WONINGBEHOEFTEONDERZOEK EN VERHUIS-ANALYSE GEMEENTE RIJSWIJK

OTBOUWSTENEN 23

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

WONINGBEHOEFTEONDERZOEK EN VERHUIS-ANALYSE GEMEENTE RIJSWIJK

B. van Rosmalen
R. Raat

m.m.v.
T.A.L. Leliveld

Delft University Press, 1997

De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

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

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van

Gemeente Rijswijk
Generaal Spoorlaan 2
2283 GM Rijswijk

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Rosmalen, B. van

Woningbehoefteonderzoek en verhuisanalyse gemeente Rijswijk/ B. van Rosmalen, R. Raat, m.m.v. T.A.L. Leliveld - Delft : Delft University Press. - Ill. - (OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 : 23)
ISBN 90-407-1633-1
NUGI 655
Trefw. : woningbehoefteonderzoek , Rijswijk

INHOUD

1 **INLEIDING** 1
1.1 Achtergronden woningmarktonderzoek 1
1.2 Opzet en doel woningmarktonderzoek 1
1.3 Gehanteerde wijkindeling 4
1.4 Leeswijzer rapport 5

2 **HUISHOUDENS- EN WONINGKENMERKEN** 7
2.1 Inleiding 7
2.2 Huishoudenskenmerken 7
2.3 Woningkenmerken 10
2.4 Huishoudens in hun woningen 14
2.5 Conclusie 22

3 **LEEFBAARHEID EN WOONSATISFACTIE** 25
3.1 Inleiding 25
3.2 Tevredenheid met de woning, de buurt en het voorzieningenniveau . . 26
3.3 Ongerief met de woonomgeving 32
3.4 Conclusie 34

4 **VERHUISGENEIGDHEID** 37
4.1 Inleiding 37
4.2 Huishoudens- en woningkenmerken 39
4.3 Verhuismotieven 43
4.4 Conclusie 48

5 **KOPEN, HUREN EN BETAALBAARHEID** 49
5.1 Kopen of huren? 49
5.2 Betaalbaarheid 53
5.2.1 Kopen 53
5.2.2 Huren 57
5.3 Conclusie 58

6 GEWENSTE WONING EN WOONOMGEVING 61
6.1 Inleiding 61
6.2 Woningkenmerken 61
6.3 Omgevingskenmerken 69
6.4 Vraag naar specifieke ouderenwoningen 74
6.5 Conclusie 76

7 VERHUISBEWEGINGEN IN 1995 EN 1996 79
7.1 Inleiding 79
7.2 Kenmerken van de migranten 80
7.3 Effecten voor de woningmarkt 82
7.4 De functie van Rijswijk voor de regio Haaglanden en de verhuismotieven 85
7.5 Verhuisketens 87
7.6 Conclusie 91

8 TEKORTEN EN OVERSCHOTTEN 93
8.1 Inleiding 93
8.2 Tekorten en overschotten als gevolg van de vraag van de Rijswijkse bevolking 94
8.3 Tekorten en overschotten inclusief de vraag van vestigers 97
8.4 Conclusie 100

9 SAMENVATTING EN CONCLUSIES 103
9.1 Inleiding 103
9.2 De resultaten in Rijswijk 104
9.3 Wijkschetsen 112
9.4 Relatie VINEX en de bestaande stad 120

BIJLAGE 1
STEEKPROEF EN RESPONSANALYSE 125

BIJLAGE 2
DEFINITIES 129

1
INLEIDING

1.1 Achtergronden woningmarktonderzoek

Deze rapportage doet verslag van een woningmarktonderzoek in de gemeente Rijswijk. De woningbouwopgave van de gemeente Rijswijk is de komende jaren aanzienlijk. Momenteel realiseert men het nieuwbouwplan De Strijp en op korte termijn zal de VINEX-locatie Ypenburg bebouwd worden. Voor de langere termijn zijn nog geen concrete plannen ontwikkeld. Gezien de geringe capaciteit aan bouwgrond zal de nieuwbouw na Ypenburg beperkt van omvang zijn.

Mede gezien de toekomstige woningbouwopgave bestaat er bij de gemeente Rijswijk behoefte aan een actueel en gedetailleerd inzicht in de effecten van het voorgenomen woningbouwprogramma zoals dat de komende jaren op de VINEX-locaties in de regio gerealiseerd wordt, op de ontwikkelingen van de bestaande voorraad in de gemeente Rijswijk. Het gaat hierbij zowel om de directe doorstromingseffecten als ook om de consequenties voor de mutatiegraad, de bevolkingsopbouw en de marktpositie van de vrijkomende woningen en de aard van de beheer- en herstructureringsopgave in de 'donor'-buurten en wijken.

De informatie dient als input voor het in de volgende fase van het onderzoek op te stellen volkshuisvestingsplan. Meer in het bijzonder biedt het onderzoek inzicht in:
- de leefbaarheid en de woonwaardering van de wijken;
- de effecten van het nieuwbouwprogramma op de doorstroming binnen de huidige woningvoorraad;
- de mogelijke ontwikkelingen in de kwantitatieve woningbehoefte;
- de wenselijkheid om de differentiatie van reeds bestaande plannen aan te passen naar sector, prijs, type en grootte van de nieuwbouw.

1.2 Opzet en doel woningmarktonderzoek

Woningmarktonderzoek brengt de vraag naar en aanbod van woningen nu en in de toekomst in beeld. Dit onderzoek moet uitwijzen aan welke soorten woningen er

overschotten of tekorten zijn, of wellicht dreigen te ontstaan. Door maatregelen als nieuwbouw, maar vooral ook door sloop, verkoop, functieverandering of prijsaanpassing kan het aanbod aan de veranderende vraag worden aangepast.
Het woningmarktonderzoek is in drie modulen opgesplitst. Dit rapport doet verslag van de tweede en derde module. De eerste module is in een aparte rapportage verschenen[1]. De drie modulen zijn:
- de woningmarktscan;
- het woningbehoefteonderzoek;
- migratie- en verhuisketenanalyse.

De woningmarktscan
In de eerste module is op basis van bestaande gegevens een algemene beschrijving van de vraag- en aanbodverhoudingen op de regionale woningmarkt gegeven, waarbij met name de relatie tussen de regio en de gemeente Rijswijk in beeld is gebracht. Met behulp van kengetallen wordt de huidige bevolking en woningvoorraad geschetst. De inzet van algemene modellen zoals PRIMOS en SONAR biedt inzicht in de toekomstige huishoudensontwikkeling en de effecten van de diverse gemeentelijke woningbouwprogramma's op ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad van de gemeente Rijswijk. De analyses resulteren in een overzicht van de dynamische verhuisprocessen op de woningmarkt tussen woningen en tussen gemeenten binnen de regio, waarbij ook de nieuwkomers op de woningmarkt, hun vraag en de woningen die zij betrekken zichtbaar worden gemaakt.

Het woningbehoefteonderzoek
Aanvullend op de informatie over de huishoudens en de woningen die in de woningmarktscan afzonderlijk wordt verzameld, wordt er vervolgens een lokaal woningbehoefteonderzoek in de gemeente Rijswijk uitgevoerd. Het veldwerk is verder noodzakelijk om de gewenste uitsplitsing in acht wijken of gebieden te kunnen aanbrengen. In paragraaf 1.3 staat de wijkindeling vermeld. In het veldwerk staan de volgende onderdelen centraal:
- vaststellen van de huishoudens- en woningkenmerken en de woonruimteverdeling per wijk;
- vaststellen van leefbaarheidsproblematiek per wijk;
- specifiek vaststellen van de woonsituatie en de positie van ouderen;
- bepalen van de verhuisgeneigdheid en de koopbereidheid per wijk en het vaststellen van de woonvoorkeuren van de huishoudens.

Het eerste onderdeel, het vaststellen van de huishoudens- en woningkenmerken per wijk en de wijze waarop de huishoudens over de woningen verdeeld zijn, spreekt voor zich. Hierbij staan wij met name stil bij de afstemming tussen de aanwezige woningvoorraad en de huishoudens die in de wijk gehuisvest zijn.

---

[1] B. van Rosmalen, 1997, Woningmarktscan gemeente Rijswijk, Delft (DUP).

Als tweede onderdeel van de survey wordt een aantal vragen omtrent de leefbaarheid in de buurt opgenomen. Dit gebeurt op een vergelijkbare wijze als in het meest recente WBO heeft plaatsgevonden. Bij dit aspect komen onder andere de aanwezigheid van (buurt)voorzieningen, de tevredenheid met de woning en de woonomgeving, de sociale veiligheid, het ondervinden van overlast en de verkeersveiligheid aan de orde.
Met de kennis die in dit deel van de survey vergaard wordt, ontstaat inzicht in de mening over de woonomgeving en in de functie van de bestaande woningvoorraad in dit geheel.

Het belangrijkste onderdeel van de survey omvat het vaststellen van de verhuisgeneigdheid en de woonvoorkeuren van de huishoudens. Hierdoor ontstaat inzicht in de marktpositie van de diverse woningmarktsegmenten in de onderscheiden wijken. Belangrijk hierbij is dat we niet alleen de woonvoorkeuren in beeld brengen, maar tevens een relatie leggen met de mogelijkheden die zich op de lokale woningmarkt voordoen om deze voorkeuren te realiseren. Zo zal met name de relatie tussen het inkomen en de maximaal te betalen huur- dan wel koopprijs worden vastgesteld. Voorkomen wordt dat er ideaaltypische voorkeuren worden gemeten die in de praktijk niet gerealiseerd kunnen worden. Door de vaak korte financiële polsstok van huurders uit de sociale-huursector is dit gevaar nadrukkelijk aanwezig. Om meer bij de mogelijkheden van de respondenten aan te sluiten, worden de gemeentelijke toewijzingscriteria in de huursector alsook de criteria van de Nationale Hypotheekgarantie ingezet. Tevens besteden we aandacht aan de bereidheid van de zittende huurders om hun huurwoning aan te kopen.

In het onderzoek gaat bijzondere aandacht uit naar de woonsituatie en de woonvoorkeuren van ouderen. Zo zal naast de hoeveelheid te bouwen ouderenwoningen, eveneens de vraag beantwoord worden of het hierbij om op zichzelf staande ouderenwoningen dient te gaan of dat er een voorkeur moet worden gegeven aan ouderenwoningen in de vorm van aanleunwoningen bij een verzorgingstehuis.

De gegevens omtrent de verhuisgeneigdheid en de geuite realistische woonvoorkeuren geven een eerste inzicht in de effecten in de bestaande woningvoorraad van de toevoeging van nieuwe woningen. Op deze wijze wordt inzicht verkregen in het meest ideale nieuwbouwprogramma.

Als enquêtetechniek is een telefonische enquête gehanteerd. Het voordeel van deze vorm van enquêteren boven die van de schriftelijke enquête is dat de respons over het algemeen hoger is en er een toelichting op de vragen verstrekt kan worden. Hierdoor neemt de betrouwbaarheid van de resultaten toe. Een beperkt nadeel is dat de enquête niet te lang mag zijn en de vragen kort en bondig gesteld moeten worden.

Om uitspraken op wijkniveau te kunnen doen, zijn tweehonderd geslaagde enquêtes per wijk afgenomen. In totaal gaat het om acht wijken, ofwel 1.600 geslaagde

enquêtes. De foutenmarge bij een 95% betrouwbaarheidsinterval beweegt zich dan rond de 8%. De uiteindelijke respons is door het OTB met behulp van gemeentelijke informatie over de huishoudenskenmerken (huishoudenssamenstelling en leeftijd) en woningkenmerken (huur-koop) gewogen, waardoor er een goede afspiegeling van de totale bevolking in de gemeente Rijswijk is verkregen. Wanneer de uitspraken afkomstig zijn van de totale Rijswijkse bevolking, is er uiteraard gecorrigeerd voor het aantal huishoudens dat in een wijk woont.

In de enquête is uitgegaan van zelfstandige huishoudens, thuiswonende jongeren en overige onzelfstandig wonende huishoudens. De laatste twee groepen vormen de potentiële starters. Hiervoor zijn apart tweehonderd enquêtes afgenomen. De steekproef komt uit het bevolkingsregister van Rijswijk. Dit bestand is getransformeerd naar huishoudensniveau. In juni 1997 is het veldwerk verricht.

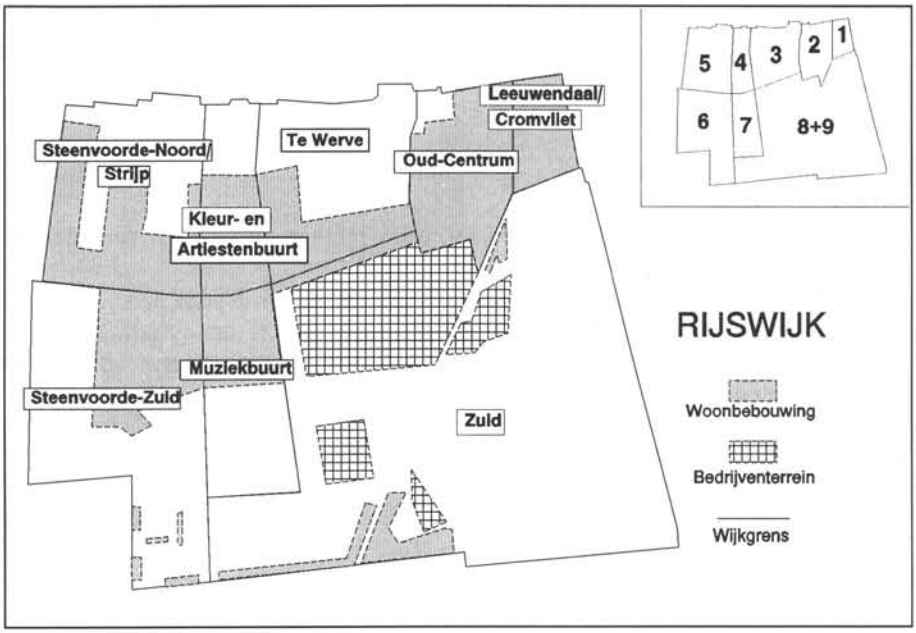
Migratie- en verhuisketenonderzoek
Deze module is een uitbreiding van het woningbehoefteonderzoek. De in het lokale woningbehoefteonderzoek gevonden woonwensen worden afgezet tegen het verhuisgedrag in de praktijk. Ook wordt het doorstromingseffect in beeld gebracht. Het effect van de nieuwbouw die onlangs opgeleverd is, wordt op die manier geëvalueerd. Bovendien kunnen de woningvraag, verhuismotieven en push- en pullfactoren van de huishoudens van buiten Rijswijk getraceerd worden (de vestigers) en komt de regionale dimensie van de woningmarkt beter in beeld. Daarnaast kunnen de motieven om uit Rijswijk te verhuizen achterhaald worden.
Met behulp van de gegevens uit de migratie-enquête kunnen de verhuisketens worden nagerekend. In de analyse worden modellen ingezet die gebaseerd zijn op de Markov-ketenmethode.

De enquête is gehouden onder huishoudens die de laatste twee jaar (1995-1996) naar, uit en binnen Rijswijk verhuisd zijn. De enquête is telefonisch afgenomen. Het gaat om 600 geslaagde enquêtes: 200 vestigers, 200 vertrekkers en 200 binnenverhuizers.

1.3 Gehanteerde wijkindeling

Binnen dit woningmarktonderzoek worden gegevens gepresenteerd over de gemeente Rijswijk in het algemeen en op wijkniveau in het bijzonder. De gemeentelijke diensten in Rijswijk hanteren een wijkindeling die bestaat uit negen wijken. Deze wijken hebben geen namen, maar zijn genummerd van 1 t/m 9. Voor het onderzoek heeft het OTB - in overleg met de begeleidingscommissie - aan deze negen wijken een naam gegeven. Deze naamgeving maakt een wijk meer levend en kan de beeldvorming over en de identiteit van een wijk versterken. Het maakt het rapport ook leesbaarder. De wijken zijn (tussen haakjes staan de afkortingen voor de wijken, zoals deze in de verschillende tabellen worden gebruikt):

Afbeelding 1.1 De wijkindeling binnen Rijswijk



1. Leeuwendaal/Cromvliet (L/C);
2. Oud-Centrum (OC);
3. Te Werve (TW);
4. Kleuren- en Artiestenbuurt (KA);
5. Steenvoorde-Noord/Strijp (SN/S);
6. Steenvoorde-Zuid (SZ);
7. Muziekbuurt (MB);

8/9. Zuid (Z).

Om statistische redenen zijn de wijken 8 en 9 samengevoegd tot één wijk Zuid. In afbeelding 1.1 zijn de acht wijken in Rijswijk met hun respectievelijke namen aangegeven.

1.4 Leeswijzer rapport

Voor de snelle lezer raden we hoofdstuk 9 aan. In dit hoofdstuk koppelen we de informatie uit de overige hoofdstukken aan elkaar, en trekken we conclusies over de Rijswijkse woningmarkt. Ook presenteren we de wijkschetsen. Dit hoofdstuk kan als de samenvatting van het rapport beschouwd worden. Alle overige hoofdstukken sluiten af met de belangrijkte resultaten en conclusies. Hierin is aanvullende informatie opgenomen.

De gedetailleerde informatie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 beschrijven we de huishoudens- en woningkenmerken per wijk en de wijze waarop de huishoudens over de woningen verdeeld zijn. Hier staan wij met name stil bij de afstemming tussen de aanwezige woningvoorraad en de huishoudens die in de wijk gehuisvest zijn.
Hoofdstuk 3 behandelt de leefbaarheid en woonsatisfactie. Bij deze aspecten komen onder andere de aanwezigheid van (buurt)voorzieningen, de tevredenheid met de woning en de woonomgeving, de sociale veiligheid, het ondervinden van overlast en de verkeersveiligheid aan de orde.
Vervolgens komen de verhuisgeneigdheid en de verhuismotieven aan de orde. Dit gebeurt in hoofdstuk 4.
Daarna is het de beurt aan de woonvoorkeuren. In hoofdstuk 5 staat de keuze tussen huren en kopen centraal. We besteden ook aandacht aan de betaalbaarheid van de woonvoorkeuren, gezien de inkomenssituatie. Speciale aandacht gaat uit naar de mogelijkheden om sociale-huurwoningen aan de zittende huurders te verkopen.
In hoofdstuk 6 behandelen we de overige woonvoorkeuren van de huishoudens. Het gaat om zowel woningkenmerken als omgevingskenmerken. Verder bekijken we de woningvraag van ouderen.
Hoofdstuk 7 biedt inzicht in de verhuisbewegingen van de afgelopen twee jaar. Zo worden de verhuisstromen van de gemeente Rijswijk naar de omliggende gemeenten en andersom in kaart gebracht en besteden we aandacht aan de verhuisredenen en de kenmerken van de betrokken woningen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de presentatie van zogenaamde Markov-modellen waarmee doorstromingseffecten in beeld gebracht worden.
Aanvullend op de verhuisgeneigdheid en de woonvoorkeuren, staan in hoofdstuk 8 de consequenties centraal wanneer de voorgenomen verhuizingen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat inzicht in de tekorten en de overschotten op de woningmarkt in Rijswijk.

Bijlage 1 bevat gegevens over de steekproef en de responsanalyse. In dit rapport spreken we van goedkope, middeldure en dure woningen. In bijlage 2 is een legenda opgenomen waarin deze prijsklassen geoperationaliseerd zijn.

2
HUISHOUDENS- EN WONINGKENMERKEN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan wij uitgebreid stil bij de belangrijkste huishoudens- en woningkenmerken zoals wij deze in de survey van juni 1997 in de gemeente Rijswijk hebben aangetroffen. Hierin rapporteren wij alleen over de huidige huishoudens in Rijswijk. Wanneer wij in het volgende hoofdstuk de verhuisgeneigdheid en de woonvoorkeuren in beeld brengen, worden de zogenaamde starters aan de populatie toegevoegd. Dit zijn de huishoudens die nu nog bij hun ouders wonen, maar wel te kennen hebben gegeven de komende jaren te willen verhuizen. De positie van de zogenaamde binnenverhuizers, de vertrekkers en de vestigers komt in hoofdstuk 8 bij de rapportage over het migratie-onderzoek uitgebreid aan de orde.
In paragraaf 2.2 staan eerst de huishoudenskenmerken centraal. De woningkenmerken volgen in paragraaf 2.3. We koppelen in paragraaf 2.4 de huishoudenskenmerken aan de woningkenmerken. Paragraaf 2.5 bevat de belangrijkste conclusies.

2.2 Huishoudenskenmerken

Tabel 2.1 geeft inzicht in verdeling van de belangrijkste huishoudenskenmerken: leeftijd, huishoudensgrootte, huishoudenssamenstelling en huishoudenstype. De tabel geeft zowel de cijfers voor Rijswijk als de afzonderlijke woonwijken weer.

Huishoudenstypen Rijswijk
Wanneer we de leeftijd van het hoofd van het huishoudens in Rijswijk bekijken, valt op dat 65-plussers (28%) sterk vertegenwoordigd zijn. Nog eens 16% is tussen de 55 en 65 jaar. Slechts 12% van de hoofdbewoners is jonger dan 30 jaar.
Driekwart van de huishoudens telt twee of minder personen, een kwart betreft huishoudens van minimaal drie personen.
Naar huishoudenstypen zien we in Rijswijk het volgende beeld. Circa 19% betreft alleenstaanden tot 55 jaar, 24% betreft alleenstaanden van 55 jaar of ouder. In totaal is dus 43% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. Een kwart van de huishoudens bestaat uit een gezin met kinderen waarvan de hoofdbewoner jonger is

Tabel 2.1 De leeftijd, huishoudensgrootte, -samenstelling en -type in Rijswijk, onderscheiden naar woonwijk (%)

Kenmerk	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Leeftijd									
16-30	10	17	15	7	8	9	17	10	12
30-40	21	26	25	14	23	14	11	26	20
40-55	38	20	21	20	25	28	20	37	25
55-65	13	14	11	20	13	21	15	13	16
65+	17	23	28	40	31	28	37	14	28
Huishoudensgrootte									
1 pers.	27	51	56	58	37	29	39	30	43
2 pers.	40	27	26	31	31	37	44	31	33
3 pers.	12	11	7	7	11	14	7	12	10
4 pers.	16	8	8	3	17	15	8	18	11
≥ 5 pers.	6	2	2	1	3	5	2	10	3
Samenstelling									
Alleenstaand	27	51	56	58	37	29	39	30	43
Eenoudergezin	7	5	3	7	4	9	4	5	6
Meerp. geen kind	36	25	24	26	28	33	40	28	29
Meerp. met kind	30	19	16	9	31	29	17	38	22
Huishoudenstype									
Alleen < 55 jaar	15	26	30	20	15	10	10	20	19
Alleen ≥ 55 jaar	12	26	26	39	22	19	29	10	24
Meer <55 geen kind	20	15	13	9	10	8	20	14	13
Meer <55 met kind	34	22	18	12	32	34	18	38	25
Meer ≥ 55 jaar	19	11	13	21	21	29	23	18	19
Totaal abs. (= 100%)	1.872	5.286	3.106	2.674	1.774	4.911	2.392	1.254	23.275

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

dan 55 jaar. Ongeveer 13% is een meerpersoonshuishouden zonder kinderen met een hoofdbewoner jonger dan 55 jaar. Tenslotte is 19% een meerpersoonshuishouden waarvan de hoofbewoner ouder is dan 55 jaar.

Huishoudenstypen woonwijken

In de tabel zijn ook de bevolkingkenmerken van de acht woonwijken weergegeven. We schetsen op hoofdlijnen de belangrijkste verschillen met het Rijswijkse gemiddelde. Voor gedetailleerdere informatie verwijzen we naar de tabel.

Leeuwendaal/Cromvliet:	Veel huishoudens van middelbare leeftijd (40-55 jaar), meerpersoonshuishoudens (met en zonder kinderen);
Oud-Centrum:	Veel jongeren/alleenstaanden;
Te Werve:	Veel hoofdbewoners tot 40 jaar/alleenstaanden;
Kleuren- en Artiestenbuurt:	Veel alleenstaande 65-plussers;

Steenvoorde-Noord/Strijp:	Veel meerpersoonshuishoudens met kinderen;
Steenvoorde-Zuid:	Veel 55-65 jarigen en meerpersoonshuishoudens (zowel met als zonder kinderen);
Muziekbuurt:	Veel 65-plussers en gezinnen met kinderen, veel tweepersoonshuishoudens;
Zuid:	Veel huishoudens van middelbare leeftijd (30-55 jaar), veel (grote) gezinnen met kinderen.

Inkomenssituatie van de huishoudens
Eerst geven we inzicht in het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen. Hierbij zijn wij uitgegaan van het netto-inkomen zoals dat iedere maand door het hoofd van het huishouden en de eventuele partner ontvangen wordt. Hierop is vervolgens het vakantiegeld in meerdering gebracht en het eventueel via een loonbeschikking ontvangen bedrag voor de betaalde hypotheekrente van de eigen-woning in mindering gebracht. Ook zijn de reeds betaalde of nog te verrekenen kosten voor de gezondheidszorg (ziekenfonds en particuliere ziektekostenverzekering) van het inkomen afgezonderd. Dit omdat deze post een nauwelijks of niet te vermijden uitgavenpost betreft. De ontvangen kinderbijslag is echter niet meegenomen. Over het algemeen geven gezinnen met kinderen aanzienlijk meer aan hun kinderen uit dan hiervoor kinderbijslag ontvangen wordt, waardoor het meetellen van de kinderbijslag een te rooskleurig beeld van de koopkracht oplevert. Bij de interpretatie van de resultaten uit tabel 2.2 dient wel bedacht te worden dat een telefonische enquête geen al te betrouwbaar instrument is om het inkomen nauwkeurig te meten. De respondenten hebben immers niet de mogelijkheid om gegevens op te zoeken, niet alle inkomenscomponenten kunnen gevraagd worden en men zal eerder dan bij bijvoorbeeld een mondeling afgenomen enquête een schatting geven of weigeren om antwoord te geven. Wanneer we echter een verdeling in een aantal hoofdcategorieën aanbrengen of een vergelijking tussen huishoudens of gebieden willen maken, zijn de inkomensgegevens uit een telefonische enquête voldoende bruikbaar.

Op basis van de inkomensgegevens uit het veldwerk bedraagt de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Rijswijk 19%. Dit is fors lager dan de gegevens die afkomstig zijn uit het Regionale Inkomensonderzoek (RIO). Volgens dit onderzoek behoorde in 1994 27% van de huishoudens tot de doelgroep. Met dit bestand is het mogelijk om het aandeel doelgroephuishoudens per CBS-wijk vast te stellen (zie: woningmarktscan). De doelgroep is in Rijswijk aanzienlijk kleiner dan in heel Nederland (38%). Ervan uitgaande dat de doelgroep in de periode 1994-1997 niet met 8%-punt verminderd is, kunnen we stellen dat in de respons van dit onderzoek de hoge-inkomensgroepen oververtegenwoordigd zijn. We zullen de cijfers in dit onderzoek vooral gebruiken om verschillen tussen de wijken aan te geven.
Het gemiddelde besteedbaar huishoudinkomen voor Rijswijk bedraagt volgens het woningmarktonderzoek *f* 3.772,-. In Oud-Centrum, Te Werve en de Kleuren- en Artiestenbuurt is het gemiddeld inkomen het laagst. Tabel 2.2 laat dit zien. De hoogste gemiddelde inkomens treffen we aan in Leeuwendaal/Cromvliet, Zuid en Steenvoorde-Noord/Strijp. Vooral in Leeuwendaal/Cromvliet wonen veel huishou-

Tabel 2.2 Besteedbaar inkomen, aantal inkomens en inkomensbron in Rijswijk, onderscheiden naar woonwijk (%)

	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Huidig besteedbaar inkomen									
tot 1500,-	4	4	4	2	3	2	6	2	3
tot 2000,-	4	11	11	9	6	5	4	6	7
tot 2500,-	7	11	17	16	9	9	12	8	11
tot 3000,-	6	21	15	25	11	13	17	13	16
tot 4000,-	18	22	22	18	28	36	23	25	25
tot 5000,-	16	13	16	14	18	16	19	15	16
5000,- en meer	44	17	16	16	25	19	19	31	21
Besteedbaar inkomen									
Gemiddeld (*f*)	4643	3524	3474	3493	4027	3824	3749	4190	3772
Aantal inkomensbronnen									
één, alleenstaand	26	52	57	58	37	29	38	30	43
één, meerpersoons	23	16	16	16	19	31	22	22	21
twee	51	32	27	26	44	40	40	48	37
Bron inkomsten									
Betaald werk, < 55 jr.	63	60	56	36	54	48	44	70	53
Betaald werk, ≥ 55 jr.	11	5	5	8	8	11	8	13	8
Inkomen anders, < 55 jr.	7	3	5	4	2	4	4	3	4
Inkomen anders, ≥ 55 jr.	19	32	33	51	36	37	44	14	35
Aandachtsgroep beleid									
Wel aandachtsgroep	14	19	22	22	19	17	20	13	19
Niet aandachtsgroep	86	81	78	78	81	83	80	87	81
Totaal (abs: 100%)	1.872	5.286	3.106	2.674	1.774	4.911	2.398	1.254	23.275

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

dens die tot de hoogste onderscheiden inkomensklasse behoren. Steenvoorde-Zuid en de Muziekbuurt wijken weinig af van het Rijswijks gemiddelde.

Circa 37% van de huishoudens heeft twee inkomensbronnen. Zoals verwacht treffen we deze huishoudens het meest aan in de wijken waar het gemiddelde inkomen hoog is. Ongeveer 61% van de huishoudens heeft inkomsten uit betaald werk, 39% niet. We kunnen dit laatste percentage opsplitsen in hoofdbewoners boven de 55 jaar (35%) en hoofdbewoners beneden de 55 jaar (4%).

2.3 Woningkenmerken

De belangrijkste woningkenmerken van de huishoudens in Rijswijk zijn opgenomen in tabel 2.3. Ook zijn de kengetallen voor de acht wijken vermeld.

Woningkenmerken Rijswijk
Het aandeel eigenaar-bewoners in Rijswijk komt met 36% onder het Nederlandse gemiddelde van 47% uit. Verder is 43% van de voorraad een sociale-huurwoning en 21% een particuliere huurwoning. Ongeveer driekwart betreft meergezinswoningen. Het gaat vooral om flatwoningen met lift en flatwoningen zonder lift. Beneden/bovenwoningen komen minder voor. De eengezinswoning bestaan bijna geheel uit rijtjeswoningen.
De vierkamerwoning komt het meest voor in Rijswijk: 34% van de woningen telt vier kamers en 26% drie kamers. Circa 15% van de voorraad telt maximaal twee kamers. Een kwart kunnen we (qua kameraantal) tot de grote woningen rekenen. Deze woningen tellen vijf kamers of meer.
Van de huidige voorraad stamt 17% van voor de Tweede Wereldoorlog. Slechts 14% stamt na 1980. Het accent van de woningvoorraad ligt op de tussenliggende jaren, vooral op de periode 1960-1970.
Van alle huurwoningen behoort circa 27% tot de goedkope voorraad en 33% tot het middeldure segment. In totaal behoort 60% tot de betaalbare voorraad (basishuur tot *f* 830,-). Ongeveer 16% behoort tot het geliberaliseerde deel van de markt. De gemiddelde basishuur bedraagt *f* 816,-.
In de koopsector behoort een kwart tot het goedkope segment (< *f* 167.000,-) en een kwart tot het middeldure segment (< *f* 238.000,-). Ruim 20% van de koopwoningen heeft een geschatte verkoopprijs van meer dan *f* 400.000,-. Gemiddeld bedraagt de geschatte verkoopprijs *f* 274.000,-.

Woningkenmerken woonwijken
Net als bij de bevolkingkenmerken hebben we ook de woningkenmerken van de acht woonwijken weergegeven. We schetsen op hoofdlijnen de belangrijkste verschillen met het Rijswijkse gemiddelde. Voor gedetailleerdere informatie verwijzen we naar tabel 2.3. Het aantal woningen dat bij de kopjes vermeld is, heeft als peildatum 31 december 1996 (bron: gemeente Rijswijk).

Leeuwendaal/Cromvliet
Leeuwendaal/Cromvliet is een vooroorlogse wijk. Deze wijk wordt gedomineerd door koopwoningen. Er staan vooral rijtjeswoningen en beneden/bovenwoningen. Er staan veel grote woningen: liefst 53% van alle woningen heeft vijf of meer kamers. Slechts 20% telt drie kamers of minder. Het dure koopsegment is sterk vertegenwoordigd, maar ook het middeldure segment treffen we er veel aan. De gemiddelde verkoopprijs ligt met *f* 309.000,- ver boven het Rijswijks gemiddelde. Bij de huurwoningen ligt het accent op de goedkope voorraad.

Oud-Centrum
In Oud-Centrum staan verhoudingsgewijs veel koopwoningen. Ook de particuliere huursector is hier goed vertegenwoordigd. Er staan relatief weinig sociale-huurwoningen. De wijk telt met name flatwoningen zonder lift en beneden/bovenwoningen. De driekamerwoning komt het meest voor, gevolgd door de vierkamerwoning.

Tabel 2.3 Eigendomsverhouding, woningtype, aantal kamers, bouwjaar, basishuur, geschatte verkoopwaarde en woonduur in Rijswijk, onderscheiden naar woonwijk (%)

	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Eigenaar									
Eigenaar-bewoner	83	48	41	11	38	14	18	64	36
Sociale verhuurder	0	27	46	41	43	73	59	25	43
Particuliere verhuurder	17	25	13	48	19	13	24	11	21
Woningtype									
Vrijstaand	0	0	0	0	1	2	0	10	1
2-onder-1 kap	1	1	1	0	2	0	0	5	1
Rijtjeswoning	46	15	17	1	39	29	16	43	23
Flat met lift	1	11	20	61	25	64	48	15	33
Flat zonder lift	10	39	48	35	19	2	30	12	25
Boven-/benedenwoning	42	35	14	3	14	4	6	15	17
Aantal kamers									
1 of 2	7	18	14	25	14	12	10	11	15
3	13	37	39	33	28	5	31	23	26
4	27	28	30	35	33	47	32	28	34
5	29	10	12	6	15	32	15	25	18
≥ 6	24	7	5	1	10	4	11	13	8
Bouwjaar									
< 1940	89	35	3	2	1	1	0	26	17
1940-1960	6	43	50	10	14	2	12	11	21
1960-1970	1	12	27	46	24	27	72	8	27
1970-1980	1	1	5	38	15	60	15	5	21
1980-1990	2	7	4	4	4	10	0	45	8
≥ 1990	1	1	11	1	42	0	1	6	6
Basishuur (*f*)									
< 400	18	5	1	1	1	0	1	6	2
400-500	10	12	16	6	6	0	2	5	6
500-600	34	29	32	15	10	0	12	2	15
600-700	15	15	11	13	19	6	11	31	12
700-800	0	14	20	13	15	14	27	36	17
800-900	0	13	8	7	25	29	22	4	18
> = 900	23	12	12	45	24	51	25	17	31
Gemiddelde basishuur (*f*)	672	657	654	929	829	916	858	746	816
Verkoopprijs									
tot 167.000,-	11	38	38	44	6	16	20	5	25
167 tot 238.000,-	32	28	28	34	10	7	34	13	25
238 tot 300.000,-	9	8	8	15	14	16	11	15	10
300 tot 400.000,-	18	9	18	2	32	21	17	48	19
400.000,- en hoger	30	17	8	4	38	40	17	19	22
Totaal (abs: 100%)	1.872	5.286	3.106	2.674	1.774	4.911	2.398	1.254	23.275

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

De woningen zijn over het algemeen voor 1960 gebouwd. Het accent ligt op woningen uit de periode 1940-1960. De koop- en huurprijzen liggen onder het Rijswijks gemiddelde. De goedkoopste koopklasse en de huurklasse *f* 400,- tot *f* 600,- zijn verhoudingsgewijs sterk vertegenwoordigd.

Te Werve
Te Werve is een wijk die grotendeels in de periode 1950-1960 gebouwd is. In de periode 1960-1970 zijn veel woningen toegevoegd. Er staat een mix van huur- en koopwoningen. De particuliere huursector komt verhoudingsgewijs weinig voor. Bijna de helft van de voorraad bestaat uit flatwoningen zonder lift. Net als in Oud-Centrum ligt het accent op driekamerwoningen en vierkamerwoningen. De koop- en huurprijzen liggen onder het Rijswijks gemiddelde. De goedkoopste koopklasse en de huurklasse *f* 400,- tot *f* 600,- zijn verhoudingsgewijs sterk vertegenwoordigd.

De Kleuren- en Artiestenbuurt
De Kleuren- en Artiestenbuurt stamt uit de periode 1960-1980. Er staan weinig koopwoningen en de particuliere huursector is er sterk vertegenwoordigd. Het woningaanbod bestaat uit meergezinswoningen, met name flatwoningen met lift. Deze zijn aangevuld met flatwoningen zonder lift. Het betreft verhoudingsgewijs veel kleine woningen: 58% heeft maximaal drie kamers. De huurklasse boven de *f* 900,- is sterk vertegenwoordigd.

Steenvoorde-Noord/Strijp
Deze wijk bestaat uit een mix van woningen. Het plan De Strijp dateert van de afgelopen jaren. Steenvoorde is eerder ontwikkeld. Het accent lag op de periode 1960-1970. De mix komt ook tot uitdrukking in de overige woningkenmerken. Deze geven een gevarieerd beeld te zien. Er staan relatief veel rijtjeswoningen en boven/benedenwoningen. De verkoopprijzen liggen boven het Rijswijks gemiddelde, de huurprijzen wijken weinig van het gemiddelde af. Er staan relatief veel huurwoningen tussen de *f* 800,- en *f* 900,-.

Steenvoorde-Zuid
Steenvoorde-Zuid bestaat vooral uit woningen uit de periode 1970-1980. Einde jaren zestig is de bouw van de wijk gestart. Driekwart van de woningen behoort tot de sociale-huursector. Er staan weinig koopwoningen. De voorraad bestaat vooral uit flatwoningen met lift. Verder staan er rijtjeswoningen. De woningen zijn groot. Bijna de helft bestaat uit vier kamers, ruime eenderde deel uit vijf of meer kamers. De huren houden gelijke tred met de woninggrootte. Het goedkope en middeldure segment is nauwelijks vertegenwoordigd. De helft van de huurwoningen heeft een huurprijs van *f* 900,-.

Muziekbuurt
In de Muziekbuurt staan relatief veel sociale-huurwoningen. Ook de particuliere huursector is er goed vertegenwoordigd. De koopsector minder. De woningen stammen vooral uit de periode 1960-1970. Qua woningtype zijn de flatwoningen met

lift en flatwoningen zonder lift in groten getale aanwezig. Naar woninggrootte gezien, is er een aardige mix aanwezig. De huurwoningen behoren voornamelijk tot het bovenste deel van het middeldure en het onderste deel van het dure segment.

Zuid
Dit uitgestrekte gebied bestaat voornamelijk uit koopwoningen. Er staan veel rijtjeshuizen en vrijstaande woningen. Hiertoe behoren veel vooroorlogse woningen. Meergezinswoningen zijn er verhoudingsgewijs weinig aanwezig. Veel woningen stammen uit de periode 1980-1990. Toen werd het plan Rijswijk-Zuid (Delft/Vrijenban) opgeleverd. De meeste huurwoningen behoren tot het middeldure segment. De koopwoningen hebben met een geschatte verkoopprijs van *f* 324.000,- een hogere waarde dan de gemiddelde Rijswijkse koopwoningen.

2.4 Huishoudens in hun woningen

In deze paragraaf staan we stil bij de verdeling van de huishoudens over de woningen; wie wonen er nu in welke woningen? Tabel 2.4 geeft aan welk percentage huishoudens in een koopwoning woont.

Huurders versus kopers: Rijswijk
Zoals verondersteld mocht worden tekent zich een duidelijk scheidslijn af wanneer we de huurders en kopers naar inkomensgroepen indelen. We treffen vooral hoge-inkomensgroepen in een koopwoning en lage-inkomensgroepen in een huurwoning aan. Van de huishoudens met maximaal 110% van het minimumloon (de zogenaamde minimumplussers) woont 13% in een koopwoning. Bij de inkomensklasse daarboven (tot modaal) loopt dit percentage op naar 24%. In de klasse modaal tot 1,5x modaal woont 36% in een koopwoning. Boven 1,5x modaal bedraagt dit percentage 53%. De invloed van de woningdifferentiatie in Rijswijk komt hier duidelijk naar voren. Bijna de helft van de huishoudens uit de hoogste inkomensklasse woont in een huurwoning. Vooral de huishoudens met een hoofdbewoner tussen de 30 en 55 jaar wonen in een koopwoning (circa 50%). Jongeren en 65-plussers wonen overwegend in huurwoningen (circa 80%). Hoe groter het huishouden is, des te groter de kans is dat men in een koopwoning woont.
Van de eenoudergezinnen woont 26% in een koopwoning. Bij de traditionele gezinnen bedraagt dit percentage meer dan het dubbele, namelijk 55%. Ruim een kwart van de alleenstaanden woont in een koopwoning.

Huurders versus kopers: woonwijken
In de acht woonwijken zien we eenzelfde beeld. De percentages verschillen echter sterk omdat de verhouding huurwoningen-koopwoningen in iedere wijk anders is.

Woonduur: Rijswijk
Tabel 2.5 biedt voor Rijswijk inzicht in de woonduur, waarbij we een nadere verdeling naar woningtype hebben aangebracht. Zoals de tabel aangeeft, kunnen de

Tabel 2.4 Percentage huishoudens met uiteenlopende kenmerken dat in een koopwoning woont, onderscheiden naar woonwijk; Rijswijk (%)

Kenmerken	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Besteedbaar maandinkomen									
Tot minimumplus	68	7	17	4	2	11	6	8	13
Tot modaal	74	43	21	7	16	10	8	48	24
Tot 1,5x modaal	92	55	60	11	38	12	9	66	36
Boven 1,5x modaal	93	68	67	13	66	22	31	79	53
Leeftijd									
16-30 jaar	60	22	21	0	16	14	6	38	20
30-40 jaar	94	62	56	6	52	15	8	56	48
40-55 jaar	95	74	37	12	57	26	29	82	50
55-65 jaar	92	46	38	20	27	7	24	72	32
65+ jaar	51	27	43	9	23	8	17	45	22
Huishoudensgrootte									
1-2 personen	79	42	38	11	25	10	19	46	30
3-4 personen	92	68	57	12	68	23	9	91	51
≥ 5 personen	100	78	66	0	72	22	11	93	58
Samenstelling huishouden									
Alleenstaand	77	38	33	12	11	11	16	24	27
Eenoudergezin	78	43	12	0	28	12	0	84	26
Meerpersoons zonder kind	78	48	48	10	43	9	25	64	35
Meerpersoons met kinderen	98	73	64	13	69	24	10	93	55
Huishoudenstype									
Alleenstaand <55 jaar	95	43	30	5	7	27	20	24	33
Alleenstaand ≥55 jaar	53	33	38	15	14	3	14	25	22
Meer <55 geen kind	80	59	45	12	59	17	21	55	45
Meer <55 met kind	93	68	56	8	66	19	9	93	50
Meer ≥55 jaar	79	36	50	8	35	11	24	76	30
Rijswijk	83	48	41	11	38	14	18	64	35

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

bewoners van Rijswijk als redelijk honkvast beschouwd worden. Ongeveer 41% van de huidige bewoners in Rijswijk woont langer dan 10 jaar in de huidige woning. Dat een eengezinswoning duidelijk als het hoogtepunt van de wooncarrière beschouwd mag worden, blijkt wel uit het feit dat in Rijswijk 50% van de bewoners van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen langer dan tien jaar in de huidige woning woont. Voor de rijtjeshuizen bedraagt het percentage 49%. De meergezinswoningen scoren met 38% duidelijk lager. In Rijswijk woont 21% van de bewoners van gestapelde woningen korter dan twee jaar in de huidige woning. Deze percentages geven een indicatie van de geringere populariteit van dit woningtype, maar ook van de mobiele bewonersgroepen die in deze woonvorm sterk zijn vertegenwoordigd.

Tabel 2.5 De woonduur onderscheiden naar woningtype van zelfstandig wonende huishoudens in Rijswijk (%)

	Vrijst./twee-onder-één-kap	Rijtjeshuis	Gestapeld	Totaal
Tot 2 jaar	16	21	21	21
2 tot 5 jaar	21	14	27	24
5 tot 10 jaar	13	16	15	15
langer dan 10 jaar	50	49	38	41

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 2.6 Woonduur zelfstandig wonende huishoudens in meergezinswoningen, onderscheiden naar woonwijk; Rijswijk (%)

Woonduur	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
< 2 jaar	10	23	21	19	39	19	20	7	21
2-5 jaar	31	30	30	19	15	30	25	29	27
5-10 jaar	12	15	20	15	11	11	11	29	15
≥ 10 jaar	47	32	29	46	34	41	44	35	38
Totaal	988	4.448	2.539	2.648	1.020	3.395	2.012	530	17.580

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Woonduur: woonwijken

Tabel 2.6 heeft betrekking op de meergezinswoningen. De tabel geeft per wijk de woonduur van de huishoudens aan. Het blijkt dat er in Leeuwendaal/Cromvliet, de Kleuren- en Artiestenbuurt, Steenvoorde-Zuid en de Muziekbuurt verhoudingsgewijs veel huishoudens al minimaal tien jaar in hun meergezinswoning wonen. In Oud-Centrum, Te Werve, Steenvoorde-Noord/Strijp en Zuid is de gemiddelde woonduur korter. We moeten aantekenen dat het beeld in Steenvoorde-Noord/Strijp vertekend is, doordat de meergezinswoningen in De Strijp nog maar zeer recentelijk zijn opgeleverd. Gezien de geringe aantallen meergezinswoningen in De Strijp zullen het echter marginale verschillen zijn.

Netto-huur: Rijswijk

In tabel 2.7 wordt de hoogte van de netto-huur gegeven. Deze wordt berekend uit de basishuur, verrekend met de huursubsidie, zoals deze geldt op 1 januari 1997. Ten tijde van het enquêteren was de oude Huursubsidiewet nog van kracht. De prijs-kwaliteitverhouding van de woningen laten we hier buiten beschouwing.

Uit deze tabel wordt duidelijk dat de netto-huurlasten voor 29% van de huishoudens uit Rijswijk meer dan *f* 900,- bedragen. Ook 29% betaalt maandelijks minder dan *f* 600,-, 25% tussen de *f* 600,- en *f* 800,-. De overige 16% betaalt tussen de *f* 800,- en *f* 900,-. De gemiddelde netto huur bedraagt *f* 788,-. Dit Rijswijks gemiddelde ligt fors hoger dan het Nederlandse gemiddelde (begin 1997: circa *f* 590,-).

Tabel 2.7 Netto-huurprijs van huurders in Rijswijk, onderscheiden naar woonwijk (%)

Netto huur (*f*)	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
< 400	24	12	6	4	7	0	3	6	5
400-500	13	12	17	9	8	3	4	11	8
500-600	28	31	30	14	8	3	15	2	16
600-700	13	12	10	12	15	8	11	31	11
700-800	0	11	17	11	14	13	22	29	16
800-900	0	13	8	7	24	26	21	4	16
≥ 900	23	9	12	43	24	47	25	17	29
Gemiddeld (*f*)	658	624	632	902	808	886	833	713	788

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 2.8 Kenmerken van huishoudens die wel en niet tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren in Rijswijk, onderscheiden naar woonwijk (%)

	Horizontaal %		Verticaal %	
Kenmerken	wel doelgroep	niet doelgroep	wel doelgroep	niet doelgroep
Leeftijd				
16-30	14	86	11	15
30-40	12	88	15	24
40-55	19	81	24	24
55-65	23	77	18	14
65+	25	75	33	23
Huishoudensgrootte				
1-2 personen	19	81	74	74
3-4 personen	20	80	23	22
≥ 5 personen	12	88	2	4
Samenstelling huishouden				
Alleenstaand	20	80	42	38
Eenoudergezin	59	41	21	3
Meerpersoons zonder kind	13	87	22	33
Meerpersoons met kind	12	88	15	25
Huishoudenstype				
Alleen < 55 jaar	13	87	14	20
Alleen ≥ 55 jaar	27	73	28	18
Meer < 55 zonder kind	6	94	5	17
Meer < 55 met kind	22	78	31	26
Meer ≥ 55 jaar	21	79	23	19
Totaal	19	81	100	100

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Netto-huur: woonwijken
Tabel 2.7 maakt ook de verschillen tussen de woonwijken inzichtelijk. De Kleuren- en Artiestenbuurt en Steenvoorde-Zuid zijn met afstand de twee woonwijken waar de huurders de hoogste woonlasten hebben. De laagste woonlasten treffen we aan in Leeuwendaal/Cromvliet, Oud-Centrum en Te Werve.

Tabel 2.9 Woningkenmerken van huishoudens die wel en niet tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren in Rijswijk, onderscheiden naar woonwijk (%)

Kenmerken	Horizontaal %		Verticaal %	
	wel doelgroep	niet doelgroep	wel doelgroep	niet doelgroep
Woningtype				
Vrij/2 ond 1 kap	13	87	1	2
Rijtjeshuis	9	91	11	25
Meergezinswoning	22	78	88	74
Bouwjaar				
< 1940	14	86	13	18
1940-1960	25	75	29	18
1960-1980	18	82	49	49
≥ 1980	12	88	10	15
Eigenaar woning				
Eigenaar-bewoner	7	93	13	39
Sociale verhuurder	28	72	69	41
Particuliere verh.	16	84	18	20
Aantal kamers				
1-2	22	78	17	14
3-4	21	79	66	59
≥5	13	87	17	27
Basishuur (*f*)				
< 620	44	56	48	20
620-830	23	77	32	34
830-1050	14	86	14	27
≥ 1050	9	91	6	18
Verkoopprijs (*f*)				
< 167.000	13	87	43	23
167.000 - 238.000	9	91	20	24
≥ 238.000	5	95	27	53
Totaal	19	81	100	100

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Doelgroep van de volkshuisvesting sterk vertegenwoordigd in de gestapelde bouw
In de tabellen 2.8 en 2.9 kunnen de kenmerken van de huishoudens die wel en niet tot de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren, worden afgelezen. Het zijn vooral alleenstaanden (20%), éénoudergezinnen (59%) en 65-plussers (25%) die in Rijswijk tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid gerekend kunnen worden. De linkerkolommen in tabel 2.8 laten dit zien.
De rechterkolommen geven de samenstelling van de doelgroep en de niet-doelgroep weer. De doelgroep blijkt voor eenderde deel uit 65-plussers te bestaan. Nog eens 18% is tussen de 55 en 65 jaar, zodat de helft van de doelgroep de leeftijdsgrens van 55 jaar gepasseerd is. Slechts 11% is jonger dan 30 jaar. Driekwart van de huishoudens die tot de doelgroep behoren, zijn kleine huishoudens (één persoon: 42%, twee personen: 32%). Eenvijfde deel van de doelgroep bestaat uit eenoudergezinnen.
In tabel 2.9 worden de woningkenmerken van de aandachtsgroep uiteengelegd. Uit deze tabel komt naar voren, dat de aandachtsgroepen verhoudingsgewijs veel wonen in meergezinswoningen, vroegnaoorlogse woningen, sociale-huurwoningen, kleine woningen en goedkope woningen. Zo woont 88% van de doelgroep in een meergezinswoning en 69% in een sociale-huurwoning. Circa 13% is eigenaar-bewoner. De helft van de huurders die tot de doelgroep behoren, woont in het goedkope segment, in de koopsector is dat 43%.

Deel van de woningvoorraad scheef bewoond
Tabel 2.10 geeft inzicht in de mate waarin de huren met de inkomens en de huishoudenssamenstelling zijn gecorreleerd. Uiteraard neemt naarmate het inkomen stijgt ook het aandeel huishoudens in de voorraad goedkope huurwoningen sterk af. Toch heeft 24% van de bewoners van goedkope huurwoningen in Rijswijk een besteedbaar maandinkomen van meer dan *f* 3.000,-. In Rijswijk wordt slechts 4% van de dure huurwoningen bewoond door huishoudens met een inkomen van minder dan *f* 2000, -.

De goedkope huurwoningen worden in Rijswijk verhoudingsgewijs veel bewoond door alleenstaanden tot 55 jaar (33%). Er wonen relatief weinig gezinnen met kinderen (10%) en meerpersoonshuishoudens van 55 jaar of ouder (17%). In het middeldure segment is de differentiatie van huishoudens groter. In de dure huurwoningen wonen relatief veel gezinnen met kinderen (26%) en alleenstaande 55-plussers (31%) en meerpersoons huishoudens van 55 jaar of ouder.

In afbeelding 2.1 is het scheefwonen in Rijswijk in beeld gebracht. Volgens de normen van het ministerie van VROM woont 80% van de huurders in Rijswijk financieel passend. Circa 15% woont te goedkoop. Dit zijn huishoudens die in een goedkope huurwoning wonen, maar niet tot de primaire doelgroep behoren. Ongeveer 5% van de huurders woont te duur. Dit zijn huishoudens doelgroepers die in een dure huurwoning wonen.
Tabel 2.11 laat zien dat de meeste goedkope scheefheid te vinden is in Leeuwendaal/Cromvliet, Oud-centrum en Te Werve. Dure scheefheid zien we verhoudingsgewijs veel in Steenvoorde-Zuid, Zuid en de Kleuren- en Artiestenbuurt.

Tabel 2.10 Besteedbaar maandinkomen en huishoudenstype, onderscheiden naar basishuur; zelfstandig wonende huurders; Rijswijk (%)

	Goedkoop tot *f* 620	Middelduur *f* 620 - *f* 830	Duur Vanaf *f* 830	Totaal huursector
Besteedbaar inkomen				
tot *f* 1.500	9	3	1	4
f 1.500 - *f* 2.000	22	7	3	10
f 2.000 - *f* 2.500	22	18	8	15
f 2.500 - *f* 3.000	23	17	16	18
f 3.000 - *f* 4.000	15	33	30	27
f 4.000 - *f* 5.000	7	13	19	14
f 5.000 of meer	2	8	23	12
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	33	20	11	20
Alleenstaand > 55 jaar	29	25	31	28
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	10	14	10	11
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	11	19	26	20
Meerpers. > 55 jaar	17	22	23	21

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Deze officiële normering komt niet helemaal overeen met de belevingswereld van de huurders zelf. In de tabel hebben we ook de mening van de huurders opgenomen. De respondenten is gevraagd of ze gezien hun huidige inkomen te goedkoop, te duur of voor precies de juiste prijs wonen.
Slechts 9% van de huishoudens vindt dat de huurprijs gezien het inkomen te laag is. In tegenstelling tot de goedkope scheefheid zijn deze bewoners over de hele stad verspreid. In geen enkele wijk zijn de bewoners namelijk deze mening vaker toegedaan dan gemiddeld in Rijswijk.

Afbeelding 2.1 Schematische weergave van scheefwonen conform de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig; Rijswijk, 1997 (basishuur)*

	Goedkope woning: minder dan *f* 620,-	Middeldure woning: *f* 620,- tot *f* 830,-	Dure woning: *f* 830,- of meer
Wel behorend tot aandachtsgroep van beleid (lagere inkomens)	12%	8%	5% dure scheefheid
Niet behorend tot aandachtsgroep van beleid (hogere inkomens)	15% goedkope scheefheid	26%	34%
Totaal	27%	34%	39%

* huishoudens die te goedkoop of te duur wonen zijn gearceerd.
Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 2.11 Huurders die volgens de normering van VROM en volgens hun eigen inzicht te duur, passend of te goedkoop gehuisvest zijn in Rijswijk, onderscheiden naar woonwijk (%)

Passend wonen	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Normering VROM									
Te goedkoop	29	34	33	17	7	0	12	7	15
Te duur	0	1	1	6	2	10	2	8	5
Juiste prijs	71	65	66	77	91	90	86	85	80
Eigen inzicht									
Te goedkoop	11	11	11	7	5	9	7	8	9
Te duur	8	15	20	28	17	21	25	12	19
Juiste prijs	81	74	69	66	78	71	68	81	72

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Bijna 20% van de huurders is van mening dat zij ten opzichte van hun inkomen in een te dure huurwoning gehuisvest zijn. Dit is bijna het viervoudige van de officiële norm. De beleving van de bewoners is dus anders dan die van het ministerie. Mogelijk betrekken de bewoners ook bijkomende kosten, zoals stookkosten en gemeentelijke belastingen bij hun oordeel. Bekijken we de woonwijken, dan zien we dat naast Steenvoorde-Zuid en de Kleuren- en Artiestenbuurt ook in de Muziekbuurt en Te Werve verhoudingsgewijs veel bewoners vinden dat ze te duur wonen. De bewoners in Zuid ervaren dit niet zo, terwijl de officiële dure scheefheid daar relatief groot is.

Ook 'ruimbewoning' komt voor, met name bij ouderen

Tabel 2.12 koppelt het huishoudenstype aan het aantal kamers van een woning. Uit de tabel blijkt dat in Rijswijk ook vormen van ruimbewoning voorkomen. In 13% van de woningen met zes of meer kamers woont een eenpersoonshuishouden. Bij vijfkamerwoningen bedraagt dit percentage 18%. Verder woont in bijna eenderde deel van de vierkamerwoningen een alleenstaande. Het betreft met name 55-plussers.

Tabel 2.12 Huishoudenstype onderscheiden naar aantal kamers; Rijswijk (%)

Huishoudenstype	1-2	3 kamers	4 kamers	5 kamers	≥6 kamers	Rijswijk
Alleen <55 jaar	51	28	10	4	2	19
Alleen ≥55 jaar	39	29	22	14	11	24
Meer <55 geen kind	7	18	14	9	13	13
Meer <55 met kind	1	12	30	46	46	25
Meer ≥55 jaar	2	14	25	27	29	19
Totaal abs. (=100%)	3.415	6.049	7.829	4.137	1.823	23.253

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 2.13 Huishoudenstype onderscheiden naar woningtype; Rijswijk (%)

Huishoudenstype	Vrijstaand 2 ond 1 kap	Rijtjes-huis	Flat met lift	Flat zonder lift	Beneden/ bovenwon.	Rijswijk
Alleen <55 jaar	0	3	18	27	31	19
Alleen ≥55 jaar	6	15	36	22	18	24
Meer <55 geen kind	11	10	10	18	16	13
Meer <55 met kind	53	46	16	18	24	25
Meer ≥55 jaar	30	26	22	15	12	19
Totaal abs. (=100%)	457	5.238	7.744	5.139	3.902	23.254

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Uit de tabel valt ook af te leiden dat op een incidentele situatie na alle woningen met maximaal twee kamers door kleine huishoudens bewoond worden.

Helft eengezinswoningen bewoond door gezinnen
Tenslotte koppelen we de huishoudenskenmerken aan het woningtype. In bijna de helft van alle eengezinswoningen woont een gezin met kinderen. Bij de meergezinswoningen bedraagt dit percentage - afhankelijk van het type - 16% à 24%. Ook oudere meerpersoonshuishoudens wonen relatief vaak in eengezinswoningen. In de flatwoningen met een lift wonen veel ouderen, met name alleenstaanden. De flatwoningen die alleen maar met een trap te bereiken zijn en de beneden/bovenwoningen worden relatief vaak bewoond door jongere huishoudens zonder kinderen. Tabel 2.13 geeft de gedetailleerde cijfers.

2.5 Conclusie

Rijswijk blijkt een vergrijsde en ontgroende gemeente. Bijna de helft van de hoofdbewoners (44%) is ouder dan 55 jaar, terwijl slechts 12% jonger is dan 30 jaar. Van alle huishoudens is 43% een eenpersoonshuishouden. Ruim de helft van deze eenpersoonshuishoudens is ouder dan 55 jaar. Een kwart van de huishoudens bestaat uit een gezin met thuiswonende kinderen.
Uit de woningmarktscan bleek dat in Rijswijk de hogere inkomensklassen sterk vertegenwoordigd zijn. Ook uit het woningmarktonderzoek komt dit naar voren, alhoewel duidelijk een differentiatie naar wijken valt te maken. Het gemiddelde besteedbaar huishoudinkomen bedraagt in Rijswijk *f* 3.772,-. De huishoudens in de wijken Oud-Centrum, Te Werve en de Kleuren- en Artiestenbuurt hebben minder dan dit gemiddelde te besteden, de bewoners in de wijken Zuid, Steenvoorde-Noord/Strijp en vooral Leeuwendaal/Cromvliet meer.
Van de huishoudens in Rijswijk, behoort uitgaande van het woningmarktonderzoek, 19% tot de doelgroep van beleid. Dit is laag ten opzichte van de CBS-gegevens uit de woningmarktscan: 28%. Het is waarschijnlijk dat in de respons de hogere-

inkomensgroepen zijn oververtegenwoordigd. Relatief veel huishoudens in de aandachtsgroep wonen in Te Werve en de Kleuren- en Artiestenbuurt. De verschillen zijn echter niet groot. Alleen in Zuid en Leeuwendaal/Cromvliet zijn duidelijk minder huishoudens in de aandachtsgroep te vinden.
Als wordt gekeken naar de woningvoorraad in Rijswijk, dan kan deze worden gekenschetst door een oververtegenwoordiging (75%) van meergezinswoningen, voornamelijk flats met en zonder lift. Het aandeel eigenaar-bewoners ligt met 36% onder het Nederlandse gemiddelde, terwijl de particuliere huursector met 21% relatief sterk vertegenwoordigd is. Het merendeel van de woningen is gebouwd in de periode 1960-1970. Veel Rijswijkse wijken zijn in deze tijd opgezet. In de vooroorlogse en meest recente wijken zijn over het algemeen wat meer eengezinswoningen te vinden. Het betreft voornamelijk rijtjeswoningen.

Wordt gekeken naar de spreiding van de huishoudens over de woningen, dan blijkt in Rijswijk duidelijk een verband te bestaan tussen een hoog inkomen en de huisvesting in een koopwoning. Dit blijkt in elke wijk zo te zijn. De woonduur van de huishoudens in hun woningen is binnen Rijswijk in het algemeen lang. Ongeveer 41% van de huidige bewoners woont langer dan 10 jaar in de huidige woning. Huishoudens in vrijstaande, twee-onder-een-kap-woningen of een rijtjeswoning wonen relatief langer in deze woningen. Deze woningen vormen binnen Rijswijk duidelijk het hoogtepunt van de wooncarrière.
Wordt specifiek gekeken naar de primaire doelgroep (BBSH) binnen Rijswijk, dan blijken relatief veel alleenstaanden, éénoudergezinnen en 65-plussers tot deze groep te behoren. Het gaat voor het grootste deel om kleine huishoudens (74% behoort tot de categorie één- of tweepersoonshuishoudens). De meeste van de doelgroepers wonen in een sociale-huurwoning (69%) en een meergezinswoning (88%).
In Rijswijk woont slechts 15% van de huurders goedkoop scheef. Dit komt voornamelijk omdat er in Rijswijk relatief weinig goedkope huurwoningen staan en goedkoop scheefwonen dus vaak onmogelijk is. De dure scheefheid bedraagt 5%. In Nederland bedroeg dit percentage in 1994 3%. De cijfers wijken af van wat de Rijswijker zelf ervaart. Dan blijkt maar 9% te vinden dat men te goedkoop woont en maar liefst 19% vindt dat men te duur woont. De dure scheefheid komt voornamelijk voor in Steenvoorde-Zuid, Zuid en de Kleuren- en Artiestenbuurt. Wordt het eigen oordeel meegenomen, dan blijken veel huishoudens in de Muziekbuurt en Te Werve ook te vinden dat ze te duur wonen, terwijl huishoudens in Zuid dat niet vinden. Ook 'ruimbewoning' (alleenstaanden in woningen met vier of meer kamers) komt voor in Rijswijk, voornamelijk onder ouderen. In vele gevallen gaat het in dergelijke gevallen om huishoudens aan het eind van hun carrière waarbij één van de partners is weggevallen en de eventuele kinderen het huis uit zijn. Gezinnen met kinderen blijken overigens verhoudingsgewijs veel vaker in een eengezinswoning te wonen. De helft van deze woningen in Rijswijk wordt bewoond door een gezin.

3
LEEFBAARHEID EN WOONSATISFACTIE

3.1 Inleiding

De leefbaarheidsproblematiek is in de afgelopen jaren in Nederland sterk in de belangstelling komen te staan. Dit geldt met name voor grote en middelgrote gemeenten, waar ruimtelijk geconcentreerd zich problemen op verschillende beleidsterreinen voordoen. Kern van de leefbaarheidsproblematiek is dat er sprake is van een cumulatie van problemen: onveiligheid, werkloosheid, vandalisme, criminaliteit, drugsoverlast, hoge uitkeringsafhankelijkheid en verval van woningen, andere gebouwen en de woonomgeving. Dergelijke problemen versterken elkaar en brengen de wijk of buurt in een negatieve spiraal. Zo ontstaat een demotiverende omgeving die hoge uitvalspercentages op school, vandalisme en criminaliteit in de hand werken.
Het voorkomen van de leefbaarheidsproblematiek heeft niet alleen directe effecten op het welzijn van de mensen zelf maar verhoogt ook het maatschappelijk rendement van investeringen op belendende terreinen: volkshuisvesting, stadsvernieuwing, onderwijs, openbaar vervoer en veiligheid. Uitgangspunten bij de preventie tegen afname van de leefbaarheid zijn: een samenhangende, gebiedsgerichte aanpak waarbij gemeente, corporaties en andere instanties hun bijdragen coördineren en de burgers op hun verantwoordelijkheden aanspreken, een nadruk op wijk- en buurtbeheer, een gedifferentieerde opbouw van wijken, het intensief continueren van de stadsvernieuwing en een zorgvuldige milieu-afweging. Ook de woningcorporaties zijn hier nadrukkelijk in beeld, mede omdat het verbeteren van de leefbaarheid als vijfde prestatieveld in het BBSH is opgenomen.
Essentieel is dat de leefbaarheid in een buurt sterk afhangt van de wijze waarop mensen zich gedragen, de manier waarop ze met elkaar omgaan, de wijze waarop mensen de woning en de openbare ruimten beheren, de mate van sociale controle en de betrokkenheid. Nieuwkomers zullen moeten inburgeren en meer in het algemeen dient de binding met de wijk zo groot mogelijk te worden gemaakt.
Een algemeen probleem bij het handhaven van de leefbaarheid is de definiëring van het begrip leefbaarheid. In dit onderzoek hebben wij ervoor gekozen om zowel objectieve criteria (voorzieningenniveau) als een aantal subjectieve criteria uit te werken, waardoor inzicht ontstaat in de wijze waarop een buurt door de huishoudens

wordt beleefd. De som van het totaal aantal negatieve aspecten dat door de bewoners wordt ervaren zien wij als een maatstaf voor de aanwezigheid of afwezigheid van leefbaarheidsproblemen. Allereerst staan we in paragraaf 3.2 stil bij het beeld dat de huishoudens hebben van hun woning en hun woonomgeving, alsmede bij het beeld met betrekking tot het meer objectieve criterium buurtvoorzieningen. In paragraaf 3.3 wordt vervolgens ingegaan op storende elementen in de buurt zoals door de huishoudens gepercipieerd.

3.2 Tevredenheid met de woning, de buurt en het voorzieningenniveau

In hoofdstuk 2 was al te zien dat de honkvastheid van de huishoudens nogal varieerde al naar gelang het woningtype waarin men gehuisvest is. Een belangrijke reden om al dan niet in een bepaalde buurt te willen blijven wonen, is de tevredenheid met de woning, de buurt en het voorzieningenniveau. In tabel 3.1 is aangegeven in hoeverre de huishoudens in Rijswijk tevreden zijn met betrekking tot hun woning en hun directe woonomgeving.

Prettig wonen in Rijswijk
Bijna tweederde van de huishoudens in Rijswijk is zeer tevreden met de woning. Nog eens 28% is tevreden. Slechts 7% is (zeer) ontevreden over de woning. In het algemeen kan dan ook niet van een probleem worden gesproken in Rijswijk wat be-

Tabel 3.1 De tevredenheid met de woning en de buurt en de mening over de ontwikkeling van de buurt over de afgelopen twee jaar door huishoudens in de onderscheiden wijken in Rijswijk (in %)

	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Tevredenheid met de woning									
Zeer tevreden	71	68	61	52	75	64	65	70	65
Tevreden	25	25	30	35	20	29	27	28	28
Neutraal	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Ontevreden/zeer ontevreden	4	6	9	12	6	7	7	2	7
Tevredenheid met de buurt									
Zeer tevreden	74	71	64	62	72	62	56	61	65
Tevreden	24	24	28	34	24	32	37	35	29
Neutraal	0	1	0	1	0	1	0	0	1
Ontevreden/zeer ontevreden	2	4	8	4	4	5	7	5	5
Ontwikkeling buurt									
Prettiger	7	7	14	12	12	4	11	4	8
Even prettig	80	80	67	65	72	79	61	81	74
Minder prettig	13	13	18	23	16	17	29	15	18

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 3.2 De tevredenheid met de woning en de buurt en de mening over de ontwikkeling van de buurt over de afgelopen twee jaar door huishoudens naar woningtype (in %)

	Vrijstaand 2-onder-1 kap	Rijtjes-woning	Flat met lift	Flat zonder lift	Boven-benedenwon.
Tevredenheid met de woning					
Zeer tevreden	81	80	61	56	65
Tevreden	19	18	30	35	27
Neutraal	0	0	1	0	1
Ontevreden/zeer ontevreden	0	3	9	9	7
Tevredenheid met de buurt					
Zeer tevreden	60	70	61	64	68
Tevreden	31	26	31	31	29
Neutraal	4	0	1	0	0
Ontevreden/zeer ontevreden	5	4	9	5	3
Ontwikkeling buurt					
Prettiger	4	9	4	13	10
Even prettig	85	79	76	68	70
Minder prettig	11	12	20	19	21

Bron: OTB-woningmarktonderzoek gemeente Rijswijk, 1997.

treft de waardering van de bewoonde woningen. Alle wijken scoren bijvoorbeeld beter dan het Nederlands gemiddelde (1994: 83% tevreden). Toch valt wel op dat het percentage ontevreden huishoudens in bepaalde wijken hoger is dan gemiddeld. Te Werve en de Kleuren- en Artiestenbuurt springen er in negatieve zin het meest uit. In Zuid en Leeuwendaal/Cromvliet zijn de huishoudens het positiefst.

Grootste tevredenheid over eengezinswoningen

In tabel 3.2 is de tevredenheid met de woning aangegeven in relatie tot het type woning dat men bewoont. Daaruit blijkt dat vooral de huishoudens in meergezinswoningen minder tevreden zijn over hun woning en de buurt. Daar deze groep woningen een groot aandeel vormt binnen de Rijswijkse woningvoorraad, is dit een belangrijk gegeven. Nog altijd echter zijn ruim negen van de tien huishoudens in deze woningen (zeer) tevreden met hun woning, maar met name het aantal zeer tevredenen neemt flink af. Ontevreden bewoners van eengezinswoningen zijn er weinig. Slechts 3% van de bewoners van rijtjeswoningen is ontevreden. Circa 80% van de bewoners van alle eengezinswoningen zegt zeer tevreden te zijn.

De warmte- en geluidsisolatie vormen het grootste knelpunt

De tevredenheid over de woning zegt op zich nog niet veel over wat men wel en niet waardeert in een woning. In tabel 3.3 is het percentage huishoudens opgenomen dat niet tevreden is met een bepaalde voorziening in de woning. Deze meningen van de respondenten dienen los gezien te worden van de mening over de woning als geheel.

Tabel 3.3 Het percentage huishoudens per wijk dat slecht oordeelt over een aantal onderscheiden voorzieningen in de woning

	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijs-wijk
Grootte woning	3	4	9	8	3	3	5	3	5
Geluidsisolatie t.o.v. buren	23	27	27	14	15	18	26	12	22
Warmte-isolatie	28	24	18	8	13	13	18	11	17
Keuken	8	6	11	13	6	7	15	5	9
Sanitair	5	9	9	7	4	7	9	2	7
Onderhoudstoestand	10	10	9	11	6	10	12	6	10

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Ook huishoudens die tevreden zijn over de woningen kunnen bij de genoemde voorzieningen in tabel 3.3 een slecht oordeel geven. Blijkbaar is dan het probleem niet van dien orde dat het woongenot sterk aangetast wordt.
Het blijkt dat de geluidsisolatie ten opzichte van de aanliggende woningen en de warmte-isolatie het meest tekort schieten. Vooral huishoudens in flatwoningen zonder lift (27%) en boven-/benedenwoningen (34%) vinden deze isolatievoorzieningen slecht. Huishoudens in vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen klagen vooral over warmte-isolatie. De ontevredenheid met de isolatie doet zich met name voor bij de woningen die zijn gebouwd voor 1960.
Over de grootte van de woning zijn de huishoudens in Rijswijk zeer tevreden. Dit is doorgaans een woningkenmerk dat voor huishoudens van groot belang is. Flatwoningen zonder lift worden relatief vaak als te klein ervaren.
Van alle huishoudens vindt één op de tien de onderhoudstoestand van zijn woning slecht. Dit betreft vooral de mensen in een huurwoning (12%) en daarvan vooral degenen die huren van een particuliere verhuurder. De onderhoudstoestand wordt het meest slecht ervaren in woningen die gebouwd zijn tussen 1940 en 1980.
Leeuwendaal/Cromvliet, Steenvoorde-Noord/Strijp, Steenvoorde-Zuid en Zuid zijn de wijken met de minste klachten over de woning. In Oud-Centrum klaagt men relatief vaak over de warmte- en geluidsisolatie, in Te Werve over de woninggrootte en de geluidsisolatie, in de Kleuren- en Artiestenbuurt over de woninggrootte en in de Muziekbuurt over de geluidsisolatie.

In het algemeen een grote tevredenheid met de woonomgeving
Naast de zojuist gesignaleerde grote tevredenheid over de woning door de Rijswijkse huishoudens, kan in tabel 3.1 ook een grote tevredenheid met de buurt worden geconstateerd. Slechts 5% is ontevreden. Twee van de drie huishoudens in Rijswijk is zelfs zeer tevreden met de buurt. Deze cijfers vallen gunstig uit ten opzichte van het oordeel van alle huishoudens in Nederland. Uit het woningbehoefteonderzoek van het CBS uit 1994 blijkt 88% tevreden met de buurt. In Rijswijk is 94% van de huishoudens tevreden met de buurt.

Te Werve en Muziekbuurt blijven wat achter bij de tevredenheid over de buurt
Interessant is om de mate van tevredenheid te bekijken in de verschillende wijken in Rijswijk. De wijken waar men het meest tevreden is over de buurt, zijn de wijken Leeuwendaal/Cromvliet, Oud-Centrum en Steenvoorde-Noord/Strijp. Bijna driekwart van de huishoudens is in deze wijken zeer tevreden met de buurt.
Binnen Rijswijk is men het minst tevreden met de woonomgeving in Te Werve en de Muziekwijk. Met een percentage huishoudens dat tevreden is met de buurt van respectievelijk 92% en 93% is dat overigens nog altijd hoger dan het landelijk gemiddelde.

Één op de vijf Rijswijkse huishoudens ervaart een achteruitgang van de buurt
Een grote meerderheid (74%) van de Rijswijkse huishoudens vindt dat hun buurt de afgelopen twee jaar onveranderd is gebleven. Er is wel sprake van een relatieve achteruitgang van de waardering van de buurt. In de laatste twee jaar zag namelijk 18% van de Rijswijkse huishoudens een achteruitgang van de buurt, waar maar 8% de buurt aantrekkelijker en prettiger zag worden.
We kunnen constateren dat bewoners van meergezinswoningen vaker de ontwikkeling van de buurt als minder prettig ervaren dan de bewoners van eengezinswoningen. In de mate van tevredenheid over de woonomgeving door de te onderscheiden typen huishoudens zijn weinig opvallende verschillen zichtbaar. Ouderen, zowel alleenstaand als samenwonend, zijn meer tevreden over de buurt dan jongeren, maar een grote groep ouderen (19%) constateert ook een achteruitgang in de buurt. Gezinnen met kinderen zijn over het algemeen het meest ontevreden over hun woning (9%) en hun woonomgeving (6%).

Ontwikkeling van de Kleuren- en Artiestenbuurt en de Muziekbuurt vraagt aandacht
Op wijkniveau is er een tweedeling waar te nemen in de ontwikkeling van de waardering van de buurt. In de wijken Leeuwendaal/Cromvliet, Oud-Centrum, Steenvoorde-Zuid en Zuid vinden ongeveer vier van de vijf huishoudens de buurt het minst veranderd in de laatste twee jaar. Verder vindt een relatief kleine groep huishoudens de buurt veranderd in negatieve dan wel positieve zin. Rond de 15% spreekt van een achteruitgang en 6% van een vooruitgang.
De tweede groep wijken bestaat uit wijken met veel dynamiek. De bewoners ervaren veranderingen, zowel prettige als minder prettige. In deze wijken zien nog geen twee op de drie huishoudens een onveranderde buurt. Velen bespeuren een vooruitgang of achteruitgang van de wijk. Binnen deze groep wijken kunnen we een tweedeling aanbrengen. In de Kleuren- en Artiestenbuurt en de Muziekbuurt hebben de huishoudens die de ontwikkeling minder prettig ervaren, sterk de overhand. Deze buurten ontwikkelen zich per saldo minder prettig. Dit is een belangrijk signaal dat iets aan de fysieke en/of sociale woonomgeving zal moeten worden gedaan. Zojuist bleek ook al dat onder andere de huishoudens in de Muziekbuurt verhoudingsgewijs vaak ontevreden waren over hun buurt. De Muziekbuurt staat er wat dit punt betreft dan ook minder goed voor dan de Kleuren- en Artiestenbuurt.
Ook in Te Werve en Steenvoorde-Noord/Strijp zien de bewoners veel ontwikkelingen. Kenmerkend voor deze twee wijken is dat ongeveer evenveel huishoudens deze

Tabel 3.4 Aandeel huishoudens dat een bepaalde buurtvoorziening te weinig beschikbaar vindt per wijk, Rijswijk (in %)

	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Winkels	23	5	8	2	30	8	6	68	13
Haltes openbaar vervoer	3	17	10	8	28	8	23	24	14
Parkeergelegenheid	57	41	21	37	33	16	22	15	30
Scholen	13	1	4	8	25	2	4	37	7
Kinderopvang	44	21	10	20	41	19	13	66	25
Speelmogelijkheden kinderen	45	41	14	44	47	29	32	27	34
Ontmoetingsplaatsen kinderen	76	63	45	63	72	54	46	54	58
Huisartspraktijken	10	6	11	17	19	10	14	46	13
Ontmoetingsplaatsen buurt	32	21	25	19	39	18	19	28	23
Groenvoorzieningen	25	12	8	8	16	7	2	18	11

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

ontwikkelingen als prettig ervaren als huishoudens die het juist minder prettige ontwikkelingen vinden. In Te Werve kan dit verklaard worden door de acties die ondernomen worden om het leefklimaat in de wijk te verbeteren. Verhoudingsgewijs veel bewoners van Te Werve zijn (nog) ontevreden over de buurt. Een deel van de bewoners bespeurt echter vooruitgang. In Steenvoorde-Noord/Strijp kan ook de ontwikkeling van het nieuwbouwproject Strijp een mogelijke verklaring zijn.

Knelpunt: een gebrek aan speel- en ontmoetingsplaatsen voor kinderen
In tabel 3.4 wordt nader ingegaan op de tevredenheid van huishoudens met verschillende buurtvoorzieningen. De waardering van deze voorzieningen is mede van belang voor de leefbaarheid in een buurt. Op Rijswijks niveau valt vooral een gebrek aan speelplaatsen voor de kleine kinderen, en een gebrek aan ontmoetingsplaatsen voor de oudere kinderen op. Rijswijk heeft in de ogen van de bewoners een niet al te kindvriendelijke woonomgeving. Wordt gekeken naar de aanwezigheid van scholen, dan zijn er weinig klachten. Wel vindt één op de vier huishoudens de aanwezigheid van kinderopvang onvoldoende.
Drie op de tien huishoudens vinden dat er te weinig ruimte is om de auto te parkeren. Bijna een kwart vindt dat er onvoldoende ontmoetingspunten in de wijk zijn.
Verder zijn de huishoudens in Rijswijk overwegend tevreden met het aanwezige openbaar vervoer, de winkelvoorzieningen, de huisartspraktijken en het beschikbare groen.

Steenvoorde-Zuid, Te Werve en Muziekbuurt: meeste tevredenheid over voorzieningen
Als het totale voorzieningenpakket in ogenschouw wordt genomen, dan blijkt dat men in de wijken Steenvoorde-Zuid, Te Werve en de Muziekbuurt het meest tevreden is over de voorzieningen. Met uitzondering van de haltes voor openbaar

vervoer in de Muziekbuurt scoort geen enkele voorziening slechter dan het Rijswijks gemiddelde.
In Rijswijk Zuid, Leeuwendaal/Cromvliet en Steenvoorde-Noord/Strijp worden veruit de meeste voorzieningen meer dan gemiddeld gemist. Dit is in Zuid niet onverwacht gezien de vele verspreid liggende bebouwing in dit buitengebied van Rijswijk. Er is hier veel bedrijvigheid en land- en tuinbouw. Ook de wijk Steenvoorde-Noord/Strijp valt op door een geringe tevredenheid met de voorzieningen. Alleen de parkeergelegenheid wordt evenvaak als onvoldoende ervaren als elders in Rijswijk. Op de overige voorzieningen scoort de wijk beduidend slechter dan het Rijswijks gemiddelde. Dit kan te maken hebben met de nog voortgaande ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie De Strijp, maar gezien de fase waarin dit plan verkeert (vele woningen zijn al opgeleverd!), zal dit waarschijnlijk niet de enige reden zijn. Leeuwendaal/Cromvliet scoort met name slecht bij de parkeervoorzieningen, de groenvoorzieningen en de voorzieningen die met de aanwezigheid van kinderen te maken hebben. Deze eerste twee hebben te maken met de stedenbouwkundige structuur van de wijk. De voorzieningen voor kinderen sluiten in de ogen van de bewoners niet aan bij de behoefte in de wijk.
In Oud-Centrum en de Kleuren- en Artiestenbuurt scoren de parkeervoorzieningen, de speelmogelijkheden voor kinderen en de ontmoetingsplaatsen voor kinderen slechter dan het Rijswijks gemiddelde. Dit geldt in de Kleuren- en Artiestenbuurt ook voor de huisartspraktijken.

Ruim drie op de vier Rijswijkers raadt Rijswijk aan bij vrienden en kennissen
In deze paragraaf is gebleken dat de Rijswijkers in het algemeen tevreden zijn over hun woning en hun woonomgeving. In hoeverre echter zouden Rijswijkers hun eigen gemeente aanraden als woonplaats aan vrienden en kennissen buiten Rijswijk? Het blijkt dat veel van de Rijswijkers dit wel willen doen, namelijk een kleine 78%. Als naar verschillende onderverdelingen wordt gekeken met betrekking tot huishoudenskenmerken, dan blijkt dat mensen met inkomens tot minimumplus Rijswijk verhoudingsgewijs minder vaak aanraden (72%). Ook ouderen (73%) raden Rijswijk minder snel aan. De verschillen zijn echter klein. Opvallend is dat meerpersoonshuishoudens met kinderen blijkbaar zeer te spreken zijn over Rijswijk. Ruim 84% zou Rijswijk aanraden.
Wordt naar de woningkenmerken gekeken, dan blijken de bewoners van een flat met lift (74%) en met name de huurders bij een particuliere verhuurder (71%) minder geneigd Rijswijk aan te raden. Als wordt gekeken naar de woonlasten, dan blijkt hoezeer mensen een hoge huur kan dwars zitten. Vooral huishoudens die een huur betalen van meer dan *f* 1.048,- per maand, vinden minder redenen om Rijswijk aan te prijzen. Van deze groep zou 68% Rijswijk aanprijzen.
Wordt per wijk gekeken naar de mate waarin Rijswijk wordt aangeraden, dan is men dat het minst geneigd te doen in de Kleuren- en Artiestenbuurt (72%) en de Muziekbuurt (67%). In Oud-Centrum (81%) is men het meest enthousiast.

3.3 Ongerief met de woonomgeving

Naast de tevredenheid met de woonomgeving en de impressies van een aantal aan de buurt gerelateerde aspecten, brachten we in onze survey tevens meer specifiek het ongerief over de woonomgeving in kaart. Hierbij wordt onderscheid aangebracht in de sociale veiligheid, de overlast en de verkeersveiligheid. Binnen de categorie overlast is nog een onderverdeling gemaakt in vijf specifieke vormen van overlast:

- overlast door vandalisme;
- overlast door verkeerslawaai;
- overlast door geparkeerde auto's;
- overlast door andere buurtbewoners;
- overlast door drugsgebruikers.

Van elk van de drie onderscheiden categorieën wordt een gemiddelde score berekend. De scores op deze drie categorieën kunnen worden samengesteld tot één leefbaarheidsindicator. Van deze drie categorieën achten wij de sociale veiligheid de meest wezenlijke factor. De score op deze variabele krijgt dan ook een weegfactor drie mee in de samengestelde leefbaarheidsindicator. Ook overlast in de directe woonomgeving komt de leefbaarheid niet ten goede, maar is minder bedreigend dan sociale onveiligheid. Dit onderdeel krijgt daarom een weegfactor van twee toebedeeld. De gemiddelde score voor overlast is samengesteld met behulp van de vijf eerder genoemde overlastvariabelen. Het onderdeel verkeersveiligheid krijgt de minste invloed toebedeeld en heeft een weegfactor van één. Hoe lager de score, des te sterker de leefbaarheid in een bepaald gebied door de aanwezige huishoudens als een probleem wordt ervaren.

Rijswijkse bewoner gaat veilig over straat, meeste onvrede met verkeerslawaai
Meer dan de helft van de burgers in Rijswijk voelt zich veilig op straat. Het betreft hier de sociale veiligheid. Redelijk veilig voelt 41% van de huishoudens zich. Bij 5% van de huishoudens overheersen gevoelens van onveiligheid op straat (tabel 3.5). Voor overlast blijken met name verkeerslawaai (19%) en geparkeerde auto's (12%) te zorgen onder de Rijswijkse huishoudens. De helft van het aantal huishoudens heeft nog nooit met vandalisme te maken gehad, terwijl 7% daar wel regelmatig mee wordt geconfronteerd. Verder kan de overlast door drugsgebruikers als nauwelijks aanwezig worden beschouwd in Rijswijk. Ook de overlast van buurtbewoners is met 4% minimaal, hetgeen als positief kan worden gezien in een woningvoorraad die gekenmerkt wordt door veel meergezinswoningen.
Over de verkeersveiligheid is men in het algemeen wel tevreden in Rijswijk. Iets meer dan de helft van de huishoudens beoordeelt deze verkeersveiligheid als goed. Blijft wel dat één op de tien Rijswijkse huishoudens de verkeersveiligheid als slecht beoordeelt.

Een lage leefbaarheidsscore voor de Kleuren- en Artiestenbuurt en de Muziekbuurt
Wordt gekeken naar de verschillende scores op de leefbaarheidscriteria per wijk, dan blijkt dat de wijken Kleuren- en Artiestenbuurt (7,6) en Muziekbuurt (7,6) de laagste leefbaarheidsscore kennen. Met name de Muziekbuurt wordt ook in voorgaande

paragrafen al genoemd als wijk waar de bewoners het meest ontevreden zijn over hun woonomgeving. De verschillen tussen de wijken zijn overigens opmerkelijk klein.
De wijk die het hoogst scoort wat betreft leefbaarheidsscore is de wijk Zuid (8,2). Dit betreft het buitenbebied van Rijswijk. De wijken Te Werve (8,0) en Steenvoorde-Noord/Strijp (8,0) scoren ook hoog wat betreft de leefbaarheidsscore.

Tabel 3.5 De sociale veiligheid, het ondervinden van overlast, de verkeersveiligheid en een samengestelde leefbaarheidsindicator per wijk in Rijswijk (in %)

	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Sociale veiligheid									
Veilig	59	55	59	47	67	44	51	64	54
Redelijk veilig	35	42	36	41	30	52	40	33	41
Onveilig	6	4	4	12	3	4	9	3	5
Overlast									
Vandalisme									
Nooit	45	56	60	46	67	35	45	47	49
Soms	46	41	35	44	30	53	43	44	43
Vaak/voortdurend	9	3	4	10	3	11	12	9	7
Verkeerslawaai									
Nooit	53	57	60	51	58	64	49	56	57
Soms	31	27	25	23	17	20	21	23	24
Vaak/voortdurend	15	16	16	26	24	16	30	21	19
Geparkeerde auto's									
Nooit	52	60	72	76	66	84	74	80	71
Soms	24	22	18	14	15	9	21	12	17
Vaak/voortdurend	24	17	10	10	19	8	5	8	12
Buurtbewoners									
Nooit	85	80	78	88	84	80	83	86	82
Soms	13	16	12	9	11	15	13	10	13
Vaak/voortdurend	2	4	10	2	5	6	4	4	4
Drugsgebruikers									
Nooit	95	95	97	89	98	96	94	96	95
Soms	4	4	3	10	1	4	5	4	5
Vaak/voortdurend	0	1	0	1	0	0	0	0	0
Totaalscore overlast	***8.4***	***8.6***	***8.8***	***8.6***	***8.7***	***8.7***	***8.6***	***8.8***	***8.7***
Verkeersveiligheid									
Goed	51	50	53	60	43	60	47	62	54
Redelijk	38	40	37	35	38	33	44	28	37
Slecht	10	10	10	5	19	7	9	10	9
Gemiddelde leefbaarheidsscore	7.8	7.8	8.0	7.6	8.0	7.7	7.6	8.2	7.8

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk.

Onveilige gevoelens op straat in de Kleuren- en Artiestenbuurt
Als meer specifiek wordt ingegaan op welke problemen zich waar voordoen, dan blijkt dat de onveiligheid op straat relatief het meest wordt gevoeld in de Kleuren- en Artiestenbuurt. Zo'n 12% van de huishoudens voelt zich onveilig in deze buurt. Ook in de Muziekbuurt voelen verhoudingsgewijs veel mensen zich onveilig (9%). Juist deze sociale onveiligheid maakt dat deze wijken het iets minder goed doen op de leefbaarheidsscore.

Burenoverlast in Te Werve, drugsoverlast in de Kleuren- en Artiestenbuurt
Wordt gekeken naar de overlast die men ondervindt in de wijk, dan blijken bewoners van Oud-Centrum, Te Werve en Steenvoorde-Noord-Strijp minder last te hebben van vandalisme dan de bewoners van de overige wijken.
Verkeerslawaai wordt met name ervaren in de Muziekbuurt, de Kleuren- en Artiestenbuurt en Steenvoorde-Noord/Strijp. In de laatste wijk zou dit ook deels door bouwverkeer voor Strijp kunnen worden veroorzaakt. Niet onverwacht, door het in de vorige paragraaf gesignaleerde gebrek aan parkeerplaatsen, is de grote overlast van geparkeerde auto's in Leeuwendaal/Cromvliet. Ook in Oud-Centrum en Steenvoorde-Noord/Strijp duikt dit probleem op.
Wat betreft overlast door buurtbewoners valt de wijk Te Werve op. De geconstateerde burenoverlast is hier beduidend hoger dan in de overige wijken van Rijswijk. Te Werve is één van de wijken waar veel bewoners de geluidsisolatie tekort vinden schieten. In de Kleuren- en Artiestenbuurt heeft 10% soms overlast van druggebruikers. Verder is overlast door drugsgebruikers nagenoeg afwezig.

Verkeersonveilige situaties in Steenvoorde-Noord/Strijp
Wordt gekeken naar de verkeersveiligheid, dan valt Steenvoorde-Noord/Strijp op. Van alle huishoudens in deze wijk beoordeelt één op de vijf de verkeersveiligheid als slecht. Dit is minimaal twee keer zoveel dan in de andere wijken. In deze wijken komen geen opvallende resultaten naar voren of het zou de goede score van de Kleuren- en Artiestenbuurt moeten zijn. In Steenvoorde-Noord/Strijp zal de ontwikkeling van de nieuwe bouwlocatie Strijp en de overlast daarvan een belangrijke rol spelen bij de beoordeling van de verkeersveiligheid.

3.4 Conclusie

De leefbaarheid vormt in deze tijd een belangrijk onderwerp binnen de volkshuisvesting. Als er problematieken ontstaan met betrekking tot de leefbaarheid, dan heeft dat zijn neerslag in de wijk en in de gehele gemeente. Hoe het is gesteld met de leefbaarheid in Rijswijk is onderzocht aan de hand van de woonsatisfactie van de huishoudens, de waardering van het voorzieningenniveau en het ervaren ongerief in de directe woonomgeving.
In Rijswijk is in het algemeen sprake van een grote tevredenheid van de bewoners over hun woning en de woonomgeving. Liefst 93% is tevreden over de woning, 94% is over de woonomgeving tevreden. Ruim tweederde deel is zelfs zeer tevre-

den. Toch zijn er ook enkele ontevreden huishoudens. Met name in de wijken Te Werve (8%) en Muziekbuurt (7%) zijn de huishoudens relatief wat meer ontevreden over de woonomgeving. In de wijk de Kleuren- en Artiestenbuurt zijn de huishoudens het minst tevreden over de woning (12% ontevreden).
Hoewel een grote tevredenheid overheerst onder de Rijswijkse bevolking over de woonomgeving vraagt toch het signaal dat de laatste twee jaar de buurt achteruitgegaan is de aandacht. In elke wijk is de groep bewoners die een achteruitgang van hun buurt ziet, groter dan de groep die een vooruitgang ziet. Het zijn vooral de Kleuren- en Artiestenbuurt en Muziekbuurt waar minder prettige ontwikkelingen geconstateerd worden. In Te Werve en Steenvoorde-Noord/Strijp constateert een minderheid een achteruitgang, maar vindt bijna een evengrote groep huishoudens dat de wijk zich prettig ontwikkelt. Buurtbeheer werpt hier vermoedelijk zijn vruchten af.

Over het voorzieningenniveau oordelen de bewoners overwegend positief. Winkels, scholen, openbaar vervoer, huisartsen en groenvoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig. Met name aan speel- en ontmoetingsplaatsen voor jonge en oudere kinderen is een gebrek. In de wijken Leeuwendaal/Cromvliet en Steenvoorde-Noord/Strijp is deze afwezigheid nijpend, maar ook in Oud-Centrum en de Kleuren- en Artiestenbuurt worden deze voorzieningen door veel bewoners gemist. Ook parkeergelegenheid, kinderopvang en ontmoetingsplaatsen zijn in de ogen van de bewoners niet in elke wijk voldoende aanwezig. Met name in de wijken Leeuwendaal/Cromvliet, Oud-Centrum en de Kleuren- en Artiestenbuurt geeft dit problemen.

Het ongerief in de directe omgeving is onderverdeeld in sociale veiligheid, overlast en verkeersveiligheid. In Rijswijk gaat het overgrote deel van de bevolking veilig over straat. Circa 5% van de huishoudens heeft last van gevoelens van onveiligheid. Dit speelt met name in de Kleuren- en Artiestenbuurt en de Muziekbuurt. Veel overlast bezorgen met name het verkeerslawaai en de geparkeerde auto's in Rijswijk. Burenoverlast en drugsoverlast komen nauwelijks voor. Lawaai en vandalisme blijken vooral in de Muziekbuurt voor te komen. De verkeersveiligheid is volgens negen van de tien Rijswijkers goed. Steenvoorde-Noord/Strijp blijft op dit punt duidelijk achter bij de andere wijken in Rijswijk.

Wordt gekeken naar een totaaloverzicht van de leefbaarheid in Rijswijk, dan kan gesteld worden dat Rijswijk in het algemeen hoog scoort. De mensen zijn overwegend tevreden over de woning en de woonomgeving, missen weinig voorzieningen en ervaren niet al teveel ongerief. Grootste knelpunten vormen de speelvoorzieningen voor kinderen, verkeerslawaai, overlast van geparkeerde auto's, kinderopvang en ontmoetingsplaatsen in de buurt. De situatie per wijk kan nogal verschillen. Met name de Kleuren- en Artiestenbuurt en Muziekbuurt, en in iets mindere mate Te Werve, vallen negatief op bij de leefbaarheidsscore. Vooral de leefbaarheid in deze wijken verdient dan ook extra aandacht. Bij Steenvoorde-Noord/Strijp en Leeuwendaal/Cromvliet liggen volgens de bewoners de grootste knelpunten bij het voorzieningenniveau.

4
VERHUISGENEIGDHEID

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de verhuisplannen van de Rijswijkers centraal. Deze paragraaf behandelt de verhuisintensiteit. Paragraaf 4.2 behandelt de kenmerken van de verhuisgeneigde huishoudens en de woningen die zij achterlaten. De verhuismotieven komen in paragraaf 4.3 aan de orde. We sluiten dit hoofdstuk af met de conclusies.

Ruim een kwart van de huishoudens potentieel verhuisgeneigd
Om de verhuisinteresse te kunnen bepalen hebben we de huishoudens in Rijswijk ingedeeld in vier categorieën: *de zitters, de dromers, de planners en de doeners*. We betrekken in eerste instantie zowel de starters als de doorstromers bij het bepalen van de verhuisgeneigdheid.
De huishoudens die vinden dat zij prima wonen en onder geen enkele voorwaarde van woning willen veranderen, noemen wij de zitters. Zelfs de aanbieding van een in hun ogen droomhuis zal deze huishoudens er niet toe bewegen om te verhuizen. Deze honkvaste groep huishoudens vertegenwoordigt 55% van de huishoudens in Rijswijk.
Voor de dromers geldt dat zij bij een voor hen geschikt aanbod eventueel wel bereid zijn om te verhuizen. Deze groep huishoudens is wel zeer kritisch ingesteld. Zij wonen over het algemeen naar tevredenheid en hoeven niet zo nodig te verhuizen. Toch oriënteren zij zich wel voorzichtig op de mogelijkheden die zich op de woningmarkt voordoen. Wanneer zij een duidelijke verbetering in hun woonsituatie kunnen aanbrengen, zal een deel van hen deze mogelijkheid aangrijpen en verhuizen. In Rijswijk bedraagt deze groep 19% van het aantal huishoudens.
De huishoudens die van plan zijn om binnen twee jaar te verhuizen, rekenen wij tot de planners. Deze groep vormt in Rijswijk 14% van de totale bevolking.
De doeners tenslotte zijn het meest actief. Zij denken dat zij over één jaar daadwerkelijk verhuisd zijn. Voor Rijswijk geldt dat 12% tot deze groep behoort. Wanneer we de doeners en de planners samennemen, ontstaat inzicht in de potentiële verhuisgeneigdheid, zoals deze ook in vele woningmarktonderzoeken gedefinieerd wordt. Deze bedraagt in Rijswijk 26%, gelijk aan het Nederlands gemiddelde (WBO 94).

Tabel 4.1 Verhuisintensiteit, onderscheiden naar starters en doorstromers; Rijswijk (in %)

Verhuisintensiteit	Doorstromers	Starters	Totaal
Doeners	9	42	12
Planners	12	33	14
Dromers	20	10	19
Zitters	60	16	55
Verhuisgeneigden	21	74	26
Totaal Rijswijk abs.	23.275	2.885	26.160

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Starters vaker op zoek naar een woning dan doorstromers

Zoals in tabel 4.1 kan worden afgelezen, is de verhuisgeneigdheid van de inwonende personen met een leeftijd van 18 jaar en ouder (starters) in Rijswijk aanmerkelijk groter dan die van de huishoudens die reeds over een woning beschikken (doorstromers). Zo kan 74% van de inwonenden als potentieel verhuisgeneigd beschouwd worden, tegen 21% van de doorstromers. Omdat het aantal starters veel kleiner is, komt het aandeel verhuisgeneigden voor de gehele bevolking met 26% dichter in de buurt van dat van de doorstromers. Het totaal aantal startende huishoudens in Rijswijk komt uit op ongeveer 2.890 potentiële huishoudens. Van deze groep zijn circa 2.140 huishoudens van plan om binnen twee jaar te verhuizen, waarvan 1.210 binnen één jaar. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt alleen nog gekeken naar de verhuisgeneigdheid van de doorstromers. Dit geeft een meer helder beeld van de verhuiswensen van een groot deel van de bevolking, terwijl de verhuiswensen van starters al gauw zijn terug te brengen tot het zelfstandig willen wonen of het gaan samenwonen. Dit vertekent het beeld met betrekking tot de doorstromers.

Tabel 4.2 Verhuisintensiteit, onderscheiden naar woonwijk voor doorstromers in Rijswijk (in %)

Verhuisintensiteit	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Doeners	9	5	12	11	9	11	6	6	9
Planners	10	12	13	11	7	10	18	18	12
Dromers	16	23	17	17	16	23	22	22	20
Zitters	65	61	58	61	68	56	54	54	60
Verhuisgeneigden	19	17	25	22	16	21	24	24	21
Totaal abs. (=100%)	1.872	5.286	3.106	2.674	1.774	4.911	2.398	1.254	23.275

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Te Werve, Muziekbuurt en Zuid kennen de meeste verhuisgeneigden
In tabel 4.2 is de verhuisintensiteit naar woonwijk uitgesplitst in zitters, dromers, planners en doeners. De verschillen tussen de acht Rijswijkse woonwijken zijn niet al te groot. De grootste verhuisgeneigdheid (planners en doeners) meten we in Te Werve, Muziekbuurt en Zuid, de kleinste in de deels nieuwe wijk Steenvoorde-Noord/Strijp en de gewilde wijken Oud-centrum en Leeuwendaal/Cromvliet.

4.2 Huishoudens- en woningkenmerken

Nu de intensiteit van de verhuisgeneigdheid is vastgesteld, zal verder worden ingegaan op de kenmerken van de onderscheiden groepen. Eerst behandelen we de huishoudenskenmerken. Dit gebeurt in tabel 4.3 en tabel 4.4, daarna komen de kenmerken van de huidige woningen aan bod. Bij verhuizing komen deze woningen meestal vrij.

Hoge- en lage-inkomensgroepen zijn meer verhuisgeneigd
Naar inkomen gezien meten we de hoogste verhuisgeneigdheid bij de minimumplussers en de huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Naarmate men ouder wordt neemt de verhuisgeneigdheid af. Van de 55-plussers is slechts 11% verhuisgeneigd, evenals van de 65-plussers. Van bewoners jonger dan 30 jaar is wel 40% geneigd om binnen twee jaar te verhuizen. Als wordt gekeken naar de huishoudenstypen, dan zien we dat met name de jonge tweepersoonshuishoudens geneigd zijn om te verhuizen. Opvallend is verder de grote verhuisgeneigdheid onder éénoudergezinnen.

Hoge inkomensgroepen verhuisgeneigd in Te Werve en de Kleuren- en Artiestenbuurt
In tabel 4.4 wordt specifiek naar de verhuisgeneigdheid (planners en doeners) gekeken in de diverse wijken van Rijswijk. Wederom worden deze gegevens gekoppeld aan de huishoudenskenmerken. In paragraaf 4.1 bleek al de hoge verhuisgeneigdheid in Te Werve, Muziekbuurt en Zuid. Wordt specifiek naar Te Werve gekeken, dan blijkt dat vooral de huishoudens met de hogere inkomens verhuisgeneigd zijn. Ook blijken deze huishoudens over het algemeen jong te zijn. Ook voor de Kleuren- en Artiestenbuurt valt op dat vooral jonge huishoudens met een bovenmodaal besteedbaar maandinkomen meer verhuisgeneigd zijn dan lagere-inkomensgroepen. In de Muziekbuurt en Zuid zijn het vooral lage- en in mindere mate hoge-inkomensgroepen die verhuisplannen hebben. Waar het in de Muziekbuurt echter om de jonge alleenstaanden gaat, betreft het in Zuid met name de ouderen die op korte termijn wensen te verhuizen.

Tabel 4.3 Huishoudenskenmerken, onderscheiden naar verhuisintensiteit van doorstromers in Rijswijk (horizontaal in %)

Kenmerken	Doeners	Planners	Dromers	Zitters
Besteedbaar maandinkomen				
Tot minimumplus	6	17	14	63
Minimumplus tot modaal	10	9	22	60
Modaal tot 1,5x modaal	8	10	25	58
Boven 1,5x modaal	11	14	21	53
Leeftijd				
16-30 jaar	19	21	29	31
30-40 jaar	15	17	25	43
40-55 jaar	8	10	22	60
55-65 jaar	4	7	21	67
65+ jaar	3	8	10	79
Huishoudensgrootte				
1-2 personen	8	11	20	60
3-4 personen	10	13	20	56
≥ 5 personen	16	8	13	63
Samenstelling huishouden				
Alleenstaand	8	11	19	62
Éénoudergezin	13	17	29	41
Huishouden zonder kinderen	8	11	20	60
Huishouden met kinderen	10	12	19	60
Huishoudenstype				
Alleen < 55 jaar	13	13	29	45
Alleen ≥ 55 jaar	5	10	11	74
Meer < 55 geen kind	16	19	24	41
Meer < 55 met kind	11	14	21	53
Meer ≥ 55 jaar	2	5	18	76
Totaal absoluut	2.041	2.738	4.626	13.870

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Huishoudens in kleine flatwoningen meer verhuisgeneigd

Na de analyse van de verhuisgeneigdheid in relatie tot de huishoudenskenmerken, wordt in tabel 4.5 en 4.6 de verhuisgeneigdheid aangegeven in relatie tot de woningkenmerken. In tabel 4.5 wordt inzicht gegeven in de vraag in hoeverre de verhuisgeneigdheid gerelateerd is aan bepaalde woningkenmerken. Het blijkt dat vooral de huishoudens in flatwoningen relatief meer verhuisgeneigd zijn. Huishoudens in een ééngezinswoning denken en dromen nauwelijks over verhuizen. Deze flatwoningen kennen ook een specifieke bouwperiode. Dat komt goed tot uiting als naar het bouwjaar wordt gekeken van de woningen waarin verhuisgeneigde huishoudens voorkomen. Deze dateren grotendeels uit de periode van 1940 tot 1980.

Tabel 4.4 Verhuisgeneigdheid (planners en doeners), onderscheiden naar huishoudenskenmerken van doorstromers in Rijswijk (in %)

Kenmerken	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Besteedbaar maandinkomen									
Tot minimumplus	14	21	17	22	22	24	38	40	23
Minimumplus tot modaal	24	15	18	13	16	29	15	22	19
Modaal tot 1,5x modaal	15	14	29	12	10	20	24	12	18
Boven 1,5x modaal	17	24	39	39	15	25	29	19	25
Leeftijd									
16-30 jaar	29	36	35	71	39	48	38	45	40
30-40 jaar	32	21	44	40	11	47	42	24	32
40-55 jaar	18	9	23	21	11	22	32	12	18
55-65 jaar	7	9	13	19	5	10	10	15	11
65+ jaar	10	10	9	10	23	7	14	17	11
Huishoudensgrootte									
1-2 personen	17	17	25	21	20	15	23	25	19
3-4 personen	24	18	25	33	8	31	31	14	23
≥ 5 personen	22	7	33	0	6	46	24	3	24
Samenstelling huishouden									
Alleenstaand	16	14	25	21	24	19	21	25	19
Éénoudergezin	39	13	40	12	31	48	0	26	30
Meerpersoons geen kind	16	23	25	21	12	11	27	24	19
Meerpersoons met kind	20	17	25	37	8	27	30	12	22
Huishoudenstype									
Alleen < 55 jaar	22	18	35	36	19	22	41	25	26
Alleen ≥ 55 jaar	10	10	13	14	28	18	14	25	15
Meer < 55 geen kind	21	31	42	45	24	39	43	33	35
Meer < 55 met kind	26	18	30	31	11	36	26	15	25
Meer ≥ 55 jaar	9	9	4	10	7	2	10	11	7
Verhuisgeneigdheid (%)	19	17	25	22	16	21	24	24	21

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Als naar de eigendomsverhouding wordt gekeken, dan blijkt de flexibiliteit van het huren duidelijk. Veel meer huurders dan eigenaar-bewoners zijn verhuisgeneigd, waarbij opvalt dat met name huurders van een particuliere verhuurder (28%) verhuisgeneigd zijn. Als wordt gekeken naar het kenmerk basishuur, dan zouden onder andere de hoge huren debet kunnen zijn aan een grotere verhuisgeneigdheid onder huurders.

Tabel 4.5 Woningkenmerken, onderscheiden naar verhuisintensiteit van potentiële doorstromers in Rijswijk (horizontaal in %)

	Doeners	Planners	Dromers	Zitters
Woningtype				
Eéngezins	4	5	15	76
Flat met lift	12	13	18	57
Flat zonder lift	10	15	25	51
Beneden-/bovenwoning	8	13	23	56
Bouwjaar				
< 1940	6	11	16	66
1940-1960	8	15	20	57
1960-1980	11	12	20	57
≥ 1980	4	5	18	73
Eigendomsverhouding				
Eigenaar-bewoner	6	8	16	70
Sociale verhuurder	9	13	23	55
Particuliere verhuuder	13	15	20	52
Aantal kamers				
1-2	14	14	16	56
3-4	9	13	21	57
≥5	6	8	19	67
Basishuur (*f*)				
< 620	8	15	25	51
620-830	8	13	20	59
830-1048	15	13	22	50
≥ 1048	11	16	21	52
Totaal absoluut	2.041	2.738	4.626	13.870

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

In Zuid veel verhuisgeneigden in flatwoningen
In tabel 4.6 wordt de verhuisgeneigdheid gekoppeld aan de woningkenmerken per wijk. Als nu wordt gekeken naar de zojuist gesignaleerde grote verhuisgeneigdheid in flatwoningen, dan valt op dat met name huishoudens in Zuid en Muziekbuurt verhuisgeneigd zijn. Zuid valt ook op wat verhuisgeneigdheid betreft van huishoudens in woningen die gebouwd zijn na 1980. Het relatief grote aandeel huishoudens dat bij een particuliere verhuurder huurt en verhuisgeneigd is, valt vooral op in de wijken Te Werve en Leeuwendaal/Cromvliet. Huishoudens die huren van sociale verhuurders, blijken vooral in de wijken Muziekbuurt en Zuid sterk verhuisgeneigd.

Ook huishoudens met grote kamers verhuisgeneigd in de Kleuren- en Artiestenbuurt
Hoe minder kamers men ter beschikking heeft, des te groter is de verhuisgeneigdheid. Opvallend is dat dit in Rijswijk vrijwel overal opgaat behalve in de Kleuren- en Artiestenbuurt. Hier hebben de meeste verhuisgeneigden juist de beschikking over

Tabel 4.6 Verhuisgeneigdheid (planners en doeners), onderscheiden naar woningkenmerken van doorstromers in Rijswijk (in %)

Kenmerken	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Woningtype									
Ééngezins	14	14	10	-	4	8	7	11	10
Flat met lift	-	4	16	25	25	29	28	39	25
Flat zonder lift	22	20	32	20	27	-	29	45	25
Beneden-/bovenwoning	23	19	36	-	23	14	15	40	21
Bouwjaar									
< 1940	18	18	-	-	-	-	-	11	17
1940-1960	15	17	30	27	34	-	41	12	23
1960-1980	-	14	29	23	22	23	21	29	23
≥ 1980	-	6	7	-	4	2	-	22	9
Eigendomsverhouding									
Eigenaar-bewoner	17	11	25	16	4	8	13	13	14
Sociale verhuurder	-	18	23	17	23	23	27	36	22
Particuliere verhuurder	33	28	36	28	27	30	25	23	29
Aantal kamers									
1-2	-	23	37	30	28	19	47	-	28
3-4	29	17	25	18	18	24	25	24	22
≥ 5	12	9	17	32	5	19	13	11	14
Basishuur (*f*)									
< 620	25	26	25	16	26	-	39	-	24
620-830	-	13	23	17	24	17	25	43	21
830-1048	-	24	41	39	15	29	20	-	28
≥ 1048	-	-	-	27	31	23	20	-	27
Verhuisgeneigdheid (%)	19	17	25	22	16	21	24	24	21

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

het maximum aantal kamers. In mindere mate gaat dit ook op voor Steenvoorde-Zuid.
Wordt gekeken naar de basishuur, dan blijken vooral de duurdere huurwoningen in Te Werve, de Kleuren- en Artiestenbuurt en Steenvoorde-Noord/Strijp veel verhuisgeneigden te herbergen. Opvallend is dat de verhuisgeneigdheid bij huurders met een lage huur in de Muziekbuurt hoog is.

4.3 Verhuismotieven

Drie categorieën verhuismotieven
In deze paragraaf wordt stilgestaan bij de redenen waarom de verhuisgeneigden een andere woning wensen te betrekken. Er zijn vele verhuismotieven genoemd in het onderzoek. Deze motieven lopen nogal eens sterk uiteen, maar in het algemeen zijn

Tabel 4.7 De verhuismotieven van de verhuisgeneigde (planners en doeners) potentiële doorstromers in de gemeente Rijswijk per wijk (in %)

	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Huishoudenscarrière									
Werk/opleiding	5	6	3	19	14	9	3	6	8
Trouwen/samenwonen/kind	4	9	5	2	0	6	0	11	5
Zelfstandig wonen	0	0	4	0	0	2	0	0	1
Leeftijd en gezondheid	6	0	4	15	11	6	8	0	6
Overige veranderingen	5	0	0	0	2	0	6	0	1
Wooncarrière									
Wil kopen i.p.v. huren	5	6	13	20	6	11	18	8	11
Woning is te klein	25	27	36	18	15	11	43	31	24
Woning is te groot	3	2	5	7	0	11	1	0	5
Wil betere woning	12	7	12	9	16	9	5	12	10
Wil goedkoper wonen	0	5	3	2	0	9	0	9	4
Woonomgeving									
Ontevredenheid buurt/bewoners	9	2	3	0	9	11	9	7	6
Overige redenen	24	35	13	8	27	15	7	15	19

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

er toch duidelijke categorieën te onderscheiden waarbinnen deze motieven vallen. Zo kan er globaal een onderscheid gemaakt worden naar motieven die voortkomen uit de gezins- of familiesituatie (huishoudenscarrière). Ook komen er veel motieven voort uit de woonsituatie zelf (wooncarrière). Tenslotte worden motieven gegeven die samenhangen met de woonomgeving. Deze verschillende motieven hangen onderling samen. Dat houdt in dat motieven met betrekking tot de woonsituatie vaak dezelfde richting uitwijzen als motieven die met de familiesituatie of woonomgeving samenhangen. Doordat in het onderzoek vooral vragen worden gesteld aan huishoudens die (deels) concrete verhuisplannen hebben, betreffen de antwoorden veelal de ontevredenheid met de huidige situatie, die is ontstaan in één van de bovengenoemde categorieën. De diverse verhuismotieven zijn weergegeven in tabel 4.7. De totale score kan in deze tabel meer dan honderd procent bedragen, omdat huishoudens meer dan één antwoord kunnen geven.

Te kleine woningen en de wens tot verbetering en kopen bepalen verhuisgeneigdheid
Van de persoonlijke motieven om te verhuizen, komt het argument dat de huidige woning te klein is het meest voor. Gezien de constatering in hoofdstuk drie, dat slechts een gering deel van de huishoudens klaagt over de grootte van de woning, mag dit toch in eerste instantie wel enigszins verbazend worden genoemd. Wellicht anticipeert men op gezinsuitbreiding. Met name in de Muziekbuurt, Te Werve en Zuid achten de verhuisgeneigden de woning te klein.

Verder worden ook vaak de motieven kopen in plaats van huren en de wens tot een betere woning uitgesproken. De verhuisgeneigde huurders in de Kleuren- en Artiestenbuurt en in de Muziekbuurt willen verhoudingsgewijs vaak switchen naar de koopsector. In de Kleuren- en Artiestenbuurt hebben overigens veranderingen in werk en opleiding ook een grote invloed op de verhuiswens. De wens tot het verkrijgen van een betere woning wordt vooral geuit door verhuisgeneigden in Steenvoorde-Noord/Strijp. Opvallend is verder nog dat in Steenvoorde-Zuid een relatief groot aandeel van de verhuisgeneigden aangeeft te willen verhuizen, omdat ze ontevreden zijn met de buurt en de buurtbewoners. Bij de tevredenheid met de buurt werd hier niet aan gerefereerd.
Het geheel overziend blijken de verhuismotieven met betrekking tot de wooncarrière de grootste bijdrage te leveren aan de wens tot verhuizen.

Huurders in particuliere-huursector kopen liever dan huurders in sociale sector
Een koppeling van verhuismotieven met de eigendomssituatie wordt gegeven in tabel 4.8. Hoewel het voor verhuisgeneigden in alle eigendomssituaties het belangrijkste verhuismotief is, blijkt dat vooral de eigenaar-bewoners het verhuismotief van een te kleine woning uiten. Verhuisgeneigden in de particuliere huursector blijken verder liever te willen kopen dan verhuisgeneigden in de sociale-huursector. Het verhuismotief 'betere woning gewenst' speelt niet zo in de particuliere huursector, wel het motief van een te hoge huur in de huidige situatie. Verder is verandering van werk of opleiding een belangrijk verhuismotief voor verhuisgeneigden in de particuliere huursector. Voor verhuisgeneigden in de sociale-huursector zijn de motieven gaan trouwen, samenwonen of krijgen van een kind relatief belangrijk. Deze beide verhuismotieven in de huursector geven aan dat de huursector voor veel huishoudens een eerste start betekent op de woningmarkt op weg naar een koopwoning. Verder blijken de verhuisgeneigde eigenaar-bewoners en huurders in de sociale-huursector minder tevreden met de woonomgeving, dan de verhuislustigen in de particuliere huursector.

Mobiliteit op de woningmarkt leidt volgende de huishoudens zelf tot het meer gaan wonen voor de juiste prijs
Tabel 4.9 koppelt de verhuisgeneigdheid aan de tevredenheid met de woonuitgaven. In verhouding tot dromers en met name zitters, wonen de planners en doeners naar hun gevoel vaker te goedkoop en vooral te duur. Als zij hun woonwensen kunnen realiseren, dan zal het aantal huishoudens dat naar hun eigen inzicht voor de juiste prijs woont, toenemen.
Opvallend is dat in heel Rijswijk één op de vijf huishoudens vindt dat men te duur woont in de huidige woning. Voor de verhuisgeneigden geldt dat voor één op de vier huishoudens.

Tabel 4.8 De verhuismotieven van de verhuisgeneigde (planners en doeners) potentiële doorstromers in Rijswijk naar eigendomssituatie (in %).

	Eigenaar-bewoner	Sociale huur	Particuliere huur
Huishoudenscarrière			
Werk/opleiding	2	5	17
Trouwen/samenwonen/kind	3	8	2
Zelfstandig wonen	2	1	0
Leeftijd en gezondheid	7	6	5
Overige veranderingen	3	1	0
Wooncarrière			
Wil kopen i.p.v. huren	0	11	21
Woning is te klein	32	23	20
Woning is te groot	3	6	5
Wil betere woning	12	12	4
Wil goedkoper wonen	4	2	7
Woonomgeving			
Ontevredenheid buurt/bewoners	8	8	2
Overige redenen	24	17	16

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 4.9 Tevredenheid met de woonuitgaven, onderscheiden naar verhuisintensiteit; doorstromers Rijswijk (in %)

	Doeners	Planners	Dromers	Zitters	Verhuisgeneigden
Woont te goedkoop	15	12	12	7	13
Woont te duur	28	25	19	16	26
Woont voor juiste prijs	57	64	69	77	61
Totaal	2.041	2.738	4.626	13.870	4.779

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Als laatste wordt in dit hoofdstuk een koppeling gelegd tussen de verhuisgeneigdheid en de tevredenheid over de woning en de woonomgeving. Tabel 4.10 geeft dit weer.

Doeners (verhuiswens binnen het jaar) vooral ontevreden met de woning
Uit tabel 4.10 komt duidelijk naar voren dat verhuisgeneigden minder tevreden zijn over hun woning en hun woonomgeving dan de bewoners zonder verhuisplannen. Een relatief groot deel van de verhuisgeneigden vindt ook dat de buurt achteruitgegaan is in de afgelopen twee jaar. Er lijkt weinig verschil in de mate van ontevredenheid tussen doeners en planners, behalve daar waar het de woning betreft.

Tabel 4.10 Percentage huishoudens dat ontevreden is met respectievelijk de woning, de woonomgeving en de ontwikkeling van de buurt, de gemiddelde leefbaarheidsscore en de gemiddelde score voor voorzieningen in de wijk, onderscheiden naar verhuisintensiteit; potentiële doorstromers Rijswijk (in %)

	Doeners	Planners	Dromers	Zitters	Verhuisgeneigden
Ontevreden met de woning	34	15	7	2	23
Ontevreden met de woonomgeving	12	11	4	3	12
Buurt is achteruitgegaan	27	32	17	13	30
Gem. Leefbaarheidsscore	7.8	7.5	7.8	7.9	7.6
Gem. score voorzieningen	8.0	7.7	7.7	8.0	7.8

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Doeners blijken in veel grotere mate ontevreden te zijn met hun woning. Opvallend daarbij is dat de score met betrekking tot de leefbaarheid en de voorzieningen van doeners helemaal niet slecht is.

Ontevredenheid over grootte en warmte-isolatie van woningen leidt tot een hoog aantal huishoudens met verhuisplannen

In tabel 4.11 is nog verder ingegaan op de tevredenheid met een aantal kenmerken die betrekking hebben op de woning, waarover met name de doeners zo ontevreden waren. Uit deze tabel is gemakkelijk af te lezen dat de ontevredenheid bij de verhuisgeneigden over elk kenmerk wel groter is. Met name de ontevredenheid over de grootte van de woning en de warmte-isolatie leidt tot concrete verhuisplannen. Ontevredenheid over het sanitair en het onderhoud lijken het minst van invloed te zijn op het koesteren van verhuisplannen.

Tabel 4.11 Percentage huishoudens dat ontevreden is met woningkenmerken, onderscheiden naar verhuisintensiteit; potentiële doorstromers Rijswijk (in %)

	Doeners	Planners	Dromers	Zitters	Verhuisgeneigden
Ontevreden met de grootte	23	11	2	1	16
Ontevreden met de geluidsisolatie	33	33	27	16	33
Ontevreden met de warmte-isolatie	26	30	19	13	28
Ontevreden met de keuken	23	8	10	6	15
Ontevreden met het sanitair	13	11	11	4	12
Ontevreden met het onderhoud	20	12	9	8	15

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

4.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de benaderde huishoudens onderverdeeld in vier categorieën huishoudens met betrekking tot hun verhuisinteresse: de zitters, de dromers, de planners en de doeners. Ruim een kwart van de huishoudens is verhuisgeneigd (planners en doeners). Dit is gelijk aan het Nederlands gemiddelde.
Als de verhuisgeneigdheid wordt gekoppeld aan huishoudenskenmerken, dan blijken in Rijswijk met name de hoge- en lage-inkomensgroepen verhuisgeneigd. Het blijkt dat met name onder flatbewoners een grote verhuisgeneigdheid voorkomt, vooral als het kleine flatwoningen betreft. Eenzijdig opgebouwde wijken met veel kleine flatwoningen vragen extra aandacht als men een evenwichtige bevolkingsopbouw nastreeft. Dit geldt met name voor Te Werve en de Kleuren- en Artiestenbuurt.
Binnen Nederland geldt al dat de duurdere huurwoningen steeds moeilijker verhuurbaar worden. Zover is het in Rijswijk nog niet, maar met de voorziene ruimte die gaat komen op de woningmarkt door onder meer de VINEX-bouwopgave is het toch een signaal dat de verhuisgeneigdheid in de duurdere huurwoningen wat hoger is dan gemiddeld, zeker in de particuliere huursector.
Gevraagd naar de motieven om te verhuizen, wordt het te klein zijn van de woning het meest genoemd. Bij huurders (vooral in de particuliere huursector) geldt als belangrijk motief het goedkoper willen wonen. In het algemeen vinden de verhuisgeneigden toch al dat ze te duur wonen (26%).
Hoewel in Rijswijk de tevredenheid over woning en woonomgeving hoog is, valt op dat de verhuisgeneigden hierover minder tevreden zijn dan de dromers en zitters. Beide lijken van invloed op de verhuisbeslissing. Bij de woningkenmerken zijn het vooral de ontevredenheid met de grootte van de woning en de warmte-isolatie die de kans op verhuizen vergroten.

5
KOPEN, HUREN EN BETAALBAARHEID

5.1 Kopen of huren?

Eén van de belangrijkste eigenschappen van de woning betreft de eigendomsverhouding. En juist wat dit kenmerk betreft is er de laatste jaren een sterke verandering in de voorkeur van huishoudens waar te nemen. Zo heeft zich in Nederland na de omvangrijke crisis op de markt van koopwoningen aan het einde van de jaren zeventig, een gestage groei voorgedaan in de vraag naar koopwoningen. In de jaren negentig kwam deze vraag zelfs in een stroomversnelling terecht. De vraagexpansie kan zowel vanuit meer algemene economische ontwikkelingen als vanuit het gevoerde volkshuisvestingsbeleid zelf verklaard worden. Zo ontwikkelt de economie zich de laatste jaren voorspoedig, neemt het aantal tweeverdieners gestaag toe en is de (lange) rente thans op een naoorlogs laagterecord uitgekomen. Deze ontwikkeling wordt door het gevoerde overheidsbeleid verder versterkt; de gemeenten gaven, nadat veel banken hen al waren voorgegaan, via de bemiddelende organen in 1992 toestemming tot de introductie van de zogenaamde tweeverdienershypotheek, in het bouwprogramma werd een omslag gemaakt van voornamelijk sociale-huurwoningen naar vrije-sectorkoopwoningen en wellicht het belangrijkste was dat via forse jaarlijkse huurrondes de huurlasten sterk verhoogd werden en er tot voor kort besparingen op de huursubsidie werden doorgevoerd. Deze ontwikkelingen leidden ertoe dat de koopwoning voor steeds grotere groepen huishoudens bereikbaar en op termijn ook voordeliger werd dan een huurwoning. De financiële verandering tussen het kopen en huren in Nederland, komt eveneens naar voren in de ontwikkeling van de netto-woonuitgavenquote. Deze liep voor huurders op van 15,8% in 1982 tot 21,3% in 1994. Een tegengestelde ontwikkeling deed zich in de koopsector voor; een daling van 21,6% in 1982 tot 15,0% in 1994 voor eigenaar-bewoners met een hypotheek. Door deze ontwikkeling komt de netto-woonquote in de huursector in 1994 maar liefst 6,3%-punt hoger uit dan in de koopsector.

Meer dan de helft van verhuisgeneigden heeft voorkeur voor kopen
De zojuist beschreven veranderingen in de concurrentieverhoudingen tussen het kopen en huren van een woning, hebben ook hun effect op de woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde huishoudens in de gemeente Rijswijk niet gemist (tabel 5.1). Zo

Tabel 5.1 Gewenste eigendomsverhouding van verhuisgeneigden en dromers; potentiële doorstromers en starters Rijswijk (in %)

Voorkeur	Verhuisgeneigden	Dromers
Huurwoning	41	44
Koopwoning	59	56
Totaal abs. (= 100%)	6.495	4.528

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

wenst 59% van de verhuisgeneigde starters en doorstromers in de gemeente Rijswijk een koopwoning te betrekken. Het percentage van de dromers wijkt nauwelijks af (56%). De overigen geven de voorkeur aan een huurwoning.

Bewoners in Steenvoorde en de Muziekbuurt hebben veel interesse in huurwoningen
Tabel 5.2 geeft de voorkeur voor huur- en koopwoningen per woonwijk aan. Het betreft de voorkeur van zowel starters als doorstromers. In Steenvoorde-Noord/Strijp is de animo voor een koopwoning het geringst. Circa 35% geeft hieraan de voorkeur. Daarna volgen Steenvoorde-Zuid (50%) en de Muziekbuurt (56%). De bewoners met verhuisplannen in Leeuwendaal/Cromvliet/Cromvliet en Zuid hebben het vaakst interesse in een koopwoning. Liefst driekwart wenst een koopwoning. De overige wijken scoren juist boven het Rijswijks gemiddelde.

Met behulp van de gegevens uit het woningmarktonderzoek is het mogelijk om een nadere typering van de potentieel verhuisgeneigden die liever kopen samen te stellen. De uitkomsten zijn vermeld in tabel 5.3.

Huurwoning populair bij ouderen en lage-inkomensgroepen
Qua gewenste eigendomsverhouding ligt de omslag bij 55 jaar. Zowel een- als tweepersoonshuishoudens met een hoofdbewoner van 55 jaar hebben grote interesse in huurwoningen. Slechts 13% van de 65-plussers wil bijvoorbeeld verhuizen naar

Tabel 5.2 Gewenste eigendomsverhouding van verhuisgeneigden onderscheiden naar woonwijk; potentiële doorstromers en starters Rijswijk (in %)

Voorkeur	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijswijk
Huurwoning	23	38	32	36	65	50	44	25	41
Koopwoning	77	62	68	64	35	50	56	75	59
Totaal abs. (=100%)	527	1.405	932	600	502	1.543	682	305	6.495

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 5.3 Huishoudenskenmerken van verhuisgeneigde huishoudens (planners en doeners), onderscheiden naar gewenste eigendomsverhouding; Rijswijk (horizontaal gepercenteerd)

Gewenste eigendomsverhouding	Voorkeur huur	Voorkeur koop
Inkomen		
Tot minimumplus	81	19
Minimumplus tot modaal	41	59
Modaal tot 1,5x modaal	30	70
Vanaf 1,5x modaal	19	81
Leeftijd		
16 tot 30 jaar	17	83
30-40 jaar	21	79
40-55 jaar	32	68
55-65 jaar	78	22
65 jaar en ouder	87	13
Huishoudensgrootte		
1 of 2 personen	42	58
3 of 4 personen	31	69
5 en meer personen	46	54
Huishoudenssamenstelling		
Alleenstaand	48	52
Eénoudergezin	49	51
Huishouden zonder kinderen	33	67
Huishouden met kinderen	28	72
Huishoudenstype		
Alleenstaand < 55 jaar	25	75
Alleenstaand ≥ 55 jaar	85	15
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	9	91
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	31	69
Meerpers. ≥ 55 jaar	80	20
Doelgroep volkshuisvestingsbeleid		
Wel doelgroep	76	24
Geen doelgroep	27	73
Scheefwonen*		
Woont te goedkoop	39	61
Woont passend	87	13
Huidige woonsituatie		
Starter	53	47
Doorstromer	39	61
Totaal	41	59

* Woont te duur: te weinig cases, dus niet opgenomen in tabel.
Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

een koopwoning. Hoe jonger men is, des te vaker opteert men voor een koopwoning. Afhankelijk van de leeftijdsklasse kiest globaal 70% à 80% voor een koopwoning.

Van de huishoudens met een inkomen van maximaal 110% van het minimumloon wil 19% een koopwoning. Voor deze huishoudens is een huurwoning vaak de enige mogelijkheid die financieel haalbaar is. Bij de verhuisgeneigde huishoudens die zich een inkomensklasse hoger bevinden (tot modaal), heeft al een meerderheid een voorkeur voor een koopwoning. Naarmate het inkomen stijgt, neemt ook deze interesse toe. Toch heeft bijna 20% van de verhuisgeneigde huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen een voorkeur voor een huurwoning.
Voorts blijkt dat een kwart van de doelgroep bij verhuizing de voorkeur geeft aan een koopwoning. Bij de niet-doelgroepers is dit driekwart. Te goedkoop wonenden wensen in meerderheid een koopwoning. Om deze scheefheid te verminderen kan dus ook buiten de huursector naar oplossingen gezocht worden.

De meeste interesse in koopwoningen gaat uit van meerpersoonshuishoudens zonder kinderen met een hoofdbewoner tot 55 jaar. Liefst 90% van deze huishoudens met verhuisplannen is op zoek naar een koopwoning. Hieronder zullen zich veel toekomstige gezinnen bevinden. Bij de gezinnen met kinderen opteert 70% voor een koopwoning.

40% van de huurders heeft belangstelling om huidige huurwoning te kopen
Omdat via de nieuwbouw slechts een beperkte verschuiving in het aandeel koop- en huurwoningen in de totale woningvoorraad kan worden aangebracht, hebben wij aan de huurders eveneens de vraag voorgelegd of zij hun huurwoning willen aankopen wanneer de maandelijks lasten hierdoor met *f* 250,- toenemen. Indien het antwoord negatief was, is gevraagd of huurders bij gelijkblijvende maandelijkse woonuitgaven eventueel tot aankoop willen overgaan. Tabel 5.4 geeft de resultaten.
Circa 21% wil de huidige huurwoning kopen, ook als dan de maandelijkse woonlasten met *f* 250,- toenemen. Nog eens 18% wil de woning kopen, maar stelt als voorwaarde dat de maandlasten niet mogen stijgen. Bij de huurders van sociale-huurwoningen is de interesse groter dan bij de huurders van particuliere huurwoningen.
Opvallend is huurders van duurdere woningen evenveel belangstelling hebben als huurders van goedkope woningen. Er zijn namelijk geen significante verschillen naar huidige huurprijs. Wel speelt het woningtype een belangrijke rol. De interesse is het grootst bij de huurders van rijtjeswoningen. Circa 48% wil de woning kopen, ook als de maandelijkse lasten met *f* 250,- toenemen. Bij flatwoningen met lift (15%), flatwoningen zonder lift (19%) en beneden/bovenwoningen (21%) is dit percentage fors lager.
De meeste belangstelling vinden we in Leeuwendaal/Cromvliet (+ *f* 250,-: 34%) en Zuid (33%), daarna volgen Steenvoorde-Noord/Strijp (27%) en Steenvoorde-Zuid (25%). De minste interesse meten we in de Muziekbuurt (20%), Oud-Centrum (20%), Te Werve (16%) en de Kleuren- en Artiestenbuurt (13%).

Tabel 5.4 Interesse van huurders om hun huidige huurwoning te kopen, Rijswijk, onderscheiden naar soort verhuurder (in %)

Interesse	Sociale verhuurder	Particuliere verhuurder	Totaal
Kopen bij hogere lasten	23	16	21
Kopen bij gelijke lasten	21	13	18
Blijft huren	56	71	61
Totaal	9.706	4.870	14.576

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

5.2 Betaalbaarheid

5.2.1 Kopen

Nu de markt van koopwoningen de afgelopen drie jaar op drift is geraakt en de prijzen van bestaande woningen met ruim 30% zijn gestegen, is het van extra groot belang om vast te stellen welke bedragen de verhuisgeneigden bereid zijn om voor hun toekomstige koopwoning op tafel te leggen. Tabel 5.5 geeft inzicht in de gewenste prijsklasse van de huishoudens die verhuisplannen hebben en voorkeur hebben voor een koopwoning. Hierbij zijn overigens de kosten voor de makelaar, de notaris en de hypotheek inbegrepen.

Meerderheid potentiële kopers bereid om flink in de buidel te tasten

Uit de gegevens in tabel 5.5 kan worden opgemaakt dat de verhuisgeneigden bereid zijn om redelijk fors in de buidel te tasten voor een volgende koopwoning. Circa 41% van de verhuisgeneigde doorstromers en starters in Rijswijk wil maximaal *f* 238.000,- uitgeven. Daarentegen ziet 38% van de verhuisgeneigden er niet tegen op om meer dan *f* 300.000,- te betalen, terwijl 13% zelfs een koopwoning van meer dan *f* 400.000,- ambieert.

De overigen richten zich op het segment tussen *f* 238.000,- en *f* 300.000,-. De gemiddelde prijs die starters en doorstromers wil betalen, bedraagt *f* 272.000,-. De dromers wijken qua gewenste koopprijs weinig af van de verhuisgeneigden, ofwel planners en doeners.

f 300.000,- het maximum voor starters, bij veel doorstromers begint het dan pas

Starters ambiëren vooralsnog nauwelijks woningen boven de *f* 300.000,-. Ongeveer 71% wil beneden de *f* 238.000,- slagen. Doorstromers oriënteren zich meer op de duurdere prijssegmenten: 45% wil een woning van meer dan *f* 300.000,-. De doorstromers uit Leeuwendaal/Cromvliet, de Kleuren- en Artiestenbuurt en de Muziekbuurt zijn verhoudingsgewijs vaker op zoek naar woningen boven *f* 300.000,-. Doorstromers uit Oud-Centrum, Te Werve en Steenvoorde-Zuid oriënteren zich daarentegen vaker op het goedkope segment. De doorstromers uit Steenvoorde-Noord/De Strijp oriënteren zich relatief vaak op het segment tussen de *f* 238.000,-

Tabel 5.5 Gewenste prijsklasse koopwoningen van verhuisgeneigden en dromers, onderscheiden naar doorstromers en starters; Rijswijk (*f*) (horizontaal gepercenteerd)

	tot 238.000	238-300.000	300-400.000	vanaf 400.000
Rijswijk				
Verhuisgeneigden	41	21	25	13
Dromers	38	23	24	16
Doorstromers				
Verhuisgeneigden	32	24	30	15
Dromers	37	23	24	16
Starters				
Verhuisgeneigden	71	13	8	7
Dromers	60	40	-	-

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

en *f* 300.000,-, de doorstromers uit Zuid juist op òf het goedkope, òf het dure segment.
In tabel 5.6 kan voor Rijswijk weer het gebruikelijke onderscheid naar huishoudenskenmerken worden afgelezen.

De bereidheid om veel te betalen neemt toe met oplopen leeftijd en inkomen
Dure koopwoningen worden uiteraard meer gevraagd door de hoge-inkomensgroepen. Zo is van de huishoudens met een inkomen vanaf 1,5 modaal 22% op zoek naar een koopwoning vanaf *f* 400.000,- en 37% in het prijssegment van *f* 300.000,- tot *f* 400.000,-. Met name de gezinnen met kinderen vragen dure koopwoningen.

Circa driekwart van de verhuisgeneigden met een inkomen tot modaal zoekt zijn heil in de prijsklasse tot *f* 238.000,-. Ouderen en jongeren richten zich vooral op de lagere prijsklassen. Bij de te goedkoop wonende huurders is deze prijsklasse ook populair.

Potentiële huizenkoper stelt zich voorzichtig op
Zoals aangegeven vormt de haalbaarheid van de gewenste koopprijs een belangrijk aandachtspunt. Tabel 5.7 biedt informatie over de doorstromers.
Allereerst hebben we aan de potentiële kopers gevraagd welk maximaal bedrag aan eigen geld men bereid is om in te brengen. Omdat de verhuisgeneigde eigenaar-bewoners een deel van het opgebouwde vermogen uit hun koopwoning kunnen inbrengen, maken we hierbij onderscheid tussen eigenaar-bewoners en huurders. Zo zijn de eigenaar-bewoners uit de gemeente Rijswijk bereid om gemiddeld circa *f* 109.000,- aan eigen geld mee te nemen tegen de huurders *f* 31.000,-. Naarmate de gewenste koopprijs hoger uitkomt, neemt ook de omvang van het beschikbare eigen geld toe. Dit zien we zowel bij de eigenaar-bewoners als de starters.

Tabel 5.6 Gewenste prijsklasse koopwoningen van verhuisgeneigde huishoudens, onderscheiden naar huishoudenskenmerken; Rijswijk (*f*) (horizontaal gepercenteerd)

	tot 238.000	238-300.000	300-400.000	vanaf 400.000
Inkomen				
Tot minimumplus	77	-	-	-
Minimumplus tot modaal	73	16	9	2
Modaal tot 1,5x modaal	48	23	27	3
Vanaf 1,5x modaal	17	24	37	22
Leeftijd				
16 tot 30 jaar	41	27	25	8
30-40 jaar	25	23	35	17
40-55 jaar	22	21	34	23
55 jaar en ouder	51	21	14	14
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	33	24	31	12
3 of 4 personen	26	22	29	22
5 en meer personen	36	20	11	33
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	43	25	27	4
Huishouden zonder kinderen	51	15	18	15
Huishouden met kinderen	24	25	28	23
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	40	26	30	5
Alleenstaand ≥ 55 jaar	62	23	15	-
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	22	23	37	18
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	29	23	27	21
Meerpers. ≥ 55 jaar	27	14	8	51
Doelgroep volkshuisvestingsbeleid				
Wel doelgroep	81	14	6	-
Geen doelgroep	27	24	33	15
Scheefwonen*				
Woont te goedkoop	61	15	19	6
Woont passend	28	29	32	11
Totaal	41	21	25	13

* Woont te duur: te weinig cases, dus niet opgenomen in tabel.
Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Vervolgens hebben wij op basis van een annuïteitenhypotheek met een rente van 6% en het door de respondenten verstrekte huishoudensinkomen berekend welke maximale hypotheek de potentiële kopers volgens de normen van de Postbank zouden mogen opnemen. Hierbij is bewust voor een voorzichtige opstelling gekozen. Zo kan in werkelijkheid een lagere hypotheekrente bedongen worden, kan gekozen

Tabel 5.7 Haalbaarheid van de gewenste koopprijs van verhuisgeneigde huishoudens in gemiddelde bedragen (x *f* 1.000), onderscheiden naar prijsklasse; doorstromers Rijswijk

	tot 238.000	238.000 - 300.000	300.000 - 400.000	vanaf 400.000	Totaal
Bereid te betalen voor de gewenste woning	181	254	325	475	283
Maximaal bereid in te brengen eigenaar-bewoner	47	81	117	192	109
Maximaal bereid in te brengen huurder	12	29	32	114	31
Maximaal bereid in te brengen eigenaar-bewoner en huurder	25	49	79	167	68
Maximale hypotheek op basis van inkomen	244	327	396	460	338
Maximale bestedingscapaciteit	269	376	475	627	406
Verschil tussen maximale bestedingscapaciteit en gewenste koopprijs	88	122	150	152	123

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

worden voor een ander type hypotheek en geldt met name voor hogere-inkomensgroepen dat sommige banken een hogere hypotheek toestaan. Op basis van onze berekeningen komt het gemiddelde bedrag waarover de potentiële kopers kunnen beschikken voor Rijswijk uit op *f* 338.000,-.

Voor alle onderscheiden prijsklassen geldt dat er behoorlijk wat rek zit tussen de berekende leencapaciteit en de gewenste koopprijs. Zo heeft de gemiddelde potentiële huizenkoper in Rijswijk een ruimte van *f* 123.000,- ter beschikking tussen zijn maximale bestedingsmogelijkheid (de berekende maximale hypotheek en het eigen geld) en de door hem gewenste prijs. De gemiddelde gewenste koopprijs bedraagt namelijk *f* 283.000,-, de maximale bestedingscapaciteit *f* 406.000,-. Voorlopig kunnen we constateren dat de kopers zich voorzichtig opstellen. De maximale bestedingscapaciteit wordt bij het noemen van de gewenste koopprijs voor 70% aangewend. Of de toekomstige koper inderdaad bereid is de bestedingscapaciteit meer te benutten, zal voor een belangrijk deel afhangen van de mate waarin de nieuwe woning de gewenste kwaliteiten ook daadwerkelijk voor het beoogde bedrag kan leveren. Indien dit onvoldoende is, zal de koper misschien de bestedingscapaciteit in grotere mate benutten.

Bij de starters is niet geïnformeerd naar het geld dat men bereid is in te brengen. We kunnen de gewenste koopprijzen relateren aan de maximale hypotheek die verstrekt kan worden. Daarbij hanteren we dezelfde uitgangspunten als bij de doorstromers. Indien starters gaan samenwonen tellen beide inkomens mee.

De gemiddelde maximale hypotheek is in de prijsklasse tot *f* 238.000,- hoger dan de gewenste koopprijs. De marge bedraagt *f* 27.000,-. In de prijsklasse *f* 238.000,- tot *f* 300.000,- is zo'n marge niet aanwezig. De gemiddelde maximale hypotheek is *f* 47.000,- lager dan de gewenste koopprijs. Dit gat zal met behulp van gunstige hypotheekvormen of eigen geld gedicht dienen te worden.

Gewenste koopprijs is niet het maximum dat de koper wil uitgeven
Zojuist zagen we dat de gemiddelde huizenkoper zich voorzichtig opstelt. De gewenste koopprijzen liggen doorgaans lager dan wat financieel haalbaar is. Uit de enquête blijkt echter ook dat het merendeel van de huizenkopers meer wil uitgeven dan het bedrag dat in eerste instantie genoemd wordt. Grofweg kunnen we zeggen dat circa 40% niets of bijna niets (maximaal *f* 10.000,-) extra voor de nieuwe koopwoning wil uitgeven. De overige 60% is bereid dieper in de buidel te tasten, dan dat ze in eerste instantie aangeven. Circa 20% wil namelijk *f* 10.000,- tot *f* 30.000,- extra uitgeven, en 30% *f* 30.000,- tot *f* 50.000,-. De overige 10% is bereid meer dan *f* 50.000,- extra uit te geven. Bijna niemand geeft aan dat dit meer dan *f* 100.000,- is. Degenen die bereid zijn dieper in de buidel te tasten dan zij in eerste instantie aangeven, zijn relatief vaak potentiële kopers van woningen van meer dan *f* 300.000,-. Dit strookt met de gegevens uit tabel 5.7.

5.2.2 Huren

Evenals voor de potentiële kopers, kan ook voor de verhuisgeneigde huishoudens die op zoek zijn naar een huurwoning worden vastgesteld welk bedrag zij bereid zijn om maandelijks aan het wonen uit te geven. In de vorige paragraaf zagen we dat een meerderheid een koopwoning zoekt. Circa 41% is op zoek naar een huurwoning. Wij hebben deze huishoudens de volgende vraag voorgelegd: Welk bedrag bent U bereid om maandelijks aan huur en servicekosten uit te geven? LET OP: zonder gas, water en elektriciteit.

Grote vraag naar middeldure en dure huurwoningen
Van de verhuisgeneigde huishoudens die op zoek zijn naar een huurwoning wenst 35% een middeldure woning en 37% een dure woning te betrekken. De overige 28% wil naar een goedkope huurwoning verhuizen. De dromers oriënteren zich minder op het goedkope segment dan de huurders. Circa 14% wil verhuizen naar een huurwoning met een huurprijs van meer dan *f* 1.048,-. Tabel 5.8 laat dit zien.
Doorstromers vragen over het algemeen duurdere huurwoningen dan starters. Circa de helft van de doorstromers wil namelijk een huurwoning in het dure segment. Bij de starters is dit slechts 19%. Hier is het goedkope en middeldure segment favoriet.

Tabel 5.9 geeft voor verschillende huishoudenskenmerken weer, welke huurklasse geambieerd wordt. De helft van de minimumplussers wil een goedkope huurwoning. De overige inkomensklassen richten zich op de andere segmenten. Vooral jonge alleenstaanden zijn de vragers van goedkope woningen.

Tabel 5.8 Gewenste basishuur van verhuisgeneigde huishoudens, onderscheiden naar doorstromers en starters; Rijswijk (*f*) (horizontaal gepercenteerd)

	tot *f* 620	*f* 620-830	*f* 830-1.048	vanaf *f* 1.048
Rijswijk				
Verhuisgeneigden	28	35	23	14
Dromers	19	40	28	14
Doorstromers				
Verhuisgeneigden	21	30	28	21
Dromers	16	41	29	14
Starters				
Verhuisgeneigden	39	43	16	3
Dromers	47	27	16	11

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Het middeldure segment is populair bij de huishoudens met een inkomen tot modaal. Vooral de huishoudens van middelbare leeftijd vragen deze woningen.
Bij de huishoudens met een bovenmodaal inkomen is geen vraag naar goedkope huurwoningen. Zij richten zich vooral op het dure huursegment. Dit segment kent vooral vragers die tot de ouderen behoren.

Ook merendeel van huurders is bereid om dieper in de buidel te tasten
Circa 33% van degenen die naar een (andere) huurwoning willen verhuizen, wenst niet meer te betalen dan het bedrag dat men in eerste instantie noemde. Indien men geen woning voor dat geld kan krijgen, accepteert men geen huurwoning. Ongeveer 14% zou een duurdere huurwoning accepteren, maar dan mag de extra huur niet meer dan *f* 50,- bedragen. Bij 28% van de huishoudens mag de extra huur de *f* 50,- tot *f* 100,- niet overschrijden, bij 17% niet meer dan *f* 100,- tot *f* 200,-. De overige 8% wil maximaal *f* 300,- extra huur betalen. Er zijn geen significante verschillen naar huurklasse. Het is dus niet zo dat degenen die een lage huurprijs wensen, vaker bereid zijn om dieper in de buidel te tasten, dan de huishoudens die een dure huurwoning wensen.

5.3 Conclusie

Binnen Rijswijk heeft meer dan de helft van de verhuisgeneigden een voorkeur voor het kopen van een woning. Wordt meer specifiek naar de huishoudenskenmerken gekeken, dan zijn het vooral ouderen en lage-inkomensgroepen die graag willen huren. Voor ouderen is het ook vaak moeilijker om een hypotheek te verkrijgen, terwijl mensen met lage inkomens veelal het financiële risico van koop en de bijkomende (onderhouds-)kosten niet aanstaan. Mensen die te goedkoop wonen,

Tabel 5.9 Gewenste prijsklasse van verhuisgeneigde huishoudens, onderscheiden naar huishoudenskenmerken; Rijswijk (*f*) (horizontaal gepercenteerd)

	tot *f* 620	*f* 620-830	*f* 830-1.048	vanaf *f* 1.048
Inkomen				
Tot minimumplus	50	42	8	-
Minimumplus tot modaal	17	53	25	4
Modaal tot 1,5x modaal	-	39	46	14
Vanaf 1,5x modaal	1	14	35	49
Leeftijd				
16 tot 30 jaar	21	33	42	4
30-40 jaar	25	39	23	12
40-55 jaar	11	44	31	13
55-65 jaar	20	38	28	14
65 jaar en ouder	16	27	26	31
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	19	35	27	19
3 of meer personen	17	44	29	11
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	25	36	22	18
Eénoudergezin	23	27	41	9
Huishouden zonder kinderen	10	36	32	22
Huishouden met kinderen	6	42	35	16
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	29	47	21	3
Alleenstaand ≥ 55 jaar	23	29	22	26
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	12	33	26	29
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	13	36	39	13
Meerpers. ≥ 55 jaar	11	36	34	19
Scheefwonen				
Woont te goedkoop	28	50	13	9
Woont te duur	3	44	54	-
Woont passend	17	35	28	20

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

wensen in meerderheid een koopwoning. Om de goedkope scheefheid te verminderen zal er dus ook naar oplossingen moeten worden gezocht buiten de huursector.
Binnen de huursector ligt echter wel meer ruimte om een verschuiving tussen het aandeel koop- en huurwoningen teweeg te brengen, omdat nieuwbouw slechts beperkt kan plaatsvinden. Van de huurders blijkt 40% bereid om de huidige huurwoning aan te kopen, waarvan de helft daar zelfs een stijging van *f* 250,- in de maandelijkse lasten voor over heeft. Vooral de rijtjeswoning staan in de belangstelling. In de Muziekbuurt (20%), Oud-Centrum (20%), Te Werve (16%) en de Kleuren- en Artiestenbuurt (13%) is de belangstelling het geringst.

Als wordt gekeken naar de gewenste prijsklasse van koopwoningen, dan is er in Rijswijk vooral belangstelling voor middeldure koopwoningen. De gemiddelde gewenste koopprijs bedraagt *f* 283.000,-. De berekende maximale gemiddelde bestedingscapaciteit bedraagt *f* 406.000,-, hetgeen de potentiële huizenkoper in Rijswijk een ruimte geeft van *f* 123.000,-. De kopers zijn dus nog voorzichtig met de prijs die men wil betalen voor een woning.
Ook onder de potentiële huurders is geïnformeerd naar wat men voor huurprijs zou willen betalen. Daaruit blijkt dat 35% een middeldure woning wenst en 37% een dure woning. Vooral de hogere-inkomensgroepen richten zich op de duurdere huurwoningen. Zij lijken kwaliteit te wensen en verwachten dat het meeste te kunnen vinden in dit segment van de huurwoningvoorraad in Rijswijk. Veel van deze huishoudens met hoge inkomens bestaan uit ouderen.

6
GEWENSTE WONING EN WOONOMGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan wij uitgebreid stil bij de door de verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers en starters) in de gemeente Rijswijk gewenste woning en besteden we aandacht aan de omgeving waarin deze woning gesitueerd zou moeten worden. Allereerst wordt in paragraaf 6.2 ingegaan op de woningkenmerken, waarna in paragraaf 6.3 de omgevingskenmerken worden behandeld. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de woonvoorkeuren van ouderen (paragraaf 6.4). Vanwege de toenemende vergrijzing en de veranderingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan op het terrein van de ouderenhuisvesting, is het relevant om de woonvoorkeur van de ouderen meer specifiek onder de loep te nemen.
In de analyses vormen de planners en doeners (= verhuisgeneigden) het uitgangspunt. De woonwensen van dromers zijn niet opgenomen. De kans dat dromers daadwerkelijk binnen twee jaar verhuizen is immers gering.

6.2 Woningkenmerken

Grote voorkeur voor rijtjeswoningen
Met betrekking tot de woningkenmerken is aan de verhuisgeneigden ten eerste de vraag gesteld in welke woning ze zeker wel zouden willen wonen en in welk type zeker niet. In tabel 6.1 blijkt dan dat een groot deel van de huishoudens in Rijswijk zeker wel in een rijtjeshuis zou willen wonen (67%). Opvallend is dat een vrijstaande woning (33%) of een twee-onder-één-kap woning minder gewild is (41%). Dit betekent dat in Rijswijk realistisch naar de woningmarkt wordt gekeken. Flatwoningen met lift (48%), benedenwoningen (42%) en bovenwoningen (49%) worden ook door een breed publiek gewaardeerd. Seniorenwoningen zijn populair. De helft van de 55-plussers noemt dit woningtype. Slechts 21% wil zeker wel in een luxe appartement in het centrum wonen. De flatwoningen zonder lift zijn nauwelijks populairder (27%).

Tabel 6.1 Gewenst woningtype van verhuisgeneigden; doorstromers Rijswijk (horizontaal gepercenteerd in %)

	Zeker wel	Misschien	Zeker niet
Vrijstaande woning	33	6	61
Twee-onder-één-kap woning	41	11	48
Rijtjeshuis	67	12	22
Luxe appartement in het centrum	21	6	73
Flat met lift	48	9	43
Flat zonder lift	27	9	64
Bovenwoning	42	9	49
Benedenwoning	49	9	42
Seniorenwoning (*)	49	2	49

abs. = 4.779 huishoudens.
(*) Alleen gevraagd aan 55-plussers.
Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Verhuisgeneigden in Oud-Centrum en Te Werve tonen de meeste affectie met rijtjeswoningen

Als de in tabel 6.1 geuite wens voor een bepaald type wordt bekeken op wijkniveau, dan blijkt de voorkeur voor rijtjeswoningen het sterkst in de wijken Oud-Centrum (75%) en Te Werve (78%). In de wijken Leeuwendaal/Cromvliet (40%) en de Kleuren- en Artiestenbuurt (36%) hebben de bewoners verhoudingsgewijs de minste belangstelling voor een rijtjeswoning.

Opvallend is dat eengezinswoningen zowel worden geambieerd in wijken waar er al veel staan, als in wijken waar er juist weinig zijn, zoals bijvoorbeeld in Leeuwendaal/Cromvliet en de Kleuren- en Artiestenbuurt. De meergezinswoningen worden juist het meest gewaardeerd door verhuisgeneigden die zich bevinden in een wijk met veel van deze woningen. Zo wil 60% van de verhuisgeneigden in de Kleuren- en Artiestenbuurt en 61% van de verhuisgeneigden in Steenvoorde-Noord/Strijp zeker wel in een flat met lift wonen. Bewoners van Leeuwendaal/Cromvliet (42%) en Muziekbuurt (50%) hebben minder belangstelling. Opvallend is verder de verhoudingsgewijs geringe belangstelling voor meergezinswoningen bij de verhuisgeneigden in de Muziekbuurt.

De seniorenwoningen zijn vooral in trek bij verhuisgeneigden in Te Werve (70%) en Steenvoorde-Zuid (63%).

Een kwart geeft voorkeur aan rijtjeswoningen, de helft wil meergezinswoning

Opvolgend aan de vraag in welke woning men wel zou willen wonen, is ook gevraagd naar de eerste voorkeur van huishoudens wat betreft het woningtype. De antwoorden op deze vraag staan weergegeven in tabel 6.2. Uit deze tabel blijkt dat de rijtjeswoning het meest populair is onder verhuisgeneigden: 24% van de verhuisgeneigde doorstromers en starters prefereert dit woningtype. Daarna volgen de flat met lift (17%), de beneden/bovenwoning (16%) en de vrijstaande woning (16%).

Tabel 6.2 De eerste woningvoorkeur naar verhuisgeneigdheid, huidige woonsituatie en gewenste eigendomsverhouding in de gemeente Rijswijk (horizontaal gepercenteerd)

	1	2	3	4	5	6	7
Dromers	19	12	23	12	2	14	18
Planners en doeners	14	11	25	19	4	19	10
Doorstromers	18	13	25	14	2	14	15
Starters	8	5	23	25	8	27	5
Koopwoning	22	18	26	15	2	11	6
Huurwoning	6	3	22	19	4	23	23
Totaal	16	11	24	16	3	17	13

1 = Vrijstaande woning
2 = Twee-onder-één-kapwoning
3 = Rijtjeswoning
4 = Beneden-/bovenwoning
5 = Flat zonder lift
6 = Flat met lift
7 = Specifieke ouderenwoning

abs. = 4.779 doorstromers en 2.135 starters.
Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Verder geeft 13% de voorkeur aan een specifieke seniorenwoning en 11% aan een twee-onder-een-kapwoning. Slechts 3% prefereert een flat zonder lift.
Dit alles resulteert erin dat de helft van de verhuisgeneigde starters en doorstromers een meergezinswoning wenst. Hiertoe rekenen we ook de ouderenwoningen.

Flat met lift populair onder starters
De starters op de woningmarkt richten zich duidelijk op rijtjeswoningen, beneden-/-bovenwoningen en woningen in een flat met lift. Het gaat dan om een voorkeur voor woningen waar de starters niet verwachten alleen in te gaan wonen. Een groot aantal doorstromers wil ook een rijtjeswoning, maar in verhouding ook liever een vrijstaande woning. Starters zijn wel degenen die nog relatief het meest een voorkeur uitspreken voor de woningen in een flat zonder lift. De lage (huur)prijs van deze woningen vormt hiervoor één van de redenen.
Naast de vraag naar zelfstandige woningen is er een geringe vraag naar onzelfstandige woningen. Slechts 5% van de starters wenst een onzelfstandige woonruimte te betrekken, 88% zoekt een zelfstandige woning. Circa 7% houdt beide mogelijkheden open.

In specifieke woningen voor ouderen zijn vooral huurders geïnteresseerd
Kopers wensen in het algemeen liever naar eengezinswoningen te verhuizen, dan naar meergezinswoningen. Dit blijkt duidelijk als wordt gekeken naar de verschillen tussen potentiële kopers en huurders. De voorkeur van kopers ligt bij vrijstaande en rijtjeswoningen, terwijl de voorkeur van huurders uitgaat naar woningen in een flat met lift, seniorenwoningen en rijtjeswoningen.

Ruim de helft van de verhuisgeneigden wenst een tuin
In tabel 6.3 en 6.4 passeert een groot aantal woningkenmerken de revue. Ten eerste wordt bekeken of verhuisgeneigden een tuin wensen of niet. Binnen Rijswijk blijkt ruim de helft (53%) van de verhuisgeneigden een tuin te willen hebben. Slechts een gering aantal (15%) geeft aan geen tuin te willen, maar een fors deel is indifferent, zodat er ook voor woningen zonder tuin binnen Rijswijk een markt blijft. Wel zijn het vooral de verhuisgeneigden die een ééngezinskoopwoning wensen die ook een tuin willen hebben.
Het hebben van een tuin is niet altijd een 'must'. Ongeveer 37% van de huishoudens die een tuin wensen, wijst een woning zonder tuin niet af. Voor de overige 63% is de tuin een harde eis. Zij wijzen een woning zonder tuin zondermeer af. Kopers (43%) wijzen een woning zonder tuin vaker af dan huurders (28%).
Omgerekend betekent dit dat 33% van de woningzoekenden per se een tuin wil hebben, 19% wil een tuin maar vindt dit geen noodzaak, 32% staat er indifferent tegenover, en 15% geeft expliciet aan geen tuin te willen.

Lichte voorkeur voor bestaande woningen
Wordt gevraagd of men liever een nieuwbouwwoning betrekt of een bestaande woning, dan blijkt er een lichte voorkeur te bestaan voor bestaande woningen. Het grootste deel van de verhuisgeneigde huishoudens maakt het echter niets uit of men in een bestaande dan wel nieuwbouwwoning terecht komt. Zo bekeken zou 73% van deze huishoudens wel een nieuwbouwwoning willen betrekken. Opvallend is dat huishoudens uit buurten uit een tijdperk met een opvallende en karakteristieke bouwstijl, zoals de populaire vooroorlogse woningen, het liefst bestaande (soortgelijke) woningen betrekken, zoals in Leeuwendaal/Cromvliet. Dit komt verderop ook terug in de grote voorkeur voor traditionele bouw in deze wijk. Verder zijn de huishoudens die willen kopen ook meer gericht op nieuwbouw.

Weinig vraag naar een garage
In verhouding tot andere gemeenten in het land blijkt het randstedelijke karakter van Rijswijk en het altijd spelende ruimtegebrek. Bewoners schijnen daaraan te zijn gewend. De vraag naar een garage is dan ook niet al te hoog. Nog geen drie op de tien verhuisgeneigden wenst een eigen garage. Mensen die een koopwoning ambieren hebben de garage wel wat hoger op het verlanglijstje staan. Vier van de tien potentiële betrekkers van een koopwoning willen graag een garage.
Een garage is geen harde woonwens. Slechts 19% van degenen die een garage willen, wijst een woning zonder garage af. De overgrote meerderheid accepteert dus een woning zonder garage: 81%. Bij degenen die een huurwoning wensen is dit liefst 92%, bij degenen die een koopwoning wensen 77%.

Tabel 6.3 Gewenste woningkenmerken van verhuisgeneigde huishoudens per wijk; doorstromers en starters, Rijswijk (in %)

Kenmerken	L/C	OC	TW	KA	SN/S	SZ	MB	Z	Rijs-wijk
Woning met of zonder tuin?									
Met tuin	60	64	61	39	36	48	49	61	53
Zonder tuin	17	2	12	22	20	22	23	7	15
Maakt niets uit	23	34	27	39	43	31	28	32	32
Nieuwbouwwoning?									
Nieuwbouw	6	5	29	17	15	14	23	29	16
Bestaand	50	34	23	20	27	20	25	31	27
Maakt niets uit	45	61	49	63	58	66	52	40	57
Wel of geen garage?									
Met garage	34	30	32	41	31	20	24	32	29
Zonder garage	25	21	20	24	22	26	19	32	23
Maakt niet uit	41	49	48	35	46	55	57	37	48
Wat voor architectuur?									
Traditioneel	76	61	67	58	66	72	65	64	66
Modern	9	25	12	20	14	15	16	24	17
Experimenteel	15	14	20	22	20	13	19	11	17
Een voor het milieu duurzame woning?									
Ja, duurzame woning	74	68	67	70	70	69	69	70	69
Nee, traditionele woning	26	32	33	30	30	31	31	31	31
Woning met milieu-technische voorzieningen met besparing?									
Ja	93	96	96	100	100	99	98	100	98
Nee	8	5	4	0	0	1	3	0	3
Woning met milieu-technische voorzieningen zonder besparing?									
Ja	83	83	84	80	87	87	81	80	84
Nee	17	17	16	21	14	14	19	20	16
Woning op kavel?									
Kavel	34	51	26	33	11	42	40	52	38
Bouwproject	66	49	75	67	89	58	60	48	62
Aantal kamers?									
1-2	9	3	12	5	9	6	10	3	7
3	20	39	29	42	34	32	38	26	34
4	40	49	41	40	44	42	42	48	43
5 of meer	31	9	18	12	14	18	11	23	16
Aangepaste woning voor personen die zich moeilijk verplaatsen?									
Ja	32	20	14	29	31	18	38	34	24
Nee	68	80	86	71	69	82	62	66	76

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 6.4 Gewenste woningkenmerken van verhuisgeneigde huishoudens onderscheiden naar gewenste eigendomsverhouding en gewenst woningtype; doorstromers en starters, Rijswijk (in %)

Kenmerken	Huur (gewenst)	Koop (gewenst)	Eengezins (gewenst)	Meergezins (gewenst)
Woning met of zonder tuin?				
Met tuin	38	65	76	30
Zonder tuin	26	7	4	27
Maakt niets uit	37	28	20	43
Nieuwbouwwoning?				
Nieuwbouw	8	21	26	28
Bestaand	25	30	21	11
Maakt niets uit	68	50	54	61
Wel of geen garage?				
Met garage	16	39	33	25
Zonder garage	38	12	14	32
Maakt niet uit	47	49	53	43
Wat voor architectuur?				
Traditioneel	70	64	67	65
Modern	18	16	14	21
Experimenteel	12	20	19	14
Een voor het milieu duurzame woning?				
Ja, duurzame woning	68	70	72	66
Nee, traditionele woning	32	30	28	34
Woning met milieu-technische voorzieningen met besparing?				
Ja	97	99	99	96
Nee	3	1	1	4
Woning met milieu-technische voorzieningen zonder besparing?				
Ja	84	83	85	82
Nee	16	17	15	18
Woning op kavel?				
Kavel	-	40	39	36
Bouwproject	-	60	61	64
Aantal kamers?				
1-2	16	1	1	13
3	43	25	24	45
4	34	51	48	38
5 of meer	7	23	27	4
Aangepaste woning voor personen die zich moeilijk verplaatsen?				
Ja	34	17	16	31
Nee	66	83	84	69

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Traditionele bouw verreweg het meest populair
Architectuur bepaalt voor een groot gedeelte het uiterlijk van de woning. Het blijkt dat de traditionele architectuur van huizen met schuine daken het meest populair is. Maar liefst tweederde van de verhuisgeneigde huishoudens wenst een dergelijk huis. Moderne architectuur (weerspiegeld in woningen met strakke vormgeving en platte daken) valt veel minder in de smaak, behalve blijkbaar bij huishoudens in Oud-Centrum en Zuid. Experimentele woningen (bijzonder vorm gegeven woningen) vallen relatief wat meer in de smaak bij huishoudens die een koopwoning wensen.

Milieubewust bouwen wordt breed gedragen
Als het aan de verhuisgeneigde huishoudens ligt in Rijswijk, dan kan vanaf nu alles milieuvriendelijk gebouwd worden. Een grote meerderheid van 69% van de verhuisgeneigden wil wel in een duurzaam gebouwde woning wonen. Ook als de woning wordt uitgerust met milieu-technische voorzieningen die een extra bedrag vereisen van *f*5.000,- of een huurverhoging van *f*30,- per maand, is vrijwel iedereen (98%) bereid deze kosten op te brengen, mits er een besparing in energie-uitgaven tegenover staat. Als deze besparing uitblijft zijn minder verhuisgeneigden enthousiast, maar nog altijd heeft 84% van de verhuisgeneigden dan geld over voor de wenselijk geachte verbetering van het milieu.

Vier op de tien verhuisgeneigden wenst te bouwen op eigen kavel
Aan degenen die als keuze een nieuwbouwwoning opgaven en een koopwoning wensten te betrekken, werd de vraag voorgelegd of hun voorkeur dan uitgaat naar een woning uit een project, of dat men liever zelf een woning wil laten bouwen op een eigen kavel. Uit de resultaten komt naar voren dat de woningen op een eigen kavel in Rijswijk zeer populair zijn. Van de verhuisgeneigden wenst 40% op een eigen kavel te bouwen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter beperkt in Rijswijk. Ook kunnen vraagtekens geplaatst worden bij het inzicht van respondenten in de kosten dat bouwen op een eigen kavel met zich brengt. Zeker als men bedenkt dat 36% van de verhuisgeneigden die een meergezinswoning wensen zo'n huis wel op een eigen kavel willen bouwen.

In huursector driekamerwoning populair, in koopsector vier kamers
Het feit dat de gemiddelde huishoudensgrootte steeds verder afneemt, heeft ook gevolgen voor het aantal kamers dat men wenst in een woning. Circa 42% van de verhuisgeneigde huishoudens wenst een woning met maximaal 3 of 4 kamers. Zeer kleine woningen (1 of 2 kamers) zijn het minst in trek, alhoewel een relatief grote groep verhuisgeneigden (16%), die willen gaan huren, wel geïnteresseerd is in zo'n kleine woning. Ongeveer 43% wil een vierkamerwoning, 16% wil minimaal vijf kamers.

Aangepaste woningen door één op de vier verhuisgeneigden gewenst
Een relatief groot deel van de verhuisgeneigden wenst aanpassingen in de woning voor mensen die zich moeilijk kunnen verplaatsen. Dit kan mede worden verklaard uit het grote aandeel ouderen in Rijswijk. Met name in de wijken Muziekbuurt, Zuid

Tabel 6.5 Gewenste oppervlakte van de woonkamer naar gewenst woningtype van verhuisgeneigde huishoudens; doorstromers en starters, Rijswijk (in %)

	Vrijstaand/2-onder-1-kap	Rijtjeswoning	Gestapelde woning	Totaal
< 25 m²	4	11	11	9
25-30 m²	23	27	42	33
30-35 m²	25	34	22	26
35-40 m²	10	14	7	10
≥ 40 m²	39	13	19	22

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

en Leeuwendaal/Cromvliet, bestaat een grote vraag naar woningen met een dergelijke aanpassing. Het zijn vooral de huurders die graag deze aanpassingen willen en daarbij vooral een meergezinswoning wensen.

Woonkamer dient ook in meergezinswoningen minimaal 25 m² te zijn
Uit tabel 6.5 blijkt dat de gewenste grootte van de woonkamer zeer uiteenloopt. Ruim de helft van alle verhuisgeneigden zegt een woonkamer tussen de 25 en 35 m² te ambiëren. Er zijn duidelijke verschillen te constateren als daarbij ook wordt gekeken naar het gewenste woningtype. Voor verhuisgeneigden die een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapwoning wensen is een grote woonkamer belangrijk. Van deze huishoudens wil maar liefst ruim één op de drie verhuisgeneigden een woonkamer die groter is dan 40 m². Bij rijtjeshuizen is er sprake van een sterke differentiatie. Vooral de klasse 30 tot 35 m² wordt vaak genoemd. Bij de meergezinswoningen ligt het accent op de kamers tussen 25 tot 30 m².

Huurders en starters wensen een kleine woonkamer
In tabel 6.6 is de gewenste woninggrootte uitgesplitst in gewenste eigendomsverhouding en type verhuizer. Hieruit blijkt dat het met name de kopers en doorstromers zijn die een grote woonkamer wensen. Starters accepteren een kleine woonkamer: vermoedelijk een kwestie van realiteitszin.

Bijna de helft van de verhuisgeneigden wil een woning met vier kamers
Wordt gekeken naar het aantal kamers dat de verhuisgeneigden wensen, dan blijken ook hier de kopers en de doorstromers de grootste wensen te hebben. Van de kopers wil 73% de beschikking hebben over meer dan vier kamers. Van de doorstromers wil 69% meer dan vier kamers in een woning hebben. Wordt naar de huurders gekeken, dan wil slechts 40% meer dan vier kamers in een woning, terwijl 43% drie kamers wenst. Bij de starters blijkt zelfs 51% een woning met drie kamers te wensen. Voor 60% van de huishoudens is het aantal gewenste kamers het absolute minimum. Zij accepteren geen woning met minder kamers. De overige 40% accepteert een woning die één kamer minder heeft dan in eerste instantie werd opgegeven.

Tabel 6.6 Gewenste woninggrootte naar gewenste eigendomsverhouding en type verhuizer in Rijswijk (in %)

	Huur	Koop	Starter	Doorstromer
Gewenste opp. woonkamer				
< 25 m²	16	5	12	8
25-30 m²	44	26	47	27
30-35 m²	25	24	21	28
35-40 m²	6	13	5	12
≥ 40 m²	9	32	15	26
Gewenst aantal kamers				
1 of 2	16	1	8	7
3	43	25	51	25
4	34	51	36	49
5	6	18	5	17
6 of meer	0	4	1	3
Totaal absoluut	2.631	3.845	2.141	4.752

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Zoals te verwachten is, zijn dit niet de huishoudens die een woning met drie of minder kamers wensen. Het gaat met name om huishoudens die vijf of meer kamers willen en - in iets mindere mate - huishoudens die vier kamers willen. Het betreft relatief vaak huurders.

6.3 Omgevingskenmerken

Bijna 70% wil binnen Rijswijk verhuizen

Naast kenmerken van de gewenste woningen hebben we de respondenten in de enquête tevens een aantal vragen voorgelegd over de locatie waar de gewenste woning gesitueerd zou moeten worden. Uit de antwoorden blijkt dat 68% van de verhuisgeneigde doorstromers op zoek is naar een woning in Rijswijk. Circa 17% zoekt een woning in een aangrenzende plaats en 15% wil elders wonen.

Oud-Rijswijk veruit de populairste buurt

Oud-Rijswijk is veruit de populairste buurt bij de huishoudens met verhuisplannen. Ruim eenderde deel van de huishoudens noemt spontaan deze buurt als gevraagd wordt naar welke bestaande buurt binnen Rijswijk men zou willen verhuizen. Daarna volgen Stervoorde (17%), de Muziekbuurt (8%), Leeuwendaal/Cromvliet (8%) en de Strijp (7%). In tabel 6.7 staan de buurten weergegeven die meer dan 3% scoorden. Samen omvatten deze buurten 81% van de genoemde wijken. De overige buurten scoorden niet meer dan 2%.

Tabel 6.7 Gewenste buurt van de verhuisgeneigden die binnen Rijswijk willen verhuizen; doorstromers en starters Rijswijk (in %)

Buurt	%
Oud-Rijswijk	35
Stervoorde	17
Muziekbuurt	8
Leeuwendaal/Cromvliet	8
De Strijp	7
Artiestenbuurt	4
Te Werve	3
Totaal	81

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 6.8 Gewenste gemeente van de verhuisgeneigden die naar een aangrenzende gemeente willen verhuizen; doorstromers en starters Rijswijk (in %)

Gemeente	%
Den Haag	36
Delft	21
Wateringen	9
Voorburg	8
Leidschendam	5
Pijnacker	3
Geen voorkeur/weet niet	18
Totaal	100

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Geringe buurtbinding

Gezien de populariteit van Oud-Rijswijk is het niet verwonderlijk dat de huishoudens uit Oud-Centrum het vaakst een buurt noemen die tot de wijk Oud-Centrum behoort. Hier wil maar liefst 78% van de verhuisgeneigde huishoudens binnen de wijk verhuizen. Bij Leeuwendaal/Cromvliet e.o, Steenvoorde-Zuid en de Muziekbuurt bedraagt dit percentage ongeveer 42%. Bij de Kleuren- en Artiestenbuurt, Steenvoorde-Noord/Strijp en Te Werve zijn de percentages lager. Hier wil respectievelijk, 31%, 28% en 24% binnen de eigen wijk verhuizen. De buurtbinding lijkt op grond van deze cijfers gering in Rijswijk.

Den Haag en Delft populair

Tabel 6.8 laat zien welke gemeenten de doorstromers en starters op het oog hebben die naar een aan Rijswijk grenzende gemeente willen verhuizen. Den Haag wordt het

Tabel 6.9 Percentage verhuisgeneigden dat de in de tabel opgenomen motieven noemt als verklaring voor de locatiekeuze, onderscheiden naar gewenste woonplaats; doorstromers en starters Rijswijk

Verhuisreden	Naar Rijswijk	Naar aangrenzende gemeente	Naar elders	Totaal
Veel aantrekkelijke woningen beschikbaar	43	54	39	44
Veel betaalbare woningen beschikbaar	29	38	37	32
Snel een woning beschikbaar	18	30	14	19
Dichtbij het werk	42	49	48	44
Dichtbij familie en/of bekenden	9	15	5	9
Vanwege de hoeveelheid winkels	33	21	15	28
Vanwege de goede scholen	19	11	12	17

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

meest genoemd (36%), daarna volgt Delft (21%). De overige gemeente scoren hooguit 9%.

Vertrekkers hebben lof over de woningen in aangrenzende gemeenten
Aansluitend op de gewenste gemeente, werd aan de respondenten de vraag voorgelegd waarom zij naar deze locatie(s) willen verhuizen. Dit gebeurde met behulp van zeven specifieke antwoordmogelijkheden die één voor één aan de respondenten werden voorgelegd. De vertrekkers naar aangrenzende gemeenten noemen ten opzichte van degenen die in Rijswijk willen blijven, vaker als verhuismotief dat er in de desbetreffende gemeente veel aantrekkelijke woningen beschikbaar zijn, veel betaalbare woningen beschikbaar zijn en snel woningen beschikbaar zijn. Zo noemt 54% van de vertrekkers naar een aangrenzende gemeente dat er daar veel aantrekkelijke woningen staan. Bij de Rijswijkers is dit 43%. Verder noemen de vertrekkers naar een aangrenzende gemeente vaker het dichtbij het werk en het dichtbij familie of vrienden wonen. De Rijswijkers die binnen de gemeente willen verhuizen, noemen vaker de hoeveelheid winkels en de goede scholen als motief voor de locatiekeuze. Tabel 6.9 geeft de exacte percentages.

Veel interesse in Ypenburg en binnenstedelijke locaties in Rijswijk
In de vorige paragraaf zagen we dat circa 73% een nieuwbouwwoning opteert of geen voorkeur heeft voor een nieuwbouw of bestaande woning. Aan deze personen is gevraagd op welke nieuwbouwlocaties in de regio zij wel zouden willen wonen. De nieuwbouwlocaties werden één voor één voorgelegd. Respondenten konden uiteraard meer dan één locatie noemen. De resultaten staan in tabel 6.10 afgebeeld. Tweederde deel van de respondenten heeft interesse in een binnenstedelijke locatie in Rijswijk, en bijna de helft is geïnteresseerd in een nieuwbouwwoning op Ypenburg. Beide locaties zijn dus populair. Veel interesse (en dus ook concurrentie) is er voor

Tabel 6.10 Percentage huishoudens dat wel wil wonen op de in de tabel genoemde nieuwbouwlocatie; Rijswijk, verhuisgeneigde doorstromers en starters die een nieuwbouwwoning opteren (in %)

Nieuwbouwlocatie	%
Kleine binnenstedelijke locatie in Rijswijk	65
Ypenburg	48
Wateringse veld	46
De Strijp	34
Leidscheveen	29
Nootdorp	26
Delfgauw	24
Pijnacker-Zuid	21
Zoetermeer-Oost	13
Een ander locatie in de regio	26
Op geen van genoemde locaties	6

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Wateringse veld. Minder interesse meten we voor De Strijp. De overige nieuwbouwlocaties worden door 20% tot 30% van de respondenten als een mogelijkheid beschouwd. De potentiële grensoverschrijdende migratie lijkt groot. Vast staat dat veel geïnteresseerden in een nieuwbouwwoning ook nieuwbouwlocaties buiten de gemeentegrenzen als een reële optie beschouwen.

Plantsoenen een 'must', scholen en speelgelegenheid niet unaniem gewaardeerd
Ook vroegen we in de enquête welke voorzieningen beslist op loopafstand van de woning gewenst zijn. Tabel 6.11 geeft de resultaten. Parken en plantsoenen op loopafstand zijn voor bijna 90% van huishoudens een 'must'. Daarna volgen bushaltes (66%), winkels voor de dagelijkse boodschappen (57%) en een huisartsenpraktijk (55%). Bijna niemand wil deze voorzieningen beslist niet in de buurt van de woning hebben. De overige voorzieningen scoren lager en roepen bij een deel van de verhuisgeneigden NIMBY-gevoelens (Not In My BackYard) op. Bijna 40% wil in de directe omgeving van de woning speelgelegenheid voor kinderen, terwijl 14% dit beslist niet wil hebben. Ruim 30% wil een school op loopafstand hebben. De speel- en ontmoetingsplaatsen voor jongeren van tien tot achttien jaar zijn het minst populair. Circa 22% wil deze voorzieningen dichtbij de woning hebben, 30% wil dit absoluut niet.

Meerderheid wil rustige of stille woonomgeving
We vroegen de verhuisgeneigde huishoudens of zij het liefst in een drukke of juist in een stille buurt willen wonen. Uit de antwoorden op deze vraag kan worden opgemaakt dat een drukke buurt niet erg populair is. Slechts 3% geeft de voorkeur aan dit buurttype. Circa 40% wil een levendige buurt. Een meerderheid wil een stille (15%) of rustige (42%) woonomgeving.

Tabel 6.11 Wenselijkheid van voorzieningen op loopafstand van de woning; doorstromers en starters, Rijswijk

Voorziening	Beslist wel	Beslist niet	Maakt niets uit
Parken/plantsoenen	88	1	12
Bushalte	66	4	30
Winkels voor dagelijkse boodschappen	57	2	42
Huisartspraktijk	55	6	39
Speelgelegenheid voor kinderen (4-10 jaar)	39	14	47
Scholen	31	14	55
Speel/ontmoetingsplaatsen voor jongeren (> 10 jaar)	22	30	48

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Naar huishoudenskenmerken zijn er geen grote verschillen te constateren. Starters kiezen echter vaker een levendige of drukke woonomgeving (58%) dan doorstromers (37%). Ook ouderen hebben vaker de voorkeur voor een levendige woonomgeving, met name de alleenstaanden. Of de gewenste woning een huur- of een koopwoning is, is niet van invloed op de keuze. Er is namelijk geen significant verschil. Wel kiezen huishoudens die een meergezinswoning opteren vaker voor een levendige of drukke buurt (51%) dan de huishoudens die een eengezinswoning of een ouderenwoning willen hebben (circa 35%).

Zowel belangstelling voor centrale parkeerplaatsen als parkeren voor de deur
Ongeveer 52% van de doorstromers en starters met verhuisplannen geeft de voorkeur aan centraal gelegen parkeerplaatsen. De overige 48% wil het liefst parkeren voor de deur. Beide opties hebben dus een grote groep belangstellenden.
Gezinnen met kinderen kiezen verhoudingsgewijs vaak voor centrale parkeerplaatsen (62%). De minste interesse voor centrale parkeerplaatsen gaat uit van alleenstaande ouderen en meerpersoonshuishoudens (< 55 jaar) zonder kinderen.
Opvallend is dat degenen die een eengezinswoning willen niet massaal voor het parkeren voor de deur kiezen. Liefst 52% van hen heeft de voorkeur voor centrale parkeerplaatsen. Vooral degenen die rijtjeshuizen vragen, hebben verrassend vaak de voorkeur voor centrale parkeerplaatsen.

Traditionele straat populairder dan woonerf
Ruim 60% van de huishoudens met verhuisplannen prefereert de traditionele straat boven een woonerf. De verschillen naar huishoudenstype zijn groot. De alleenstaanden tot 55 jaar en de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen met een hoofdbewoner tot 55 jaar scoren gemiddeld. Gezinnen met kinderen kiezen verhoudingsgewijs vaak voor het woonerf (67%), 55-plussers voor de traditionele woonstraat (75%).

6.4 Vraag naar specifieke ouderenwoningen

Ouderen hebben lage verhuisgeneigdheid
In Rijswijk wonen veel ouderen. Tabel 6.12 biedt inzicht in de verhuisgeneigdheid van ouderen. We onderscheiden de 55 tot 65-jarigen, de 65 tot 75-jarigen en de 75-plussers. Vergeleken met de hoofdbewoners tot 55 jaar is de verhuisgeneigdheid van de ouderen in de drie leeftijdsklassen laag: 10% tot 12% heeft verhuisplannen. Bij de 65-plussers komt daar nog eens een laag percentage 'dromers' bij. Dit resulteert er in dat 80% van de 65-plussers geen enkele verhuisplannen heeft. Bij de 55 tot 65-jarigen is dit percentage lager: 67%. Dit komt omdat het percentage 'dromers' bij de 55 tot 65-jarigen hoger is.

Zelfstandig wonen staat centraal, bij 75-plussers zijn woonzorgvormen populair
Aan de 55-plussers met verhuisplannen zijn zes woonvormen voorgelegd. Voor ieder van de zes is de interesse gepeild. De ouderen konden meer dan één woonvorm kiezen. Tabel 6.13 geeft de resultaten.
Een speciaal voor ouderen ontworpen woning, een zogenaamde seniorenwoning is populair in Rijswijk. Meer dan de helft van de 55-plussers wil zeker in deze woonvorm wonen. Bij de 55 tot 65-jarigen bedraagt het percentage 32%, bij de 75-plussers 76%. Ook de woontussenvoorzieningen zijn populair, maar deze interesse komt voornamelijk van 75-plussers. Woontussenvoorzieningen zijn in ons onderzoek gedefinieerd als zelfstandige woningen in een ouderencomplex, met alarmbel, een portier en een recreatieruimte. De overige twee leeftijdsklassen hebben minder interesse in deze woningen.
Aanleunwoningen hebben veel interesse van 75-plussers. Circa 71% wil zeker wel in dit woningtype wonen. De 55 tot 65-jarigen vragen deze woningen niet of nauwelijks. Bij de 65 tot 75-jarigen is de belangstelling gering.
Ongeveer 18% van de ouderen ziet een woongroep voor ouderen wel zitten. Ook hier komt de belangstelling vooral van 75-plussers. Naar een verzorgings- of verpleegtehuis is weinig vraag. Zoals verwacht komt bij bijna niemand enthousiasme op als deze woonvormen voorgelegd worden: 97% wil er zeker niet naar toe.

Tabel 6.12 Verhuisintensiteit, onderscheiden naar leeftijd; doorstromers Rijswijk (in %)

Verhuisintensiteit	< 55	55-65	65-75	75+	Totaal
Zitter	48	67	79	80	60
Dromer	24	22	10	10	20
Planner	15	7	9	6	12
Doener	13	4	3	4	9
Verhuisgeneigd	28	12	12	10	21
Totaal abs. (= 100%)	13.205	3.629	3.437	2.983	23.254

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 6.13 Percentage huishoudens dat de genoemde woonvorm zeker wenst, onderscheiden naar leeftijd; doorstromers van 55 jaar of ouder, Rijswijk

Woonvorm	55-65	65-75	75+	Totaal
Zelfstandige seniorenwoning	32	58	76	53
Woontussenvoorziening	25	27	84	42
Aanleunwoning	4	20	71	28
Woongroep voor ouderen	4	20	37	18
Verzorgingstehuis	0	0	11	3
Verpleegtehuis	0	0	0	0
Totaal abs. (=100%)	310	290	233	833

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

63% van ouderen wil in een reguliere woning wonen, 37% in een specifieke ouderenwoning

Uit het bovenstaande blijkt dat in Rijswijk interesse aanwezig is om in specifieke ouderenwoningen te wonen. Interessant is het om de grootste voorkeur te peilen: kiezen de ouderen voor een woning in de reguliere voorraad (bijvoorbeeld flatwoningen met lift of boven/benedenwoningen) of zoekt men woningen die speciaal voor ouderen gebouwd zijn (eventueel met woonzorgvoorzieningen)?

In tabel 6.14 staan de resultaten. Ongeveer 37% van de 55-plussers kiest voor een specifieke ouderenwoning. Van deze groep geeft circa driekwart de voorkeur aan een zelfstandige ouderenwoning. Een kwart prefereert een woontussenvoorziening of een aanleunwoning. Vooral bij de 75-plussers is de vraag groot naar specifieke ouderenwoningen. De overige 63% wil binnen de reguliere voorraad gehuisvest worden. Flatwoningen met lift zijn het populairst. Circa 23% van de 55-plussers wil naar een eengezinshuis verhuizen. Hiertoe behoren nauwelijks 75-plussers. De flatwoning zonder lift is niet populair bij ouderen.

Tabel 6.14 Eerste woningvoorkeur van verhuisgeneigde ouderen; doorstromers van 55 jaar of ouder, Rijswijk (in %)

Woningtype	55-65	65-75	75+	Totaal
Specifieke ouderenwoning	21	27	73	37
Flat met lift/luxe appartement	23	37	21	28
Eengezinswoning	30	30	2	23
Boven/benedenwoning	21	7	4	11
Flat zonder lift	5	0	0	2
Totaal	404	401	298	1.103

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

6.5 Conclusie

Welke woning en woonomgeving wensen de verhuisgeneigde huishoudens in Rijswijk? Het blijkt dat er binnen Rijswijk veel animo bestaat om in een rijtjeswoning, een beneden-/bovenwoning en een seniorenwoning te wonen. Opvallend is ook dat de huishoudens niet negatief staan tegenover het wonen in een flat met lift. Het luxe-appartement in het centrum en de flat zonder lift wil ruim tweederde van de verhuisgeneigden zeker niet betrekken. Als direct naar de eerste woonvoorkeur wordt gevraagd, dan verandert het beeld wel enigszins. Nog altijd staat de rijtjeswoning bovenaan het verlanglijstje, maar ook de vrijstaande woning scoort dan hoog net als woningen in een flat met lift. Hieruit blijkt wel dat de huishoudens in hun oriëntatie ook rekening houden met de kenmerken van de Rijswijkse woningvoorraad zelf.

Wat betreft de woningkenmerken is een tuin gewenst bij ruim de helft van de verhuisgeneigden, zeker als het om potentiële kopers gaat. Voor eenderde deel van de verhuisgeneigden is een tuin een absolute 'must'. Een garage is geen noodzaak en geen harde woonwens. Verder heeft men geen sterke voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw, maar wel dient de architectuur van de woningen voornamelijk traditioneel te zijn. Milieuvriendelijk bouwen en milieuvriendelijke aanpassingen in de woningen zijn bijzonder populair. Het overgrote deel van de verhuisgeneigden is bereid eventuele extra kosten te dragen voor de bescherming van het milieu. Ook aangepaste woningen zijn redelijk gewild als gevolg van het hoge aandeel ouderen binnen de Rijswijkse bevolking.
Met het afnemen van de gemiddelde huishoudensgrootte blijkt niet de wens aan ruimte af te nemen. Een woning met vier kamers en een woonkamer van tussen de 25 en 35 m² is het meest gewild. Kopers en doorstromers willen een wat grotere woonkamer en een groter aantal kamers dan huurders en starters.

Bijna 70% van de verhuisgeneigden wil binnen Rijswijk verhuizen. Oud-Rijswijk is veruit de populairste buurt. Ook Stervoorde, de Muziekbuurt, Leeuwendaal en De Strijp worden vaak spontaan genoemd. De buurtbinding is behoudens Oud-Centrum gering. Verhuisgeneigde huishoudens in de Kleuren- en Artiestenbuurt, Steenvoorde-Noord/Strijp en Te Werve willen het minst binnen de wijk verhuizen.
Ongeveer 17% van de verhuisgeneigden wil naar een aangrenzende gemeente toe. Den Haag en Delft worden het meest genoemd. Deze vertrekkers vinden vaker dan degenen die binnen Rijswijk verhuizen, dat daar veel aantrekkelijke woningen staan, dat er veel betaalbare woningen beschikbaar zijn en dat men er snel een woning kan vinden.
Degenen die (mogelijk) een nieuwbouwwoning willen betrekken, hebben veel interesse in Ypenburg (48%) en de binnenstedelijke locaties in Rijswijk (65%). De interesse in (en dus ook de concurrentie van) Wateringse veld is groot (46%). Minder interesse meten we voor De Strijp (34%) en de overige VINEX-uitleggebieden in Haaglanden (20% à 30%).

Plantsoenen en parken zijn de meest gewaardeerde voorzieningen. Inzake voorzieningen die te maken hebben met kinderen komt bij een deel van de huishoudens een NIMBY-gevoel boven. De meerderheid van de respondenten wil een rustige of stille woonomgeving. Starters kiezen vaker een levendige of drukke omgeving. Er is veel belangstelling voor centrale parkeerplaatsen. Van degenen die een eengezinswoning opteren, geeft liefst 52% niet de voorkeur aan een parkeerplaats voor de deur. De traditionele straat is populairder dan het woonerf. Deze laatste stedenbouwkundige structuur is populair bij gezinnen met kinderen. Ouderen kiezen met grote meerderheid voor de traditionele woonstraat.

Ouderen hebben weinig verhuisplannen. Het zelfstandig wonen staat ook bij de gewenste woningen centraal. De helft van de 55-plussers heeft interesse in een specifieke ouderenwoning. De woontussenvoorziening en de aanleunwoning zijn zeer populair bij 75-plussers. Bij de jongere ouderen is er veel minder interesse voor deze woonvormen. Verder ziet 18% een woongroep wel zitten. Ook hier liggen dus mogelijkheden.
Bekijken we de eerste voorkeur naar woningtype, dan kunnen we concluderen dat 63% van de 55-plussers in de reguliere woningvoorraad wil wonen. Flatwoningen met lift en eengezinswoningen zijn het meest populair. Circa 37% geeft de voorkeur aan een specifieke ouderenwoning. Een kwart van deze laatste groep prefereert een combinatie van wonen en zorg.

7
VERHUISBEWEGINGEN IN 1995 EN 1996

7.1 Inleiding

In de voorafgaande hoofdstukken gaven wij inzicht in de woonvoorkeuren en hiervan afgeleid de toekomstige verhuizingen in de gemeente Rijswijk. In dit hoofdstuk richten we ons op de verhuizingen zoals deze in de afgelopen twee jaar daadwerkelijk in Rijswijk tot stand kwamen. Om de achtergronden hiervan te kunnen vaststellen, hebben we in Rijswijk een specifiek migratie-onderzoek uitgevoerd. Hierbij werden er enquêtes afgenomen bij huishoudens die in 1995 en 1996 naar, binnen of uit Rijswijk verhuisd zijn. Tabel 7.1 biedt inzicht in een schatting van het daadwerkelijk aantal gerealiseerde verhuizingen van huishoudens in Rijswijk over de jaren 1995 en 1996.
Zoals in tabel 7.1 kan worden afgelezen, onderscheiden we drie soorten migranten. Naast de binnenverhuizers zijn er de vestigers en de vertrekkers die in de afgelopen twee jaar naar of uit Rijswijk verhuisd zijn. In totaal vestigden zich de afgelopen twee jaar ongeveer 2.560 huishoudens in een woning in Rijswijk en vertrokken er 3.160 huishoudens. Per saldo betekent dit een vertrekoverschot van 600 huishoudens. Dit overschot is mede ontstaan doordat de nieuwbouwproductie in De Strijp pas in 1996 opgeleverd werd.

Tabel 7.1 Aantal verhuizingen van zelfstandig wonende huishoudens, onderscheiden naar doorstromers en starters; Rijswijk 1995-1996

	Binnenverhuizer		Vestiger		Vertrekker		Totaal	
Huishouden	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Doorstromer	2.840	86	2.110	83	2.590	82	7.540	84
Starter	470	14	420	17	560	18	1.450	16
Onbekend	30	1	30	1	10	1	70	1
Totaal	3.340	100	2.560	100	3.160	100	9.060	100

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Ongeveer 17% à 18% van de huishoudens die de gemeentegrens van Rijswijk overschreden, betreft starters. Dit geldt zowel voor de vestigers als de vertrekkers. Van degenenen die binnen Rijswijk verhuisden behoorde 14% tot de starters. We kunnen de gemeente Rijswijk kenschetsen als een gemeente met veel gemeentegrens overschrijdende verhuisbewegingen.

In paragraaf 7.2 behandelen we de huishoudenskenmerken van de migranten. Aan de hand van de gerealiseerde verhuizingen geven we in paragraaf 7.3 een overzicht van de achtergelaten en betrokken woningen. Op deze wijze worden de effecten van migratie op de woningmarkt in beeld gebracht. In paragraaf 7.4 gaan we in op de functie van de woningmarkt in Rijswijk voor de regio Haaglanden en bespreken we de verhuismotieven. In paragraaf 7.5 hebben we op basis van de gerealiseerde verhuizingen, zogenaamde Markov-modellen opgesteld waarmee verhuisbewegingen gesimuleerd kunnen worden. Dit geeft inzicht in de lengte en soort verhuisketens binnen Rijswijk. We sluiten dit hoofstuk af met de conclusies. Dit gebeurt in paragraaf 7.6.

7.2 Kenmerken van de migranten

Huishoudenssamenstelling in Rijswijk verandert nauwelijks door migratie
Tabel 7.2 geeft de huishoudenskenmerken van de vestigers, binnenverhuizers en vertrekkers weer. Zetten we de verhuizers af tegen de huidige bevolking van Rijswijk, dan zien we dat tot de verhuizers verhoudingsgewijs veel lage-inkomensgroepen, jongeren en gezinnen behoren. Interessanter zijn de verschillen tussen de vertrekkers en de vestigers. De verschillen naar inkomen, leeftijd, huishoudensgrootte, huishoudenssamenstelling en huishoudenstype zijn niet significant. Op basis van bovenstaande resultaten concluderen wij dat de invloed van de intergemeentelijke migratie op de samenstelling van de Rijswijkse bevolking beperkt is. De kenmerken van de vestigers zijn ongeveer gelijk aan die van de vertrekkers. Omdat het aantal vertrekkers groter is dan het aantal vestigers zal het aandeel huishoudens met lage-inkomens, jongeren en gezinnen op de totale bevolking licht afnemen. Deze afname is echter marginaal en zal bij een toenemende bouwproductie waarschijnlijk omgebogen kunnen worden in een lichte toename.

Uit de tabel blijkt ook dat ouderen verhoudingsgewijs vaak binnen de gemeentegrenzen verhuizen. Dit kan vooral op het conto van de alleenstaande ouderen geschreven worden.

Ruim 70% van de migranten zocht korter dan een half jaar naar een woning
Tabel 7.3 geeft aan dat ruim 70% van de migranten korter dan een half jaar naar hun huidige woning zocht. Er zijn geen verschillen waar te nemen tussen de vestigers en de vertrekkers. Huishoudens die binnen Rijswijk verhuisden, zochten door de bank genomen langer dan de vestigers en de vertrekkers.

Tabel 7.2 Huishoudenskenmerken van de migranten, naar soort migrant en het totaal aantal huishoudens; gemeente Rijswijk 1995-1996 (%)

	Vestigers	Binnenverhuizers	Vertrekkers	Totale bevolking
Inkomen				
Tot minimumplus	12	11	14	17
Minimumplus tot modaal	21	23	18	26
Modaal tot 1,5x modaal	22	32	19	25
Vanaf 1,5x modaal	45	35	49	32
Leeftijd				
16 tot 30 jaar	19	20	22	12
30 - 40 jaar	36	27	38	20
40 - 55 jaar	28	27	21	25
55 - 65 jaar	7	11	10	16
65 jaar en ouder	11	15	10	28
Huishoudensgrootte				
1 of 2 personen	60	62	61	76
3 of 4 personen	35	33	36	21
5 en meer personen	5	5	3	3
Huishoudenssamenstelling				
Alleenstaand	22	26	21	43
Eénoudergezin	6	5	7	6
Huishouden zonder kinderen	36	32	36	29
Huishouden met kinderen	38	36	36	22
Huishoudenstype				
Alleenstaand < 55 jaar	16	16	16	19
Alleenstaand > 55 jaar	6	11	5	24
Meerpers. zonder kinderen < 55 jaar	26	19	24	13
Meerpers. met kinderen < 55 jaar	41	40	40	25
Meerpers. > 55 jaar	11	15	15	19
Primaire doelgroep				
Wel doelgroep	31	37	32	19
Niet-doelgroep	69	63	68	81
Totaal absoluut	2.557	3.339	3.161	23.275

Bron: OTB-Migratie-onderzoek Rijswijk, 1997.

Binnenverhuizers meest honkvast

Ongeveer 37% van de migranten woonde korter dan vijf jaar in de vorige woning. Voor de vestigers bedraagt dit percentage 47%, voor de vertrekkers 39% en voor de binnenverhuizers 29%. Bij de binnenverhuizers is dit percentage laag, omdat er relatief veel ouderen toe behoren. Hun woonduur is doorgaans langer. Ongeveer 40% van de binnenverhuizers woonde meer dan tien jaar in de vorige woning. Bij de intergemeentelijke migranten is dit 30%.

Tabel 7.3 Zoektijd en woonduur, naar soort migrant; doorstromers Rijswijk 1995-1996 (%)

	Vestigers	Binnenverhuizers	Vertrekkers	Totaal
Zoektijd				
< 1 maand	15	20	17	17
1-6 maanden	60	46	58	54
7-12 maanden	14	12	14	13
1-2 jaar	10	19	10	13
> 2 jaar	1	5	3	3
Woonduur vorige woning				
< 5 jaar	47	26	39	37
5-10 jaar	23	33	32	30
> 10 jaar	30	41	29	34
Totaal	2.104	2.838	2.591	7.533

Bron: OTB-migratie-onderzoek Rijswijk, 1997.

7.3 Effecten voor de woningmarkt

In deze paragraaf besteden wij aandacht aan de kenmerken van de woningen die de migranten verlaten en vervolgens betrokken hebben. We richten onze aandacht eerst op de doorstromers; dit zijn de huishoudens die na verhuizing een woning achterlaten die vrij beschikbaar is voor een volgende bewoner. Tabel 7.4 geeft inzicht in de achtergelaten en betrokken woningen van de doorstromers. De tabel heeft betrekking op de jaren 1995 en 1996.

Vertrekkers maken grootste sprong in woningcarrière
Indien we als uitgangspunt hanteren dat huishoudens wooncarrière maken door grotere en duurdere woningen te betrekken, dan kunnen we stellen dat van de drie groepen migranten de vertrekkers de grootste sprong in hun wooncarrière maken. Tweederde deel stroomt door naar koopwoningen, slechts 11% naar een sociale-huurwoning. Driekwart van degenen die naar een koopwoning verhuisden, betrok een woning in het dure segment: 18% een woning met een verkoopprijs tussen *f* 238.000,- en *f* 300.000,-, 29% een woning tussen *f* 300.000,- en *f* 400.000,- en 28% een woning van meer dan *f* 400.000,-. Circa 58% van degenen die een huurwoning betrokken, betaalt meer dan *f* 830,- basishuur per maand. Bijna de helft betrok woningen met vijf of meer kamers. Ruim 60% van de vertrekkers verhuisde naar een eengezinswoning. Bijna niemand betrok een flatwoning zonder lift.

Vestigers maken kleinere sprong in wooncarrière dan vertrekkers
In de vorige paragraaf zagen we dat de vestigers qua huishoudenskenmerken niet of nauwelijks afwijken van de vertrekkers. Het zijn dezelfde soort huishoudens met dezelfde inkomenssituatie. Bij de woningen die de twee groepen betrekken, ligt dat

beeld anders. Vestigers maken een kleinere sprong in hun wooncarrière dan vertrekkers. De samenstelling van de Rijswijkse woningvoorraad speelt hierbij ongetwijfeld een belangrijke rol. Vestigers verhuizen minder vaak naar koopwoningen, en vaker naar sociale-huurwoningen. Doorgaans betrekken zij kleinere woningen dan vertrekkers. Ongeveer eenderde deel vestigt zich in Rijswijk in een eengezinswoning (vertrekkers: 62%), eenderde deel in een flatwoning met lift, 16% in een flatwoning zonder lift en 16% in een beneden- of bovenwoning. Qua prijssegment valt op dat vestigers verhoudingsgewijs vaker middeldure huurwoningen betrekken dan vertrekkers. Deze groep verhuist vaker naar dure huurwoningen. Van de vestigers die naar een koopwoning verhuizen, komt 43% in het goedkope of middeldure segment terecht (vertrekkers: 23%).

Tabel 7.4 Vertrekwoning en aankomstwoning van vestigers, binnenverhuizers en vertrekkers; doorstromers Rijswijk 1995-1996 (in %)

	vertrekwoning			aankomstwoning			
Woningkenmerk	vestigers	binnen-verhuizers	vertrekkers	vestigers	binnen-verhuizers	vertrekkers	woning-voorraad
Eigendomsverhouding							
Koopwoning	37	24	37	57	42	67	36
Sociale-huurwoning	31	56	33	21	44	11	43
Particuliere huurw.	32	20	30	22	14	22	21
Aantal kamers							
1-2	17	10	10	11	11	9	15
3	35	30	29	22	28	12	26
4	24	34	33	32	35	31	34
5 en meer	24	26	27	36	26	48	26
Woningtype							
Vrijstaand/2-onder1-kap	7	2	5	4	1	16	2
Rijtjeswoning	24	13	13	29	37	46	23
Flat met lift/ouderenw.	11	33	30	24	32	17	33
Flat zonder lift	32	33	33	22	16	7	25
Boven/benedenwoning	27	19	19	22	16	16	17
Basishuur (*f*)							
< 620	50	37	32	16	10	17	27
620-830	22	32	22	29	47	24	34
830-1048	13	22	25	30	28	28	22
≥ 1048	15	9	20	25	18	30	17
Verkoopprijs (*f*)							
< 238.000	57	72	67	43	40	23	50
≥ 238.000	43	28	33	57	60	77	50
Totaal	100	100	100	100	100	100	100

Bron OTB-migratie-onderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 7.5 Aankomstwoningen van starters, die binnen, naar en uit de gemeente Rijswijk zijn verhuisd; 1995-1996 (%)

	Vestiger	Binnenverhuizer	Vertrekker	Voorraad
Eigendomsverhouding				
Eigenaar-bewoner	43	20	26	36
Sociale-verhuurder	49	60	32	43
Particuliere verhuurder	9	20	43	21
Aantal kamers				
1 - 2	31	27	25	15
3	32	37	32	26
4	22	36	40	34
5 en meer	14	0	3	5
Woningtype				
Vrijstaand/twee-onder-één-kap	0	0	3	2
Rijtje	6	7	3	23
Flat met lift	34	10	36	33
Flat zonder lift	34	47	31	25
Beneden/Bovenwoning	26	37	28	17
Basishuur (*f*)				
< 620	37	42	30	27
620-830	37	50	30	34
830-1048	26	8	22	22
≥ 1048	0	0	19	17
Koopprijs (*f*)				
< 238.000	93	-	-	50
≥ 238.000	7	-	-	50
Totaal	100	100	100	100

Bron: OTB-migratie-onderzoek Rijswijk, 1997.

Vergelijken we de vertrekwoningen van de vestigers en vertrekkers met elkaar, dan valt op dat de vestigers vaker woonden in goedkopere huurklassen en in eengezinswoningen. De vertrekkers uit Rijswijk woonden meer in meergezinswoningen (flatwoningen met lift!) en in huurwoningen uit het dure segment. Deze gegevens versterken het beeld dat we al zagen: de vestiger maakt doorgaans een kleinere sprong op de woningmarkt dan de vertrekker. In de volgende paragraaf zullen we naar de redenen kijken die vestigers noemden om in Rijswijk te gaan wonen.

Binnenverhuizers richten zich verhoudingsgewijs veel op sociale-huursector

Ouderen verhuizen relatief vaak binnen de gemeentegrenzen. Dit zien we ook terug in het soort woningen dat de binnenverhuizers betrekken. Vergeleken met de vestigers en vertrekkers, verhuizen binnenverhuizers vaker naar sociale-huurwoningen, flatwoningen met lift/ouderenwoningen, middelgrote woningen en middeldure huurwoningen. Zij betrekken evenvaak een eengezinswoning als de vestigers. Verder

stromen zij minder vaak door naar particuliere huurwoningen. Deze sector is meer het domein van vestigers en vertrekkers. Hiermee hangt samen dat ze minder vaak dure huurwoningen betrekken.

Starters beginnen hun wooncarrière naar verhouding vaak in sociale-huursector
Tabel 7.5 biedt inzicht in de woningen die door de starters worden betrokken. Hierbij merken wij wel op dat het aantal startende migranten beperkt is, waardoor de betrouwbaarheid van de uitkomsten minder groot is dan bij de vorige vergelijkingen.
In het algemeen kunnen we stellen dat starters vaker een sociale-huurwoning betrekken dan doorstromers. Het betreft woningen in het goedkope en middeldure segment. De Rijswijkse starters die een woning in Rijswijk betrekken, starten hun wooncarrière in 84% van de gevallen in flatwoningen zonder lift of in beneden/bovenwoningen. Circa 20% betrekt meteen een koopwoning. Vestigende starters komen relatief vaak in de duurdere flatwoningen met lift terecht. Voor de vertrekkers speelt de particuliere markt een belangrijke rol.

7.4 De functie van Rijswijk voor de regio Haaglanden en de verhuismotieven

Aan de hand van de herkomst en bestemming van de migranten ontstaat er een indruk van de betekenis van Rijswijk voor de omliggende gemeenten in de regio Haaglanden.

Instroom uit Den Haag, uitstroom naar Haaglanden en overig Nederland
Uit de verhuisstromen in tabel 8.6 valt de woningmarktfunctie van Rijswijk binnen de regio Haaglanden af te leiden (aan het begin van de VINEX-periode). Kort gezegd komt het erop neer dat er naar verhouding veel huishoudens uit Den Haag instromen. Uit de enquête blijkt dat ruim de helft van de vestigers uit Den Haag afkomstig is. Van alle vertrekkers verhuist maar een kwart naar Den Haag.
Daartegenover staat een vertrekoverschot naar de overige gemeenten in Haaglanden en overig Nederland. Circa 19% van de vestigers komt uit de regio Haaglanden (uitgezonderd Den Haag), terwijl dit percentage bij de vertrekkers 36% bedraagt. Eenzelfde beeld zien we bij de gemeenten in overig Nederland. Van de vestigers komt 25% uit overig Nederland, van de vertrekkers gaat 38% naar een Nederlandse gemeente buiten Haaglanden.

Vestigers en vertrekkers niet evenwichtig verspreid over Rijswijk
Sommige wijken zijn populairder bij vestigers dan andere. Andersom vertrekken er uit de ene wijk meer huishoudens uit Rijswijk dan uit andere wijken. Leeuwendaal/Cromvliet, de Kleuren- en Artiestenbuurt en Steenvoorde-Noord/De Strijp zijn te kenschetsen als wijken waar verhoudingsgewijs meer vestigers instromen dan er vertrekkers uitstromen. Steenvoorde-Zuid en Te Werve zijn de wijken waar verhoudingsgewijs meer vertrekkers uitstromen dan er vestigers instromen. Dit geldt met name voor Steenvoorde-Zuid.

Tabel 7.6 Aankomst- en vertrekgemeenten van vestigers en vertrekkers; doorstromers en starters Rijswijk, 1995-1996 (%)

Gemeente	Vestigers	Vertrekkers
Den Haag	54	25
Delft	6	12
Westland	2	8
Overig Haaglanden	11	16
Overig Nederland	25	38
Buitenland	3	0
Totaal	2.557	3.161

Bron: OTB-migratie-onderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 7.7 De verhuismotieven van de vestigers en de vertrekkers in en uit de gemeente Rijswijk; doorstromers en starters (% respondenten dat de verhuisreden relevant acht)

Verhuisreden	Vestigers	Binnenverhuizers	Vertrekkers	Totaal
Veel aantrekkelijke woningen	38	39	46	41
Veel betaalbare woningen	17	23	37	26
Snel woningen beschikbaar	43	34	34	37
Dicht bij werk	45	43	31	40
Dicht bij familie/kennissen	33	61	26	41
Hoeveelheid winkels	8	22	6	13
Goede scholen	9	19	7	12
Overige reden	11	0	10	7
Totaal	2.559	3.340	3.154	9.053

Bron: OTB-migratie-onderzoek Rijswijk, 1997.

Naar Rijswijk vanwege de snelheid, voor betaalbare kwaliteit naar elders

Tabel 7.7 geeft aan welke redenen bij de migranten een rol speelden om voor de huidige woonplaats te kiezen. Degenen die uit Rijswijk vertrokken vinden in vergelijking met de vestigers relatief vaak dat er in hun huidige woonplaats veel aantrekkelijke en veel betaalbare woningen zijn. Met name dit laatste argument wordt beduidend vaker genoemd dan bij de vestigers. De vestigers daarentegen noemen vaker het argument dat er in Rijswijk snel woningen beschikbaar zijn. Kort gezegd komt het erop neer dat Rijswijk beter scoort bij de snelheid waarmee de woningen kunnen worden betrokken, en de gemeenten buiten Rijswijk beter bij de aantrekkelijkheid en de prijs van de woningen die aangeboden worden.

Vestigers noemen verder de afstand/reistijd tot het werk en de aanwezigheid van familie of kennissen vaker dan vertrekkers. Degenen die binnen Rijswijk verhuizen,

Tabel 7.8 Recruteringspatroon van verhuisbewegingen, naar woningtype; Rijswijk 1995-1996

	Vorige woning				
Huidige woning	Eengezins	Flat lift	Flat trap	Bov/ben vestiger	Starter/
Eengezins	0,07	0,23	0,16	0,12	0,42
Flat met lift	0,09	0,21	0,17	0,10	0,44
Flat met trap	0,05	0,07	0,20	0,04	0,65
Boven/benedenwoning	0,09	0,08	0,11	0,09	0,63

Bron: OTB-Migratie-onderzoek Rijswijk, 1997.

noemen relatief vaak de hoeveelheid winkels en 'goede scholen'. Deze argumenten worden echter niet vaak genoemd.

7.5 Verhuisketens

Markov-modellen

Een verhuisketen ontstaat als een doorstromer een woning achterlaat, die iemand anders weer betrekt. Als ook dit laatste huishouden een woning achterlaat, kan deze worden betrokken door een volgend huishouden. Zo levert één verhuizing een aaneenschakeling van verhuizingen op: ofwel er ontstaat een verhuisketen.

In deze paragraaf construeren we zogenaamde verhuisketens op basis van de gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de zogenaamde Markov-ketenmethode. Het gaat bij deze methode om verhuizingen binnen een bepaald woningmarktgebied. Verhuisketens worden geïnitieerd door primair aanbod van woningen (nieuwbouw, vertrek naar een ander woningmarktgebied, naar bijvoorbeeld een verzorgingstehuis, het verhuizen naar een andere woning of door overlijden). Naast primair aanbod bestaat er secundair aanbod: dit zijn woningen die verderop in de verhuisketen vrijkomen. Een verhuisketen breekt af wanneer een woning wordt betrokken door een huishouden dat geen andere woning achterlaat (een starter of een vestiger). Wanneer we het totale aantal woningen dat in een verhuisketen vrijkomt, delen door het primaire aanbod, levert dat de multiplier op. Deze multiplier is gelijk aan de gemiddelde lengte van de verhuisketen.

Het vertrekpunt is een matrix met alle overgangskansen. Met die matrix kunnen we vaststellen uit welke woningen doorstromers worden gerecruteerd indien er primair aanbod vrijkomt. Er ontstaat dus per woningtype een recruteringspatroon. Een zogenaamde recruteringsmatrix voor het woningtype zien we in tabel 7.8. De tabel kan als volgt worden gelezen. Wanneer er 100 eengezinswoningen vrijkomen, zullen degenen die deze woningen betrekken 7 eengezinswoningen, 23 flatwoningen met lift, 16 flatwoningen met lift en 12 beneden- of bovenwoningen vrijmaken. De ove-

Tabel 7.9 Multipliermatrix van de gesimuleerde doorstroming, naar woningtype; Rijswijk 1995-1996

Huidige woning	Vorige woning				
	Eengezins	Flat lift	Flat trap	Bov/ben	Gemid. ketenlengte
Eengezins	1,15	0,38	0,34	0,21	2,08
Flat met lift	0,17	1,36	0,34	0,18	2,05
Flat met trap	0,09	0,15	1,30	0,08	1,63
Boven/benedenwoning	0,14	0,17	0,22	1,15	1,68

Bron: OTB-Migratie-onderzoek Rijswijk, 1997.

rige 42 woningen zullen worden betrokken door een starter of een vestiger. Dit laatste betekent dat er geen woning in Rijswijk wordt vrijgemaakt en dat de verhuisketen dus wordt afgebroken.

Met behulp van deze recruteringsmatrix kan een multipliermatrix worden berekend. Wanneer we deze Markov-ketenmodellen gebruiken om de dynamiek op de woningmarkt te voorspellen, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan (Filius en De Vocht, 1989):
- de overgangskansen moeten onafhankelijk zijn;
- de overgangskansen moeten homogeen zijn;
- de overgangskansen moeten stabiel zijn;
- de vrijgekomen woningen moeten daadwerkelijk worden betrokken.

De beslissing van een huishouden om een bepaalde woning te betrekken staat over het algemeen los van de verhuisbeslissing van degenen die in de achterlaten woning trekken. Dit betekent dat aan de eerste voorwaarde wordt voldaan.
De tweede voorwaarde impliceert dat een verregaande opdeling in woningtypen is vereist om homogene overgangskansen te bereiken. Het probleem is dat men dan al snel geconfronteerd wordt met statistische problemen (te geringe celvulling en daardoor onbetrouwbaarheid). In onze werkwijze streven we naar een zo laag mogelijk niveau van heterogeniteit. We werken met een laag ruimtelijk schaalniveau, de gemeente Rijswijk, en met een indeling van de woning naar, type, prijs en eigendom, en grootte.
De derde voorwaarde houdt in dat het recruteringspatroon constant moet zijn in de tijd. Dit zal in de praktijk niet vaak het geval zijn, met name als de periode waarover men voorspellingen wil doen langer wordt. De verhuizingen die als basis voor de analyse dienen, hebben betrekking op de jaren 1995 en 1996. In het tweede jaar was de woningproductie dankzij de bouw van de uitbreidingswijk De Strijp omvangrijk was. Verder waren de economische omstandigheden gunstig en de druk op de koopwoningmarkt hoog. Dit zijn de omstandigheden die ten grondslag liggen aan de

multipliermatrices die hier worden gepresenteerd. Vooralsnog is er geen reden om te veronderstellen dat er sindsdien grote veranderingen zijn opgetreden of dat dit op de korte termijn zal gebeuren.

Rijswijk heeft korte verhuisketens
Tabel 7.9 geeft de multipliermatrix weer voor het woningtype. De overgangskansen uit tabel 7.8 zijn ook voor de tweede en volgende schakels in de verhuisketen gebruikt. De tabel laat zien dat de ketenlengte voor een eengezinswoning het grootst is en op 2,08 uitkomt. De ketenlengte voor flatwoningen met lift is vrijwel gelijk (2,05). Deze twee woningtypen zorgen voor de langste verhuisketens in Rijswijk. Overigens kunnen we in Rijswijk beter van de minst korte spreken, want de verhuisketens zijn niet lang. Dit komt doordat, afhankelijk van het woningtype, 42% tot 65% van de woningen wordt betrokken door huishoudens die geen lege woning in Rijswijk achterlaten (starters en vestigers). De verhuisketen eindigt snel.

Type: eengezinswoningen en flatwoningen met lift maken zelfde soort woningen vrij
Indien men 100 nieuwbouwwoningen realiseert, zullen de eengezinswoningen en de flatwoningen met lift dezelfde soort woningen vrijmaken. Afhankelijk van het type gaat het om 15 tot 17 eengezinswoningen, 36 tot 38 flatwoningen met lift, 34 flatwoningen zonder lift en 18 tot 21 boven- of benedenwoningen.

Type: beneden/bovenwoningen en flatwoningen zonder lift veroorzaken korte ketens
De kortste verhuisketens worden veroorzaakt door de bouw van beneden- en bovenwoningen (1,68) en flatwoningen zonder lift (1,63). De bouw van 100 van dergelijke woningen levert naast deze 100 flatwoningen, slechts 68 respectievelijk 63 andere vrijkomende woningen op. Deze woningtypen worden het meest betrokken door starters en vestigers en dit betekent het einde van de verhuisketen. Nieuwbouw van flatwoningen zonder lift maakt verhoudingsgewijs weinig eengezinswoningen en boven- en benedenwoningen vrij, en veel flatwoningen zonder lift. Bij nieuwbouw van boven- en bendenwoningen is dit andersom.

Prijs: middeldure en dure huurwoningen veroorzaken de langste ketens
Een zelfde exercitie heeft plaatsgevonden voor de eigendomsverhouding gecombineerd met de prijs van de woning. De resultaten zijn te vinden in tabel 7.10. Uit de tabel blijkt dat de verhuisketens het langst zijn bij het vrijkomen van een middeldure of dure huurwoning (2,06). Dit is opvallend omdat doorgaans de nieuwbouw van (middel)dure koopwoningen de langste verhuisketens veroorzaakt. In Rijswijk blijken de koopwoningen echter zeer in trek bij name vestigers, zodat de verhuisketen snel eindigt. Binnen de regio kunnen deze ketens lang zijn. De middeldure en dure huursector trekt relatief veel doorstromers uit Rijswijk, zodat de ketens langer kunnen worden. Kwalitatief verschillen de ketens. Nieuwbouw van 100 middeldure huurwoningen maakt relatief veel goedkope huurwoningen vrij. Nieuwbouw van dure huurwoningen trekt relatief veel dure huurwoningen en koopwoningen leeg. De bouw van goedkope huurwoningen levert de kortste verhuisketens op (1,57). Vooral starters betrekken deze woningen, zodat de gemiddelde ketenlengte kort blijft.

Tabel 7.10 Multipliermatrix van de gesimuleerde doorstroming, naar eigendomssituatie en prijsklasse; Rijswijk 1995-1996

	Vorige woning					
Huidige woning	Goedkoop huur	Middel-duur huur	Duur huur	Goed-koop/ middelduur koop	Duur koop	Gemidd. keten-lengte
Goedkoop huur	1,26	0,20	0,10	0,01	0,00	1,57
Middelduur huur	0,46	1,39	0,16	0,05	0,01	2,06
Duur huur	0,30	0,35	1,25	0,11	0,05	2,06
Goedkoop/middeld. koop	0,21	0,18	0,17	1,12	0,01	1,69
Duur koop	0,20	0,14	0,23	0,20	1,10	1,87

Bron: OTB-Migratie-onderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 7.11 Multipliermatrix van de gesimuleerde doorstroming naar woninggrootte; Rijswijk 1995-1996

	Vorige woning			
Huidige woning	1 of 2 kamers	3 of 4 kamers	5 of meer kamers	Ketenlengte
1 of 2 kamers	1,10	0,45	0,21	1,76
3 of 4 kamers	0,10	1,64	1,24	2,00
5 of meer kamers	0,07	0,61	1,24	1,92

Bron: OTB-Migratie-onderzoek Rijswijk, 1997.

Prijs: dure koopwoningen leveren meer doorstroming op dan goedkope/middeldure
Uit tabel 7.10 blijkt ook dat dure koopwoningen langere verhuisketens veroorzaken (1,87) dan goedkope en middeldure (1,69). De dure koopwoningen maken meer dure huurwoningen en koopwoningen vrij, de goedkope en middeldure koopwoningen meer middeldure huurwoningen.

Grootte: drie- en vierkamerwoningen veroorzaken de langste ketens
Tenslotte geeft tabel 7.11 de multipliermatrix voor de woninggrootte weer. Hieruit blijkt dat de ketenlengte het grootst is bij woningen van drie of vier kamers (2,00). Kleine woningen (1 en 2 kamers) hebben een gemiddelde ketenlengte van 1,76, terwijl de ketenlengte voor grote woningen (5 of meer kamers) 1,92 bedraagt.
De kleine woningen worden vaak door starters betrokken. De woningen van drie of vier kamers maken in alle drie onderscheiden klassen meer woningen vrij dan de woningen met 5 of meer kamers. Nieuwbouw van 100 drie- of vierkamerwoningen maakt 10 één/tweekamerwoningen vrij, 64 drie/vierkamerwoningen en 26 woningen met vijf of meer kamers.

7.6 Conclusie

In dit hoofdstuk onderscheiden we drie groepen migranten. Dit zijn de huishoudens die vanuit een andere gemeente een woning in Rijswijk betrekken (vestigers), de huishoudens die Rijswijk verlaten (vertrekkers) en de huishoudens die binnen Rijswijk verhuizen (binnenverhuizers). In de periode 1995-1996 telde Rijswijk ongeveer 2.560 vestigers, 3.160 vertrekkers en 3.340 binnenverhuizers. De huishoudenssamenstelling verandert in Rijswijk nauwelijks door de migratie, doordat de kenmerken van de vertrekkers en vestigers nauwelijks van elkaar verschillen. Van de verhuizers zocht 70% korter dan een half jaar naar de nieuwe woning, zodat we kunnen concluderen dat de meerderheid niet lang naar een woning gezocht heeft.

De vertrekkers maken van de drie groepen doorstromers de grootste sprong in de wooncarrière. Ruim 60% verhuisde naar eengezinswoningen. De woningen zijn groot en behoren zowel in de koop- als de huursector veelal tot de dure prijssegmenten. Zij roemen vooral de betaalbaarheid en aantrekkelijkheid van de woningen elders.
De vestigers maken een kleinere sprong dan de vertrekkers, en betrekking in vergelijking met de vertrekkers minder koopwoningen, minder grote woningen, minder eengezinswoningen en goedkopere woningen. De samenstelling van de Rijswijkse voorraad speelt hierbij ongetwijfeld een belangrijke rol, want ook qua inkomen zijn er geen verschillen tussen de twee groepen. De vestigers roemen vooral de snelheid waarmee in Rijswijk woningen beschikbaar zijn, en de nabijheid van het werk.
De binnenverhuizers, waartoe veel ouderen behoren, richten zich verhoudingsgewijs veel op de sociale-huursector. Zij gaan relatief vaak in flatwoningen met lift/ouderenwoningen, middelgrote woningen en middeldure woningen wonen. Binnenverhuizers roemen met name de nabijheid van familie, kennissen en het werk.
De starters beginnen hun wooncarrière verhoudingsgewijs vaak in de sociale-huursector. In Rijswijk betreft het in 84% van de gevallen flatwoningen zonder lift of beneden- en bovenwoningen.

Rijswijk kent per saldo een forse instroom uit Den Haag en een forse uitstroom naar overig Haaglanden en overig Nederland. Leeuwendaal/Cromvliet, de Kleuren- en Artiestenbuurt en Steenvoorde-Noord/Strijp zijn wijken waar veel vestigers instromen. Steenvoorde-Zuid en Te Werve zijn wijken waaruit veel huishoudens vertrekken.
De verhuisketens in Rijswijk zijn kort. Vrijkomende woningen worden vaak door een vestiger of starter betrokken, zodat de verhuisketen binnen Rijswijk snel stokt. Naar woningtype veroorzaken eengezinswoningen en flatwoningen met lift de langste ketens, naar prijssegment de middeldure en dure huurwoningen. Opvallend is dat koopwoningen minder doorstroming in Rijswijk veroorzaken dan de zojuist genoemde huursegmenten. Dit komt door de instroom van vestigers waardoor buiten Rijswijk de ketenlengte wellicht lang is. De regionale woningmarkt komt hier nadrukkelijk naar voren.

8
TEKORTEN EN OVERSCHOTTEN

8.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn we uitgebreid ingegaan op de verhuisgeneigdheid en op de woonvoorkeuren van de verhuisgeneigde huishoudens. In dit hoofdstuk staan de consequenties centraal voor het geval dat de voorgenomen verhuizingen daadwerkelijk gerealiseerd worden. We drukken de consequenties uit in theoretische tekorten en overschotten aan woningen. Om deze te kunnen vaststellen, richten we ons op de huishoudens die te kennen hebben gegeven dat zij de komende twee jaar willen verhuizen. Dit zijn de zogenaamde planners en doeners. Zoals in hoofdstuk 4 al aangegeven werd, vormt deze groep verhuisgeneigden in de gemeente Rijswijk 21% van de doorstromers en 74% van de starters. De theoretische tekorten en overschotten hebben betrekking op een periode van twee jaar.

Het aanbod van woningen definiëren we als de woningen die de verhuisgeneigde doorstromers uit Rijswijk bij verhuizing achterlaten. De vraag bestaat uit de gewenste woningen van de starters en doorstromers die binnen Rijswijk willen verhuizen. De woningvraag van starters die bij iemand anders willen intrekken, is niet meegerekend. Voor deze huishoudens is immers geen extra woning nodig. De vraag naar woningen van de huishoudens die uit Rijswijk willen vertrekken, laten we ook buiten beschouwing. Het koppelen van het aanbod en de vraag levert de tekorten en overschotten aan woningen in de gemeente Rijswijk op, waarbij - in eerste instantie - de huidige bevolking het uitgangspunt vormt. De vraag van vestigers is immers buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 8.2 staan de uitkomsten vermeld.
In tweede instantie betrekken we ook de vraag van vestigers erbij. We nemen hiervoor de gerealiseerde verhuizingen in de jaren 1995 en 1996 als uitgangspunt. De vraag van vestigers definiëren we als de woningen die de vestigers betrokken. Hierbij moeten we in het achterhoofd houden dat niet de 'gewenste woningen' van de vestigers centraal staan, maar de daadwerkelijk betrokken woningen. Het behoeft geen betoog dat de daadwerkelijk betrokken woning niet overeen hoeft te komen met de eigenlijk gewenste woning. Deze resultaten presenteren we in paragraaf 8.3. We sluiten dit hoofdstuk af met de samenvatting en conclusies.

8.2 Tekorten en overschotten als gevolg van de vraag van de Rijswijkse bevolking

Tabel 8.1 geeft de theoretische tekorten en overschotten aan op de Rijswijkse woningmarkt als gevolg van de vraag van de Rijswijkse bevolking. De vraag van vestigers is buiten beschouwing gelaten. Deze nemen we mee in paragraaf 8.3. Het aanbod bestaat de komende twee jaar theoretisch uit circa 4.800 woningen. Dit zijn de woningen die vrijkomen als huishoudens naar een andere woning doorstromen. Het betreft huishoudens die binnen Rijswijk willen verhuizen en huishoudens die uit Rijswijk willen vertrekken.
De vraag kunnen we splitsen in de vraag van doorstromers en de vraag van starters. De vraag van de doorstromers heeft alleen betrekking op de Rijswijkse huishoudens die binnen Rijswijk willen verhuizen. Huishoudens die naar een andere gemeente willen verhuizen oefenen geen vraag uit op de Rijswijkse woningmarkt. Een deel van deze huishoudens zou echter bij een geschikt woningaanbod kunnen worden vastgehouden.
In totaal vragen de doorstromers ongeveer 3.250 woningen. De starters die een zelfstandige woning in Rijswijk willen betrekken (en niet bij iemand anders willen intrekken) vragen in totaal bijna 1.400 woningen. Dit aantal kan als een hoge variant beschouwd worden. Er heeft namelijk geen correctie plaatsgevonden indien twee geënquêteerde starters uit Rijswijk gezamenlijk één woning willen betrekken, ofwel samen willen gaan wonen. Netto levert de vraag van de Rijswijkse bevolking een overschot op van 150 woningen. De vraag van vestigers betrekken we in paragraaf 8.3 bij de berekening.
In de kolom 'aanbod' is geen rekening gehouden met woningen die de komende tijd door het overlijden van alleenstaanden beschikbaar komen. Daar staat echter eveneens een vraag tegenover van jongeren onder de 18 jaar die nu nog niet in het onderzoek betrokken zijn. Gezien bovenstaande kanttekeningen is het niet opportuun om al te veel op de absolute aantallen te focussen. Wel zijn uiteraard de verhoudingen tussen de diverse onderscheiden woningcategorieën van belang.

Verschuiving van huur naar koop
Tabel 8.1 geeft allereerst inzicht in de verhuisbalans voor de eigendomsverhouding van de woning. In hoofdstuk 5 bleek al dat de verhuisgeneigde huishoudens een grote voorkeur voor het kopen van een woning uitspreken. Per saldo gaat het om een overschot van ruim 1.500 huurwoningen en een tekort van bijna 1.400 koopwoningen. Binnen de huursector zien we een tekort aan eengezinshuurwoningen (430 woningen) en een overschot aan meergezinshuurwoningen (1.970 woningen).

Vraag naar vier- en driekamerwoningen neemt toe
Vervolgens staan we stil bij het gewenste aantal kamers; we maken hierbij onderscheid tussen kleine woningen met één of twee kamers, woningen met drie kamers, woningen met vier kamers en grote woningen van vijf kamers of meer. Er is in Rijswijk nauwelijks vraag naar woningen met één of twee kamers. Wel vormen deze

Tabel 8.1 Tekorten en overschotten op de Rijswijkse woningmarkt als gevolg van de vraag van de Rijswijkse bevolking, onderscheiden naar marktsegmenten (excl. vraag van vestigers)

	Aanbod		Vraag doorstromers		Vraag starters		Saldo
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
Woningtype							
Eengezinskoop	382	8	1.372	42	209	15	-1.199
Eengezinshuur	191	4	423	13	198	14	-430
Meergezinskoop	765	16	527	16	430	31	-192
Meergezinshuur	3.440	72	930	29	540	39	+1.970
Aantal kamers							
1-2 kamers	956	20	260	8	79	6	+617
3 kamers	1.386	29	842	26	734	53	-190
4 kamers	1.577	33	1.482	46	515	37	-420
5 en meer kamers	860	18	663	20	50	4	+147
Eigendomsverhouding-aantal kamers							
Huur, 1-2 kamers	865	18	276	9	66	5	+523
Huur, 3 kamers	1.027	22	410	13	442	32	+175
Huur, 4 kamers	1.276	27	553	17	198	14	+525
Huur, 5 en meer kamers	464	10	114	4	33	2	+317
Koop, 1-2 kamers	81	2	0	0	22	2	+59
Koop, 3 kamers	363	8	445	14	276	20	-358
Koop, 4 kamers	320	7	894	28	331	24	-905
Koop, 5 en meer kamers	382	8	559	17	11	1	-188
Eigendomsverhouding-woningtype							
Huur, vrijstaand/2-onder-1-kap	0	0	137	4	44	3	-181
Huur, rijtjes	172	4	289	9	154	11	-271
Huur, flat met lift/seniorenwon.	1.778	37	663	20	320	23	+795
Huur, flat zonder lift	1.128	24	36	1	88	6	+1.004
Huur, beneden-/bovenwoning	554	12	231	7	132	10	+191
Koop, vrijstaand/2-onder-1-kap	53	1	670	21	99	7	-716
Koop, rijtjes	330	7	705	22	110	8	-485
Koop, flat met lift/seniorenwon.	167	4	263	8	143	10	-239
Koop, flat zonder lift	335	7	29	1	0	0	+306
Koop, beneden-/bovenwoning	263	6	234	7	287	21	-258
Eigendomsverhouding-prijsklasse							
Huur, < *f*620,-	956	20	260	8	221	16	+475
Huur, *f* 620-830,-	1.004	21	345	11	384	28	+275
Huur, *f* 830-1048,-	1.051	22	429	13	106	8	+516
Huur, ≥ *f* 1048,-	621	13	315	10	29	2	+277
Koop, < *f* 238.000,-	669	14	634	20	489	36	-454
Koop, *f* 238-300.000,-	191	4	514	16	74	5	-397
Koop, *f* 300-400.000,-	96	2	488	15	26	2	-418
Koop, ≥ *f* 400.000,-	191	4	263	8	51	4	-123
Totaal	4.779	100	3.250	100	1.378	100	+151

- = tekort aan woningen; + = overschot aan woningen.
Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

woningen 20% van het aanbod. Per saldo levert dit een overschot op van ruim 600 kleine woningen.

Ook bij de grote woningen zien we een overschot, maar hier is de markt beter in evenwicht dan bij de kleine woningen. Per saldo meten we een overschot van een circa 150 woningen. De vraag verschuift naar de drie- en vierkamerwoningen, met name naar de vierkamerwoningen. Hier meten we de grootste tekorten (420 stuks). Bij de driekamerwoningen gaat het om een tekort van bijna 190 stuks.
In tabel 8.1 hebben we dit ook uitgesplitst naar de huur- en de koopsector. Zoals we al zagen, meten we in de huursector een overschot aan woningen. We benadrukken nog eens dat we de vraag van vestigers hier nog niet bij betrokken hebben. De grootste overschotten in de huursector treffen we aan bij de woningen met één of twee kamers, en de woningen met vier kamers. Verhoudingsgewijs de meeste druk treffen we aan bij de driekamerhuurwoningen. In de koopsector zit de grootste druk bij de vierkamerwoningen. Op grote afstand volgen de driekamerwoningen en de vijfkamerwoningen.

Grootste tekorten in koopsector bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers
Tabel 8.1 geeft ook de tekorten naar woningtype aan. Ook hier maken we onderscheid naar huur- en koopwoningen. In de koopsector vinden we de grootste tekorten bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen (716 stuks). Daarna volgen de rijtjeshuizen (485 stuks). Maar ook in het segment van de meergezinswoningen treffen we tekorten aan. Het betreft appartementen met een lift (240 stuks) en meergezinswoningen in kleinschalige bouwprojecten (boven/benedenwoningen: 260 stuks). Bij koopappartementen in grote woongebouwen zonder lift zien we een aanbodoverschot.

In huursector tekort aan eengezinswoningen, overschot aan flatwoningen zonder lift
In grote lijnen laat de huursector hetzelfde beeld zien als de koopsector. Er zijn tekorten aan eengezinshuizen. De tekorten zijn echter veel geringer dan in de koopsector. De vraag naar deze woningen is in absolute aantallen woningen gezien niet groot, maar de tekorten ontstaan als gevolg van het geringe (vrijkomende) aanbod. Het grootste overschot zien we bij flatwoningen zonder lift. De vraag naar deze woningen is gering, ook de vraag van starters. Ook bij de flatwoningen met een lift/ouderenwoningen zien we een overschot. Dit is kleiner dan bij de flatwoningen zonder lift, maar bij de doorstromers zit er een addertje onder het gras. Veel van de gevraagde woningen betreffen specifieke ouderenwoningen, terwijl de vrijkomende woningen de reguliere flatwoningen met lift betreffen. Bij de boven/benedenwoningen zien we bij de vraag van de Rijswijkse bevolking per saldo een klein overschot.

In koopsector druk op alle prijssegmenten
Tenslotte is in tabel 8.1 de vraag-aanbodverhouding naar prijssegment weergegeven. We kunnen concluderen dat in de koopsector op alle segmenten druk aanwezig is. In het segment tot *f* 238.000,- ontstaat de druk voor een groot deel als gevolg van de woningvraag van de starters. Samen met de vraag van doorstromers ontstaat een

grote vraag die per saldo groter is dan het vrijkomend aanbod. Vergeleken met de duurdere prijssegmenten is dit aanbod in Rijswijk groot. De dure segmenten zijn te kenschetsen als segmenten waar de vraag bijna uitsluitend van doorstromers komt en het (vrijkomend) aanbod zeer gering is. Dit levert per saldo overal tekorten op. Wel is de druk op het marktsegment boven de *f* 400.000,- geringer dan op de drie onderscheiden goedkopere segmenten.

In huursector grootste vraagdruk in het middeldure segment
In de huursector hebben we te maken met aanbodoverschotten. Verhoudingsgewijs zien we de meeste druk op het segment tussen de *f* 620,- en *f* 830,-, ofwel het middeldure segment. In het dure segment overtreft het vrijkomend aanbod ruim de vraag: in de klasse *f* 830,- tot *f* 1.048,- komt dit voornamelijk door het grote aanbod, in het segment boven de *f* 1.048,- vooral als gevolg van de geringe vraag. De vraag van starters kan het grote vrijkomende aanbod van goedkope huurwoningen bij lange na niet compenseren. Ook hier zien we een groot aanbodoverschot.

Bovenstaande tekorten en overschotten geven de druk op de woningmarkt aan die ontstaat als de Rijswijkse bevolking haar verhuisplannen daadwerkelijk kan uitvoeren. In sommige segmenten zijn de overschotten groot. Dit betekent niet automatisch dat leegstand zal optreden. Bedacht moet worden dat de vraag van vestigers de overschotten vermindert. Dit laten we zien in paragraaf 8.3. Verder is het belangrijk dat verondersteld wordt dat de huishoudens hun wensen daadwerkelijk kunnen realiseren. Dit zal niet altijd lukken, zodat ofwel van verhuizen afgezien wordt, ofwel woningen betrokken worden die een tweede keus zijn. Dit laatste is bijvoorbeeld te zien in de woningmarktscan (paragraaf 3.5). Ook dan zullen overschotten in deelsegmenten verminderen. In de praktijk wordt de woningmarktdynamiek in hoge mate gedomineerd door substitutieprocessen.

8.3 Tekorten en overschotten inclusief de vraag van vestigers

In tabel 8.1 is nog geen rekening gehouden met de vraag van de huishoudens die zich in Rijswijk willen vestigen. De afgelopen twee jaar betrof dat ongeveer 2.560 huishoudens. We veronderstellen dat de omvang van de groep vestigers en hun woningvoorkeur overeenkomt met de aantallen en soorten woningen die de vestigers in de afgelopen twee jaar betrokken. Tabel 8.2 geeft inzicht in de nieuwe vraag-aanbodverhoudingen die hierdoor ontstaan. De linkse kolom geeft het saldo van de vraag naar, en het aanbod van woningen van de Rijswijkse bevolking. Deze kolom is het eindresultaat van de vorige tabel. In de middelste kolom is de vraag van vestigers opgenomen. De rechtse kolom geeft de woningtekorten en -overschotten in Rijswijk inclusief de vraag die vestigers uitoefenen. Voorwaarde is dat de huishoudens met verhuisplannen hun woonwensen daadwerkelijk kunnen realiseren.

Vestigers zorgen voor extra druk op het koopsegment
De vraag naar woningen van vestigers zal de in de vorige paragraaf berekende tekorten vergroten en overschotten verminderen. Soms zal een overschot omgezet kunnen worden in een tekort aan woningen. Uit tabel 8.2 blijkt dat als gevolg van de vraag van de vestigers de tekorten in de koopsector fors toenemen. Dit geldt zowel voor eengezins- als meergezinswoningen.

Vestigers spelen belangrijke rol bij verhuurbaarheid meergezinshuurwoningen
Het tekort aan eengezinshuurwoningen groeit nauwelijks. Ongeveer 42% van de vestigers betrekt meergezinshuurwoningen, zodat het overschot aan deze woningen als gevolg van de vraag van de vestigers sterk vermindert. Desondanks blijft dit het enige woningtype met een aanbodoverschot.

Vestigers zorgen met name voor extra vraagdruk op grote woningen
De vestigers betrekken over het algemeen grote woningen. Dit betekent extra druk op koopwoningen met vier, vijf of meer kamers. Ook meten we een tekort bij de kleinere koopwoningen. In de huursector constateren we een tekort aan driekamerwoningen. Dit huursegment heeft de grootste vraagdruk. De grotere huurwoningen hebben te maken met een klein aanbodoverschot, de huurwoningen met maximaal twee kamers met een groter aanbodoverschot (283 woningen).

Flatwoningen zonder lift in huursector ook weinig in trek bij vestigers
De vraag van vestigers zorgt ervoor dat de tekorten in de meergezinshuurwoningen sterk gereduceerd worden. Dit geldt met name voor de flatwoningen met lift/seniorenwoningen. Hier resteert een overschot van ruim 300 woningen. Het overschot aan flatwoningen zonder lift blijft groot: ruim 600 woningen. Bij de beneden/bovenwoningen meten we een gering tekort. Omdat vestigers weinig eengezinshuurwoningen betrekken, neemt het tekort aan deze woningen slechts beperkt toe ten opzichte van het tekort dat we vaststelden bij de vraag van de Rijswijkse bevolking. In totaal gaat het om circa 560 eengezinshuurwoningen.

Vraag binnen koopsector richt zich zowel op meergezins- als eengezinswoningen
Vestigers betrekken zowel veel eengezinskoopwoningen als meergezinskoopwoningen. Dit heeft als gevolg dat de tekorten in de koopsector in Rijswijk groot zijn. Het gaat om circa 780 twee-onder-een-kapwoningen, 1.050 rijtjeshuizen, 600 beneden/bovenwoningen en 420 appartementen met lift/ouderenwoningen. Er is een kleine overschot aan koopappartementen in woongebouwen zonder een lift.

Vestigers zorgen met name voor extra druk op middeldure en dure huursegment
Vestigers vragen verhoudingsgewijs weinig goedkope huurwoningen. In dit segment blijft dan ook een overschot bestaan (circa 220 woningen). Zij vragen veel middeldure en dure huurwoningen. Dit resulteert in een klein tekort aan middeldure huurwoningen en een sterk reductie van het overschot aan dure huurwoningen. Inclusief de vraag van vestigers bedraagt het overschot aan dure huurwoningen circa 230 stuks.

Tabel 8.2 Tekorten en overschotten op de Rijswijkse woningmarkt, onderscheiden naar marktsegmenten (incl. vraag vestigers)

	Saldo Rijswijkse bevolking	Vraag vestigers abs.	Vraag vestigers %	Saldo incl. vestigers
Woningtype				
Eengezinskoop	-1.199	622	24	-1.821
Eengezinshuur	-430	108	4	-538
Meergezinskoop	-192	765	30	-957
Meergezinshuur	+1.970	1.064	42	+906
Aantal kamers				
1-2 kamers	+617	360	14	+257
3 kamers	-190	550	22	-740
4 kamers	-420	813	32	-1.233
5 en meer kamers	+147	826	32	-679
Eigendomsverhouding-aantal kamers				
Huur, 1-2 kamers	+523	240	9	+283
Huur, 3 kamers	+175	299	12	-124
Huur, 4 kamers	+525	430	17	+95
Huur, 5 en meer kamers	+317	204	10	+113
Koop, 1-2 kamers	+59	12	5	-61
Koop, 3 kamers	-358	251	10	-609
Koop, 4 kamers	-905	383	15	-1.288
Koop, 5 en meer kamers	-188	622	24	-810
Eigendomsverhouding-woningtype				
Huur, vrijstaand/2-onder-1-kap	-181	24	1	-205
Huur, rijtjes	-271	84	3	-355
Huur, flat met lift/seniorenwon.	+795	466	18	+329
Huur, flat zonder lift	+1.004	371	14	+633
Huur, beneden-/bovenwoning	+191	227	9	-36
Koop, vrijstaand/2-onder-1-kap	-716	60	2	-776
Koop, rijtjes	-485	562	22	-1.047
Koop, flat met lift/seniorenwon.	-239	179	7	-418
Koop, flat zonder lift	+306	239	9	+67
Koop, beneden-/bovenwoning	-258	347	14	-605
Eigendomsverhouding-prijsklasse				
Huur, < *f*620,-	+475	251	10	+224
Huur, *f* 620-830,-	+275	347	14	-72
Huur, *f* 830-1048,-	+516	334	13	+182
Huur, ≥ *f* 1048,-	+277	227	9	+50
Koop, < *f* 238.000,-	-454	670	26	-1.124
Koop, *f* 238-300.000,-	-397	72	3	-469
Koop, *f* 300-400.000,-	-418	227	9	-645
Koop, ≥ *f* 400.000,-	-123	383	15	-506
Totaal	+151	2.559	100	-2.408

- = tekort aan woningen; + = overschot aan woningen
Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Vestigers zorgen vooral voor extra druk op koopwoningen tot f 238.000,- en woningen boven f 400.000,-
Meer dan de helft van de vestigers betrekt een koopwoning. Dit brengt extra druk op de koopsector. Dit is voelbaar in alle prijssegmenten, maar naar verhouding het meest in de woningen tot *f* 238.000,- en de woningen van meer dan *f* 400.000,-. In de tussenliggende prijssegmenten zorgen zij voor relatief weinig extra druk. Het tekort in de prijsklasse tot *f* 238.000,- bedraagt ruim 1.100 woningen. In de prijsklasse *f* 238.000,- tot *f* 300.000,- gaat het om 470 woningen, in het segment *f* 300.000,- tot *f* 400.000,- om 640 woningen. Het tekort aan koopwoningen boven *f* 400.000,- bedraagt 500 stuks.

8.4 Conclusie

In dit hoofdstuk staan de consequenties centraal voor het (theoretische) geval dat de voorgenomen verhuizingen daadwerkelijk gerealiseerd worden. In Rijswijk komen in dat geval de komende twee jaar bijna 4.800 woningen vrij, doordat huishoudens naar een andere woning doorstromen. Deze doorstromers vragen in Rijswijk ongeveer 3.250 woningen. Starters willen in totaal bijna 1.400 woningen in Rijswijk betrekken, zodat per saldo het Rijswijkse overschot aan woningen 150 stuks bedraagt. Hierbij vormen de woonwensen van de Rijswijkse bevolking het uitgangspunt. Vestigers zijn buiten beschouwing gelaten. De afgelopen twee jaar vestigden zich circa 2.560 huishoudens in Rijswijk. Indien we aannemen dat dit de komende twee jaar weer gebeurt, bedraagt het tekort per saldo ongeveer 2.400 woningen.

Er vindt duidelijk een verschuiving van de huur- naar de koopsector plaats. De vraag naar met name vier-, maar ook naar driekamerwoningen neemt toe. Ook is er een verschuiving van meergezins- naar eengezinswoningen. De vestigers zorgen voor extra druk op de koopsector en beperken de overschotten aan meergezinshuurwoningen. In de huursector brengen zij met name extra vraagdruk in het middeldure en dure segment. In de koopsector vooral bij woningen tot *f* 238.000,- en woningen boven de *f* 400.000,-.

De theoretische tekorten (inclusief de vraag van de vestigers) bevinden zich bijna uitsluitend in de koopsector. Nemen we het aantal kamers als invalshoek, dan zien we de grootste tekorten bij koopwoningen met vier kamers (1.290 stuks), koopwoningen met vijf of meer kamers (810 stuks) en koopwoningen met drie kamers (610 stuks). Ook bij de huurwoningen met drie kamers constateren we een tekort (120 woningen). Overschotten zijn er aan huurwoningen met maximaal twee kamers, en huurwoningen met vijf of meer kamers.

Naar woningtype is er in de koopsector een groot theoretisch tekort aan rijtjeshuizen (1.050 stuks), vrijstaande woningen/twee-onder-een kapwoningen (780 stuks), beneden/bovenwoningen (600 stuks) en appartementen met lift (420 stuks). Ook is er

een tekort aan 560 eengezinshuurwoningen. Er is met name een overschot aan meergezinshuurwoningen zonder lift.

Naar prijsklasse meten we in het middeldure huursegment een tekort van ongeveer 70 woningen. In de overige huurprijssegmenten is een theoretisch overschot waarneembaar. Alle koopprijssegmenten hebben te maken met forse tekorten. Ruim 40% van dit tekort bevindt zich in het segment boven de *f* 300.000,-.

9
SAMENVATTING EN CONCLUSIES

9.1 Inleiding

De woningbouwopgave van de gemeente Rijswijk is de komende jaren aanzienlijk. Momenteel realiseert men het nieuwbouwplan De Strijp en op korte termijn zal de VINEX-locatie Ypenburg bebouwd worden. Voor de langere termijn zijn nog geen concrete plannen ontwikkeld. Gezien de geringe capaciteit aan bouwgrond zal de nieuwbouw na 2002 beperkt van omvang zijn.

Mede gezien de toekomstige woningbouwopgave bestaat er bij de gemeente Rijswijk behoefte aan een actueel en gedetailleerd inzicht in de effecten van het voorgenomen woningbouwprogramma op de ontwikkelingen van de bestaande voorraad. Het gaat hierbij zowel om de directe doorstromingseffecten als ook om de consequenties voor de mutatiegraad, de bevolkingsopbouw en de marktpositie van de vrijkomende woningen en de aard van de beheer- en herstructureringsopgave in de 'donor'-buurten en wijken.

De informatie dient als input voor het in de tweede fase van het onderzoek op te stellen volkshuisvestingsplan. Meer in het bijzonder biedt het onderzoek inzicht in:
- de leefbaarheid en de bewonerswaardering van de wijken;
- de effecten van het nieuwbouwprogramma op de doorstroming binnen de huidige woningvoorraad;
- de mogelijke ontwikkelingen van de kwantitatieve woningbehoefte;
- de wenselijkheid om de differentiatie van reeds bestaande nieuwbouwplannen aan te passen naar sector, prijs, type en woninggrootte.

Woningmarktonderzoek brengt de vraag naar en het aanbod van woningen nu en in de toekomst in beeld. Dit onderzoek moet uitwijzen aan welke soorten woningen er overschotten of tekorten zijn, of wellicht dreigen te ontstaan. Door maatregelen als nieuwbouw, maar vooral ook door sloop, verkoop, woningverbetering, functieverandering of prijsaanpassing kan het aanbod aan de veranderende vraag worden aangepast.

Dit rapport doet verslag van de tweede en derde module van het woningmarktonderzoek. De eerste module is in een aparte rapportage verschenen. De drie modulen zijn:
- De woningmarktscan;
- Het woningbehoefteonderzoek;
- Migratie- en verhuisketenanalyse.

De informatie voor de tweede en derde module is afkomstig van de bewoners uit Rijswijk zelf. Het OTB heeft 2.400 enquêtes afgenomen. Het betreft 1.600 enquêtes onder hoofdbewoners van zelfstandige woningen, 200 enquêtes onder thuiswonende jongeren, 200 enquêtes onder huishoudens die Rijswijk in de afgelopen twee jaar verlaten hebben, 200 enquêtes onder huishoudens die zich in deze periode in Rijswijk vestigden en 200 enquêtes onder huishoudens die binnen Rijswijk verhuisden.

Binnen dit woningmarktonderzoek worden gegevens gepresenteerd over Rijswijk in het algemeen en op wijkniveau in het bijzonder. De gemeentelijke diensten in Rijswijk hanteren een wijkindeling die bestaat uit negen wijken. Deze wijken hebben geen namen, maar zijn genummerd van 1 t/m 9. Voor het onderzoek heeft het OTB - in overleg met de begeleidingscommissie - aan deze negen wijken een naam gegeven. De wijken zijn:
1. Leeuwendaal/Cromvliet;
2. Oud-Centrum;
3. Te Werve;
4. Kleuren- en Artiestenbuurt;
5. Steenvoorde-Noord/Strijp;
6. Steenvoorde-Zuid;
7. Muziekbuurt;

8/9. Zuid.

Paragraaf 9.2 presenteert de uitkomsten op Rijswijks niveau. Paragraaf 9.3 schetst de uitkomsten per wijk. Tenslotte gaan we in paragraaf 9.4 in op de relatie tussen de VINEX-nieuwbouw en de bestaande stad.

9.2 De resultaten in Rijswijk

De huishoudens en de woningvoorraad

Rijswijk blijkt een vergrijsde en ontgroende gemeente. Bijna de helft van de hoofdbewoners (44%) is ouder dan 55 jaar, terwijl slechts 12% jonger is dan 30 jaar. Van alle huishoudens is 43% een eenpersoonshuishouden. Ruim de helft van deze eenpersoonshuishoudens is ouder dan 55 jaar. Een kwart van de huishoudens bestaat uit een gezin met kinderen.

Uit de woningmarktscan bleek dat in Rijswijk de hogere-inkomensklassen sterk vertegenwoordigd zijn. Ook uit het woningmarktonderzoek komt dit naar voren, alhoewel dan wel duidelijk een differentiatie naar wijken valt te maken. Het

gemiddelde besteedbaar huishoudinkomen bedraagt in Rijswijk *f* 3.772,-. Van de huishoudens in Rijswijk behoort, volgens het woningmarktonderzoek 19% tot de doelgroep van beleid. Dit is laag ten opzichte van de CBS-gegevens uit de woningmarktscan 28%. Het is waarschijnlijk dat in de respons de hogere-inkomensgroepen zijn oververtegenwoordigd.

De woningvoorraad in Rijswijk kan worden gekenschetst door een oververtegenwoordiging (75%) van meergezinswoningen, voornamelijk flats met en zonder lift. Het aandeel eigenaar-bewoners ligt met 36% onder het Nederlandse gemiddelde, terwijl de particuliere huursector met 21% relatief sterk vertegenwoordigd is. Het merendeel van de woningen is gebouwd in de periode 1960-1970. Veel Rijswijkse wijken zijn in deze tijd opgezet. In de vooroorlogse en meest recente wijken zijn over het algemeen wat meer eengezinswoningen te vinden. Het betreft voornamelijk rijtjeswoningen.

Wordt gekeken naar de spreiding van de huishoudens over de woningen, dan blijkt in Rijswijk duidelijk het verband te bestaan tussen een hoog inkomen en de huisvesting in een koopwoning. Dit blijkt in elke wijk zo te zijn. De woonduur van de huishoudens in hun woningen is binnen Rijswijk in het algemeen lang. Ongeveer 41% van de huidige bewoners woont langer dan 10 jaar in de huidige woning. Huishoudens die in vrijstaande, twee-onder-een-kap-woningen of een rijtjeswoningen wonen, wonen relatief langer in deze woningen. Deze woningen vormen binnen Rijswijk duidelijk het hoogtepunt van de wooncarrière.

Relatief veel alleenstaanden, éénoudergezinnen en 65-plussers blijken tot de doelgroep van het Rijksvolkshuisvestingsbeleid te behoren. Het gaat voor het grootste deel om kleine huishoudens (74% behoort tot één- of tweepersoonshuishoudens). De meeste van de doelgroepers wonen in een sociale-huurwoning (69%) en een meergezinswoning (88%). In Rijswijk woont slechts 15% van de huurders goedkoop scheef. Dit komt voornamelijk doordat er in Rijswijk relatief weinig goedkope huurwoningen staan en goedkoop scheefwonen dus vaak onmogelijk is. De dure scheefheid bedraagt 5%. In Nederland bedroeg dit percentage in 1994 3%. De cijfers wijken af van wat de Rijswijker zelf ervaart. Dan blijkt maar 9% te vinden dat men te goedkoop woont en maar liefst 19% vindt dat men te duur woont. Ook 'ruimbewoning' (alleenstaanden in woningen van vier of meer kamers) komt voor in Rijswijk, voornamelijk onder ouderen. In vele gevallen gaat het in dergelijke gevallen om huishoudens aan het eind van hun wooncarrière waarvan de kinderen het huis uit zijn. Zo woont in 18% van de vijfkamerwoningen een eenpersoonshuishouden. De helft van de eengezinswoningen wordt bewoond door een gezin met kinderen.

Tevredenheid bewoners

De leefbaarheid vormt een belangrijk onderwerp binnen de volkshuisvesting. Als er problemen ontstaan met betrekking tot de leefbaarheid, dan heeft dat zijn neerslag in de wijk en in de gehele gemeente. In Rijswijk is in het algemeen sprake van een grote tevredenheid van de bewoners over hun woning en de woonomgeving. Liefst

93% is tevreden over de woning, 94% is tevreden over de woonomgeving. Ruim tweederde deel is zelfs zeer tevreden.

Hoewel een grote tevredenheid overheerst onder de Rijswijkse bevolking over de woonomgeving, vraagt toch het signaal dat de laatste twee jaar de buurt achteruitgegaan is, aandacht. In elke wijk van Rijswijk is de groep bewoners die een achteruitgang van hun buurt ziet, groter dan de groep die een vooruitgang ziet. Het zijn vooral de wijken de Kleuren- en Artiestenbuurt en Muziekbuurt waar minder prettige ontwikkelingen geconstateerd worden.

Over het voorzieningenniveau oordelen de bewoners overwegend positief. Winkels, scholen, openbaar vervoer, huisartsen en groenvoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig. Met name aan speel- en ontmoetingsplaatsen voor jonge en oudere kinderen is een gebrek.

Het ongerief in de directe omgeving is onderverdeeld in sociale veiligheid, overlast en verkeersveiligheid. In Rijswijk gaat het overgrote deel van de bevolking veilig over straat. Circa 5% van de huishoudens heeft last van gevoelens van onveiligheid. Veel overlast bezorgen met name het verkeerslawaai en de geparkeerde auto's. Burenoverlast en drugsoverlast komen nauwelijks voor. Lawaai en vandalisme blijken vooral in de Muziekbuurt voor te komen. De verkeersveiligheid is volgens negen van de tien Rijswijkers goed.

Wordt gekeken naar een totaaloverzicht van de leefbaarheid in Rijswijk, dan kan gesteld worden dat Rijswijk in het algemeen hoog scoort. De mensen zijn tevreden over de woning en de woonomgeving, missen weinig voorzieningen en ervaren niet al teveel ongerief. Grootste knelpunten vormen de speelvoorzieningen voor kinderen, verkeerslawaai, overlast van geparkeerde auto's, kinderopvang en ontmoetingsplaatsen in de buurt.

Verhuisgeneigdheid
Met het meer flexibel en minder persoonsgebonden toewijzen van de woningen aan woningzoekenden, is het moeilijker geworden om het verhuisgedrag van woningzoekenden in kaart te brengen. In dit rapport zijn de benaderde huishoudens onderverdeeld in vier categorieën huishoudens met betrekking tot hun verhuisinteresse: de zitters, de dromers, de planners en de doeners. Daaruit blijkt dat ruim 25% van de huishoudens verhuisgeneigd (planners en doeners) is.

Als de verhuisgeneigdheid wordt gekoppeld aan huishoudenskenmerken, dan blijken in Rijswijk met name de hoge- en lage-inkomensgroepen verhuisgeneigd. Waar vooral hoge-inkomensgroepen verhuisgeneigd zijn, ligt dat voor een niet onbelangrijk deel ook aan de type woningen die voorkomen in een wijk. Het blijkt dat met name onder flatbewoners een grote verhuisgeneigdheid voorkomt, vooral als het kleine flatwoningen betreft. Eenzijdig opgebouwde wijken met veel kleine flatwoningen vragen extra aandacht als men een evenwichtige bevolkingsopbouw nastreeft.

Binnen Nederland geldt al dat de duurdere huurwoningen steeds moeilijker verhuurbaar worden. Zover is het in Rijswijk nog niet, maar met de voorziene ruimte die gaat komen op de woningmarkt door onder meer de VINEX-bouwopgave is het toch een signaal dat de verhuisgeneigdheid in de duurdere huurwoningen wat hoger is, zeker in de particuliere huursector.

Gevraagd naar de motieven om te verhuizen, wordt het te klein zijn van de woning het meest genoemd. Bij huurders (vooral in de particuliere-huursector) geldt als belangrijk motief het goedkoper willen wonen. In het algemeen vinden de verhuisgeneigden toch al dat ze te duur wonen (26%).

Hoewel in Rijswijk de tevredenheid over woning en woonomgeving hoog is, valt op dat de verhuisgeneigden hierover minder tevreden zijn dan de dromers en zitters. Beide lijken van invloed op de verhuisbeslissing. Bij de woningkenmerken zijn het vooral de ontevredenheid met de grootte van de woning en de warmte-isolatie die de kans op verhuizen vergroten.

Huren of kopen?
Binnen Rijswijk heeft meer dan de helft van de verhuisgeneigden een voorkeur voor het kopen van een woning. Het zijn vooral ouderen en lage-inkomensgroepen die graag willen huren. Voor ouderen is het vaak moeilijker om een hypotheek te verkrijgen, terwijl mensen met lage inkomens veelal het financiële risico van koop en de bijkomende (onderhouds-)kosten niet aanstaat. Mensen die te goedkoop wonen, wensen in meerderheid een koopwoning. Om de goedkope scheefheid te verminderen zal er dus ook naar oplossingen moeten worden gezocht buiten de huursector.

Binnen de huursector ligt echter wel meer ruimte om een verschuiving tussen het aandeel koop- en huurwoningen teweeg te brengen, omdat nieuwbouw slechts beperkt kan plaatsvinden. Van de huurders blijkt 40% bereid om de huidige huurwoning aan te kopen, waarvan de helft daar zelfs een stijging van *f* 250,- in de maandelijkse lasten voor over heeft. Vooral de rijtjeswoning staat in de belangstelling.

In Rijswijk bestaat vooral belangstelling voor middeldure koopwoningen. De gemiddelde gewenste koopprijs bedraagt *f* 283.000,-. De berekende maximale gemiddelde bestedingscapaciteit bedraagt *f* 406.000,-, hetgeen de potentiële huizenkoper in Rijswijk een ruimte geeft van *f* 123.000,-. De kopers zijn dus nog voorzichtig met het aangeven van de prijs die men wil betalen voor een woning.

Ook onder de potentiële huurders is geïnformeerd naar de huurprijs die men zou willen betalen. Daaruit blijkt dat 35% een middeldure woning wenst en 37% een dure woning. Vooral de hogere-inkomensgroepen richten zich op de duurdere huurwoningen. Zij lijken kwaliteit te wensen en verwachten die vooral te kunnen

vinden in dit segment van de huurwoningvoorraad. Veel van deze huishoudens met hoge inkomens bestaan uit ouderen.

Gewenste woning en woonomgeving
Welke woning en woonomgeving wensen de verhuisgeneigde huishoudens in Rijswijk? Het blijkt dat er binnen Rijswijk veel animo bestaat om in een rijtjeswoning, een beneden-/bovenwoning en een seniorenwoning te wonen. Opvallend is ook dat de huishoudens ook niet negatief staan tegenover het wonen in een flat met lift. Het luxe appartement in het centrum en de flat zonder lift wil ruim tweederde van de verhuisgeneigden zeker niet betrekken. Als direct naar de eerste woonvoorkeur wordt gevraagd, dan verandert het beeld wel enigszins. Nog altijd staat de rijtjeswoning bovenaan het verlanglijstje. Maar ook de vrijstaande woning scoort dan hoog net als woningen in een flat met lift. Uit de antwoorden blijkt dat de huishoudens in hun oriëntatie duidelijk rekening houden met de kenmerken van de Rijswijkse woningvoorraad.

Wat betreft de woningkenmerken wordt een tuin gewenst door ruim de helft van de verhuisgeneigden, zeker als het om potentiële kopers gaat. Voor eenderde deel van de verhuisgeneigden is een tuin een absolute 'must'. Een garage is geen noodzaak en geen harde woonwens. Verder heeft men geen sterke voorkeur voor een woning in de voorraad of nieuwbouw, maar wel dient de architectuur van de woningen voornamelijk traditioneel te zijn. Milieuvriendelijk bouwen en milieuvriendelijke aanpassingen in de woningen zijn bijzonder populair. Zelfs als hier extra kosten aan zijn verbonden is het overgrote deel van de verhuisgeneigden bereid deze kosten te dragen voor de bescherming van het milieu. Ook aangepaste woningen zijn redelijk gewild, mede als gevolg van het hoge aandeel ouderen binnen de Rijswijkse bevolking.

Met het afnemen van de gemiddelde huishoudensgrootte blijkt niet de wens aan ruimte af te nemen. Een woning met vier kamers en een woonkamer van tussen de 25 en 35 m² zijn het meest gewild. Kopers en doorstromers willen een wat grotere woonkamer en een groter aantal kamers dan huurders en starters.

Bijna 70% van de verhuisgeneigden wil binnen Rijswijk verhuizen. De buurtbinding is behoudens de wijk Oud-Centrum gering. Ongeveer 17% van de verhuisgeneigden wil naar een aangrenzende gemeente toe. Den Haag en Delft worden het meest genoemd. Deze vertrekkers vinden vaker dan degenen die binnen Rijswijk verhuizen dat daar veel aantrekkelijke woningen staan, dat er veel betaalbare woningen beschikbaar zijn en dat men er snel een woning kan vinden.
Degenen die (mogelijk) een nieuwbouwwoning willen betrekken, hebben veel interesse in Ypenburg (48%) en de binnenstedelijke locaties in Rijswijk (65%). De interesse in (en dus ook de concurrentie van) Wateringse veld is groot (46%). Minder interesse meten we voor De Strijp (34%) en de overige VINEX-uitleggebieden in Haaglanden (20% à 30%).

Plantsoenen en parken zijn de meest gewaardeerde voorzieningen in de woonomgeving. Bij voorzieningen die te maken hebben met kinderen komt bij een deel van de huishoudens een NIMBY-gevoel boven. De meerderheid van de respondenten wil een rustige of stille woonomgeving. Starters kiezen vaker een levendige of drukke omgeving. Er is veel belangstelling voor centrale parkeerplaatsen. Van degenen die een eengezinswoning opteren, geeft liefst 52% niet de voorkeur aan een parkeerplaats voor de deur. De traditionele straat is populairder dan het woonerf. Deze laatste stedenbouwkundige structuur is populair bij gezinnen met kinderen. Ouderen kiezen met grote meerderheid voor de traditionele woonstraat.

Ouderen hebben weinig verhuisplannen. Het zelfstandig wonen staat ook bij de gewenste woningen centraal. De helft van de 55-plussers heeft interesse in een specifieke ouderenwoning. De woontussenvoorziening en de aanleunwoning zijn zeer populair bij 75-plussers. Bij de jongere ouderen is er veel minder interesse voor deze woonvormen. Verder ziet 18% een woongroep wel zitten. Ook hier liggen dus mogelijkheden.
Bekijken we de eerste voorkeur naar woningtype, dan kunnen we concluderen dat 63% van de verhuisgeneigde 55-plussers in de reguliere woningvoorraad wil wonen. Flatwoningen met lift en eengezinswoningen zijn het meest populair. Circa 37% geeft de voorkeur aan een specifieke ouderenwoning. Een kwart van deze laatste groep prefereert een combinatie van wonen en zorg.

Verhuisbewegingen 1995-1996
In dit rapport onderscheiden we drie groepen migranten. Dit zijn de huishoudens die vanuit een andere gemeente een woning in Rijswijk betrekken (vestigers), de huishoudens die Rijswijk verlaten (vertrekkers) en de huishoudens die binnen Rijswijk verhuizen (binnenverhuizers). In de periode 1995-1996 telde Rijswijk ongeveer 2.560 vestigers, 3.160 vertrekkers en 3.340 binnenverhuizers.

De huishoudenssamenstelling verandert in Rijswijk nauwelijks door de migratie, doordat de kenmerken van de vertrekkers en vestigers nauwelijks van elkaar verschillen. Van de verhuizers zocht 70% korter dan een half jaar naar de nieuwe woning, zodat we kunnen concluderen dat de meerderheid niet lang naar een woning gezocht heeft.

De vertrekkers maken van de drie groepen doorstromers de grootste sprong in de wooncarrière. Ruim 60% verhuisde naar eengezinswoningen. De woningen zijn groot en behoren zowel in de koop- als de huursector veelal tot de dure prijssegmenten. Zij roemen vooral de betaalbaarheid en aantrekkelijkheid van de woningen elders.
De vestigers maken een kleinere sprong dan de vertrekkers, en betrekken in vergelijking met de vertrekkers minder koopwoningen, minder grote woningen, minder eengezinswoningen en goedkopere woningen. De samenstelling van de Rijswijkse voorraad speelt hierbij ongetwijfeld een belangrijke rol, want ook qua inkomen zijn er geen verschillen tussen de twee groepen. De vestigers roemen

vooral de snelheid waarmee in Rijswijk woningen beschikbaar zijn, en de nabijheid van het werk.

De binnenverhuizers, waartoe veel ouderen behoren, richten zich verhoudingsgewijs veel op de sociale-huursector. Zij gaan relatief vaak in flatwoningen met lift/ouderenwoningen, middelgrote woningen en middeldure woningen wonen. Binnenverhuizers roemen met name de nabijheid van familie, kennissen en het werk.
De starters beginnen hun wooncarrière verhoudingsgewijs vaak in de sociale-huursector. In Rijswijk betreft het in 84% van de gevallen flatwoningen zonder lift of beneden- en bovenwoningen.

Rijswijk kent per saldo een forse instroom uit Den Haag en een forse uitstroom naar overig Haaglanden en overig Nederland. Leeuwendaal/Cromvliet, Kleuren- en Artiestenbuurt en Steenvoorde-Noord/Strijp zijn wijken waar veel vestigers instromen. Steenvoorde-Zuid en Te Werve zijn wijken waaruit veel huishoudens vertrekken.
De verhuisketens in Rijswijk zijn kort. Vrijkomende woningen worden vaak door een vestiger of starter betrokken, zodat de verhuisketen binnen Rijswijk snel stokt. Naar woningtype veroorzaken eengezinswoningen en flatwoningen met lift de langste ketens binnen de gemeente, naar prijssegment de middeldure en dure huurwoningen. Opvallend is dat koopwoningen minder doorstroming in Rijswijk veroorzaken dan de zojuist genoemde huursegmenten. Dit komt door de instroom van vestigers, die buiten Rijswijk lange verhuisketens kunnen veroorzaken.

Tekorten en overschotten aan woningen
Als de voorgenomen verhuizingen daadwerkelijk gerealiseerd worden, komen in Rijswijk de komende twee jaar bijna 4.800 woningen vrij, omdat huishoudens naar een andere woning doorstromen. Deze doorstromers vragen in Rijswijk ongeveer 3.250 woningen. Starters willen in totaal bijna 1.400 woningen in Rijswijk betrekken, zodat per saldo het Rijswijkse overschot aan woningen 150 stuks bedraagt. Hierbij vormen de woonwensen van de Rijswijkse bevolking het uitgangspunt. Vestigers zijn buiten beschouwing gelaten. De afgelopen twee jaar vestigden zich circa 2.560 huishoudens in Rijswijk. Indien we aannemen dat dit de komende twee jaar weer gebeurt, bedraagt het theoretische tekort per saldo ongeveer 2.400 woningen.

Er vindt duidelijk een verschuiving van de huur- naar de koopsector plaats. De vraag naar met name vier-, maar ook naar driekamerwoningen neemt toe. Ook is er een verschuiving van meergezins- naar eengezinswoningen. De vestigers zorgen voor extra druk op de koopsector en beperken de overschotten aan meergezinshuurwoningen. In de huursector brengen zij met name extra vraagdruk in het middeldure en dure segment. In de koopsector vooral bij woningen tot *f* 238.000,- en woningen boven de *f* 400.000,-.

Tabel 9.1 Theoretische tekorten en overschotten op de Rijswijkse woningmarkt, onderscheiden naar marktsegmenten (incl. vraag vestigers)

	Saldo Rijswijkse bevolking	Vraag vestigers abs.	Vraag vestigers %	Saldo incl. vestigers
Woningtype				
Eengezinskoop	-1.199	622	24	-1.821
Eengezinshuur	-430	108	4	-538
Meergezinskoop	-192	765	30	-957
Meergezinshuur	+1.970	1.064	42	+906
Aantal kamers				
1-2	+617	360	14	+257
3	-190	550	22	-740
4	-420	813	32	-1.233
5 en meer	+147	826	32	-679
Eigendomsverhouding-aantal kamers				
Huur, 1-2 kamers	+523	240	9	+283
Huur, 3 kamers	+175	299	12	-124
Huur, 4 kamers	+525	430	17	+95
Huur, 5 en meer kamers	+317	204	10	+113
Koop, 1-2 kamers	+59	12	5	-61
Koop, 3 kamers	-358	251	10	-609
Koop, 4 kamers	-905	383	15	-1.288
Koop, 5 en meer kamers	-188	622	24	-810
Eigendomsverhouding-woningtype				
Huur, vrijstaand/2-onder-1-kap	-181	24	1	-205
Huur, rijtjes	-271	84	3	-355
Huur, flat met lift/seniorenwon.	+795	466	18	+329
Huur, flat zonder lift	+1.004	371	14	+633
Huur, beneden-/bovenwoning	+191	227	9	-36
Koop, vrijstaand/2-onder-1-kap	-716	60	2	-776
Koop, rijtjes	-485	562	22	-1.047
Koop, flat met lift/seniorenwon.	-239	179	7	-418
Koop, flat zonder lift	+306	239	9	+67
Koop, beneden-/bovenwoning	-258	347	14	-605
Eigendomsverhouding-prijsklasse				
Huur, < *f*620,-	+475	251	10	+224
Huur, *f* 620-830,-	+275	347	14	-72
Huur, *f* 830-1048,-	+516	334	13	+182
Huur, ≥ *f* 1048,-	+277	227	9	+50
Koop, < *f* 238.000,-	-454	670	26	-1.124
Koop, *f* 238-300.000,-	-397	72	3	-469
Koop, *f* 300-400.000,-	-418	227	9	-645
Koop, ≥ *f* 400.000,-	-123	383	15	-506
Totaal	+151	2.559	100	-2.408

- = tekort aan woningen; + = overschot; Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

De theoretische tekorten (inclusief de vraag van de vestigers) bevinden zich bijna uitsluitend in de koopsector. Nemen we het aantal kamers als invalshoek, dan zien we de grootste tekorten bij koopwoningen met vier kamers (1.290 stuks), koopwoningen met vijf of meer kamers (810 stuks) en koopwoningen met drie kamers (610 stuks). Ook bij de huurwoningen met drie kamers constateren we een tekort (120 woningen). Overschotten zijn er aan huurwoningen met maximaal twee kamers, en huurwoningen met vijf of meer kamers.

Naar woningtype is er in de koopsector een groot theoretisch tekort aan rijtjeshuizen (1.050 stuks), vrijstaande woningen/twee-onder-een kapwoningen (780 stuks), beneden/bovenwoningen (600 stuks) en appartementen met lift (420 stuks). Ook is er een tekort aan 560 eengezinshuurwoningen. Er is met name een overschot aan meergezinshuurwoningen zonder lift.

Naar prijsklasse meten we in het middeldure huursegment een tekort van ongeveer 70 woningen. In de overige huurprijssegmenten is een theoretisch overschot waarneembaar. Alle koopprijssegmenten hebben te maken met forse tekorten. Ruim 40% van dit tekort bevindt zich in het segment boven de *f* 300.000,-. Tabel 9.1 zet de resultaten op een rij.

9.3 Wijkschetsen

In deze paragraaf wordt een dwarsdoorsnede van het onderzoek gegeven door voor elke wijk een schets te maken met betrekking tot de meest opvallende kenmerken binnen de Rijswijkse woningmarkt.

Leeuwendaal/Cromvliet
De wijk Leeuwendaal/Cromvliet is één van de oudste wijken van Rijswijk en grenst aan Voorburg en Den Haag. De wijk wordt bewoond door een groot aandeel mensen in de leeftijdsklasse 40 tot 55 jaar. Het gaat hier in het merendeel om tweepersoonshuishoudens van wie de kinderen al het huis uit zijn. Toch komen hier ook nog relatief veel grote huishoudens voor (22% meer dan 5 personen). De wijk is dan ook kinderrijk. De bewoners van deze wijk kennen een hoog besteedbaar inkomen. Wel 44% heeft *f* 5.000,- of meer te besteden per maand. Er zijn ook relatief veel tweeverdieners in de wijk.

Hiermee in overeenstemming is ook de woningvoorraad. De vrij eenzijdig opgebouwde woningvoorraad bestaat vooral uit rijtjeswoningen (46%) en beneden/bovenwoningen (42%). De woningen zijn over het algemeen groot en relatief duur. Vrijwel alle woningen zijn in eigendom van de bewoners (83%) en de sociale-huursector is afwezig. De woningvoorraad is vrij oud. De meeste woningen (89%) zijn gebouwd voor 1940. Een groot deel ervan in de jaren twintig en dertig. Deze woningen zijn zeer populair.

Een relatief groot deel van de bewoners is dan ook tevreden met de woning (96%) en met de buurt (98%). Wat betreft het voorzieningenniveau wordt vooral geklaagd over het gebrek aan parkeerplaatsen, kinderspeelplaatsen en ontmoetingsplaatsen voor de jeugd. Met name de geparkeerde auto's zorgen voor veel overlast in Leeuwendaal/Cromvliet. In het algemeen wordt de verkeersoverlast als het meest hinderlijke binnen de wijk ervaren. Verder constateert een deel van de bewoners een gebrek aan groen in hun wijk.

Weinig bewoners hebben verhuisplannen. De meesten zitten prima waar ze nu zitten. Alleen de huishoudens die een huis huren van een particuliere verhuurder zijn vrij verhuisgeneigd en zijn ook zeer bereidwillig (34%) om hun huurwoning te kopen, ook al zouden daardoor de woonlasten met maximaal *f* 250,- toenemen. De wijk is populair bij vestigers.

Samenvattend vormt Leeuwendaal/Cromvliet een wijk met ruime, gewilde koopwoningen, waarin een kapitaalkrachtig deel van de Rijswijkse bevolking is gehuisvest. De wijk is rustig, veilig en alleen de verkeers- en parkeeroverlast, en de in de ogen van de bewoners tekortschietende voorzieningen voor kinderen en groenvoorzieningen zorgen voor negatieve aspecten. Deze hangen deels samen met de stedenbouwkundige structuur van de wijk.
Wat betreft de toekomstige rol van de wijk lijkt de huidige functie gecontinueerd te kunnen worden: het huisvesten van een kapitaalkrachtig deel van de bevolking dat dit woonmilieu waardeert.

Oud-Centrum
De wijk Oud-Centrum herbergt de oude kern van Rijswijk. Samen met Leeuwendaal/Cromvliet ligt de wijk nogal excentrisch binnen de gemeente. Er is een aanzienlijk deel van het Rijswijkse winkelbestand gevestigd. In Oud-Centrum wonen relatief veel alleenstaande jongeren tot 30 jaar (17%). Het inkomen dat de bewoners van deze wijk te besteden hebben, is relatief laag (gemiddeld *f* 3.524). Binnen Rijswijk is alleen het gemiddeld besteedbaar inkomen in Te Werve (*f* 3.474) en in de Kleuren- en Artiestenbuurt (*f* 3.493) lager.

De woningvoorraad wordt gekenmerkt door flats zonder lift (39%) en beneden- en bovenwoningen (35%). De woningen zijn over het algemeen niet al te groot (37% heeft drie kamers). Er staan in verhouding wel veel koopwoningen (48%) en maar weinig sociale-huurwoningen (27%). Zowel de huur- als koopwoningen zijn relatief goedkoop. Ruim driekwart van de woningvoorraad dateert van voor 1960. De meeste van deze woningen zijn gebouwd in de periode 1940-1960 (43%).

De tevredenheid met de woning en de buurt ligt op het Rijswijks gemiddelde. Bij de woningen is de gebrekkige geluids- en warmte-isolatie een storende factor, terwijl men qua voorzieningen een gebrek aan parkeerplaatsen en kinderspeel- en ontmoetingsplaatsen constateert. De overlast van geparkeerde auto's is in deze wijk verhoudingsgewijs groter dan in andere wijken.

De verhuisgeneigdheid binnen deze wijk is laag (17%). Als reden om te verhuizen wordt vaak de te kleine woning opgegeven. Toch is de dynamiek binnen de wijk de laatste jaren groot geweest. Van alle bewoners woont 53% korter dan 5 jaar binnen deze wijk. Binnen Rijswijk geniet deze wijk verreweg de meeste belangstelling (35%) om naar toe te verhuizen.

Oud-Centrum kan dan ook gekarakteriseerd worden als een populaire wijk met relatief kleine woningen voor vooral startende huishoudens op de woningmarkt. Het voorzieningenniveau is er goed en, afgezien van verkeersoverlast, de leefbaarheid ook. De woningvoorraad vergt hier en daar woontechnisch gezien wat aandacht, maar de lage prijzen en de centrale ligging bieden ruim voldoende compensatie.

Te Werve

Te Werve ligt centraal in Rijswijk. De wijk grenst aan een groene zone met parken en landgoederen. De woonwijk bestaat vooral uit meergezinswoningen. De bevolking wordt gekenmerkt door relatief veel jongere alleenstaande huishoudens tot 40 jaar. Het gemiddelde besteedbare inkomen is het laagst van alle wijken in Rijswijk. Een relatief groot deel van het aantal huishoudens binnen Te Werve behoort dan ook tot de aandachtsgroep van beleid.

De woningvoorraad in Te Werve dateert voor de helft uit de periode tussen 1940-1960. In deze tijd zijn veel flats zonder lift gebouwd. In de periode daarna zijn nog veel flats met lift gebouwd in Te Werve. Deze woningen domineren de wijk. Er staat een mix van huur- en koopwoningen, maar de koopwoningen zijn met name ten noorden van de Generaal Spoorlaan geconcentreerd. Ten zuiden van deze laan wordt de wijk gedomineerd door goedkope meergezinshuurwoningen. Kleine woningen zijn in deze wijk goed vertegenwoordigd. De huurwoningen zijn voor Rijswijkse begrippen goedkoop (huur gemiddeld *f* 654,-). Ook staan er verhoudingsgewijs veel goedkope koopwoningen.

De tevredenheid met de woning (91%) en de buurt (92%) is in Te Werve duidelijk lager dan in vele andere wijken binnen Rijswijk. Volgens velen verandert de wijk. De meningen zijn in evenwicht over de vraag of deze verandering prettig of onprettig zijn. Feit is dat er flinke acties zijn ondernomen om het woonmilieu te verbeteren. Wat betreft de woning is men vooral ontevreden over de geluidsisolatie. Het aandeel bewoners dat voorzieningen mist, is lager dan het Rijswijks gemiddelde. Vooral de speel- en parkeervoorzieningen springen er positief uit. De beschikbaarheid van voorzieningen vormt een sterk punt van de wijk. Over de leefbaarheid in de wijk is men niet ontevreden. Wel klaagt men verhoudingsgewijs vaak over overlast van buurtbewoners.

De verhuisgeneigdheid binnen Te Werve is met 25% hoog te noemen. De gemiddelde woonduur is laag. Met name de gezinnen en de bewoners met hogere inkomens geven aan te willen verhuizen. Veel huishoudens richten zich op een andere gemeente dan Rijswijk. Als deze groepen verhuisgeneigden daadwerkelijk uit de wijk willen

vertrekken, dan bestaat er in Te Werve het gevaar van een selectieve uitstroom. De mogelijkheden voor huishoudens met een hoog inkomen binnen de wijk zijn gering, omdat er met name goedkope woningen staan. Bij passend toewijzen van woningen kan een sociaal eenzijdig opgebouwde wijk ontstaan. Op dit moment kent deze wijk al de sociaal-economisch zwakste positie binnen Rijswijk. Verder is maar een gering deel van de huurders (16%) bereid om de huidige huurwoning te kopen.

Momenteel heeft de wijk vooral een functie voor startende (en mogelijk doorstromende) jonge huishoudens met lage inkomens. De uitstroom bestaat vooral uit gezinnen met lage inkomens, de instroom als gevolg van de vele goedkope woningen bestaat vooral uit huishoudens met een laag inkomen. Wat betreft de toekomstige positie van de wijk, lijkt het voor een stabiele bevolkingsopbouw vooral van belang om het aandeel midden- en hogere-inkomensgroepen wat te laten groeien. Binnen de regio Haaglanden behoort de wijk tot de te herstructureren gebieden. Met name de bouw van middeldure koop-eengezinshuizen en upgrading van de huidige voorraad lijken aan een gedifferentieerdere bevolking bij te kunnen dragen. Het omzetten van huurwoningen in koopwoningen lijkt weinig bijval van de huidige huurders te krijgen. De interesse hiervoor is niet groot.

De Kleuren- en Artiestenbuurt
De Kleuren- en Artiestenbuurt is een smalle wijk tussen Spoorbaan en Beatrixlaan met onder meer het grote winkelcentrum In de Bogaard binnen de grenzen. In deze wijk zijn relatief de meeste alleenstaanden in Rijswijk te vinden. Het gaat binnen de Kleuren- en Artiestenbuurt voornamelijk om oudere alleenstaanden. Van alle hoofdbewoners van de woningen in de wijk is 60% ouder dan 55 jaar. Een groot deel van het aantal huishoudens (44%) woont al langer dan 10 jaar in de Kleuren- en Artiestenbuurt. Het gemiddeld besteedbare inkomen is net als in Te Werve ook erg laag in de Kleuren- en Artiestenbuurt. De inkomstenbron van het merendeel van de bewoners uit deze wijk komt van oudedagsvoorzieningen. Niet onverwacht behoort dan ook een relatief groot deel van de huishoudens tot de aandachtsgroep.

De woningvoorraad in de Kleuren- en Artiestenbuurt is eenzijdig opgebouwd uit meergezinswoningen uit de periode 1960-1980. Flats met lift maken 61% uit van de totale woningvoorraad. Flats zonder lift 35%. Deze woningen zijn van gemiddelde grootte. Vierkamerflats komen het meest voor (35%). Van alle woningen is slechts 11% in bezit van de bewoners. De sociale verhuurders bezitten 41% van de woningen, terwijl de particuliere verhuurders maar liefst 48% van de woningen beheren. De huurwoningen (gemiddeld *f* 929,-) behoren tot de duurste in Rijswijk, terwijl de koopwoningen middelduur zijn.

De tevredenheid over de woning en de buurt is voor Rijswijkse begrippen niet al te hoog. Bij de woningen speelt de prijs-kwaliteitverhouding waarschijnlijk een belangrijke rol: klachten betreffen niet zozeer de geluids- en warmte-isolatie, maar meer het uitrustingsniveau van de woningen. Nergens in Rijswijk geven de huishoudens zo vaak aan dat men te duur woont.

De leefbaarheid in de Kleuren- en Artiestenbuurt wordt van alle wijken ook het meest negatief ervaren. Met name de sociale veiligheid scoort er laag. Van het aantal huishoudens voelt 12% zich niet veilig op straat. Verder is er verhoudingsgewijs veel overlast van geparkeerde auto's, verkeerslawaai, drugsgebruik en vandalisme. In de buurt worden verder vooral parkeervoorzieningen en voorzieningen voor kinderen gemist. Circa 23% van de huishoudens vindt dat de buurt zich minder prettig ontwikkelt.

De verhuisgeneigdheid is met 22% bijna gelijk aan het Rijswijks gemiddelde, maar de huidige gemiddelde woonduur is hoog. Deze verhuisgeneigdheid is selectief naar type huishouden. Met name de jongere alleenstaanden met relatief hogere inkomens geven aan te willen verhuizen. Met name verandering van baan, de leeftijd/gezondheid en het willen kopen van een woning spelen verhoudingsgewijs een grote rol bij de verhuiswens. De wijk speelt een belangrijke rol voor huishoudens die zich in Rijswijk willen vestigen. Er is weinig enthousiasme voor het kopen van de eigen huurwoning in de Kleuren- en Artiestenbuurt.

Ook de Kleuren- en Artiestenbuurt dient de nodige aandacht te krijgen. Bijna een kwart van de bewoners vindt dat de wijk zich minder prettig ontwikkelt. Vandalisme, sociale onveiligheid en overlast van drugsgebruik vormen belangrijke bedreigingen. Verder komen de prijs-kwaliteitverhouding van de huurwoningen en de betaalbaarheid onder druk te staan. De VINEX-nieuwbouw zal mede daardoor een zuigende werking op de bewoners van deze wijk hebben. Binnenstedelijke nieuwbouw van eengezinskoopwoningen kan een mogelijkheid zijn om deze huishoudens vast te houden, maar dan dient er wel capaciteit aan bouwgrond beschikbaar te zijn. De wijk zal veel ouderen blijven tellen. De uitrusting en grootte van de woningen zullen hierop in de toekomst afgestemd moeten zijn. Afhankelijk van de geschiktheid van de huidige woningvoorraad zal dit binnen de bestaande voorraad of met strategische nieuwbouw gerealiseerd kunnen worden. De winkel- en groenvoorzieningen, en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer zijn zeker voor ouderen sterke punten.

Steenvoorde-Noord/Strijp

De wijk Steenvoorde-Noord/Strijp kent twee gezichten; die van de naoorlogse wijk Steenvoorde-Noord en die van de recente nieuwbouwwijk De Strijp. Dit betekent dat de genoemde kenmerken van de wijk wat meer een gemiddeld beeld kunnen geven van de uitersten waartussen deze twee gebieden zich begeven.

De wijk weerspiegelt vrij goed het Rijswijkse gemiddelde wat betreft huishoudenskenmerken. Het grootste deel van de huishoudens valt binnen de leeftijd van 30 tot 55 jaar (48%). De gemiddelde huishoudensomvang is groter dan elders, hetgeen blijkt uit de vele gezinnen met kinderen (31%). Het gemiddeld besteedbare inkomen is met *f* 4.027,- hoger dan het Rijswijks gemiddelde. Van de huishoudens kan 43% meer dan *f* 5.000,- per maand besteden.

De woningvoorraad binnen Steenvoorde-Noord/Strijp is gevarieerd. Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit populaire rijtjeswoningen (39%). Er zijn echter ook flats met lift (25%) en flats zonder lift (19%) te vinden. Vierkamerwoningen komen het meest voor. Een groot deel van de bewoners is tevens eigenaar-bewoner (38%), met name in De Strijp. Sociale verhuurders hebben 43% van de woningen in hun bezit. In het algemeen zijn de koopwoningen in deze wijk duur, terwijl de huurwoningen als middelduur te boek staan. Met de komst van De Strijp is de jonge woningvoorraad flink toegenomen. Nu dateert 42% van de woningvoorraad van na 1990. De overige woningen zijn vooral gebouwd in de periode 1940-1980.

De tevredenheid met woning en woonomgeving is in deze wijk groter dan het Rijswijks gemiddelde. Evenals in Te Werve zien we dat er bijna evenveel huishoudens zijn die vinden dat de wijk zich prettig ontwikkelt, als dat er huishoudens zijn die juist een tegengestelde ontwikkeling zien. Het grootste manco in de wijk lijken ontbrekende voorzieningen te zijn, en verkeers- en parkeeroverlast. Vooral op het eerste punt scoort de wijk verhoudingsgewijs slechter dan de andere woonwijken. Het sociale leefmilieu wordt als goed beoordeeld.

Het percentage verhuisgeneigden is laag. Veel van de huishoudens zijn eigenlijk net verhuisd naar deze wijk, 32% van de huishoudens woont er korter dan twee jaar. Van degenen die verhuisgeneigd zijn, valt op dat het vooral om alleenstaande ouderen gaat. De zoektocht naar een betere woning, de leeftijd/gezondheid en het werk/de opleiding zijn veel genoemde verhuisredenen. De woningvoorraad levert hier knelpunten op. Van alle huishoudens die huren is overigens wel 27% bereid om de huidige huurwoning te kopen. In het recente verleden speelde de wijk een belangrijke rol voor de huishoudens die zich in Rijswijk vestigden. Waarschijnlijk speelt De Strijp hier een zeer belangrijke rol in.

Concluderend kan gesteld worden dat de wijk Steenvoorde-Noord/Strijp qua huishoudens en woningvoorraad een gevarieerde opbouw kent. Dit is voornamelijk te danken aan de ontwikkeling van de locatie Strijp. De wijk is redelijk populair als gewenste verhuislocatie binnen de gemeente. De voornaamste bedreigingen zijn het in de ogen van de bewoners tekortschietende voorzieningenniveau, de verkeers- en parkeeroverlast en de knelpunten in de huisvestingssituatie van ouderen. Ouderen zijn op zoek naar beter passende woningen. Hun positie zou binnen de wijk versterkt kunnen worden. Evenals bij de Kleuren- en Artiestenbuurt geldt dat de (on)mogelijkheden binnen de bestaande voorraad bepalend zijn voor de vraag of hiervoor nieuwbouw nodig is.

Steenvoorde-Zuid

Aan de rand van Rijswijk met het Westland, ligt Steenvoorde-Zuid. Een grote relatief ruim opgezette wijk. De bevolkingsopbouw in deze wijk wordt gekenmerkt door een grote groep huishoudens in de leeftijd van 40 tot 65 (49%). Het betreft voor een groot deel tweepersoonshuishoudens (37%). Er komen relatief veel eenoudergezinnen voor (9%) en gezinnen zonder kinderen of waarvan de kinderen

uit huis zijn gegaan (33%). De sociaal-economische positie van de wijk ligt juist boven het Rijswijks gemiddelde.

De woningvoorraad wordt gekenmerkt door flats met lift (64%) en door een redelijk aantal rijtjeswoningen (29%). De woningen dateren met name uit de periode 1970-1980. Slechts 14% betreft koopwoningen; 73% van de voorraad betreft sociale-huurwoningen. De flats die in deze tijd in Steenvoorde-Zuid zijn neergezet, zijn gemiddeld ook groter dan in de overige wijken van Rijswijk. Veel woningen (79%) beschikken over vier of vijf kamers. De woningen zijn overeenkomstig de grootte ook duurder. De helft van de huurwoningen heeft een huurprijs van meer dan *f* 900,-.

De tevredenheid met de woning en buurt weerspiegelt het Rijswijkse gemiddelde (93% en 94%). Ook wordt de ontwikkeling van de buurt de laatste twee jaar niet als verontrustend negatief beschouwd. Van alle huishoudens vindt bijna 80% het nog even prettig wonen. Met de voorzieningen zit het wel snor. Alle items scoren beter dan het Rijswijks gemiddelde. In Steenvoorde-Zuid doemen betaalbaarheidsproblemen op. Circa 10% van de huurders woont er volgens de VROM-normen te duur; naar eigen beleving bedraagt dit percentage het dubbele.
De sociale veiligheid lijkt wat in het geding te komen. Een relatief hoog percentage huishoudens (52%) zegt zich redelijk veilig te voelen. Met uitzondering van de Kleuren- en Artiestenbuurt is men in de andere wijken wat stelliger over de sociale veiligheid. Men voelt zich daar vaker 'veilig' in plaats van 'redelijk veilig'. Vandalisme komt relatief vaak voor in Steenvoorde-Zuid.

Het aandeel verhuisgeneigden is met 21% gelijk aan het Rijswijks gemiddeld. Het zijn vooral de jongeren, de grotere huishoudens en de eenoudergezinnen die aangeven te willen verhuizen. Te grote en te dure woningen, en de ontevredenheid met de buurt en buurtbewoners zijn verhoudingsgewijs vaak genoemde motieven om te verhuizen. Van de zittende bewoners zou een kwart wel de huurwoning willen kopen. Verhoudingsgewijs veel huishoudens richtten hun aandacht op andere gemeenten dan Rijswijk. Zij verlieten de gemeente.

Steenvoorde-Zuid is binnen Rijswijk een eenzijdig samengestelde wijk, waar zich in de toekomst problemen kunnen gaan voordoen als gevolg van bouwstromen op de VINEX-locaties. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit dure, grote huurwoningen. De koopsector ontbreekt nagenoeg. De betaalbaarheid komt in het geding, en de koopsector lonkt voor velen. De bevolking vergrijst in deze wijk. Verhuisgeneigd zijn met name de jongeren. Bij deze wat oudere bevolking in de wijk doen zich relatief veel gevoelens van onveiligheid voor. Dit is een signaal om op te pakken. Preventieve herstructurering lijkt hier het devies. Om de populariteit en diversiteit van deze wijk te waarborgen, zou de koopsector uitgebreid dienen te worden en de huurontwikkeling gematigd moeten worden.

Muziekbuurt
De wijk Muziekbuurt is een kleine wijk vlakbij het nieuwe centrum van Rijswijk. In de Muziekbuurt zijn zowel relatief veel 65-plussers (37%) als jongeren tot 30 jaar (17%) te vinden. Dit betreft met name jonge stellen en ouderen van wie de kinderen uit huis zijn gegaan. Het aandeel tweepersoonshuishoudens is namelijk hoog binnen de Muziekbuurt (44%). Daarnaast bevinden er zich ook veel alleenstaanden (39%). De sociaal-economische structuur is niet al te sterk. Er bevindt zich met name een relatief grote groep huishoudens met een besteedbaar inkomen van minder dan *f* 1.500,-. Aan de andere kant kent de Muziekbuurt ook een behoorlijk aantal huishoudens met hoge inkomens.

Binnen de woningvoorraad van de Muziekbuurt vallen al gauw de vele meergezinswoningen op. Bijna de helft van de woningen is een woning in een flat met lift, terwijl 30% van de woningen in een flat zonder lift is gelegen. Deze woningen zijn vrijwel allemaal gebouwd in de periode 1960-1970 (72%) en beschikken over drie of vier kamers. Koopwoningen vormen 18% van de woningvoorraad en deze zijn goedkoop. De huurwoningen behoren voornamelijk tot het bovenste deel van het middeldure segment en het onderste deel van het dure segment. De sociale verhuurders beheren 59% van alle woningen in de Muziekbuurt. Alhoewel er weinig officiële dure scheefheid is, vindt een kwart van de huurders dat men te duur woont. Over het algemeen zijn de bewoners tevreden met de woning en de buurt. Bijna 30% vindt echter dat de buurt zich minder prettig ontwikkelt. Voorzieningen worden in vergelijking met de andere wijken weinig gemist. Dit geldt niet voor de haltes van het openbaar vervoer. Verder zijn er veel klachten over de gehorigheid van de woningen. In de Muziekbuurt is sprake van verhoudingsgewijs veel onveiligheidsgevoelens, overlast van vandalisme en overlast van verkeerslawaai.

Er woont een relatief grote groep verhuisgeneigden in de wijk. Circa 24% van het aantal huishoudens is verhuisgeneigd. Vooral bewoners van de kleinere en goedkopere huurwoningen hebben verhuisplannen. Met name de wens om te kopen en de te kleine woning zijn de achterliggende motieven. Er is geen duidelijke scheiding te maken in type huishouden dat wil verhuizen. Wel valt op dat het vooral meerpersoonshuishoudens betreft. Alhoewel de huishoudens in een huurwoning als verhuisreden ook een wens tot kopen uiten, wil maar 20% daadwerkelijk de eigen huurwoning kopen.

De Muziekbuurt vormt binnen Rijswijk een wijk waar met name de leefbaarheid en de prijskwaliteit-verhouding van de huurwoningen aandacht dienen te krijgen. Ook hier zal de zuigende werking van de VINEX-locaties voelbaar zijn. Gezien de huishoudens- en woningkenmerken van de verhuisgeneigden is het effect wellicht niet zo vaak direct, maar zeker indirect. De sociaal-economische structuur is er niet al te sterk en 30% van de bewoners ziet een minder prettige ontwikkeling van de buurt. Extra inspanning bij het wijkbeheer zijn nodig. De woningvoorraad is eenzijdig opgebouwd. Toch wil een groot deel van de verhuisgeneigden binnen de wijk verhuizen. Gezien de veel geuite wens om te kopen, kan dit op problemen

stuiten. Differentiatie van de voorraad kan dit probleem verkleinen. Daarbij moet met name gedacht worden aan goedkopere en middeldure koopwoningen, zowel in meergezins- als eengezinsvorm.

Zuid
De wijk Zuid vormt eigenlijk een soort buitengebied van Rijswijk. Hier liggen de grote bedrijventerreinen van Rijswijk (Plaspoelpolder en Broekpolder). Het belangrijkste gedeelte waar bewoning plaatsvindt, betreft de bebouwing in het zuiden bij Vrijenban. Dit is bebouwing die aansluit op de Delftse bebouwing. Verder staan er relatief veel verspreide woningen binnen deze wijk.
De bevolking binnen deze wijk wordt gekenmerkt door een grote groep huishoudens in de leeftijdsgroep van 30-55 jaar. Gezinnen met kinderen (38%) voeren de boventoon binnen deze wijk. Het gemiddeld besteedbare inkomen is na Leeuwendaal/Cromvliet het hoogste binnen Rijswijk. Er zijn ook veel tweeverdieners (48%) te vinden.

Zuid biedt wat betreft de woningvoorraad de meeste variatie in woningtype. De bouwperioden verschillen sterk; bijna de helft is tussen 1940 en 1970 gebouwd. De woningen. Zowel de huur- als koopwoningen kunnen als middelduur worden gekenschetst. Van deze woningen is 64% eigendom van de bewoners, terwijl 25% beheerd wordt door sociale-verhuurders. In het algemeen zijn het grote woningen.

De tevredenheid over de woning en de woonomgeving is groot. Wel wordt er veel geklaagd over het voorzieningenniveau, maar dat lijkt onvermijdelijk met de verspreide bebouwing en de grote afstand tot de andere wijken in Rijswijk. Qua leefbaarheid scoort de wijk echter hoog. Er is geen gevoel van onveiligheid en er zijn, op wat verkeershinder na, geen bronnen van overlast.

De verhuisgeneigdheid is wel relatief hoog in deze wijk. Met name onder de lagere-inkomensgroepen. Het gaat daarbij vooral om jonge alleenstaanden. Zij zoeken vooral een nieuwe woning, omdat ze willen gaan samenwonen of omdat ze hun woonsituatie willen verbeteren. Een relatief hoog percentage huurders (33%) is eventueel ook bereid de huidige woning te kopen.

De wijk Zuid kan samenvattend worden gezien als een wijk met veel variatie in bevolkingssamenstelling en woningtype. In het algemeen zijn de huishoudens er redelijk kapitaalkrachtig en zijn er veel eigenaar-bewoners. De tevredenheid met woning en woonomgeving is groot. Voorzieningen mist men wel, maar acht men inherent aan de locatie. Er zijn geen grote leefbaarheidsproblemen.

9.4 Relatie VINEX en de bestaande stad

Met de leefbaarheid in de woonwijken van Rijswijk is het goed gesteld. De waardering van de bewoners is groot. Bij de negatieve zaken die bij de wijkschetsen aan

bod komen, dient men zich steeds te realiseren dat het algehele oordeel van de wijkbewoners positief is.

Uit de enquête blijkt dat de verhuisgeneigdheid de komende twee jaar 25% bedraagt. Dit is hoog, omdat dit lijkt te betekenen dat in acht jaar tijd de complete bevolking zou kunnen verhuizen. In werkelijkheid zal het aantal verhuizingen lager liggen. Wel kunnen we met de wensen die de huishoudens uiten, de richting aangeven waar de woningvoorraad zich naar zal dienen te ontwikkelen. Een verschuiving van huur- naar koopsector, een verschuiving naar vier- en driekamerwoningen, een verschuiving van meergezinswoningen naar eengezinswoningen en een verschuiving naar specifieke woningen voor ouderen. In het woningbouwprogramma van de gemeente Rijswijk is reeds op deze verschuivingen ingespeeld. De invulling van Ypenburg doet recht aan de woonwensen van de Rijswijkse huishoudens. Binnenstedelijk wordt ook ruim baan gemaakt voor de koopsector.

Gezien de populariteit van nieuwbouwlocaties als Ypenburg en Wateringse Veld, kunnen we in Rijswijk forse verhuisbewegingen verwachten als gevolg van de VINEX-nieuwbouw. Uit de woningmarktscan blijkt dat niet goed te bepalen is of in Rijswijk een overschot aan woningen dreigt. Het Sonar-model is hiervoor onbruikbaar, ondermeer omdat de woningbouwprogramma's van de Haaglandse gemeenten forse onjuistheden bevatten. Op Haaglands niveau, zo blijkt uit simulaties van het stadsgewest, zal zich rond 2000 een omslag voordoen van een vraagoverschot naar een aanbodoverschot. Daarbij wordt van een onwaarschijnlijk hoog productieniveau tot de eeuwwisseling uitgegaan.

In de periode 1997-2001 zullen in Rijswijk circa 6.230 woningen aan de voorraad toegevoegd worden, ofwel bijna 1.250 per jaar. Deze productie is niet gelijkmatig over deze periode verdeeld. Het woningbouwprogramma in de woningmarktscan (paragraaf 3.2) maakt dit duidelijk. De piek ligt in 1999. Dan worden er 2.000 woningen opgeleverd. Deze piek wordt veroorzaakt doordat de productie in de eerste VINEX-jaren vertraagd is. We kunnen spreken van een inhaalslag.
Het gemiddelde aantal jaarlijks te bouwen woningen (1.250 stuks) komt vrijwel exact overeen met het theoretische tekort op de Rijswijkse woningmarkt, zoals we dat in deze rapportage berekend hebben. Dit tekort bedraagt - berekend over een tweejaarlijkse periode - namelijk 2.400 woningen, ofwel 1.200 woningen per jaar. Theoretisch gezien zou eenzelfde stroom vestigers als in de afgelopen twee jaar (1995-1996) nodig zijn om leegstand in Rijswijk te voorkomen.

In kwantitatief opzicht kunnen we dus niet stellen dat de VINEX-productie tot grote problemen leidt in de bestaande voorraad. Belangrijk is het echter om de kwalitatieve aspecten van de voorraad erbij te betrekken. We kunnen constateren dat bij verhuizingen substitutieprocessen een belangrijke rol spelen. Bij een tekortschietend aanbod van hun 'eerste keuze' verhuizen huishoudens naar woningen van hun tweede (of derde?) keuze. Uit het Sonar-model bleek al dat niet in de gehele vraag naar eengezins(koop)woningen voorzien kan worden. Het gevolg is dat veel huishoudens

uitwijken naar grote middeldure en dure meergezinshuurwoningen. In mindere mate zien we dit verschijnsel bij dure meergezinshuurwoningen met drie kamers en dure meergezinskoopwoningen. Als gevolg van de nieuwbouwproductie zullen deze substitutieprocessen moeten blijven optreden om leegstand te voorkomen. Tevens zal een verhoogde instroom van vestigers (lees: met name Hagenaren) de druk op deze segmenten kunnen vergroten. Ook uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de meergezinshuurwoningen het meest kwetsbaarst zijn. Het gaat zowel om flatwoningen met lift (theoretisch overschot ruim 300 woningen) als flatwoningen zonder lift (theoretisch overschot ruim 600 woningen).

Rijswijk lijkt op grond van het woningbehoefteonderzoek niet direct in de gevarenzone te liggen. De tevredenheid van de huidige bewoners is groot. Het betreft niet alleen de woningen, maar zeer zeker ook de fysieke en sociale woonomgeving. Uit de migratiestromen blijkt ook dat Rijswijk populair is bij de bewoners uit Den Haag. Grofweg zien we een beeld van instromende huishoudens uit Den Haag, en uitstromende huishoudens naar de overige gemeenten in Haaglanden en overig Nederland. Het mooie is dat de huishoudenskenmerken van deze twee groepen migranten niet wezenlijk verschillen: dezelfde soort huishoudens die Rijswijk verlaten, stromen ook weer binnen. Dit geldt ook voor het (hoge) inkomensniveau. Vanuit de gemeente en de woningcorporaties komen signalen dat als gevolg van het aanbodmodel in de eerste helft van 1997 verhoudingsgewijs veel huishoudens met lage inkomens zich in Rijswijk vestigden. Het aantal uitkeringsgerechtigden nam in deze periode ook snel toe. In de cijfers over het aantal toegwezen woningen aan minima is zo'n stijging niet zichtbaar (NWR Quintis/Marco Polis Advies, 1997, Ontwikkeling huisvesting minima/doelgroep in de vrijkomende kernvoorraad in Haaglanden).
Als gevolg van de kenmerken van de woningvoorraad in Rijswijk (veel middeldure en dure huur, veel meergezins), kunnen de vestigers verhoudingsgewijs veel minder vaak dure koopwoningen betrekken dan de vertrekkers. De cruciale vraag is dan ook niet zozeer of de uitstroom vanuit Rijswijk naar de VINEX-locaties gaat plaatsvinden, maar of de instroom vanuit Den Haag ophoudt wanneer de VINEX-locatie opgeleverd worden. Onze hypothese is dat zolang er in Den Haag problemen zijn met de leefbaarheid in buurten en wijken, de Rijswijkse wijken voor de Haagse bevolking meestal een verbetering van de huidige woonsituatie zullen betekenen, en dat de selectieve uitstroom uit Den Haag zal continueren. De situatie in Den Haag fungeert hier als push-factor. Het wat hogere huurprijsniveau in Rijswijk staat ervoor garant dat het blijft gaan om huishoudens met een bovengemiddeld inkomen. Louter versoepeling van inkomenscriteria (mogelijkheden binnen nieuwe Huursubsidiewet!) zal de instroom vanuit Den Haag minder selectief maken. Rijswijk profiteert hier in feite van de ligging - op fietsafstand van Den Haag - en de problemen met de leefbaarheid in Haagse wijken. Hierdoor zal de verhuurbaarheid van de dure huurwoningen waarschijnlijk beter zijn dan bijvoorbeeld in Zoetermeer dat verder van Den Haag is gelegen. Tevens maakt het een speerpunt van het beleid ten aanzien van de Rijswijkse wijken duidelijk: het bewaken en vergroten van de leefbaarheid. Ook wordt een bedreiging voor de Rijswijkse woningmarkt duidelijk: herstructure-

ring in Den Haag. Hoe groter het succes van de herstructurering in Den Haag zal zijn, des te meer de vraag van Hagenaren in Rijswijk vermoedelijk zal afnemen.

Voor Rijswijk is het zaak om een vinger aan de pols te houden. Uit de wijkschetsen blijkt dat de VINEX-productie waarschijnlijk geen grote invloed zal hebben op de wijken Leeuwendaal/Cromvliet, Oud-Centrum, Te Werve, Steenvoorde-Noord/Strijp en Zuid. Wel lijkt het voor de toekomstige positie van de wijk Te Werve om een gevarieerdere bevolkingssamenstelling na te streven, waarbij in het kader van de herstructurering de voorraad goedkope, kleine portiekflats verminderd kan worden. De cijfers uit het woningbehoefteonderzoek geven aan dat hiervoor ook ruimte is. Dit staat echter los van de VINEX-productie.
De VINEX-productie zal vooral invloed hebben op de mutatiegraad van middeldure en dure meergezinshuurwoningen in de Kleuren- en Artiestenbuurt, Steenvoorde-Zuid en de Muziekbuurt. Zoals gezegd kunnen de instroom van vestigers en substitutieprocessen de vraag naar deze woningen op peil houden. Leegstand zou dan niet hoeven op te treden. Niettemin lijken preventieve maatregelen wenselijk. Gezien de populariteit van de woningen en woonomgeving verdient een kleinschalige aanpak de voorkeur. Uitgangspunt zal een gematigde huurontwikkeling moeten zijn. Daarnaast is een mogelijke strategie om te voorzien in woningen waar meer vraag uit Rijswijk voor is. Bijvoorbeeld koopappartementen met lift. Dit betekent het omzetten van dure meergezinshuurappartementen naar koopappartementen. Verkoop van huurappartementen zonder lift biedt alleen op kleine schaal soelaas. De vraag naar deze koopwoningen is gering.

De VINEX-productie is voor Rijswijk van belang om gezinnen met kinderen adequater te kunnen huisvesten. De gemeente zal aantrekkelijker voor deze groep huishoudens worden, zodat de bevolkingsopbouw van deze sterk vergrijsde gemeente weer wat evenwichtiger wordt. Uit de resultaten van het woningmarktonderzoek concluderen we dat de gevolgen van de VINEX-nieuwbouw wel merkbaar zullen zijn in Rijswijk, maar niet tot leegstand hoeven te leiden. De wijken in Rijswijk zijn populair. Relatief kleine transformaties van de minst populaire delen van de voorraad en aandacht voor met name de sociale woonomgeving kunnen de gevaren nog verder verkleinen. De wijksteden geven de richting van het benodigde beleid aan.

BIJLAGE I
STEEKPROEF EN RESPONSANALYSE

In deze bijlage wordt de opzet en de uitvoering van het steekproefonderzoek besproken. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de weging en de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten.

Opzet en uitvoering steekproefonderzoek
Om de verhuisgeneigdheid en de woonvoorkeuren van de bewoners uit de gemeente Rijswijk te kunnen opsporen werd er een gestratificeerde personensteekproef getrokken uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) van de gemeente Rijswijk. De personensteekproef werd vervolgens omgezet in een adressenbestand op huishoudensniveau. Via de PTT werden de telefoonnummers van de geselecteerde huishoudens toegevoegd.
Speciaal voor het verrichten van telefonische enquêtes beschikt het OTB over een computerondersteund interviewcentrum. Via de computer worden adressen aan de enquêteurs en -trices voorgelegd, waarbij alle antwoorden direct door de computer worden opgeslagen. Alle respondenten kregen van te voren schriftelijk bericht dat zij benaderd zouden worden voor een vraaggesprek. Ook werden huishoudens die niet direct opnamen diverse malen op verschillende tijdstippen teruggebeld en werden er eventuele afspraken met respondenten gemaakt. Deze activiteiten werden ondernomen om een zo hoog mogelijke respons te kunnen realiseren. Dit alles werd met behulp van de computer uitgevoerd, waardoor de kans op het maken van fouten verkleind werd. Het veldwerk vond plaats in de maanden mei en juni 1997.

Respons
In de steekproef in de gemeente Rijswijk werden de volgende vijf sub-populaties aangehouden:
- zelfstandig wonende huishoudens (doorstromers);
- inwonende personen vanaf 18 jaar (starters);
- personen die de afgelopen twee jaar de gemeente Rijswijk verlaten hebben (vertrekkers);
- personen die de afgelopen twee jaar in de gemeente Rijswijk zijn komen wonen (vestigers);

- personen die de afgelopen twee jaar binnen de gemeente Rijswijk verhuisd zijn (binnenverhuizers).

In Rijswijk werden 2.407 enquêtes afgenomen, verdeeld onder 1.586 doorstromers, 189 starters, 205 vertrekkers, 214 vestigers en 213 binnenverhuizers. Bij de doorstromers is gestratificeerd naar wijkniveau. Er zijn acht wijken onderscheiden. In elke wijk zijn circa 200 enquêtes afgenomen.

Wanneer we een betrouwbaarheidsinterval van 95% aanhouden, bedraagt de marge voor de uitspraken voor de gemeente Rijswijk maximaal 2,5%. Dit houdt in dat wanneer bijvoorbeeld 50% van de ondervraagden in de gemeente Rijswijk aangeeft te willen verhuizen, dit aandeel voor 95% van de gevallen tussen de 47,5% en 52,5% zal liggen. Bij de groepen waar circa 200 enquêtes zijn afgenomen bedraagt de marge maximaal 8%.

De tabellen geven inzicht in het aantal afgenomen enquêtes en de respons voor de afzonderlijk onderscheiden deelpopulaties.

Weging
Omdat er een gestratificeerde steekproef werd getrokken, werden de onderzoeksresultaten gewogen. Dit is noodzakelijk om voor de totale onderzoekspopulatie uitspraken te kunnen doen: het onderzoeksbestand dient immers een zo nauwkeurig mogelijke afspiegeling van de totale bevolking in de gemeente Rijswijk te vormen.

Tabel 1 Respons in de gemeente Rijswijk

	Netto respons	Weigeringen	% Netto respons
Doorstromers	1.586	473	77
Starters	189	88	68
Totaal Rijswijk	1.775	561	76

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Tabel 2 Respons voor migranten en binnenverhuizers in de gemeente Rijswijk

	Aantal afgenomen vraaggesprekken	% Netto respons
Vestigers	214	83
Binnenmigranten	213	79
Vertrekkers	205	76

Bron: OTB-woningmarktonderzoek Rijswijk, 1997.

Allereerst werd voor de gemeente Rijswijk het aantal huishoudens gewogen naar wijk, een combinatie van een vijftal leeftijdscategorieën en een vijftal huishoudenstypen per wijk. Deze weging vond dus plaats met behulp van vijfentwintig afzonderlijke variabelen. De informatie hiervoor werd door de PRIMOS-huishoudensprognose geleverd. Tenslotte werd nog gecorrigeerd voor het aandeel koop- en huurwoningen en bouwvorm (eengezins-meergezins) in de woningvoorraad.

BIJLAGE 2
DEFINITIES

Primaire doelgroep: corporaties dienen allereerst bij voorrang personen te huisvesten die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Als inkomensgrenzen gelden (belastbaar inkomen):
alleenstaande < 65 jaar: < *f* 35.700,-;
meerpersoons < 65 jaar: < *f* 47.550,-;
alleenstaande ≥ 65 jaar: < *f* 30.050,-;
meerpersoons ≥ 65 jaar: < *f* 39.600,-.

Modaal inkomen: inkomen van een huishouden met een jaarinkomen dat juist beneden de premiegrens Ziekenfondswet ligt (1996: *f* 59.700,- bruto)

Prijsklassen woningen volgens het minsterie van VROM:

Tabel B1 Indeling woningvoorraad naar prijsklasse, 1994-1997; Ministerie van VROM (*f*)

	Prijspeil 1994	Prijspeil 1995	Prijspeil 1996	Prijspeil 1997
Goedkope huur (kaal)	< 570	< 600	< 600	< 600
Middeldure huur (kaal)	570 - 770	600 - 810	600 - 810	600 - 810
Dure huur (kaal)	> 770	> 810	> 810	> 810
Goedkope koop	< 155.000	< 159.000	< 167.000	< 171.000
Middeldure koop	155-220.000	159-227.000	167-238.000	171-243.000
Dure koop	> 220.000	> 227.000	> 238.000	> 243.000

Bron: Ministerie van VROM.

Prijsklassen woningen gemeente Rijswijk en stadsgewest Haaglanden:

Tabel B2 Indeling woningvoorraad naar prijsklasse; Gemeente Rijswijk, stadsgewest Haaglanden, 1997 (*f*)

Prijsklasse	Prijspeil 1997
Extra goedkope huur (= kernvoorraad)	< 713
Goedkope huur	713-855
Middeldure huur	855-1085
Dure huur	> 1085
Goedkope koop	< 171.000
Middeldure koop	171-300.000
Dure koop	> 300.000

Bron: gemeente Rijswijk.

VERSCHENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
   1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/*f* 25,-

2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
   1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X/*f* 15,-

3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
   1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/*f* 29,50

4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
   1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/*f* 15,-

5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
   1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/*f* 60,-

6. J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd. Een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers
   1997/76 blz./ISBN 90-407-1412-6/*f* 25,-

7. B. van Rosmalen, De omslag. Woningmarktanalyse Monster
   1997/69 blz./ISBN 90-407-1486-X/*f* 21,50

8. P.J. Boelhouwer, Woningmarktonderzoek Venlo en Tegelen: naar een woningbouwprogrammering. Een samenvatting
   1997/101 blz./ISBN 90-407-1487-8/*f* 30,-

9. M. Elsinga, De Weerter woningmarkt in beeld. Conclusies woningmarktonderzoek
   1997/49 blz./ISBN 90-407-1522-2/*f* 15,-

10. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Regionaal Volkshuisvestingsperspectief Gooi en Vechtstreek
1997/108 blz./ISBN 90-407-1525-4/*f* 30,-

11. F. van der Zon, Naar prestatie-afspraken tussen FEW, corporaties en gemeente in Enschede
1997/40 blz./ISBN 90-407-1555-6

12. T.A.L. Leliveld, Woningmarktanalyse Hoogvliet/Pernis
1997/142 blz./ISBN 90-407-1559-9

13. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningbehoefte- en migratieonderzoek Woerden en regio West-Utrecht
1997/119 blz./ISBN 90-407-1560-2/*f* 35,-

14. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningmarktonderzoek Woerden
1997/69 blz./ISBN 90-407-1610-2

15. H.M. Kruythoff, H.C.C.H. Coolen en G.L.M. Hilkhuysen, Doorstromingseffecten van VINEX-locaties in Haarlemmermeer
1997/265 blz./ISBN 90-407-1598-0

16. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Amstel-Meerlanden. Beleving en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/57 blz./ISBN 90-407-1605-6

17. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Zaanstad. Beleving, zoekgedrag en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/73 blz./ISBN 90-407-1606-4

18. M. Elsinga, H. Boumeester, T.A.L. Leliveld en H. Priemus, Haken en ogen aan huren en kopen. Aanzet tot gezamenlijk beleid in Den Haag
1997/101 blz./ISBN 90-407-1629-3

19. B. van Rosmalen en J. Kullberg, Evaluatie aanbodmodel Amsterdam. Woningzoekenden en hun zoekstrategieën, slaagkansen, begrip en waardering voor het nieuwe model
1997/108 blz./ISBN 90-407-1613-7

20. J.B.S. Conijn, Het huurbeleid en het aan- en verkoopbeleid van institutionele beleggers
1997/29 blz./ISBN 90-407-1612-9

21. F. Wassenberg en E. Kalle, Toekomstscenario's woningmarkt Leeuwarden
1997/62 blz./ISBN 90-407-1630-7

22. H. Boumeester en P.J. Boelhouwer, Woonuitgavenonderzoek bovenminimale-inkomensgroepen in de huursector
1997/93 blz./ISBN 90-407-1634-X