   1995/ISBN 90-407-1094-5/*f* 37,50
7. C. Maat en B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 7: Kaartenboek over de woonbuurten'
   1995/ISBN 90-407-1095-3/*f* 45,-

2146 684

In opdracht van de woningcorporaties, gebundeld in het Samenwerkingsverband Rijnmond-Corporaties (SRC), de Stadsregio Rotterdam en de Regionale Volkshuisvestingscommissie Rijnmond (RVC), heeft het Onderzoeksinstituut OTB een uitvoerig onderzoek verricht in de Stadsregio Rotterdam. Meer dan vroeger zijn woningcorporaties en gemeenten verantwoordelijk voor het te voeren volkshuisvestingsbeleid in de regio. Voor de onderbouwing van dit beleid hebben ze marktinformatie nodig.

Dit boek levert deze informatie op twee niveaus. Ten eerste wordt de marktpositie van de bestaande voorraad geschetst, toegespitst op de sociale huurwoningen. Hiertoe is de Stadsregio Rotterdam, de nieuwe naam voor Rijnmond, opgedeeld in meer dan 200 buurten. Alle zwakke en sterke punten van deze buurten, in de ogen van de bewoners, zijn nu (ook letterlijk) in kaart gebracht en met elkaar vergeleken. Dit maakt maatregelen mogelijk om tot een blijvend goede verhuurbaarheid en een goed woonklimaat te komen.Ten tweede is er informatie op regionaal niveau vergaard. Nieuwe woningbouwlocaties worden stads-regionaal ontwikkeld. Dit onderzoek geeft richtlijnen voor de nieuwbouwprogrammering. Vragen worden beantwoord over kwantitatieve woningbehoefte en kwalitatieve woonwensen. Bovendien komen de verhuisstromen uit bestaande woonwijken in beeld, die op gang komen bij nieuwbouw in uitbreidingswijken.

Afzonderlijke aandacht is besteed aan de geldende woningbehoefteprognoses voor de regio, doorstromingsprocessen ten gevolge van nieuwbouw en de positie van bijzondere groepen zoals migranten op de Rijnmondse woningmarkt.

Opdrachtgevers:
Samenwerkingsverband Rijnmond-Corporaties (SRC)
Stadsregio Rotterdam
Regionale Volkshuisvestingscommissie Rijnmond (RVC)

ISBN 90-407-1089-9
9 789040 710896

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft