

# Kwaliteitslag onder druk?

Rapportage Bewoners Nieuwe  
Woningen 2003





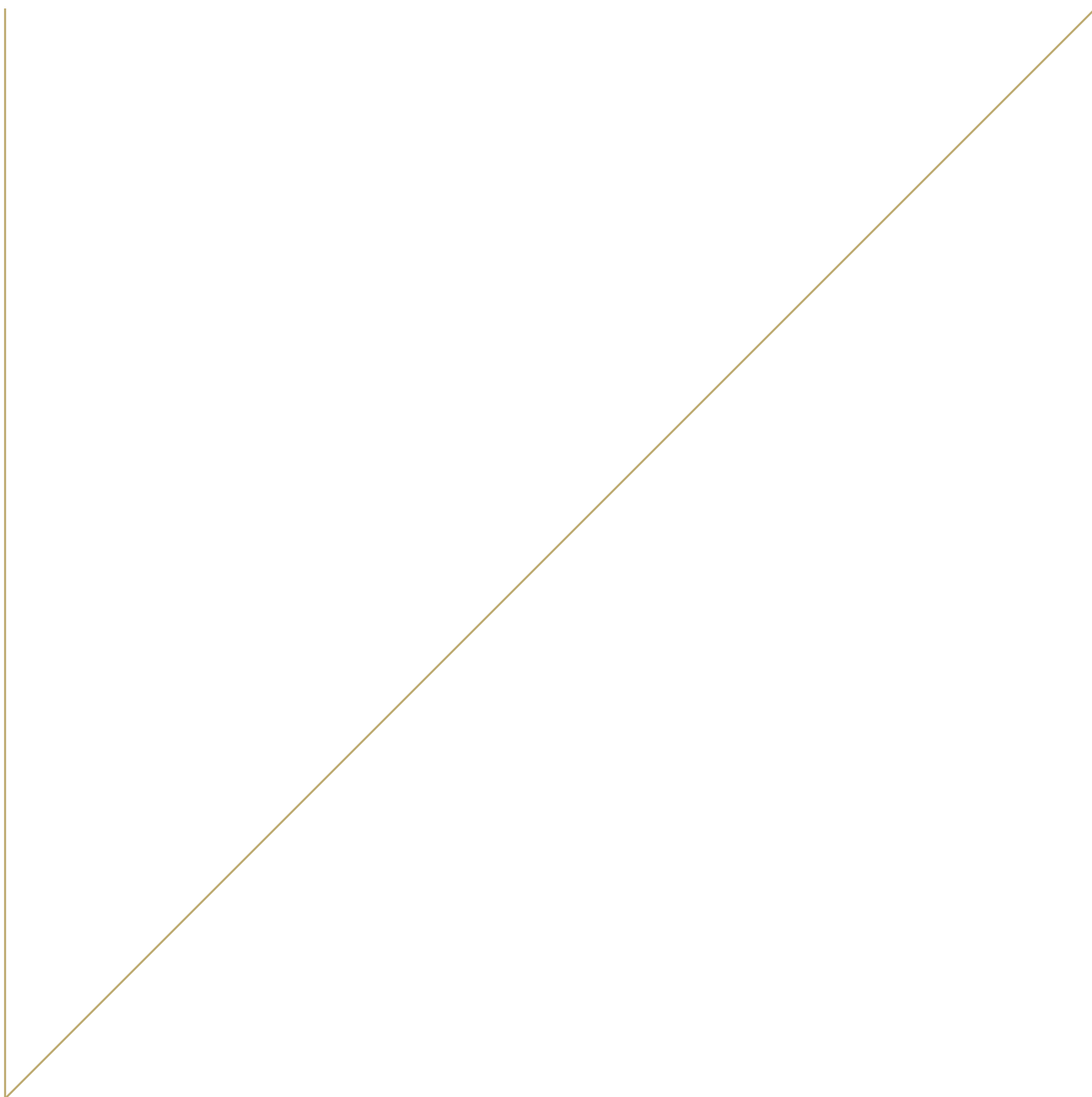
Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

VROM 4.157/december 2004

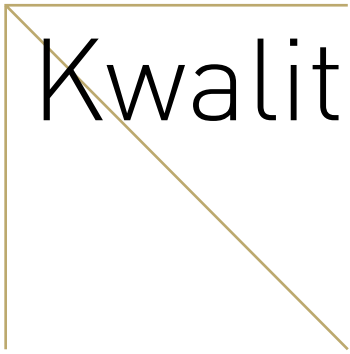
**Ministerie van VROM →**

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

**Nederland is klein. Denk groot.**

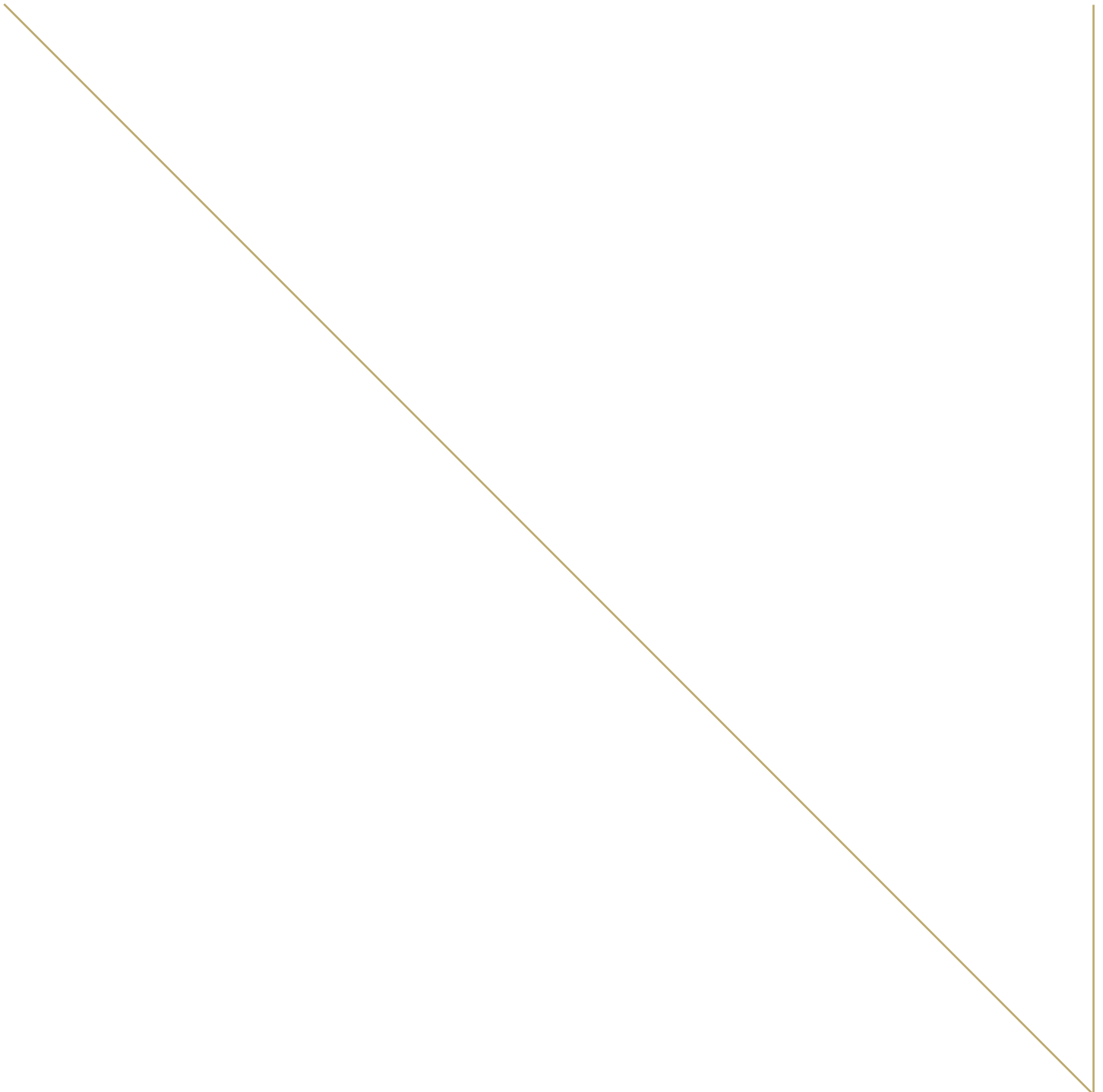


**Kwaliteitslag onder druk? → Rapportage Bewoners Nieuwe Woningen 2003**



# Kwaliteitslag onder druk?

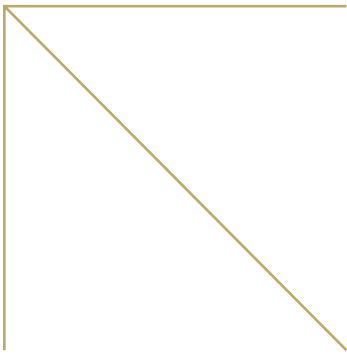
Rapportage Bewoners Nieuwe  
Woningen 2003



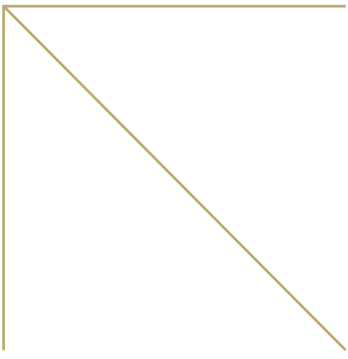


# Inhoud

<b>Samenvattende conclusies</b>	<b>04</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>12</b>
1.1 Kwaliteitsslag en nieuwbouwproductie	12
1.1.1 Kwaliteit en keuzevrijheid	12
1.1.2 Stagnatie op de woning(bouw)markt	12
1.1.3 Kwaliteitswens van de woonconsument blijft	12
1.1.4 Kwaliteitsslag onder druk?	13
1.2 Opbouw van de rapportage	13
1.2.1 Kwaliteit van de woning	13
1.2.2 Kwaliteit van de woonomgeving	14
1.2.3 Kwaliteit van de diensten	14
1.2.4 Wooncarrière en kwaliteitssprong	14
1.3 Recente woningmarktontwikkelingen	15
1.3.1 Demografische ontwikkelingen	15
1.3.2 Inkomensontwikkeling	15
1.3.3 Hypotheekrente en -voorwaarden	17
1.3.4 Prijsontwikkeling in huur en koopsector	18
1.3.5 Verschuivingen in woningvraag	19
<b>2 Kwaliteit van de nieuwbouwwoningen</b>	<b>22</b>
2.1 Inleiding	22
2.2 Nieuwbouw in tijdsperspectief	22
2.2.1 Kenmerken van de woningen	22
2.2.2 Kenmerken van de eerste bewoners	24
2.2.3 De prijs voor nieuwbouw en het inkomen	26
2.3 Nieuwbouw in geografisch perspectief	26
2.3.1 Kenmerken van de woningen	27
2.3.2 Kenmerken van de eerste bewoners	30
2.3.3 De prijs voor wonen en het inkomen	32
2.4 Nieuwbouw versus bestaande voorraad	33
2.4.1 Kenmerken van de woningen	33
2.4.2 Kenmerken van de bewoners	34
2.4.3 De prijs voor wonen en het inkomen	35
2.5 Milieubewust bouwen als woningkwaliteit	37
<b>3 Kwaliteit van de woonomgeving</b>	<b>40</b>
3.1 Inleiding	40
3.2 Differentiatie door de nieuwbouw	40
3.2.1 Differentiatie naar woonmilieu	41
3.2.2 Differentiatie naar woningkenmerken	41
3.2.3 Differentiatie naar bewoners	42
3.3 Bereikbaarheid en mobiliteit	42
3.4 Voorzieningen in de wijk	44



<b>4</b>	<b>Kwaliteit van de diensten: wonen en zorg</b>	<b>48</b>
4.1	Inleiding	
4.2	Bijzondere woonvormen voor ouderen in de nieuwbouw	48
4.3	Bewoners van nieuwe ouderenhuisvesting	49
4.4	Ouderen en reguliere nieuwbouwwoningen	52
4.5	Oudere huishoudens en dienstverlening	
<b>5</b>	<b>Keuzevrijheid</b>	<b>55</b>
5.1	Inleiding	55
5.2	De gerealiseerde kwaliteitssprong	55
5.3	De wensrealisatie	59
5.3.1	Gewenst versus betrokken woningtype	60
5.3.2	Gewenst versus betrokken prijsklasse van de woning	63
5.4	Zeggenschap in de nieuwbouw	65
5.5	Niet gerealiseerde wens tot particulier opdrachtgeverschap	69
5.6	Geschillen tijdens het nieuwbouwproces	70
5.6.1	Problemen tijdens het bouwproces	70
5.6.2	Problemen bij oplevering	71
	<b>Begrippenlijst</b>	<b>73</b>
	<b>Colofon</b>	<b>76</b>





# Voorwoord

Jaarlijks verhuizen vele duizenden huishoudens naar een nieuwbouwwoning. Veelal zijn die woningen gelegen in een nieuwe wijk die deel uit maakt van stad of dorp, maar er nog niet echt bij hoort. Een wijk waar al wel huizen staan, maar die zich verder nog moet ontwikkelen. Voorzieningen als scholen en winkels staan nog in de steigers en het openbaar groen is nog schaars. Wie zijn die bewoners die zo bewust voor een nieuwe woning in een nieuwe woonomgeving hebben gekozen, waar hebben ze voorheen gewoond en hoe ervaren ze hun nieuwe woning en woonomgeving? Dat zijn vragen waar het onderzoek 'Bewoners Nieuwe Woningen' antwoord op probeert te geven. Dit onderzoek, dat al sinds het eind van de jaren zestig plaatsvindt, is gebaseerd op een enquête onder huishoudens die recent een nieuwe woning hebben betrokken.

Het rapport 'Kwaliteitsslag onder druk?', dat nu voor u ligt, is een analyse van de laatste enquêteresultaten die in 2003 verzameld zijn. Naast de gegevens uit 'Bewoners Nieuwe Woningen' zijn ook de resultaten van het Woningbehoefte Onderzoek 2002 gebruikt, om vergelijkingen te maken tussen de nieuwbouwmarkt en de bestaande woningmarkt.

De rijke historie van het onderzoek 'Bewoners Nieuwe Woningen' maakt het mogelijk om trends op de nieuwbouwmarkt over een langere periode te volgen. Daarvan is in dit rapport in ruime mate gebruik gemaakt. Ook wordt er aandacht besteed aan actuele thema's als keuzevrijheid van de nieuwbouwconsument en wonen en zorg. Kwaliteit is de rode draad in dit rapport. Kwaliteit is een ruim begrip en heeft vele facetten. De bouwtechnische kwaliteit van de woning, de grootte en het afwerkingniveau, maar ook de afstemming tussen de woning en de woonwensen van de bewoner, de kwaliteit van de diensten, die in combinatie met de woning wordt aangeboden, en de kwaliteit van de woonomgeving. In dit rapport komen ze alle aan bod.

Het is geen geheim dat de productie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren is afgenomen. Het beleid van de Minister van VROM is er op gericht om de productie van nieuwe woningen in de komende jaren aanzienlijk te laten toenemen. Ik hoop dat de kennis en inzichten, die dit rapport over de nieuwbouwmarkt verschaft, er toe kan bijdragen dat de productie van nieuwbouwwoningen wordt bevorderd.

De Directeur-Generaal Wonen  
Mevr. mr. drs. A.W.H. Bertram

# Samenvattende conclusies

## Kwaliteitsslag onder druk?

In 2001 is de Nota Mensen, wensen, wonen (Nota Remkes) verschenen. "Kwaliteit" en "keuzevrijheid" zijn hierin de centrale begrippen. Ten opzichte van de voorgaande Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig verschuift de aandacht nog sterker van kwantiteit naar kwaliteit van het wonen. Uitgaande van de vastgestelde woonwensen van de consumenten is er namelijk een duidelijk tekort aan voldoende passend kwalitatief hoogwaardig woningaanbod. Bij het verschijnen van de Nota Remkes in 2001 tekenen zich echter de eerste tegenbewegingen af aan zowel de aanbod- als vraagzijde van de woningmarkt. De jaarlijkse nieuwbouwproductie daalt en binnen de bestaande woningvoorraad is er sprake van vraaguitval op de koopwoningmarkt en groeiende druk op de huursector. De woningmarkt raakt meer gespannen, de doorstroming stagneert, de starters krijgen minder mogelijkheden op de markt, de investeringsbereidheid bij de woonconsumenten neemt af en de projectontwikkelaars temporiseren hun activiteiten in de koopsector. Komt hierdoor de beleidsmatig beoogde kwaliteitsslag onder druk te staan? En zo ja, is dit al terug te vinden in de nieuwbouwproductie, die in 2002 door de eerste bewoners is betrokken?

Uit deze rapportage zal blijken dat de in 2002 gereedgekomen nieuwbouwproductie nog steeds bijdraagt aan de beoogde kwaliteitsslag. De nieuwbouwproductie blijkt grotendeels aan de bovenkant van de woningmarkt te zijn gerealiseerd en bij te dragen aan de beleidsmatig gewenste verschuiving in de woningvoorraad naar type woongebied en de differentiatie naar woningen en bewoners binnen deze woongebieden. De huishoudens die in een nieuwbouwwoning terecht zijn gekomen, hebben veelal de kwaliteit van hun woonsituatie duidelijk kunnen vergroten.

Maar de groep huishoudens die met de nieuwbouw wordt bediend, wordt wel steeds specifieker. Doordat er veel minder (sociale) huurwoningen zijn gebouwd, lijken vooral de ouderen, de jongeren en de lagere inkomensgroepen huishoudens buiten de boot te vallen. En natuurlijk loopt de totale omvang van de nieuwbouwproductie terug.

Nog los van de samenstelling van deze productiestroom, kan deze productiedaling wel een bedreiging vormen voor de beoogde kwaliteitsslag. De doorstroming binnen de bestaande

voorraad kan stagneren, waardoor onder andere het geplande herstructureringsproces onder druk komt te staan. Als gevolg van deze ontwikkelingen kan de beleidsmatig gewenste kwaliteitsslag de komende jaren toch wel eens onder druk komen te staan!

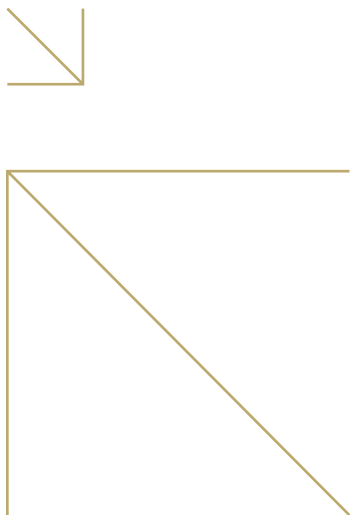
## Recente verschuivingen in de woningvraag

De tweede helft van de jaren negentig wordt gekenmerkt door een zeer gunstig klimaat voor de ontwikkeling in de vraag naar koopwoningen. Ondanks de ontgroening en vergrijzing van de Nederlandse bevolking, blijft de groep woonconsumenten die sterk op de koopsector is gericht (de paren in de leeftijdsklasse 30-55 jaar, met kinderen) gedurende de jaren negentig het omvangrijkst. Bovendien neemt het aantal huishoudens met een hoog inkomen toe en daalt de hypotheekrente, waardoor steeds meer huishoudens over een steeds hogere maximale leencapaciteit kunnen beschikken. De potentiële woningvraag groeit dan ook tussen 1994 en 1998, waarbij een meerderheid van deze woningvraag in 1998 gericht is op de koopsector. De gemiddelde koopprijs stijgt in die periode fors. Aan het begin van de 21ste eeuw stagneren echter de inkomensgroei en de daling van de hypotheekrente. De conjunctuur slaat om en de woonconsument wordt meer behoudend in zijn gedrag. Het aantal potentieel verhuiscapaciteit huishoudens blijkt in 2002 weer flink lager uit te komen dan in 1998 en bovendien is de woningvraag weer voor het merendeel op de huursector gericht. Juist in deze periode zijn de voor het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen 2003 ondervraagde huishoudens in hun nieuwe woningen gaan wonen.

## Kwaliteit van de nieuwbouw laatste jaren steeds hoger

De totale omvang van de nieuwbouwproductie laat sinds 1998 een dalende tendens zien en komt uit op 66.700 nieuwbouwwoningen, die in 2002 zijn betrokken door de eerste bewoners. Binnen de nieuwbouwproductie is daarbij een verschuiving opgetreden van huur- naar koopwoningen. De woningkwaliteit van de nieuwbouw in de huursector blijkt de laatste jaren licht gestegen. In de koopsector is wat dit betreft een tweetoppige ontwikkeling waar te nemen; zowel meer grotere (semi)vrijstaande eengezinswoningen, als ook meer kleinere meergezinskoopwoningen.





De hogere kwaliteit van de woningen gaat gepaard met een hogere prijs voor de nieuwbouw. De verdeling naar prijsklassen verschuift in beide eigendomssectoren naar relatief meer middeldure en vooral meer dure woningen.

#### **Geografische verschillen in prijs/kwaliteitsverhouding**

De geografische verschillen in de in 2002 opgeleverde nieuwbouwproductie zijn groot. Het meest afwijkend is daarbij de samenstelling van de nieuwbouwproductie in de landsdelen West (meer kleinere tussenwoningen en meergezinswoningen in de koopsector) en Noord (meer grotere vrijstaande en 2-o-1-kapwoningen in de koopsector). Het is opmerkelijk dat de verdeling naar prijsklassen daarentegen slechts kleine verschillen tussen de landsdelen laat zien. De prijs/kwaliteitsverhouding in de nieuwbouw varieert in regionaal opzicht dus zeer sterk. Naar gemeentegrootte uitgesplitst, blijkt de prijs/kwaliteitsverhouding meer overeenkomsten te vertonen. In de grote steden wordt daarbij wat minder aan de bovenkant van de woningmarkt gerealiseerd en zijn de prijzen eveneens wat lager.

De in 2002 opgeleverde nieuwbouwproductie is veelal aan de bovenkant van de woningmarkt gerealiseerd, zowel naar prijzen als zeker ook naar kwaliteitsniveau van de woningen. De prijs/kwaliteitsverhouding verschilt daarbij sterk per geografisch gebied.

#### **Bewoners nieuwbouwwoningen wordt een steeds selecter gezelschap**

De hogere kwaliteit én prijs van de nieuwbouwwoningen in vooral de koopsector dragen er wel toe bij, dat de instroom in deze woningen sinds 1998 steeds selectiever is geworden. Vooral jongere huishoudens tot 30 jaar en, in relatief zin, ook de oudere huishoudens vallen vaker buiten de boot, evenals de huishoudens met een lager inkomen en lagere opleidingsniveau (voor een deel betreft dit dezelfde huishoudens). De sterke daling van het aantal huurwoningen in de nieuwbouwproductie speelt hierbij eveneens een belangrijke rol.

Een vergelijkbare selectieve instroom is ook terug te zien bij een geografische uitsplitsing van de nieuwbouwproductie. Dus ook in het landsdeel West en in de grote steden (vanaf 100.000 inwoners) hebben de jongeren, de ouderen en de lagere

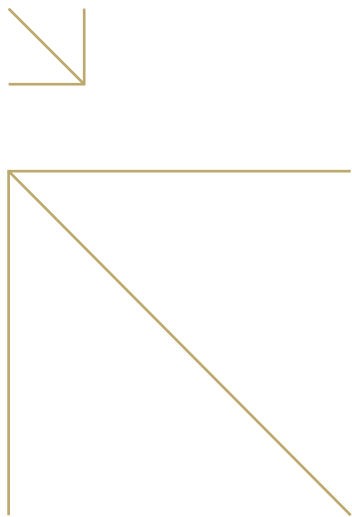
inkomensgroepen geringere mogelijkheden om in een nieuwbouwwoning terecht te komen. Terwijl de in 2002 opgeleverde woningbouwproductie in die geografische gebieden toch wat minder nadrukkelijk aan de bovenkant van de woningmarkt is gerealiseerd. Het nieuwbouwaanbod (in prijs en kwaliteit) dat door een huishouden met een bepaald inkomen betrokken kan worden, blijkt sterk te verschillen naar zowel de grootte van de gemeente, als het landsdeel waar men woont (wenst te wonen). Voor de vier grote steden is een vertrekoverschot, als gevolg van verhuizingen naar nieuwbouwwoningen, vastgesteld van de huishoudens met een inkomen boven 1,5x modaal. Bovenstaande constatering kan hier aan bijgedragen hebben.

#### **Nieuwbouwaanbod wijkt sterk af van aanbod in bestaande woningvoorraad**

In vergelijking met het vrijkomend woningaanbod in de bestaande voorraad bevindt het nieuwbouwaanbod zich over het algemeen meer aan de bovenkant van de woningmarkt. Onder het nieuwbouwaanbod bevinden zich verhoudingsgewijs twee maal zoveel duurdere (semi-)vrijstaande koopwoningen als onder het aanbod van bestaande woningen. Toch blijkt ook het aandeel meergezinskoopwoningen (in alle prijsklassen) veel groter te zijn. In de bestaande voorraad worden juist veel meer goedkope en middeldure huurwoningen aangeboden.

De groep woonconsumenten die wordt bediend met het nieuwbouwaanbod, verschilt dan ook sterk van de groep woonconsumenten die een bestaande woning heeft betrokken. Alleenstaanden en huishoudens met een inkomen tot modaal komen relatief vaker in de bestaande woningvoorraad terecht en gezinnen met kinderen en huishoudens met een hoog inkomen hebben juist een meer dan evenredig aandeel in het nieuwbouwaanbod. Van het geringe nieuwbouwaanbod in de huursector blijkt in 2002 ruim 40% betrokken te zijn door één- en meerpersoonshuishoudens boven de 65 jaar. Het betreft hierbij vaak specifieke ouderenwoningen.

De nieuwbouwmarkt en de markt van bestaande woningen lijken gescheiden markten, zowel naar woningaanbod als naar woonconsumentengroep die wordt bediend. Via doorstromingseffecten zijn beide markten echter toch sterk verbonden.



### **Milieubewust bouwen wordt (nog) niet als woningkwaliteit beschouwd**

Het aandeel woningen in de nieuwbouwproductie dat als milieubewust gebouwde woning wordt aangeboden, is sterk gegroeid van 23% in 1995 tot 58% van de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen. Deze ontwikkeling is zowel in de huur- als de koopsector terug te vinden. Door de eerste bewoners van de nieuwbouwwoningen wordt het milieubewuste bouwen echter (nog) niet of nauwelijks als een belangrijke kwaliteitskenmerk gezien. Dit aspect blijkt slechts een geringe invloed te hebben op de woningkeuze van woonconsumenten. Als er interesse is voor meer milieubewuste kenmerken aan de woning, dan mogen de daartoe benodigde investeringen niet al te hoog zijn en moeten deze bij voorkeur terugverdiend kunnen worden.

### **Nieuwbouwproductie draagt bij aan meer differentiatie in de woonomgeving**

Net als in voorgaande jaren, heeft de in 2002 gereedgekomen nieuwbouwproductie bijgedragen aan de gewenste verschuiving in de verdeling van de woningvoorraad naar typen woonmilieus. Binnen de woonmilieus Centrum Stedelijk en Buiten Centrum draagt de nieuwbouwproductie bovendien bij aan een grotere differentiatie naar woningtype. Dit geldt in veel mindere mate voor de nieuwbouw in de groen-stedelijke woongebieden en in het landelijk gebied. De consumentenvraag naar de in deze gebieden aanwezige woningen is dan ook groot.

De nieuwbouw trekt meer dan evenredig hogere inkomensgroepen aan. Dit verband is ook terug te vinden binnen alle typen woonmilieus. In alle onderscheiden woongebieden (in het landelijk gebied wel in mindere mate) draagt de nieuwbouwproductie bij aan meer differentiatie van de bevolking naar sociaal-economische kenmerken (met name inkomen). Daarnaast blijkt de in 2002 gereedgekomen nieuwbouwproductie de bevolkingssamenstelling in de woongebieden ook meer te differentiëren naar demografische kenmerken. Het meest duidelijk is dit terug te vinden in de centrum-stedelijke woongebieden. In de Groen Stedelijk woonmilieus, waarin de nieuwbouw naar kenmerken meer overeenkomt met de bestaande woningvoorraad, blijkt deze differentiatie naar huishoudentype juist gering te zijn.

### **Eerst bewoners beoordelen meeste voorzieningen in nieuwbouwwijken als voldoende**

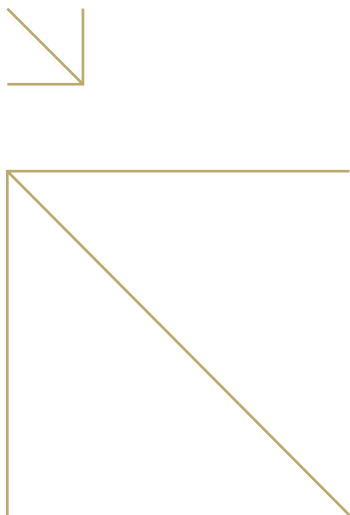
Naar het oordeel van de verhuisde huishoudens doet het voorzieningenniveau in de nieuwbouwwijken niet onder voor het niveau in de bestaande wijken. Zowel de bereikbaarheid van, als de parkeergelegenheid in de nieuwbouwwijken wordt bijvoorbeeld door driekwart van de bewoners als voldoende beoordeeld. De huishoudens in de nieuwbouwwijken gebruiken wel vaker de auto voor het woon-werkverkeer dan de recent verhuisde huishoudens in de bestaande woonwijken. Daarbij blijkt de gemiddelde reisafstand van de woning tot het werk voor huishoudens in nieuwbouwwijken overigens zeker niet langer dan die voor de recent verhuisde huishoudens in de bestaande wijken.

De eerste bewoners van de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen zijn tevreden over het niveau van de aanwezige sportvoorzieningen, de scholen en de groenvoorzieningen. Minder goed vertegenwoordigd zijn volgens hen de wijkvoorzieningen voor culturele activiteiten, de kinderopvang en de winkels voor de dagelijkse boodschappen. Met name het gebrek aan winkels betekent een kwaliteitsverlies voor de nieuwe woonwijken, want bijna driekwart van de huishoudens wenst dergelijke winkels wel op loopafstand.

### **Ouderenhuisvesting in de nieuwbouw: vooral wonen en een beetje zorg**

In het jaar 2002 zijn er 7.800 woningen specifiek bedoeld voor ouderenhuisvesting, via nieuwbouw toegevoegd aan de woningvoorraad, ofwel 12% van de totale nieuwbouwproductie. Zowel in absolute als relatieve zin is deze productie geringer dan in het jaar 2000. Dit is een onverwachtse ontwikkeling, gezien het groeiend aantal oudere huishoudens. Voor een belangrijk deel hangt deze ontwikkeling samen met de totale volumevermindering van de nieuwbouw in de (sociale) huursector.

Ongeveer 40% van de 7.800 specifiek voor ouderen gebouwde nieuwbouwwoningen is nabij zorgsteunpunten gerealiseerd. Vanuit deze steunpunten kan zorg aan huis worden geleverd in het geval dit nodig is. Deze zorg- en hulpverlening blijkt eigenlijk pas echt een punt van aandacht te worden voor de huishoudens boven de 75 jaar. Binnen deze groep ontvangt 60% hulp in het huishouden en/of hulp bij de persoonlijke verzorging



(onder de 65-74 jarigen bedraagt dit aandeel maar 30%). Als deze 75-plussers al verhuizen naar een nieuwbouwwoning, dan betreft het in bijna 80% een specifieke ouderenwoning, waarvan in ruim de helft van de gevallen de woning nabij een zorgsteunpunt staat.

Van de totale groep 55-plussers die naar een nieuwbouwwoning zijn verhuisd in 2002 (17.700 huishoudens), heeft 55% een reguliere woning betrokken. Daarbij houdt men wel rekening met een eventueel mindere validiteit in de (nabije) toekomst. Ruim de helft van alle 55-plussers betreft in 2002 namelijk een meergezinswoning, die met een lift bereikbaar is. Dit anticiperend gedrag in de keuze van een reguliere woning is nog duidelijker te herkennen naarmate de leeftijd hoger is. Zo kiest ruim 90 % van de 75-plussers een meergezinswoning met lift.

De combinatie van wonen en zorgverlening blijft een belangrijk aandachtspunt voor het (nieuwbouw)beleid, gezien de te verwachten sterke toename van het aantal 75-plussers in de komende jaren.

### **Gezinnen met kinderen en hogere inkomensgroepen maken vaker een voorwaartse kwaliteitssprong**

Meer keuzevrijheid voor de woonconsument is, naast meer kwaliteit, het tweede kernbegrip in de Nota Mensen, wensen wonen. Meer keuzevrijheid voor het individuele huishouden, kan ook bijdragen aan de mogelijkheden voor het huishouden in het streven naar maximaal woonkwaliteit.

Veelal gaat verhuizen naar een andere woning samen met een voorwaartse kwaliteitssprong in de woonsituatie. Dit blijkt zeker ook te gelden voor de verhuizingen naar de in 2002 opgeleverde nieuwbouwwoning. Ruim 60% van alle eerste bewoners (inclusief de starters) blijkt de woonsituatie naar woningtype en/of naar woninggrootte te hebben kunnen verbeteren. Daartegenover staat dat bijna 20% heeft ingeleverd op één of beide woningkenmerken. Hieronder vallen echter veel oudere huishoudens die bewust een kleinere of gelijkvloerse woning kiezen en huishoudens die bijvoorbeeld om persoonlijke redenen of vanwege het werk zijn verhuisd.

Het zijn met name de gezinnen met kinderen en de paren tot 45 jaar, die meer (circa 70%) dan gemiddeld (50%) een voorwaartse kwaliteitssprong hebben gemaakt bij de verhuizing naar een nieuwbouwwoning. De 65-plussers kiezen, zoals gezegd, veel vaker voor een achterwaartse

kwaliteitsverandering (ruim 50%) dan gemiddeld (19%).

In grote lijnen zijn de huishoudens meer in staat geweest de woonkwaliteit bij de verhuizing naar een nieuwe woning te verbeteren, naarmate de sociaal-economische positie beter is. Dit wil zeggen dat huishoudens met een hoger inkomen relatief vaker een voorwaartse kwaliteitssprong maken, dan lagere inkomensgroepen. Gegeven een bepaald inkomen blijken ook een hoger opleidingsniveau en het tweeverdienschap deze kwaliteitssprong positief te beïnvloeden.

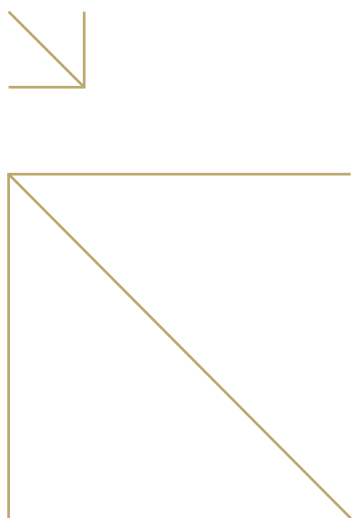
### **Huishoudens kiezen feitelijk voor meer kwaliteit maar ook voor een hogere prijs**

De door de huishoudens gerealiseerde kwaliteitssprong zegt (nog) niet alles over de keuzevrijheid van de woonconsument. De wensrealisatie koppelt deze feitelijke keuze aan de verhuiswens van vergelijkbare huishoudens. Deze wens is van huishoudens, ongeacht de voorkeur voor een nieuwe of een bestaande woning, waardoor deze veelal op een wat lager niveau uitkomt. Over het geheel genomen blijkt de gerealiseerde keuze naar woningtype en woninggrootte binnen het nieuwbouwaanbod in 2002 dan ook net iets gunstiger dan de gewenste woningkwaliteit in de bestaande voorraad of in de nieuwbouw.

Er bestaan echter grote verschillen tussen te onderscheiden groepen huishoudens voor wat betreft de mate waarin men de woonwens heeft weten te realiseren. Alleenstaanden en paren zonder kinderen blijken in verhouding steeds hogere wensen ten aanzien van het woningtype te hebben dan waar de uiteindelijke keuze op blijkt uit te komen. De gezinnen met kinderen zijn beter in staat om de feitelijke keuze in overeenstemming te brengen met hun wensen (of zien af van verhuizen als de wens niet haalbaar blijkt).

De huishoudens met een lager inkomen blijken bij het verhuizen naar een nieuwe woning, verhoudingsgewijs vaker een meergezinswoning te betrekken dan dat deze huishoudens eigenlijk wensen. De huishoudens met de meest gunstige sociaal-economische positie komen feitelijk, niet onverwachts, veel vaker in een vrijstaande woning of een 2-onder-1-kapwoningen terecht dan de overige typen huishoudens. Toch blijft deze feitelijke keuze nog iets achter bij de kwaliteitwens van dergelijke huishoudens.

De huishoudens komen bij het betrekken van een nieuwbouwwoning relatief (veel) vaker in de koopsector (of



minder vaak in de huursector) terecht, dan men eigenlijk aangeeft te willen betrekken in de bestaande voorraad of in de nieuwbouw. Dit geldt voor alle naar demografische kenmerken en naar sociaal-economische kenmerken onderscheiden groepen.

Binnen de koopsector belanden meer huishoudens uiteindelijk in het dure en middeldure prijssegment, dan vooraf gewenst werd. Met betrekking tot de huursector is dezelfde tendens waar te nemen. Huishoudens komen daarbij duurder uit met hun nieuwbouwwoning, dan waar men eigenlijk van uitgaat.

### **Concentratie van particuliere opdrachtgeverschap naar type huishouden, type woning en geografisch gebied**

Particulier opdrachtgeverschap, of in ieder geval meer inspraak in de planontwikkeling, geeft meer ruimte aan de consument en zou goed aansluiten bij de behoefte van de kritische, geïndividualiseerde en geëmancipeerde woonconsument van de 21ste eeuw. Circa 15% van alle huishoudens woont in een nieuwe woning die via eigenbouw tot stand is gekomen en nog eens 20% heeft (of had) wel een wens tot zelf bouwen.

Van de nieuwbouwproductie in de koopsector blijkt maar 55% zonder enige vorm van inspraak tot stand te zijn gekomen in 2002. De overige koopwoningen zijn via particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd (18%) of zijn gebouwd met inspraak van de toekomstige bewoner (27%). Deze verdeling varieert evenwel erg sterk per type woning en naar gemeentegrootte. Eigenbouw is nog steeds sterk verbonden met vrijstaande koopwoningen en ook met kleine tot middelgrote gemeenten. Des te opmerkelijker is het hogere aandeel van huishoudens die inspraak hebben gehad (33%) bij de nieuwbouw in de vier grote steden, waar verhoudingsgewijs veel meergezinskoopwoningen zijn gebouwd. Mogelijkerwijs houdt deze samenhang voort uit het herstructureringsproces in deze steden.

De wens tot particulier opdrachtgeverschap is relatief het sterkst bij de gezinnen, in de leeftijdsklasse 30-55 jaar, met kinderen. De huishoudens tot 45 jaar onder hen slagen er evenwel minder goed in om deze wens ook te verwezenlijken. Ben je alleen of ben je boven de 65 jaar dan moet je niet meer aan particulier opdrachtgeverschap beginnen, zo lijken de huishoudens uit deze leeftijdsklasse te denken. De wens om zelf te bouwen is minimaal onder deze huishoudens.

### **De klant is niet altijd koning**

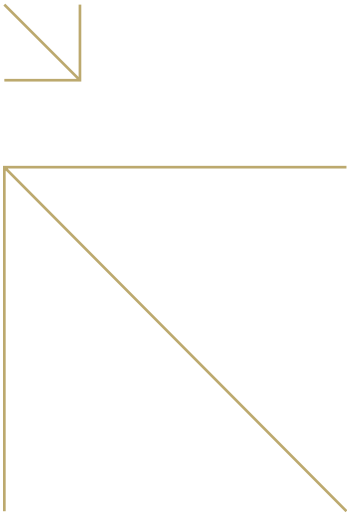
Het bouwproces verloopt niet altijd even goed en soepel. Problemen kunnen ontstaan tijdens het bouwproces en ook bij het opleveren van de woning. De eerstgenoemde problemen komen relatief minder vaak voor dan de opleveringsgeschillen (24% versus 38% van de koopwoningproductie), maar hebben zowel in extra bouwtijd als in extra bouwkosten veelal grotere consequenties voor de eerste bewoner.

In minimaal 12% van de nieuwbouwproductie van koopwoningen heeft het bouwproces minimaal vijf maanden langer geduurd dan ten opzichte van de oorspronkelijke planning. In veel koopovereenkomsten zijn uitloopclausules met betrekking tot het bouwproces opgenomen, waardoor dit probleem vaak volledig bij de consument neerslaat. Het huishouden dient zelf de eventuele overbrugging tussen de opleverdatum van de oude woning en die van de nieuwe woning te regelen, zowel fysiek als financieel.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat specifieke aandacht in het overheidsbeleid voor de onderlinge relatie tussen bouwer en bewoner, zeker niet overbodig is.

### **Kwaliteitsslag enigszins onder druk!**

De in 2002 gereedgekomen nieuwbouwproductie blijkt net als in de voorliggende jaren nog vooral aan de bovenkant van de woningmarkt (zowel naar woningkenmerken als naar prijs) te zijn gerealiseerd. Bovendien heeft deze nieuwbouwproductie bijgedragen aan de gewenste verschuiving in de verdeling van de woningen naar type woongebied. Daarbij heeft de productie op het niveau van deze woongebieden veelal bijgedragen aan meer differentiatie in de woningvoorraad en in de bevolkings-samenstelling naar zowel demografische als sociaal-economische kenmerken. De in 2002 gereedgekomen nieuwbouw heeft ook aan veel huishoudens de mogelijkheid geboden om de kwaliteit van hun woonsituatie duidelijk te vergroten. "Welke druk?" zou men geneigd zijn te gaan denken! Maar de groep huishoudens die met de nieuwbouw wordt bediend, wordt wel steeds specifieker. Er worden de laatste jaren veel minder (sociale) huurwoningen gebouwd, wat met name gevolgen heeft voor de oudere huishoudens, door bijvoorbeeld een geringer aanbod van specifieke ouderenwoningen, en voor de lagere inkomensgroepen. Binnen de koopsector is het absolute en relatieve aantal (duurdere)



meergezinswoningen de afgelopen jaren zeer sterk gegroeid. En natuurlijk loopt de totale omvang van de nieuwbouwproductie terug. Nog los van de samenstelling van deze productiestroom, kan deze daling een bedreiging vormen voor de beoogde kwaliteitsslag. De doorstroming binnen de bestaande voorraad komt hierdoor namelijk onder druk te staan. Deze verminderde beweging op de woningmarkt bemoeilijkt weer het geplande herstructureringsproces van bepaalde woonwijken. Als gevolg van deze ontwikkelingen kan de beleidsmatig gewenste kwaliteitsslag de komende jaren toch wel eens onder druk komen te staan!

De opdracht voor de komende jaren is vooral het jaarlijks verhogen van de productie van nieuwe woningen, zonder de woningkwaliteit uit het oog te verliezen. Het is daarbij wel de vraag of het realiseren van grotere aantallen nieuwbouwwoningen en van woningen met een hoog kwaliteitsniveau (zoals in 2002) nog samen kunnen gaan onder de huidige woningmarktomstandigheden.

# 1. Inleiding

## 1.1 Kwaliteitsslag en nieuwbouwproductie

In december 2003 is het nieuwe gegevensbestand van het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen (BNW 2003) beschikbaar komen. Het betreft hier gegevens over de huidige en vorige woonsituatie van huishoudens op basis van een steekproef verzameld onder bewoners, die in het jaar 2002 een nieuwe woning hebben betrokken. De kenmerken van deze huishoudens, inclusief inkomen en woonlasten, zijn eveneens in dit gegevensbestand opgenomen. Het BNW 2003 is de meest actuele editie van de tussen 1983 en 2001 jaarlijks uitgevoerde enquête onder bewoners van nieuwbouwwoningen in Nederland. Het BNW 2003 is de eerste beschikbaar gekomen enquête na het besluit in 2001 om over te gaan op een tweejaarlijkse frequentie. In deze rapportage zal (in tegenstelling tot eerdere publicaties over BNW) de nieuwbouwproductie waarin de in het BNW 2003 ondervraagde respondenten wonen, worden aangeduid met het jaar waarin de woningen betrokken zijn (2002).

Deze historische reeks maakt het mogelijk om trends in de nieuwbouwmarkt over een langere tijd in beeld te brengen voor wat betreft de kenmerken van de nieuwbouwwoningen en van de eerste bewoners. Maar ook de verschuivingen in het zeer recente verleden zijn door de jaarlijkse frequentie van het onderzoek vast te stellen. Om daarnaast aan te kunnen sluiten bij nieuwe ontwikkelingen in het beleid, zijn in het BNW 2003 ook vragen opgenomen met betrekking tot de thema's zeggenschap, geschillen tijdens de bouw en na oplevering, energiebesparing, wijkvoorzieningen en woonzorgvoorzieningen.

### 1.1.1 Kwaliteit en keuzevrijheid

In 1998 bedroeg het statistisch woningtekort in Nederland nog maar 1,5%, was daarmee lager dan de als doel gestelde 2% van de woningvoorraad voor het jaar 2000 en dus leek het kwantitatieve woningtekort voor een belangrijk deel teruggedrongen. Tegen die achtergrond en op basis van de uitkomsten van het Woningbehoefteonderzoek 1998 is de in 2001 verschenen Nota Mensen, wensen, wonen (Nota Remkes) geschreven. "Kwaliteit" en "keuzevrijheid" zijn hierin de centrale begrippen. Ten opzichte van de voorgaande Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig verschuift de aandacht nog sterker van kwantiteit naar kwaliteit van het wonen. Uitgaande van de vastgestelde woonwensen van de

consumenten is er namelijk een duidelijk tekort aan voldoende passend kwalitatief hoogwaardig woningaanbod.

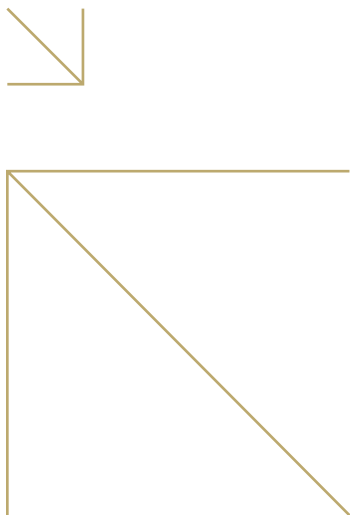
### 1.1.2 Stagnatie op de woning(bouw)markt

Bij het verschijnen van de Nota Remkes in 2001 tekenen zich echter de eerste tegenbewegingen af aan zowel de aanbod- als vraagzijde van de woningmarkt. De nieuwbouwproductie stagneert in 1999 en de productieomvang neemt vervolgens in drie jaar tijd met ruim 30% af. De druk op de woningmarkt neemt aanvankelijk vooral in de koopsector sterk toe, maar later door een algemene groei van de woningvraag (met name afkomstig van jongeren en ouderen) ook in de huursector. Bovendien treedt er een verschuiving op aan de vraagzijde van koop- naar huurwens, als gevolg van de sterke koopprijsstijgingen in de voorbije jaren en de recente economische stagnatie. Het aanbod van koopwoningen in de bestaande voorraad begint langzaam te groeien, de verkoopprijzen stabiliseren, terwijl de druk op de huursector nog verder toeneemt.

Gevolg van bovenstaande ontwikkelingen is een meer gespannen woningmarkt, waarin de doorstroming stagneert, de starters in de verdringing raken, de investeringsbereidheid bij de woonconsumenten afneemt, de projectontwikkelaars hun activiteiten in de koopsector temporiseren en de beleidsmatig beoogde kwaliteitsslag onder druk komt te staan.

### 1.1.3 Kwaliteitsslag van de woonconsument blijft

De woningproductie blijkt de laatste jaren niet parallel te lopen met de (vraag)ontwikkeling op de woningmarkt. De productie- en de transformatieopgave zijn in de afgelopen jaren niet gehaald en ook voor de komende jaren waarschijnlijk niet realistisch. Maar ondanks de huidige kwantitatieve problemen, blijft het verhogen van de kwaliteit van het wonen het hoofdpunt van het overheidsbeleid. De behoefte aan kwaliteit, op hoofdlijnen en zeker voor de langere termijn, blijft namelijk onveranderd. De beoogde kwaliteitsslag zal wel meer tijd vergen dan indertijd werd verondersteld. Bovendien zal deze ten dele ook langs een andere weg bereikt moeten worden. Ten opzichte van de doelstellingen uit de Nota Remkes wordt de bruto nieuwbouwproductie op jaarbasis met circa 15.000 woningen naar beneden wordt bijgesteld. Tegelijkertijd wordt het aantal onttrekkingen nog iets scherper neerwaarts bijgesteld (minus 22.000 woningen), zodat de jaarlijkse netto uitbreiding van de woningvoorraad in de periode 2005-2010



hoger uit kan komen. Hierdoor kan de komende jaren het opgelopen woningtekort gedeeltelijk worden weggewerkt; een absolute voorwaarde om op termijn de kwaliteitsverbetering van wijken te kunnen realiseren.

#### 1.1.4 Kwaliteitslag onder druk?

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de kwantitatieve problemen van de laatste jaren, het overheidsbeleid gericht blijft (dient te blijven) op het verhogen van de kwaliteit van het wonen. Deze hoogwaardige kwaliteit heeft daarbij betrekking op de woning, de woonomgeving en op de aan het wonen gerelateerde diensten. Het streven naar meer kwaliteit is gebaseerd op de (langere termijn) behoeften van de woonconsumenten. Op de minder lange termijn zijn de vraag en het aanbod op de woningmarkt echter sterk conjunctuurgevoelig, waardoor beleid en praktijk op gespannen voet kunnen komen te staan. Aan het begin van de 21ste eeuw vormde een verslechterde prijs-kwaliteitsverhouding op met name de koopwoningmarkt een bedreiging voor de beoogde kwaliteitslag. Momenteel lijken de grote druk op de huursector (waardoor de herstructurering stagneert), de vraaguitval op de koopwoningmarkt en de historisch lage productie van nieuwbouwwoningen deze kwaliteitsprong te bedreigen. Tegen deze achtergrond worden de uitkomsten van het onderzoek *Bewoners Nieuwe Woningen 2003* gepresenteerd. De centrale vraag, die we in de publicatie trachten te beantwoorden, luidt:

In hoeverre vormen de huidige toenemende krapte op (met name de huursector binnen) de woningmarkt en de relatief geringe nieuwbouwproductie een bedreiging voor de beoogde kwaliteitslag op de Nederlandse woningmarkt, doordat zowel het aanbod van en de vraag naar woonkwaliteit onder druk komen te staan?

De geënquêteerden in het *BNW 2003* zijn huishoudens, die in 2002 een nieuwe woning hebben betrokken en hun keuze voor een huur- of koopwoning dus veelal in het jaar 2000 of 2001 hebben gemaakt. De meer recente woningmarktontwikkelingen zullen nog niet in dit keuzegedrag te herkennen zijn. Daarom zal in de rapportage ook informatie uit andere databronnen verwerkt worden met betrekking tot de woonwensen, de woningvraag en het woningaanbod.

Op basis van de beschikbare informatie zal getracht worden een antwoord te formuleren op de volgende deelvragen:

- In hoeverre draagt de productie van de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen bij aan de beoogde kwaliteitslag op de Nederlandse woningmarkt?
- In hoeverre zijn de woonconsumenten in staat geweest om de kwaliteit van hun woonsituatie te verhogen?
- Zijn er verschuivingen in de kwalitatieve vraag naar (nieuwbouw)woningen vast te stellen?
- Zijn er verschuivingen in het kwalitatieve aanbod van (nieuwbouw)woningen vast te stellen?
- Hoe groot is de feitelijke en gewenste keuzevrijheid voor de woonconsumenten op de nieuwbouwmarkt in zowel het bouwproces, als het uiteindelijke woonproduct?

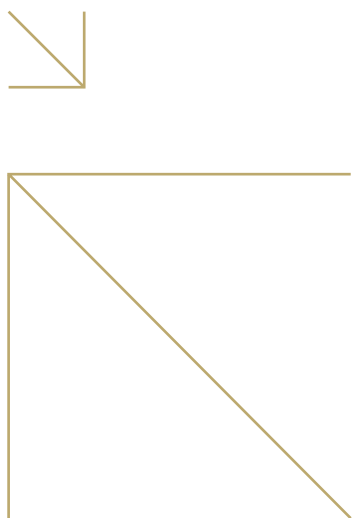
## 1.2 Opbouw van de rapportage

### 1.2.1 Kwaliteit van de woning

Om de gewenste kwaliteitslag te kunnen maken, dienen er voornamelijk aan de bovenkant van de woningmarkt woningen te worden toegevoegd. Ondanks de tegenvallende productieomvang, is hiervan eind jaren negentig en in de eerste jaren van deze eeuw zeker sprake geweest. Meer recentelijk lijken er lichte verschuivingen op te treden.

In hoofdstuk 2 worden de kenmerken (kwaliteitskenmerken en prijzen) van de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen (zoals vastgesteld in het enquêteronde *BNW 2003*) in beeld gebracht en worden deze resultaten ook in de landelijke langere termijnontwikkeling (vanaf 1989) geplaatst. Daarbij wordt tevens aandacht gegeven aan de woningverdeling naar huishoudengroepen, die onderscheiden worden op basis van demografische en sociaal-economische kenmerken. De (ontwikkeling in de) verhoudingen tussen prijs en kwaliteit en tussen prijs en inkomen komen eveneens aan de orde in dit hoofdstuk.

De nieuwbouwmarkt staat niet op zich, maar moet gezien worden in relatie tot de markt van bestaande woningen. Gebruikmakend van de informatie uit het *Woningbehoeftenonderzoek 2002* worden de kenmerken van de nieuwbouwwoningen afgezet tegen die van de in 2002 door verhuisde huishoudens betrokken woningen in de bestaande voorraad. Energiebesparende maatregelen en een duurzame bouwwijze zijn eveneens kwaliteiten van de woning en krijgen als zodanig ook aandacht in het woonbeleid van de overheid. In het laatste deel van hoofdstuk 2 wordt specifiek op dit onderwerp ingegaan.



### 1.2.2 Kwaliteit van de woonomgeving

De kwaliteit van het wonen wordt niet alleen bepaald door de woning, maar ook door de woonomgeving. Niet alle woongebieden zijn hetzelfde, en niet alle woonconsumenten appreciëren een bepaald type woonomgeving in dezelfde mate. In de Nota Mensen, wensen, wonen wordt onderscheid aan gebracht in stedelijke en landelijke woongebieden, met binnen beide categorieën nog een nadere specificatie naar respectievelijk drie en twee woonmilieus. De kwaliteit van de woonomgeving in met name de stedelijk buiten-centrum en centrum-dorps milieus zou minder goed aansluiten op de vraag van de woonconsument.

In het derde hoofdstuk staan daarom de volgende thema's met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving centraal: de samenstelling van de woningvoorraad, de bereikbaarheid van de wijk en de mobiliteit van de bewoners en het voorzieningenniveau in de wijk.

Op het niveau van de te onderscheiden woonmilieus worden de kenmerken van de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen en van hun eerste bewoners vergeleken met de woningkenmerken en huishoudenkenmerken in de bestaande voorraad. Op deze wijze kan worden vastgesteld of en in welke mate deze nieuwbouwproductie bijdraagt aan meer differentiatie en kwaliteit binnen deze woongebieden.

Op basis van het gegevensbestand BNW 2003 wordt in hoofdstuk 3 vervolgens de beoordeling door de bewoners van de bereikbaarheid van en de parkeermogelijkheden bij de nieuwe woning geschetst. Dit oordeel wordt daarnaast vergeleken met de beoordeling van de bereikbaarheid en parkeergelegenheid door de recent verhuisde huishoudens in de bestaande voorraad.

Hoofdstuk 3 wordt afgesloten met een schets van het voorzieningenniveau in de wijk. Voldoende mogelijkheden voor scholing, dagelijkse boodschappen, winkelen en voor vrije tijdsbesteding zijn voor de meeste woonconsumenten een belangrijke voorwaarde voor een goede waardering van de woonomgeving. Het oordeel van de bewoners in de nieuwbouwwoningen over het aanwezige voorzieningenniveau wordt beschreven, waarbij een vergelijking wordt getrokken met de subjectieve beoordeling van de recent verhuisden binnen de bestaande woningvoorraad.

### 1.2.3 Kwaliteit van de diensten

In het kader van de rapportage BNW 2003 wordt de kwaliteit

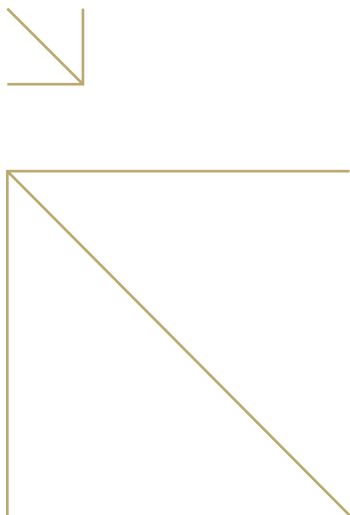
van aan het wonen gerelateerde diensten ingeperkt tot het thema 'wonen en zorg'. Eén van de kernopgaven die in de Nota Mensen, Wensen, Wonen wordt genoemd, is namelijk het bevorderen van wonen en zorg op maat. Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, is in de afgelopen jaren sterk gegroeid en zal in de toekomst nog verder toenemen. Daarnaast is er al jaren een duidelijke verschuiving te zien van intramurale naar extramurale zorgverlening. De vraag naar bijzondere woonvormen zal dan ook nog omvangrijker worden, evenals de vraag naar voor ouderenhuisvesting geschikte zelfstandige woningen. In hoofdstuk 4 staat dit beleidsthema centraal en wordt nader ingegaan op de gezondheid en de zorgbehoefte van de bewoners van de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen. De productie van woonzorgcombinaties (normale woning met dienst- of hulpverlening, ouderenwoning, bijzondere woonvormen) wordt in dit hoofdstuk eveneens in beeld gebracht. Door de uitkomsten te vergelijken met die uit de voorgaande edities van BNW, kan worden nagegaan of 'wonen en zorg' ook in de nieuwbouw in een toenemende belangstelling staat.

### 1.2.4 Wooncarrière en kwaliteitssprong

Meer keuzevrijheid voor de woonconsument is, naast meer kwaliteit, het tweede kernbegrip in de Nota Remkes. Meer keuzevrijheid voor het individuele huishouden, draagt natuurlijk ook bij aan de mogelijkheden voor het huishouden in het streven naar maximaal woonkwaliteit. In de rapportage BNW 2003 wordt het begrip keuzevrijheid geconcretiseerd in de wooncarrières van huishoudens en de zeggenschap van de woonconsument.

Met betrekking tot de wooncarrières wordt in hoofdstuk 5 antwoord gegeven op de vraag of, en in welke mate de eerste bewoners van de nieuwbouwwoningen op huishoudenniveau een kwaliteitssprong hebben gemaakt en of deze stap overeenkomt met de wensen van vergelijkbare huishoudens (de wensrealisatie). De vast te stellen kwaliteitsverandering in de woonsituatie zal daarbij ook worden gespecificeerd naar de achterliggende verhuismotieven. Een substantiële kwaliteitssprong is namelijk vooral te verwachten bij de huishoudens, die aangeven om redenen met betrekking tot de vorige woning of vorige woonomgeving te zijn verhuisd. De Nota Remkes noemt als één van de speerpunten om de keuzevrijheid van de consument op de woningmarkt te vergroten, het bewerkstelligen van meer zeggenschap voor de burger over de woning en de woonomgeving. Meer zeggenschap





voor de consument wordt in die nota onder andere uitgewerkt in het particuliere opdrachtgeverschap en meer consumentgerichte projectontwikkeling. Eigenbouw, of in ieder geval meer inspraak in de planontwikkeling, geeft meer ruimte aan de consument en zou goed aansluiten bij de behoefte van de kritische, geïndividualiseerde en geëmancipeerde woonconsument van de 21ste eeuw. In hoofdstuk 5 wordt zowel de (al dan niet gerealiseerde) behoefte aan particuliere opdrachtgeverschap onder de woonconsument in kaart gebracht, als de omvang en de kenmerken van de feitelijke productie via eigenbouw.

Meer zeggenschap voor de woonconsument neemt natuurlijk in belang toe, wanneer het bouwproces niet geheel volgens planning verloopt. Hoofdstuk 5 wordt daarom afgesloten met een schets van de geschillen tijdens de bouw en bij de oplevering van de nieuwe woning. Daarbij wordt ingegaan op de aard van de problemen en op de (financiële) gevolgen ervan.

Alvorens over te gaan naar de hiervoor aangegeven analyses op het databestand van Bewoners Nieuwe Woningen wordt in de paragrafen 1.3 tot en met 1.3.5 eerst de ontwikkelingen op de woningmarkt beschreven, zoals die zich vanaf begin jaren negentig hebben voorgedaan. Deze marktontwikkelingen vormen namelijk de achtergrond waartegen de resultaten uit het BNW 2003 geplaatst kunnen worden.

### 1.3 Recente woningmarktontwikkelingen

Wanneer de woningbehoefte van een huishouden teveel afwijkt van de huidige woonsituatie, kan bij het desbetreffende huishouden de vraag naar een andere woning (of woonruimte) ontstaan. Dit zal pas het geval zijn als de discrepantie tussen behoefte en feitelijke situatie groot is en niet kan worden verminderd door aanpassingen in of van de huidige woning (bijvoorbeeld door aanbrenge van voorzieningen, verbouwen of aanbouwen).

De woningbehoefte van een huishouden verandert in de loop der tijd, omdat deze behoefte mede bepaald wordt door de demografische en sociaal-economische kenmerken van het huishouden en door de omstandigheden op de woningmarkt. Om de recente verschuivingen in de woningvraag beter te kunnen plaatsen, is het van belang om eerst kort in te gaan op enkele demografische en sociaal-economische ontwikkelingen en op de ontwikkeling in de prijs voor het wonen.

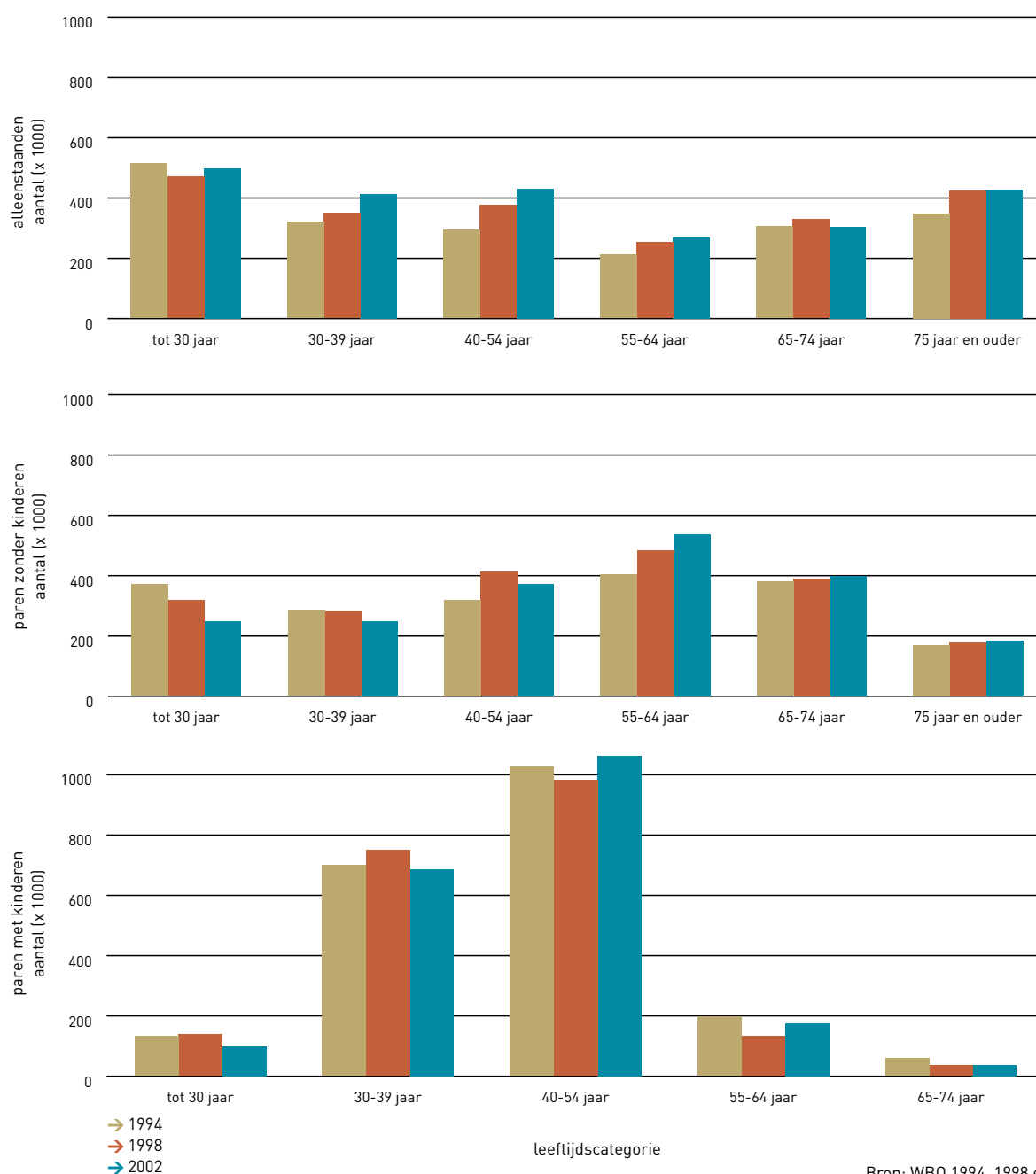
#### 1.3.1 Demografische ontwikkelingen

Met betrekking tot de demografische samenstelling van de Nederlandse bevolking zijn er al enige tijd drie belangrijke, deels aan elkaar gerelateerde processen waar te nemen: de ontgroening, de vergrijzing en de individualisering. De individualisering heeft er mede toe geleid dat meer mensen (langer) alleen blijven wonen, op iets latere leeftijd kinderen krijgen en minder kinderen krijgen. Hierdoor is de gemiddelde huishoudengrootte afgenomen en is er al langere tijd sprake van een ontgroening van de bevolking: het aandeel van de jongeren in de totale bevolking is steeds kleiner geworden. Aan de andere kant neemt het aantal ouderen zowel in relatieve als absolute zin juist sterk toe. Vanaf het midden van de jaren negentig tot nu toe hebben deze processen zich op het niveau van de huishoudens vertaald in meer kleine huishoudens (alleenstaanden en paren zonder kinderen) en meer huishoudens in met name de leeftijdsklasse 40-64 jaar. Uit figuur 1.1 blijkt dat het aantal alleenstaanden in alle leeftijdsklassen boven de 30 jaar de gehele periode is gegroeid. In 2002 telt Nederland ruim 2,3 miljoen alleenstaanden, waarvan ruim 30% ouder is dan 65 jaar. Het aantal paren zonder kinderen neemt eerst toe tussen 1994 en 1998 om vervolgens weer licht te dalen. De groei van dit type huishouden is vooral terug te zien in de leeftijdsklassen 40-54 jaar en 55-64 jaar. Ondanks alle demografische verschuivingen blijft de grootste groep woonconsumenten ook in 2002 nog te bestaan uit de paren met kinderen, waarvan het hoofd tussen de 30 en 65 jaar is. Tot deze groep behoren 1,75 miljoen huishoudens, ofwel ruim 27% van het totaal.

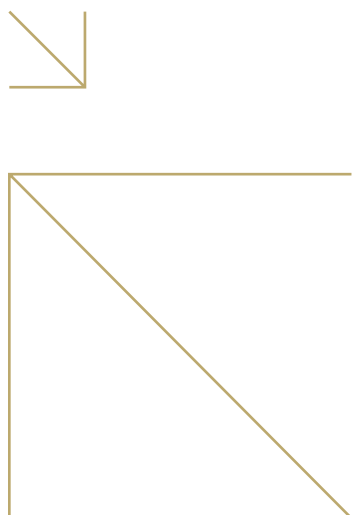
#### 1.3.2 Inkomensontwikkeling

Naast het opleidingsniveau en het beroep van het hoofd (en partner) van een huishouden, heeft met name het huishoudeninkomen een grote invloed op de woningbehoefte van een huishouden. In de eerste helft van de jaren negentig blijkt het gemiddelde besteedbaar huishoudeninkomen steeds minder sterk te groeien en twee jaar zelfs licht te dalen (zie figuur 1.2). Vanaf 1995 is er echter sprake van een aanhoudende groei van het gemiddelde inkomen. Achter deze stijging van het gemiddelde huishoudeninkomen blijkt bovendien een steeds schever wordende inkomensverdeling schuil te gaan. In figuur 1.3 is te zien dat het aantal huishoudens met een besteedbaar inkomen van minimaal anderhalf keer modaal (vanaf 24.700 euro per jaar in

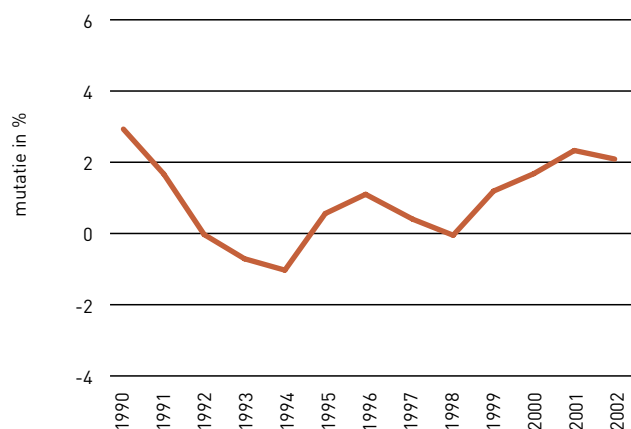
**Figuur 1.1** Aantal alleenstaanden, paren zonder kind en paren met kind(eren), naar leeftijdscategorie van het hoofd van het huishouden, in 1994, 1998 en 2002



Bron: WBO 1994, 1998 en 2002, OTB-bewerking



**Figuur 1.2** De procentuele mutatie van het gemiddelde besteedbaar huishoudeninkomen, (in prijzen van 1994) in de periode 1990-2002



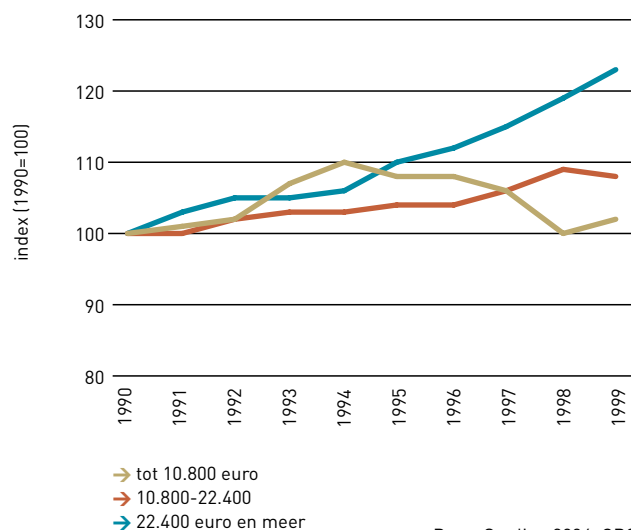
Bron: Statline 2004. CBS

1999 (ofwel 36.750 bruto per jaar) wat overeenkomt met 28.800 euro per jaar in 2002 (ofwel 42.000 euro bruto per jaar)) vanaf 1994 veel sterker toeneemt dan de aantallen in de overige inkomensklassen. Bijna 40% van de huishoudens in 1999 blijkt over een inkomen van minimaal anderhalf keer modaal te beschikken, wat neerkomt op 2,7 miljoen huishoudens. Aan de andere kant telt Nederland in 1999 ook ruim 1,3 miljoen huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau, waarmee het absolute aantal uit 1990 benaderd wordt. Dit aantal is momenteel naar verwachting zeker niet kleiner geworden, terwijl de groei van de hogere inkomensgroep waarschijnlijk minder zal zijn geworden. De geschetste inkomensontwikkeling heeft met name in de tweede helft van de jaren negentig geleid tot een grotere woningvraag en meer vraag naar kwaliteit.

### 1.3.3 Hypotheekrente en -voorwaarden

Voor wat betreft de woningvraag op de koopwoningmarkt worden de mogelijkheden van huishoudens niet alleen bepaald door het inkomensniveau, maar ook door de maximaal haalbare financiering. De maximale leencapaciteit is daarbij afhankelijk

**Figuur 1.3** Aantal huishoudens in Nederland, naar klassen van het besteedbaar huishoudeninkomen (in prijzen van 1999) in de periode 1990-1999 (geïndexeerd 1990=100)



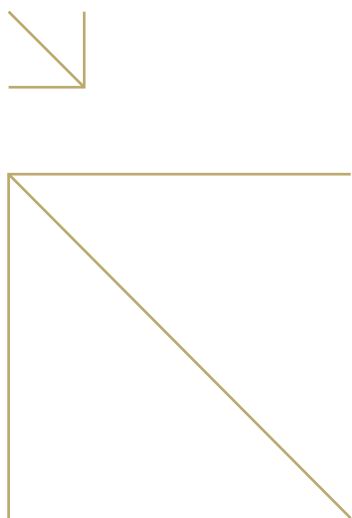
Bron: Statline 2004. CBS

van de hoogte van het inkomen, de hoogte van de hypotheekrente en de door de hypotheekverstrekker gehanteerde criteria. In dezelfde periode dat het gemiddelde huishoudeninkomen steeds is gestegen, blijkt de te betalen hypotheekrente gemiddeld te zijn gedaald van 7,1% in 1995 naar 5,1 in 1999 (zie figuur 1.4).

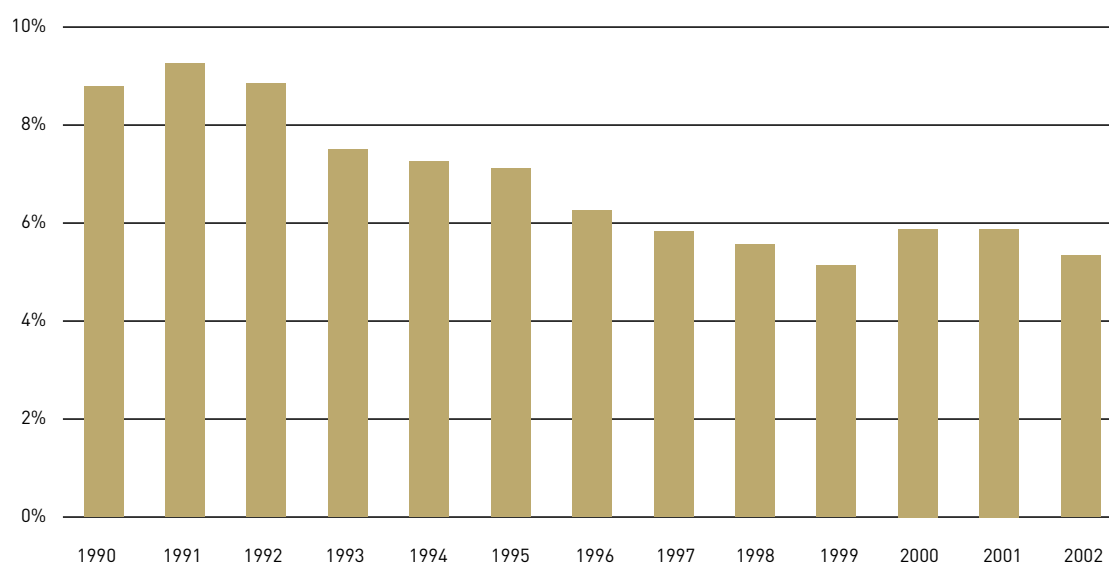
Doordat in de jaren negentig bovendien een aantal nieuwe hypotheekvormen (waaronder de tweeverdienerhypotheek en de beleggingshypotheek) zijn geïntroduceerd en de criteria voor de hypotheekverstrekking aanzienlijk zijn versoepeld, is de maximale leencapaciteit voor huishoudens sinds 1995 enorm toegenomen. In het jaar 2002 kan een huishouden, gegeven een bepaald inkomen, ruim anderhalf keer de hypotheeksom uit 1995 verkrijgen. Figuur 1.5 laat zien dat een huishouden met een inkomen van twee keer modaal in 2002 een hypotheek van maximaal 235.000 euro kan nemen.

### 1.3.4 Prijsontwikkeling in huur en koopsector

De gemiddelde koopprijs van woningen loopt in de periode 1990-1998 parallel op met de toename van de maximale leencapaciteit (zie figuur 1.5). Door de toegenomen vraag naar



**Figuur 1.4 De hoogte van de gemiddelde hypotheekrente (nominaal) op jaarbasis, in de periode 1990-2002**

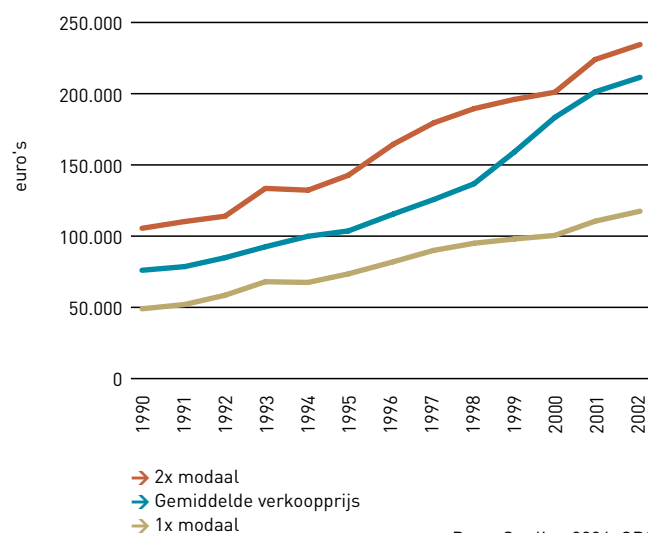


Bron: Statline 2004. CBS

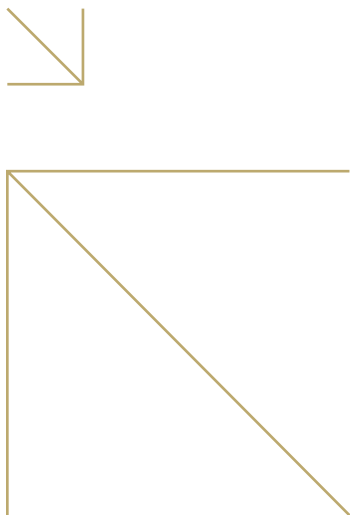
koopwoningen en een achterblijvend aanbod stijgt de gemiddelde koopprijs dus weliswaar, maar verslechtert de betaalbaarheid van deze woningen gemiddeld genomen niet.. Wel blijkt de 'gemiddelde koopwoning' al sinds begin jaren negentig financieel niet haalbaar voor huishoudens met een modaal inkomen, indien men geen eigen geld kan inbrengen. Vanaf 1998 is de gemiddelde prijsstijging sterker dan de groei van de leencapaciteit van huishoudens, zo is duidelijk te zien in figuur 1.5. De gemiddelde koopprijs benadert daarbij de maximaal te verkrijgen hypotheeksom voor huishoudens met een inkomen van twee keer modaal. Kort na de eeuwwisseling komt de betaalbaarheid van de koopwoningen daarmee wel onder druk te staan. De koopwoning lijkt zichzelf uit de (woning)markt te prijzen. Tussen 1990 en 1994 verlopen de prijsstijgingen in de koop- en de huursector nog parallel aan elkaar (zie figuur 1.6).

In de jaren 1995-1998 neemt de prijs voor het wonen in de koopsector gemiddeld genomen iets sterker toe dan die in de huursector, maar vanaf 1998 lopen beide indexcijfers in een korte tijd extreem ver uit elkaar. Hoewel een directe

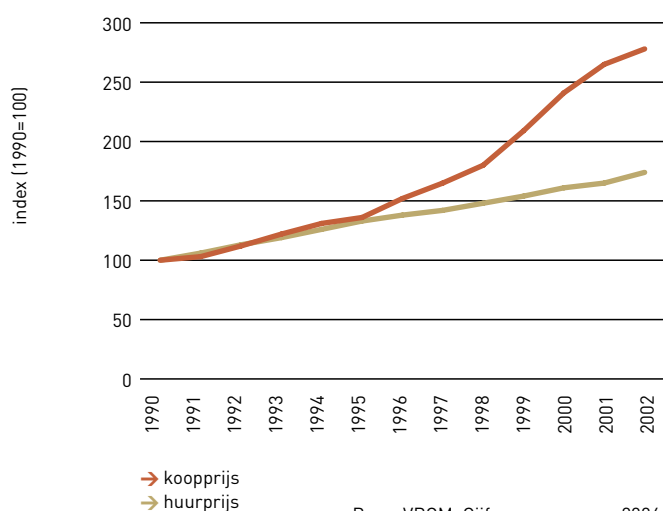
**Figuur 1.5 De hoogte van de maximale leencapaciteit (nominaal) voor huishoudens naar twee inkomensniveau's en de hoogte van de gemiddelde verkoopprijs (nominaal) (1990-2002)**



Bron: Statline 2004. CBS

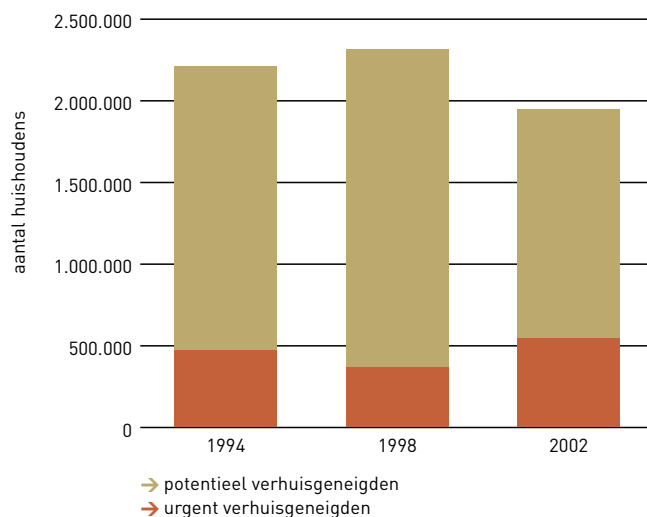


**Figuur 1.6 De gemiddelde huurprijs (nominaal) en de gemiddelde koopprijs (nominaal) in de periode 1990-2002 (geïndexeerd 1990 = 100)**



Bron: VROM, Cijfers over wonen 2004, OTB-bewerking

**Figuur 1.7 De omvang van de verhuiscapaciteit naar urgentiegraad, in 1994, 1998 en 2002**



Bron: WBO 1994, 1998 en 2002, OTB-bewerking

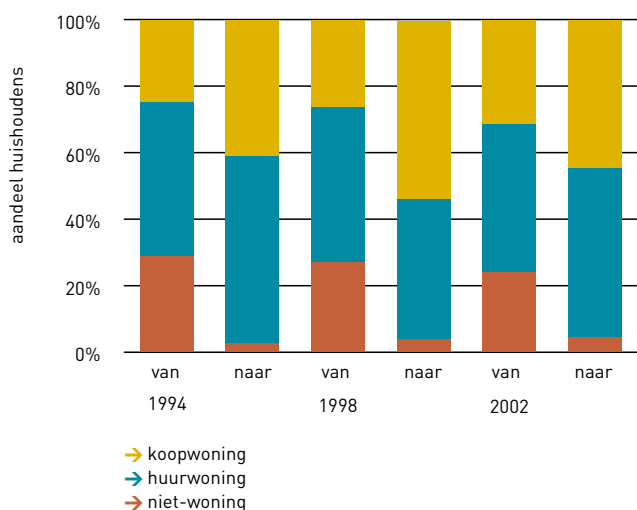
vergelijking tussen de woonlasten in de huur- en de koopsector op basis van deze gegevens niet mogelijk is (want de gemiddelde huur- en koopprijs zijn niet gecorrigeerd voor eventuele verschillen in woningkwaliteit en de woonlasten zijn natuurlijk ook afhankelijk van eventueel te ontvangen huursubsidie in de huursector en de wijze van financiering in de koopsector), mag duidelijk zijn dat de concurrentiepositie van de koopwoningen ten opzichte van vergelijkbare woningen in de huursector in de eerste jaren van deze eeuw verslechterd is.

### 1.3.5 Verschuivingen in woningvraag

De invloed van de hiervoor geschetste demografische ontwikkelingen, inkomensontwikkeling en veranderende woningmarktomstandigheden op de woningvraag van de huishoudens in Nederland is duidelijk waarneembaar, wanneer de woningvraag aan de hand van drie opeenvolgende Woningbehoefteonderzoeken in beeld gebracht wordt. De historisch gezien al redelijk grote verhuiscapaciteit onder huishoudens zoals die in 1994 is gemeten, blijkt vier jaar later nog iets te zijn toegenomen. De hoogconjunctuur in deze jaren leidt tot ruim 100.000 meer verhuiscapaciteit huishoudens in

1998 dan in 1994 (zie figuur 1.7). Binnen dit totaal van 2,3 miljoen huishoudens die aangeven eventueel te willen verhuizen, is het aandeel van de urgent verhuiscapaciteit huishoudens wel kleiner dan onder de groep huishoudens 1994. Door een sterkere toename van het woningaanbod dan de groei van het aantal (zelfstandig wonende) huishoudens is de urgente vraag in de genoemde periode gedaald. Tussen 1998 en 2002 is een tegenbeweging waar te nemen. De economische recessie leidt tot een afnemende omvang van de groep verhuiscapaciteit huishoudens in zowel absolute, als relatieve zin. Deze afname komt volledig voor rekening van de potentieel verhuiscapaciteit, de huishoudens met de minst concrete plannen. De stagnatie op de woning(bouw)markt laat het aantal urgent verhuiscapaciteit huishoudens weer sterk stijgen in de periode 1998- 2002. Dat wijst op een grotere druk op de totale woningmarkt, waardoor ook de doorstroming binnen die woningmarkt dreigt te stagneren. De (potentiële) woningvraag is in de beschouwde periode niet alleen in omvang gewijzigd, ook de druk op de beide eigendomssectoren laat verschuivingen zien. Uit figuur 1.8 wordt duidelijk dat de verdeling van de potentieel

**Figuur 1.8 De verhuiscapaciteit voor potentieel verhuiscapaciteit, in de periode 1994-2004 (enkele jaren)**

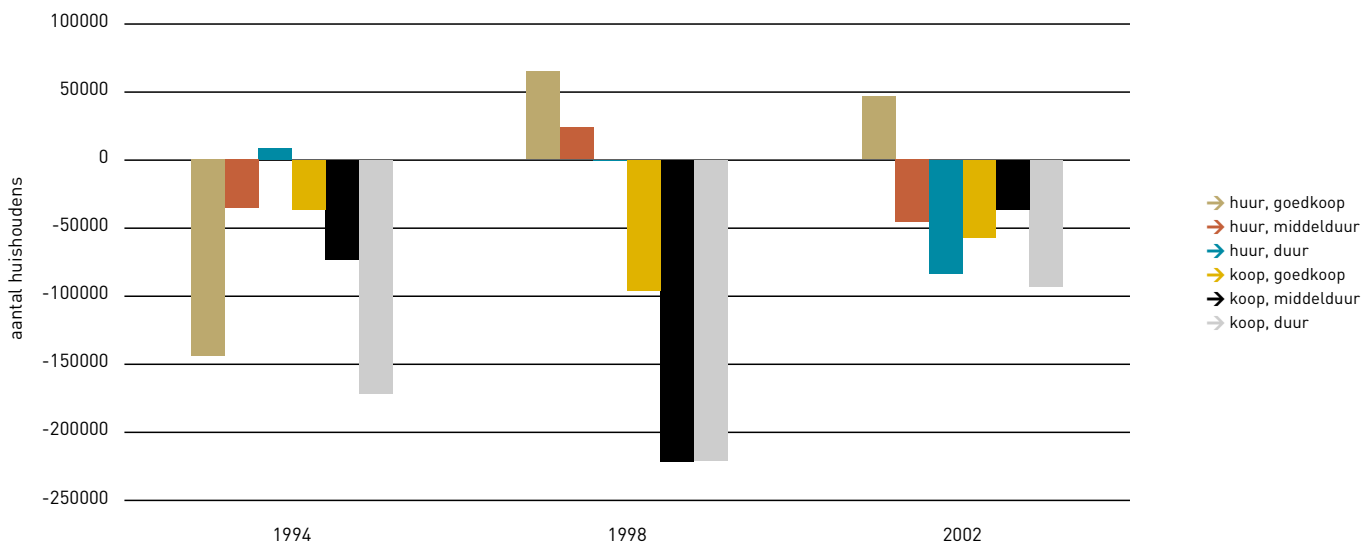


Bron: WBO 1994, 1998 en 2002, OTB-bewerking

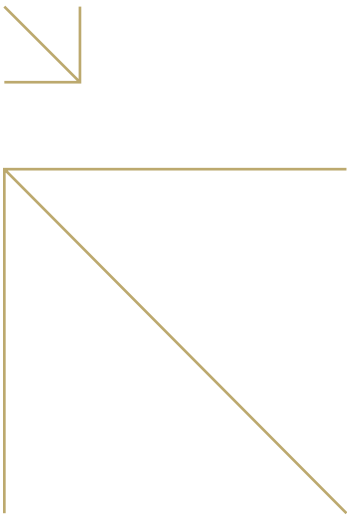
verhuiscapaciteit naar huidige woonsituatie in de tijd nauwelijks is veranderd. De gewenste eigendomsverhouding blijkt wel sterk te variëren, overeenkomstig de in de vorige subparagrafen beschreven ontwikkelingen. Terwijl in 1994 nog een meerderheid van de huishoudens naar een huurwoning wenste te verhuizen, is een merendeel van de potentieel verhuiscapaciteit in 1998 juist geïnteresseerd in een koopwoning. Weer vier jaar later blijkt een deel van de potentiële koopwens weggevallen te zijn en wenst 51% van de potentieel verhuiscapaciteit huishoudens een huurwoning te betrekken.

De hiervoor geschetste verschuiving in de woningvraag tussen 1994 en 2002 kan ook inzichtelijk worden gemaakt, door het theoretisch saldo van de verhuiscapaciteit voor potentieel verhuiscapaciteit huishoudens op te stellen (zie figuur 1.9). Dit saldo zou ontstaan indien alle verhuiscapaciteit huishoudens daadwerkelijk overeenkomstig hun verhuiscapaciteit (naar eigendomsverhouding en prijsklasse) zouden verhuizen, met achterlating van hun huidige woning door de doorstromers op de woningmarkt.

**Figuur 1.9 Het (theoretisch) saldo van de verhuiscapaciteit voor potentieel verhuiscapaciteit, in de periode 1994-2004 (enkele jaren)**



Bron: WBO 1994, 1998 en 2002, OTB-bewerking



In 1994 zou er op deze wijze een tekort bestaan aan vooral goedkope huurwoningen en (middel)dure koopwoningen. Dit tekort aan koopwoningen zou in 1998 een enorme omvang hebben aangenomen van ruim een half miljoen woningen verdeeld over alle koopprijsklassen. In theorie zouden er meer huurwoning worden achtergelaten, dan dat er naar huurwoningen wordt verhuisd. Dit beeld komt overeen met de eerder vastgestelde drukverplaatsing van huur- naar koopsector in de tweede helft van de jaren negentig. De 'afkoeling' van de koopwoningmarkt die zich vanaf 2001 aftekent, is al in de potentiële vraag van verhuiscapabele huishoudens in 2002 te herkennen (zie figuur 1.9). Er bestaat nog steeds theoretisch tekort aan koopwoningen, maar dan toch op een duidelijk ander schaalniveau. Bovendien blijkt de druk op de huurmarkt weer te zijn toegenomen, gezien het tekort aan (middel)dure huurwoningen.

## 2. Kwaliteit van de nieuwbouwwoningen

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden onder andere de centrale onderzoeksvragen 1 en 4 uit het inleidende hoofdstuk beantwoord: in hoeverre heeft de in 2002 gereedgekomen productie bijgedragen aan de gewenste kwaliteitsslag en zijn er verschuivingen in het kwalitatieve aanbod van (nieuwbouw)woningen waar te nemen? Hiertoe worden in paragraaf 2.2 de kenmerken van de in 2002 betrokken nieuwe woningen en van de eerste bewoners geschetst en vergeleken met eerdere productie jaren. (In tegenstelling tot eerdere BNW-rapportages wordt de nieuwbouwproductie in dit rapport gekoppeld aan het jaar waarin de woningen betrokken zijn en niet aan het jaar van enquêteren. Hierdoor is een meer directe vergelijking mogelijk met de gegevens uit het WBO 2002). In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de geografische verschillen in de nieuwbouwproductie naar landsdelen en gemeentegrootte. De mate waarin de nieuwbouw naar kenmerken afwijkt van de bestaande woningvoorraad wordt beschreven in paragraaf 2.4. Het milieubewust bouwen als een kwaliteitskenmerk van de woning staat centraal in de afsluitende paragraaf 2.5.

### 2.2 Nieuwbouw in tijdsperspectief

Een eerste constatering is dat de stagnatie in de productie van nieuwbouwwoningen aan het begin van deze eeuw aanhoudt. In de tweede helft van de jaren negentig bedroeg de nieuwbouwproductie steeds tussen de 80.000 en 90.000 woningen per jaar. Na 1999 daalt dit aantal scherp en in 2002 zakt het totaal aantal nieuwe woningen door de 70.000 woningen grens heen (zie figuur 2.1).

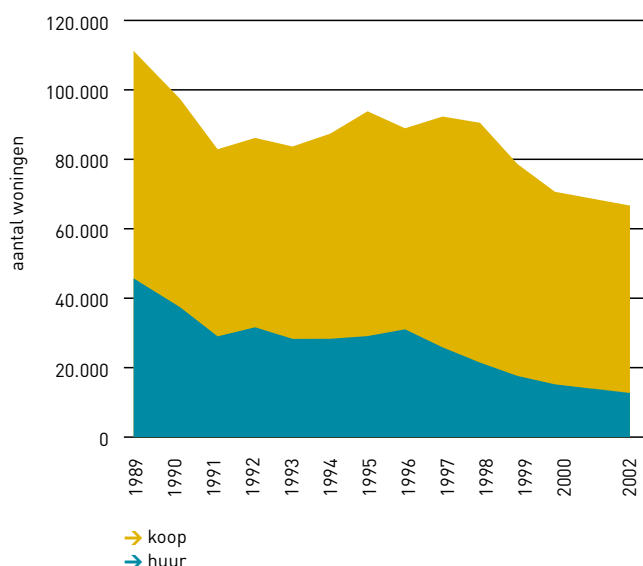
Nog los van de samenstelling van deze productiestroom, kan deze daling een bedreiging vormen voor de beoogde kwaliteitsslag. De doorstroming binnen de bestaande voorraad komt hierdoor namelijk onder druk te staan. De verminderde beweging op de woningmarkt bemoeilijkt weer het geplande herstructureringsproces van bepaalde woonwijken. Hierna wordt deze conclusie echter genuanceerd.

#### 2.2.1 Kenmerken van de woningen

De daling van de nieuwbouwproductie blijkt zich al eerder in te zetten in de huursector. In figuur 2.1 is te zien dat het jaarlijks aantal huurwoningen, dat aan de woningvoorraad wordt

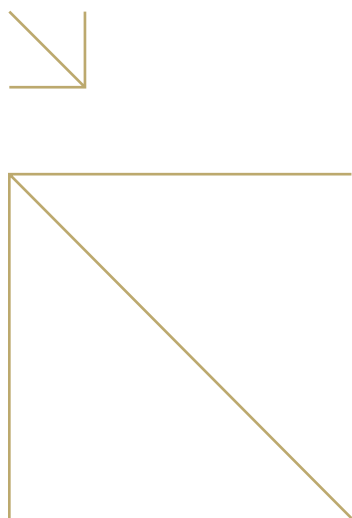
toegevoegd, vanaf 1996 afneemt. Deze afname is relatief sterker dan de daling van het aantal nieuwe koopwoningen. Hierdoor groeit het aandeel van de koopsector in de totale productie gestaag naar 81% van de 66.600 nieuwe woningen in 2002. Deze 54.000 koopwoningen betekenen wel dat de productie weer uitkomt op het niveau van begin jaren negentig. Een jaarlijkse productie van 12.600 nieuwe huurwoningen houdt echter een absoluut dieptepunt in sinds eind jaren tachtig. Er heeft in de afgelopen 15 jaar niet alleen een verschuiving naar eigendomsverhouding plaatsgevonden. Er zijn ook veranderingen in de samenstelling naar woningtype van de nieuwbouwproductie waar te nemen in afbeelding 2.2. De eerste helft van de jaren negentig wordt vooral gekenmerkt door een sterk dalend aandeel eengezinshuurwoningen en een groeiend aandeel van de 2-onder-1 kapwoningen en hoekwoningen in de koopsector. Na 1996 springen de daling van het aandeel meergezinshuurwoningen en de sterke groei van het aandeel meergezinskoopwoningen het meest in het oog. Medio jaren negentig bestond circa 8% van de totale nieuwbouwproductie uit meergezinswoningen in de koopsector en 19% uit dergelijke

**Figuur 2.1 Gereedgekomen nieuwbouwproductie naar eigendomsverhouding (1989-2002)**

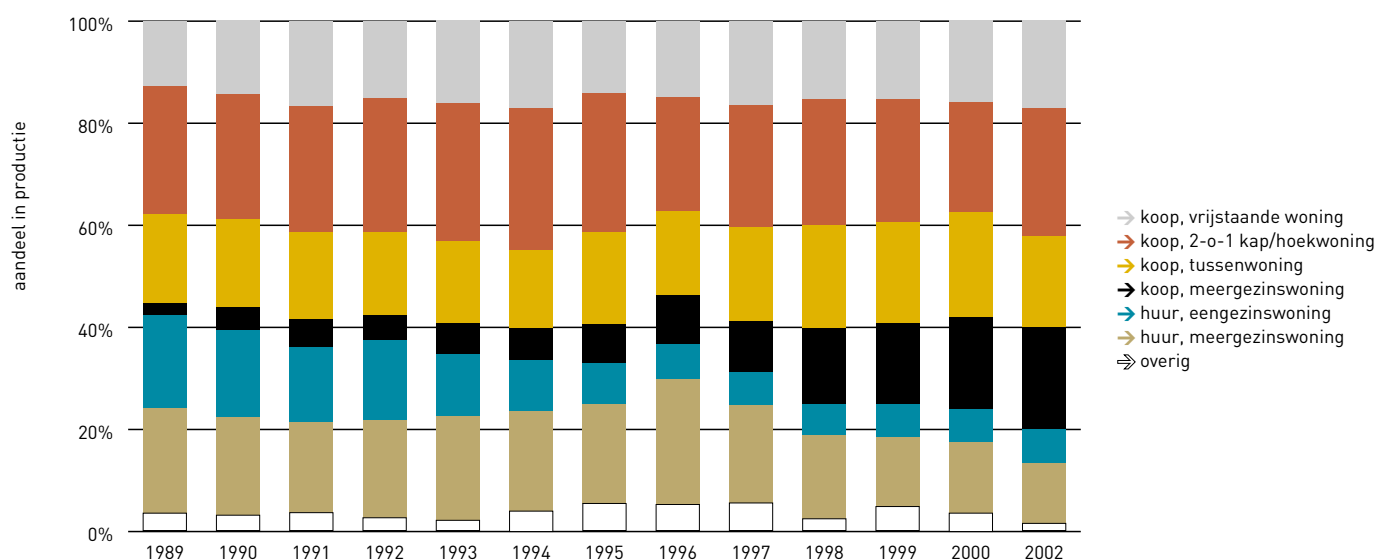


Bron: BNW 2003





**Figuur 2.2** Gereedgekomen nieuwbouwproductie naar eigendomsverhouding en woningtype (1989-2002)

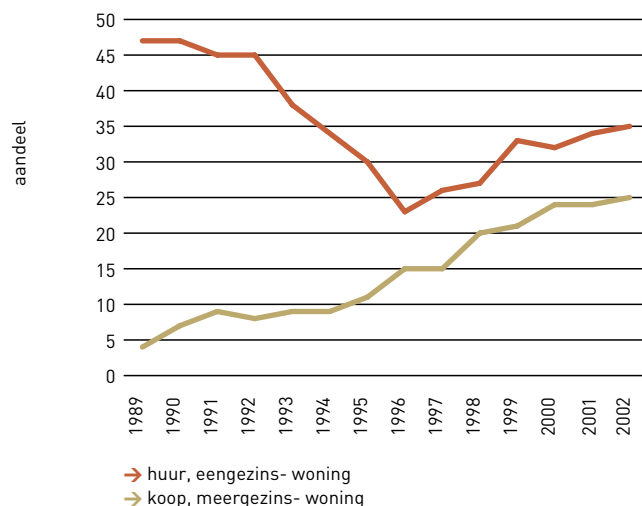


Bron: BNW 2003

woningen in de huursector. In 2002 liggen deze percentage op respectievelijk 20% en 12%. Een ware verschuiving in de productiesamenstelling, die ook in figuur 2.3 goed zichtbaar is. Binnen de huursector worden de laatste jaren dus relatief meer eengezinswoningen gebouwd. Daarnaast blijkt het aandeel kleine huurwoningen en het aandeel huurwoningen met een kleinere woonkamer eveneens iets te zijn verminderd (zie figuur 2.4 en figuur 2.5). Dit wijst op een toenemende kwaliteit van de nieuwbouw in de huursector.

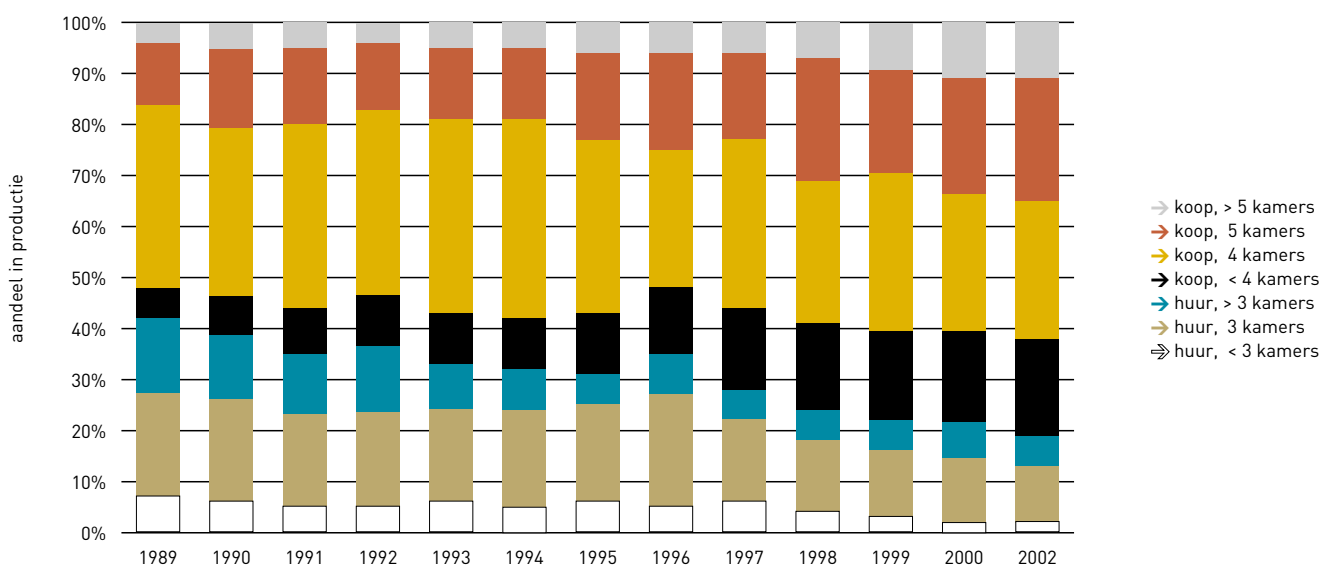
Het aandeel eengezinskoopwoningen binnen de nieuwbouwproductie blijft de laatste jaren ongeveer gelijk, met daarbinnen een kleine verschuiving richting meer vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen. Tegelijkertijd neemt het relatieve aantal meergezinswoningen in de koopsector duidelijk toe (tot 25% van alle nieuwe koopwoningen in 2002). Het percentage grotere koopwoningen en koopwoningen met een grote woonkamer binnen de nieuwbouwproductie neemt met name vanaf 1996 toe, maar daarnaast ook het percentage kleinere koopwoningen (zie figuur 2.4 en figuur 2.5).

**Figuur 2.3** Aandeel van de eengezins- en de meergezinswoningen in respectievelijk de nieuwbouw productie binnen de huursector en binnen de koopsector (1989-2002)



Bron: BNW 2003

**Figuur 2.4 Gereedgekomen nieuwbouwproductie naar eigendomsverhouding en woningtype (1989-2002)**



Bron: BNW 2003

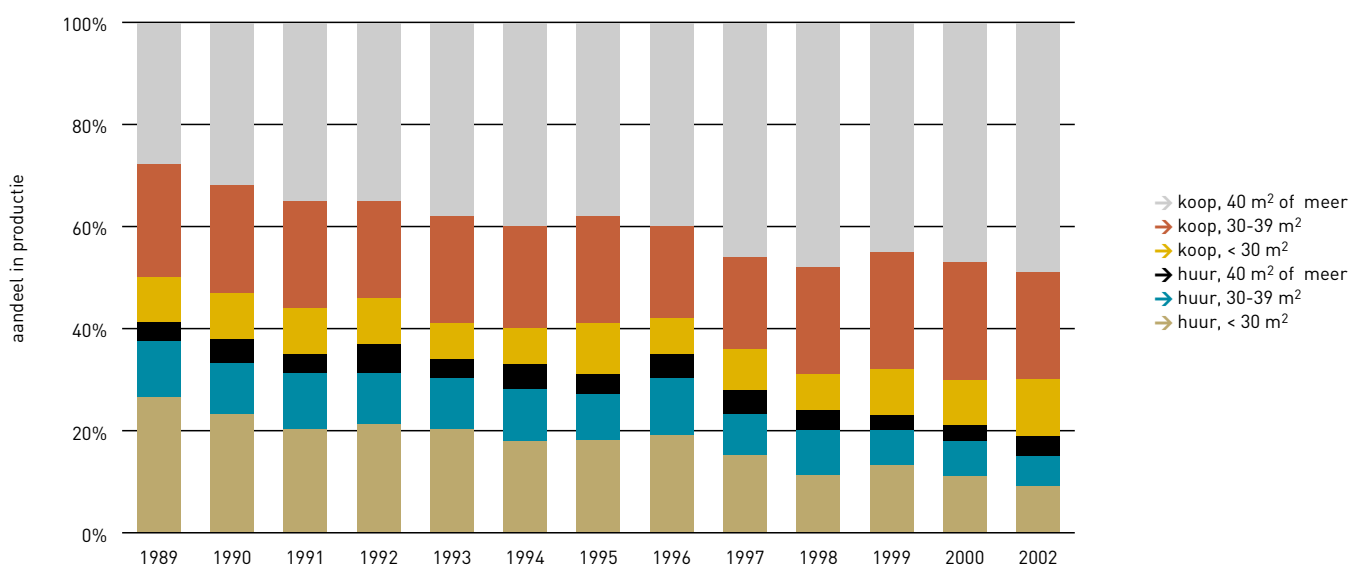
Het beeld dat uit figuur 2.6 naar voren komt doet wel vermoeden dat er meer kwaliteit in de nieuwbouwproductie gerealiseerd wordt. Tenminste, als kwaliteit en prijs van de woning voldoende aan elkaar gerelateerd zijn. Nadat het aandeel dure koopwoningen tussen 1998 en 2000 met 6% was afgenomen, stijgt dit aandeel in de laatste twee jaren weer met 11 procentpunt tot ruim 48% van de totale productie. Een tegengestelde ontwikkeling is te zien voor het goedkope koopsegment in de nieuwbouw. Gemiddeld kost een in 2002 betrokken (en dus veelal in 2001 gekochte) nieuwe koopwoning 256.000 euro. Dat is een prijsstijging van ruim 27% ten opzichte van de gemiddelde koopprijs in het jaar 2000. In dezelfde periode stijgt de gemiddelde basishuur van nieuwe huurwoningen met ongeveer 11%. Binnen de productie van huurwoningen vindt daarbij eveneens een verschuiving van goedkoop en middelduur naar duurdere woningen plaats. In de huursector gaat deze prijsstijging, zoals eerder beschreven, samen met een groter aandeel grotere eengezinswoningen. De prijsstijging in de koopsector loopt parallel met de realisatie van verhoudingsgewijs iets meer vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen en vooral een groeiend aandeel van de

meergezinswoningen. Een deel van deze meergezinskoopwoningen is dan ook in het duurdere segment gerealiseerd.

### 2.2.2 Kenmerken van de eerste bewoners

Zeker zo belangrijk als de vraag wat er gebouwd wordt, is de vraag voor wie er gebouwd wordt. Leidt de vastgestelde verschuiving in de ook nog geringer wordende nieuwbouwproductie tot een andere samenstelling van de groep huishoudens die in deze woningen terechtkomen? In figuur 2.7 is te zien dat de nieuwbouwwoningen verhoudingsgewijs steeds minder vaak door jongere huishoudens worden betrokken. Hun aandeel is met 17% in 2002 het laagst sinds eind jaren tachtig. Daar staat tegenover dat het aandeel van de huishoudens in de leeftijdsklassen 30-44 jaar en 45-64 jaar licht is gegroeid. Vier op de tien nieuwe woningen in 2002 worden bewoond door huishoudens met een hoofd tussen de 30 en 45 jaar en nog eens een kwart door 45-64-jarigen. Het relatieve aantal ouderen, dat een nieuwbouwwoning heeft betrokken, is de laatste jaren redelijk constant. Dit is opmerkelijk te noemen, gezien het sterk stijgend aantal oudere huishoudens in de totale bevolking.

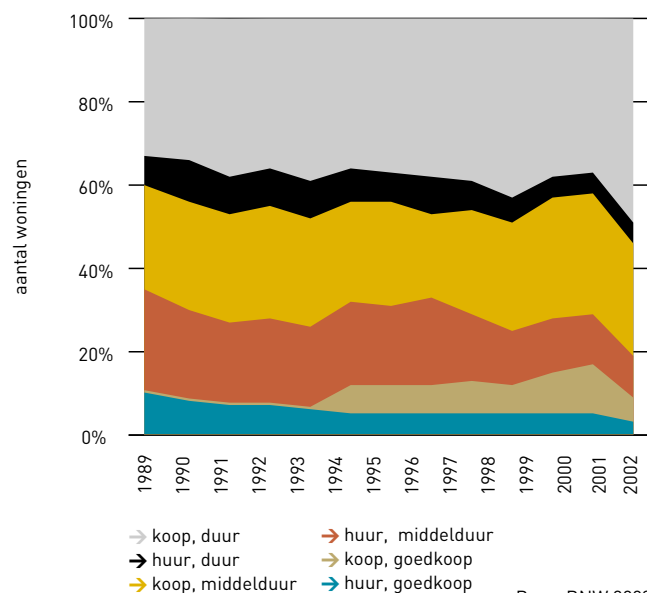
**Figuur 2.5** Gereedgekomen nieuwbouwproductie naar oppervlakte van de woonkamer (1989-2002)



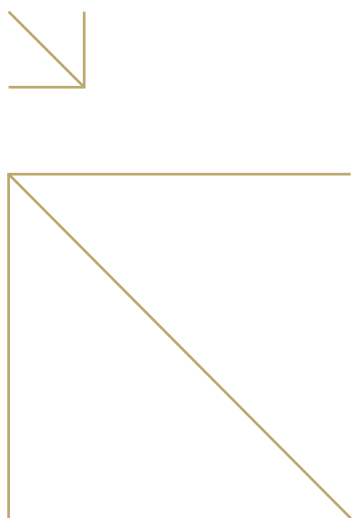
Bron: BNW 2003

Met een groeiend aandeel het dure koopsegment in de totale productie tot bijna 50% in 2002, is het niet verwonderlijk dat het aandeel van de huishoudens met een hoog inkomen eveneens oploopt (zie figuur 2.8). In 1998 had nog maar 40% van de eerste bewoners van nieuwe woningen een besteedbaar huishoudeninkomen van anderhalf keer modaal of meer. Dit percentage stijgt snel naar 70% in 2002. De huishoudens in de overige inkomensgroepen komen allemaal verhoudingsgewijs minder vaak in een nieuwe woning terecht. Verhoudingsgewijs is deze afname het sterkst voor de huishoudens behorende tot de aandachtsgroep. Onder deze huishoudens bevinden zich zoals bekend relatief veel jongere en oudere huishoudens. Tegelijkertijd is er ook een omslag in het opleidingsniveau van de eerste bewoner van de nieuwbouwwoningen waar te nemen. In 1998 had nog een meerderheid van de eerste bewoners (59%) een lager opleidingsniveau, terwijl in 2002 een meerderheid van de huishoudens in nieuwe woningen (56%) een hogere opleiding heeft genoten (zie tabel 18 in de bijlage). In een kort tijdsbestek is de bewonersgroep in de beschikbaar gekomen nieuwbouw dus specifiek geworden naar demografische en vooral sociaal-economische kenmerken.

**Figuur 2.6** Gereedgekomen nieuwbouwproductie naar eigendomsverhouding en prijsklasse<sup>1</sup> (1989-2002)



Bron: BNW 2003



### 2.2.3 De prijs voor nieuwbouw en het inkomen

Wat betekenen de hiervoor geschetste verschuivingen in woningkenmerken en kenmerken van de eerste bewoners voor de verhouding tussen de prijs van het wonen en het inkomen van huishoudens.

In de huursector is er sprake van relatief meer eengezinswoningen en duurdere woningen. De hieruit voortkomende huurprijsstijging blijkt geheel opgevangen te worden door de stijging van het inkomen van de huishoudens die deze woningen betrekken. De netto-huurquote blijft al sinds 1998 ongeveer gelijk, zo blijkt uit figuur 2.9. Deze quote ligt in 2002 op circa 23,5%.

In de koopsector zijn mede door een kwaliteitsstijging in de productie de koopprijzen in de jaren negentig (fors) gestegen. Deze prijsstijging is groter geweest dan de gemiddelde inkomensstijging bij de kopers van deze woningen. De verhouding koopprijs-inkomen laat vanaf 1992 dan ook een doorstijgend verloop zien. Deze ontwikkeling is mogelijk geweest door een dalende hypotheekrente en verruiming van de hypotheekvoorwaarden. De huishoudens konden, gegeven een bepaald inkomen, steeds hogere hypotheek afsluiten. En

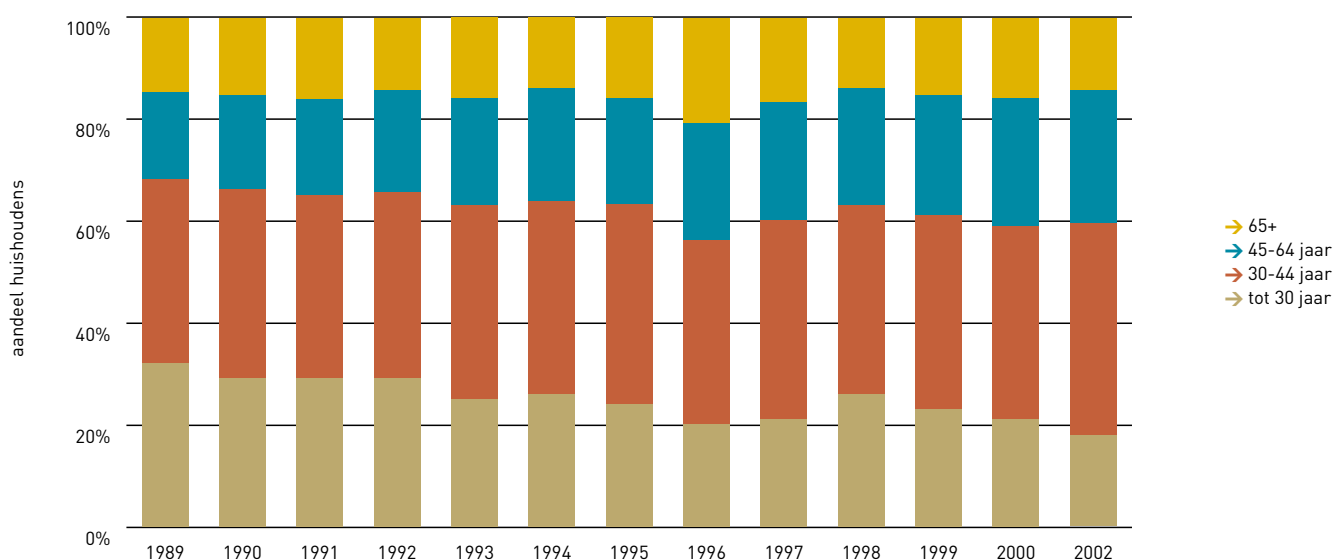
hebben dat ook gedaan, zo blijkt uit het verloop van de verhouding tussen de hypotheeksom en het huishouden-inkomen. In de periode 1997-2002 neemt de verhouding tussen hypotheeksom en inkomen zelfs iets sterker toe (van 4,1 naar 4,9) dan de verhouding tussen koopprijs en inkomen (van 5,2 naar 6).

Deze ontwikkelingen betekenen overigens niet per se dat ook de woonlasten van de eerste bewoners van koopwoningen fors zijn gestegen. De feitelijke woonlasten zijn namelijk sterk afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, de hoogte van de hypotheekrente en de fiscale aftrek van het desbetreffende huishouden. In paragraaf 2.4 worden de hiervoor vastgestelde verhoudingen tussen prijs en inkomen voor de nieuwbouw-woningen afgezet tegen die voor de recent betrokken woningen in de bestaande voorraad.

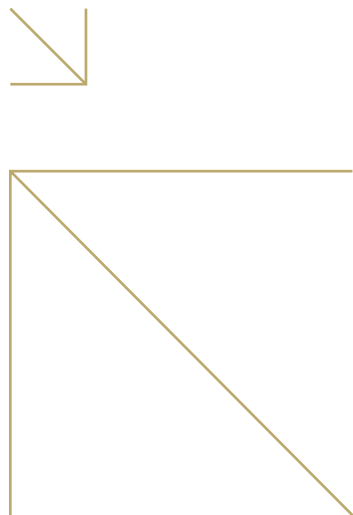
### 2.3 Nieuwbouw in geografisch perspectief

In de vorige paragraaf hebben we de nieuwbouwproductie van 2002 beschreven en vergeleken met de productie in voorgaande jaren. Maar er is eigenlijk geen sprake van dé Nederlandse

**Figuur 2.7 Huishoudens in nieuwbouw, naar leeftijdsklasse (1989-2002)**



Bron: BNW 2003



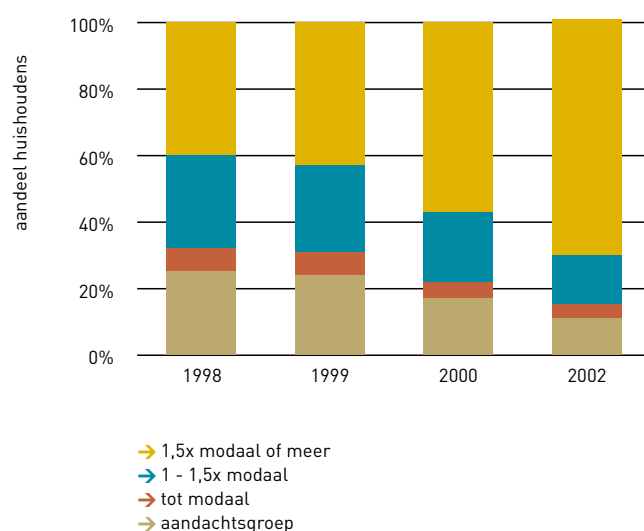
nieuwbouwmak. Er bestaan duidelijke geografische verschillen in zowel het volume als de samenstelling van de nieuwbouw. Daarom wordt het landelijk beeld van de in 2002 betrokken nieuwe woningen in deze paragraaf nader gespecificeerd naar vier landsdelen en naar vijf gemeentegrootteklassen.

### 2.3.1 Kenmerken van de woningen

Van de totale productie in 2002 is ruim de helft in het landsdeel West gerealiseerd. De landsdelen Oost en Zuid hebben een vergelijkbaar aandeel in de nieuwbouwproductie, terwijl het volume in regio Noord duidelijk geringer is (zie tabel 2.1). Deze verdeling van de nieuwbouwproductie vertoont een gelijkenis met de verdeling van de totale woningvoorraad over deze landsdelen.

De landsdelen verschillen onderling niet alleen voor wat betreft de omvang van de productie. Uit tabel 2.1 blijkt dat er ook verschillen naar samenstelling van de productie bestaan. Zo is in de regio West het aandeel koopwoningen (77%) lager dan in de overige landsdelen (80% tot 85%). Bovendien zijn er in West naar verhouding veel tussenwoningen en meergezinswoningen binnen de koopsector gebouwd en juist relatief minder

**Figuur 2.8 Huishoudens in nieuwbouw naar inkomensklasse<sup>1</sup> (1999-2002)**

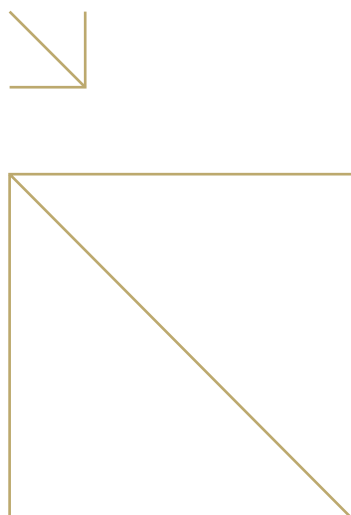


<sup>1</sup> Zie begrippenlijst

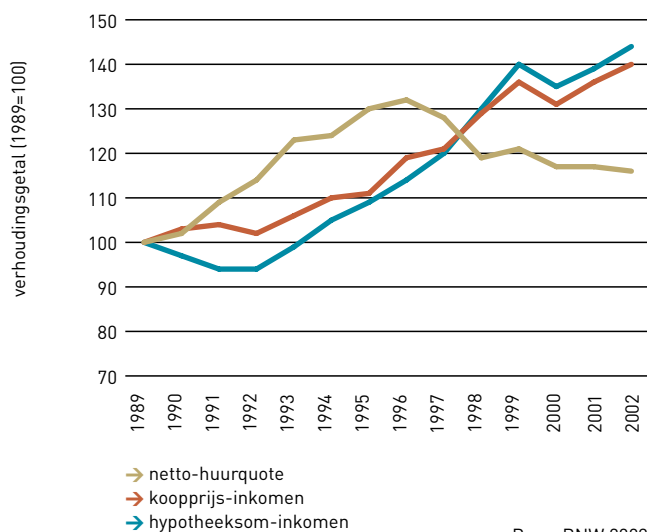
Bron: BNV 2003

**Tabel 2.1 Nieuwbouw naar eigendomsverhouding en woningtype, naar landsdelen (2002)**

	Landsdelen				totaal
	Noord	Oost	West	Zuid	
koop, vrijstaande woning	34	29	8	24	17
koop, 2-o-1 kapwoning	23	19	11	20	15
koop, hoekwoning	4	8	12	8	10
koop, tussenwoning	8	14	23	12	18
koop, meergezinswoning	12	14	23	20	20
huur, vrijstaand/2-o-1 kap	2	1	1	1	1
huur, hoekwoning	1	1	2	0	1
huur, tussenwoning	2	4	6	2	5
huur, meergezinswoning	12	9	13	12	12
overig	2	1	1	1	1
<b>totaal (absoluut)</b>	<b>7.040</b>	<b>10.350</b>	<b>36.550</b>	<b>12.740</b>	<b>66.680</b>



**Figuur 2.9 Gemiddelde verhouding tussen het inkomen van huishoudens in nieuwbouw en respectievelijk de huurprijs, de koopprijs en de hypotheeksom (1989-2002)**



vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. Voor regio Noord is juist een tegengestelde productiesamenstelling binnen de koopsector waarneembaar: 70% van de nieuwe koopwoningen bestaat uit vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. Dat komt overeen met maar liefst 57% van de totale productie. De regio Oost scoort ook duidelijk bovengemiddeld op de productie van dergelijke koopwoningen.

Verder valt in tabel 2.1 op dat de landsdelen meer overeenkomst vertonen voor wat betreft de samenstelling naar woningtypen van de productie in de huursector. De verschillen met het landelijk beeld zijn hierbij voor alle landsdelen kleiner.

De verschillen tussen de landsdelen in de woningbouwproductie naar aantal kamers en grootte van de woonkamer (zie tabel 20 in de bijlage) zijn voor het grootste deel gerelateerd aan de hiervoor besproken verschillen naar woningtype. In Noord worden er verhoudingsgewijs meer grote koopwoningen en meer koopwoningen met een grote woonkamer aan de woningvoorraad toegevoegd dan in de andere landsdelen. Het laatstgenoemde type woning komt ook relatief veel voor in de nieuwbouw in het oostelijk deel van Nederland. In regio West

worden naar verhouding meer kleinere woningen gerealiseerd in zowel de huursector als de koopsector.

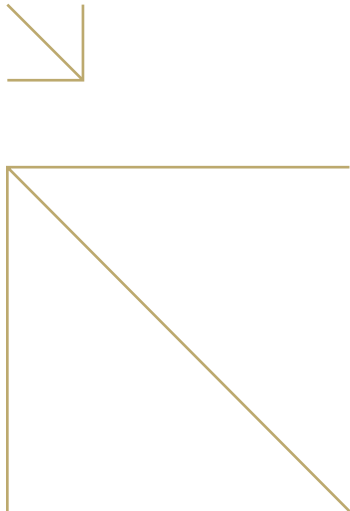
Over het algemeen geldt dus dat in het landsdeel Noord verhoudingsgewijs meer woningen met een hogere kwaliteit zijn toegevoegd aan de woningvoorraad en in het landsdeel West juist relatief minder van dergelijke woningen.

Wanneer de nieuwbouwproductie uit 2002 onderverdelen naar grootte van de gemeente, ontstaat het beeld zoals weergegeven in tabel 2.2. Ruim eenderde van alle nieuwe woningen is gebouwd in kleinere gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners. De vier grote steden hebben ongeveer hetzelfde aandeel in de productie als de gemeenten met 100.000 tot 250.000 inwoners en als de kleinste gemeenten (rond 16% van het totaal).

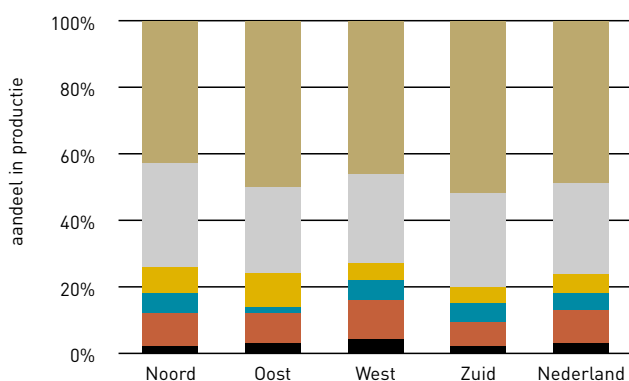
Binnen de koopsector lijkt er een haast lineair verband te bestaan tussen de gemeentegrootte en het woningtype. Hoe kleiner de gemeente is, des te groter het aandeel van de vrijstaande en 2-onder-1-kapkoopwoningen in de productie. En ook hoe groter de gemeente is, des te groter het aandeel tussenwoningen en meergezinswoningen. Erg in het oog springend is het hoge aandeel meergezinskoopwoningen in de vier grote steden: 38% van de totale productie in 2002. Inclusief de huurwoningen van dit woningtype, bestaat meer dan de helft van de nieuwe woningen in de vier grote steden uit meergezinswoningen (tegenover 23% meergezinswoningen in de kleinste gemeenten).

Over het algemeen geldt dus dat in kleinere gemeenten verhoudingsgewijs meer kwalitatief hoogwaardige woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad dan in de grote(re) gemeenten.

Op het eerste gezicht bestaat er een grote overeenkomst in de verdeling van de nieuwbouwproductie naar prijsklassen binnen de vier regio's (zie figuur 2.10). Dat is onverwachts gezien het eerder vastgestelde regionale verschillen naar woningtype en grootte in de nieuwbouw. Sterker nog, het grote aandeel van de vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen in de koopsector in de regio Noord, blijkt samen te gaan met het geringste aandeel dure koopwoningen in de productie. In genoemde regio blijkt het middeldure koopsegment iets sterker vertegenwoordigd in de nieuwbouw. Voor deze regio lijkt in de koopsector te gelden: meer kwaliteit voor een lagere prijs.


**Tabel 2.2 Nieuwbouw naar eigendomsverhouding en woningtype, naar gemeentegrootteklassen (2002)**

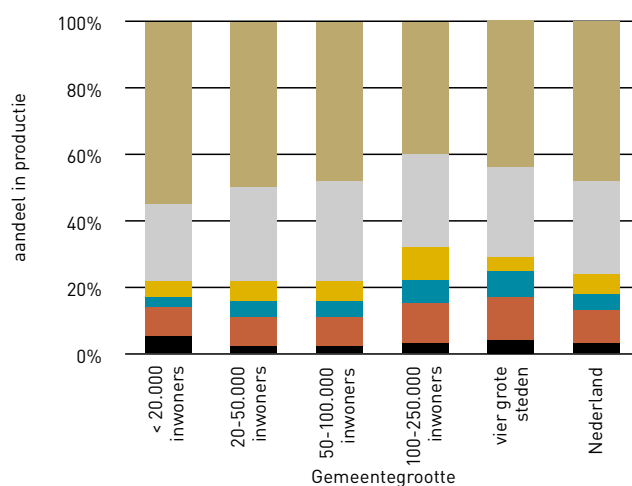
	Gemeentegrootte					G4	totaal
	tot 20.000	20-50.000	50-100.000	100-250.000			
koop, vrijstaande woning	28	22	20	8	3	17	
koop, 2-o-1 kapwoning	19	18	17	12	7	15	
koop, hoekwoning	12	9	7	13	7	10	
koop, tussenwoning	9	17	16	28	20	18	
koop, meergezinswoning	12	16	23	16	37	20	
huur, vrijstaand/2-o-1 kap	1	1	1	1	1	1	
huur, hoekwoning	2	2	0	0	1	1	
huur, tussenwoning	3	4	4	7	6	5	
huur, meergezinswoning	11	10	11	14	16	12	
overig	3	1	1	1	2	1	
<b>totaal (absoluut)</b>	<b>10.440</b>	<b>25.020</b>	<b>8.510</b>	<b>10.960</b>	<b>11.750</b>	<b>66.680</b>	

**Figuur 2.10 Nieuwbouw naar eigendomsverhouding en prijsklasse<sup>1</sup>, naar landsdelen (2002)**


- koop, duur
- koop, middelduur
- koop, goedkoop
- huur, duur
- huur, middelduur
- huur, goedkoop

<sup>1</sup> Zie begrippenlijst

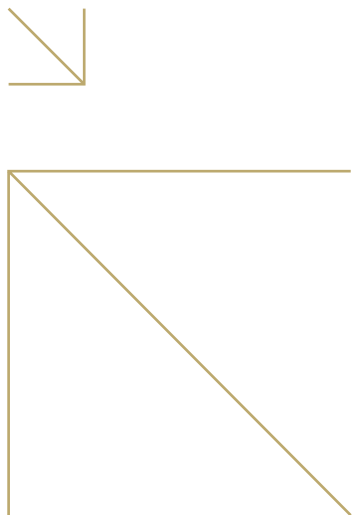
Bron: BNW 2003

**Figuur 2.11 Nieuwbouw naar eigendomsverhouding en prijsklasse<sup>1</sup>, naar gemeentegrootteklassen (2002)**


- koop, duur
- koop, middelduur
- koop, goedkoop
- huur, duur
- huur, middelduur
- huur, goedkoop

<sup>1</sup> Zie begrippenlijst

Bron: BNW 2003



Het tegenovergestelde zou geconcludeerd kunnen worden over het landsdeel West. In deze regio zijn meer woningen met minder kwaliteitskenmerken gebouwd, terwijl het aandeel dure en middeldure woningen niet echt kleiner is dan in de overige landsdelen. In het zuiden van Nederland zijn relatief het meeste middeldure en dure koopwoningen gerealiseerd: 80% van de totale productie in deze regio.

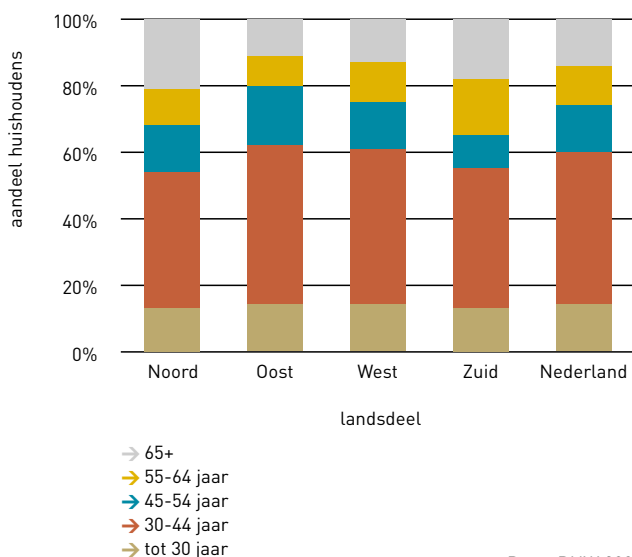
De samenhang tussen de nieuwbouwproductie naar woningtypen en naar prijsklassen is duidelijker te herkennen, wanneer de productie wordt onderverdeeld naar gemeentegrootteklassen (zie figuur 2.11). In de kleinere gemeenten zijn meer koopwoningen van een hogere kwaliteit gebouwd en het aandeel dure koopwoningen is eveneens het grootst. Naarmate de gemeenten groter worden, neemt het aandeel dure koopwoningen af overeenkomstig de gebouwde woningkwaliteit. De vier grote steden vormen ook een uitzondering voor wat betreft de samenstelling van de productie naar prijsklassen. In deze steden zijn de middeldure en dure prijssegment net zo sterk vertegenwoordigd als in de andere gemeenten, ondanks het veel groter aandeel van de meergezinswoningen in de productie van 2002.

### 2.3.2 Kenmerken van de eerste bewoners

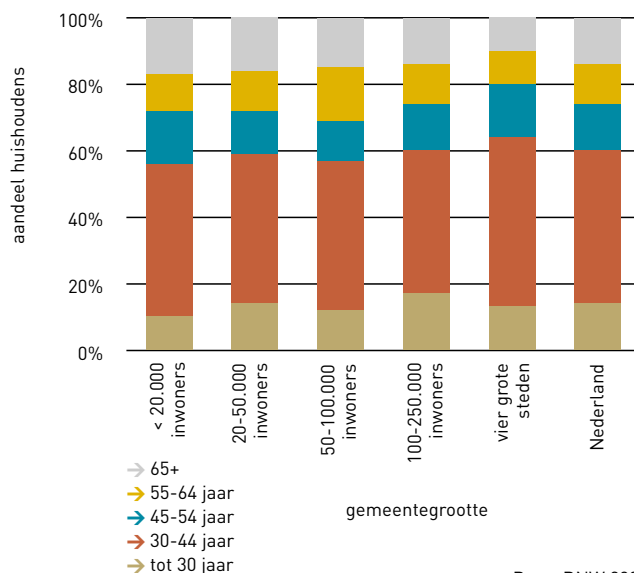
De verdeling naar leeftijdsklasse van de eerste bewoners in de vier onderscheiden landsdelen lijkt in grote lijnen op het landelijk beeld, zo blijkt uit figuur 2.12. Het grootste deel van de huishoudens in de nieuwbouwwoningen behoort tot de leeftijdsklasse 30-44 jaar. In de landsdelen Noord en Zuid is het aandeel wel iets geringer. In deze landsdelen, waar relatief veel woningen aan de bovenkant van de koopwoningmarkt zijn gerealiseerd, blijkt een iets groter deel van de nieuwbouw betrokken door 55-plussers. Het is opmerkelijk te noemen dat de verdeling naar leeftijdsklasse in de regio West niet duidelijk afwijkt van die in de andere regio's, ondanks de afwijkende samenstelling van de productie naar woningtype.

In figuur 2.13 valt allereerst het aandeel jongere huishoudens op dat een nieuwe woning heeft betrokken in de gemeenten met 100.000 tot 250.000 inwoners. Binnen deze gemeenten komen jongeren namelijk relatief iets vaker in een nieuwe woning terecht dan in andere gemeenten. Binnen de vier grote steden wordt verhoudingsgewijs meer woningen (51%) betrokken door huishoudens in de leeftijdsklasse 30-44 jaar. Deze sterke vertegenwoordiging van jongere huishoudens onder de eerste

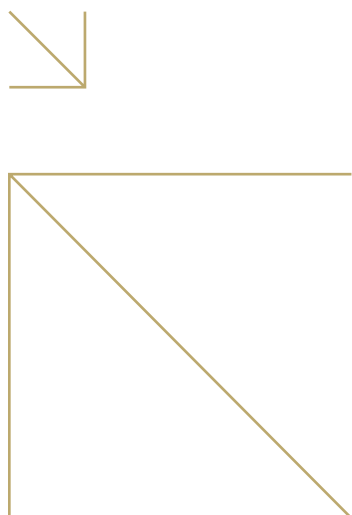
**Figuur 2.12 Huishoudens in gereedgekomen nieuwbouwwoningen naar landsdeel en leeftijdsklasse (2002)**



**Figuur 2.13 Huishoudens in gereedgekomen nieuwbouwwoningen naar gemeentegrootte en leeftijdsklasse (2002)**







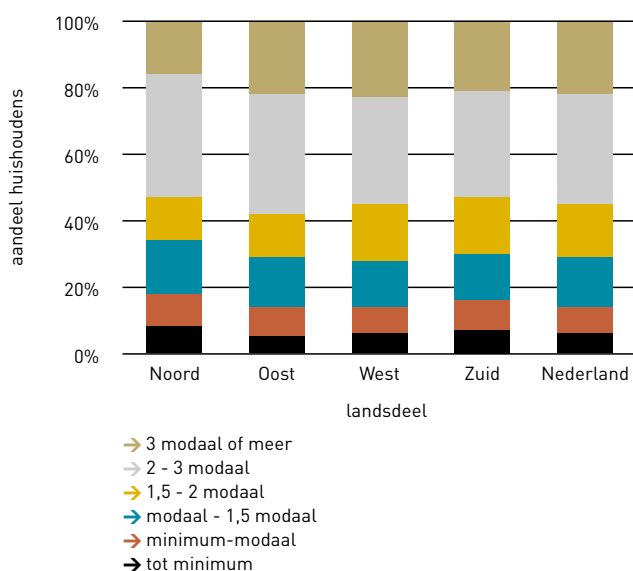
bewoners spoort met de bevolkingsopbouw in de grote steden en spoort met het grotere aandeel van de meergezinswoningen in de nieuwbouwproductie binnen deze gemeenten.

Daarnaast zien we dat het percentage 65-plussers onder de bewoners van de nieuwe woningen afneemt, naarmate de gemeenten groter zijn. Hier speelt de bevolkingssamenstelling binnen de gemeenten ook een rol bij.

De eerste bewoners van de nieuwe woningen in de vier landsdelen zijn onderling ook vergeleken naar inkomensniveau. Uit figuur 2.14 is op te maken dat er slechts zeer geringe verschillen naar inkomensverdeling bestaan tussen de landsdelen. Dit is een opmerkelijke constatering gezien de duidelijke afwijkingen in de samenstelling van de nieuwbouwproductie naar woningkenmerken. In de regio waar verhoudingsgewijs het meest aan de bovenkant van de woningmarkt wordt gebouwd, blijkt het aandeel van de huishoudens in de hoogste inkomensklasse zelfs nog iets geringer dan in de overige regio's. Ook de relatief meer omvangrijke productie van kwalitatief hoogwaardige en dure koopwoningen in de regio Zuid, blijkt zich niet te vertalen in een groter aandeel van de huishoudens met een hoog besteedbaar inkomen (vanaf twee maal modaal).

De relatie tussen kenmerken van de nieuwe woningen en de verdeling naar inkomensniveau van de bewoners is nog minder duidelijk, wanneer we de nieuwbouw uitsplitsten naar gemeentegrootteklasse. Hiervoor is geconstateerd dat de productie in de onderscheiden gemeentegroepen sterk verschilt naar woningtype en naar prijsniveau. Desondanks blijkt dit niet tot een wezenlijk andere verdeling van de nieuwe woningen over de inkomensgroepen te leiden (zie figuur 2.15). De kleine verschillen die er zijn, geven geen eenduidig beeld. Gegeven een bepaald huishoudinkomen is het te betrekken nieuwbouwaanbod dus duidelijk verschillend in de diverse gemeentegroepen. Of anders geformuleerd, afhankelijk van de (grootte van de) gemeente waarin men woont, is het beschikbare nieuwbouwaanbod bij een bepaald inkomen, zeer verschillend.

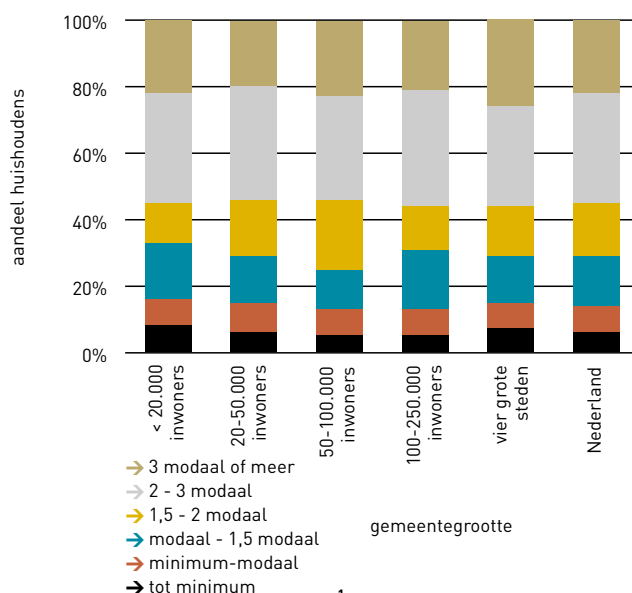
**Figuur 2.14 Huishoudens in nieuwbouw naar inkomensklasse<sup>1</sup> en landsdelen (2002)**



<sup>1</sup> Zie begrippenlijst

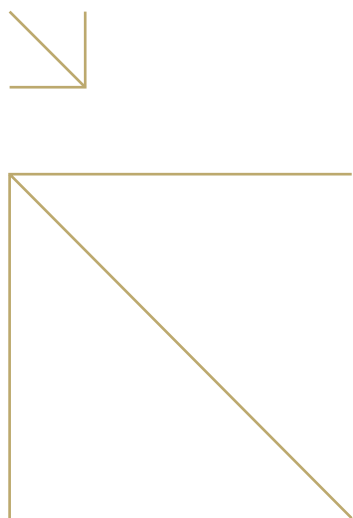
Bron: BNW 2003

**Figuur 2.15 Huishoudens in nieuwbouw naar inkomensklasse<sup>1</sup>, en gemeentegrootte (2002)**



<sup>1</sup> Zie begrippenlijst

Bron: BNW 2003



**Tabel 2.3 Verhuisstromen (aantal huishoudens) door nieuwbouwaanbod, naar urbanisatiegraad en naar inkomensklasse<sup>1</sup>**

	aandachts- groep	Inkomensklasse			totaal
		tot 1,5x modaal	1,5x – 2,5x modaal	2,5x modaal en meer	
<b>vanuit de vier grote steden</b>					
naar gemeenten tot 20.000 inwoners	35	65	174	236	510
naar gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners	78	182	617	520	1.397
naar gemeenten met 50.000 tot 250.000 inwoners	126	112	156	476	870
<b>totaal</b>	<b>239</b>	<b>359</b>	<b>947</b>	<b>1.232</b>	<b>2.777</b>
<b>naar de vier grote steden</b>					
vanuit gemeenten tot 20.000 inwoners	37	84	101	136	358
vanuit gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners	59	150	445	508	1.162
vanuit gemeenten met 50.000 tot 250.000 inwoners	85	220	791	973	2.069
<b>totaal</b>	<b>181</b>	<b>454</b>	<b>1.337</b>	<b>1.617</b>	<b>3.589</b>
<b>vestigingsoverschot in de vier grote steden</b>	<b>- 58</b>	<b>95</b>	<b>390</b>	<b>385</b>	<b>812</b>

<sup>1</sup> Zie begrippenlijst

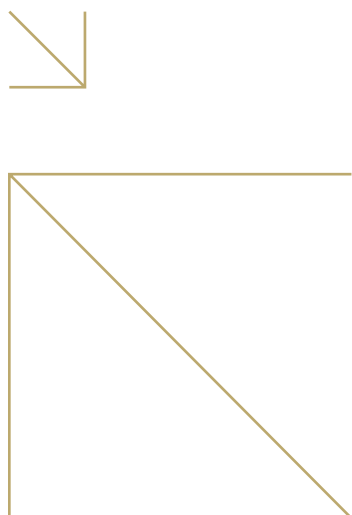
Er wordt vaak beweerd dat door de verschillen per gemeentegrootteklasse in de nieuwbouwproductie, selectieve verhuisstromen tussen gemeenten op gang wordt gebracht. Met name de vier grote steden zouden hierdoor veel huishoudens met een hoger inkomen zien vertrekken naar het ommeland of naar het platteland. Deze bewering blijkt slechts voor een klein deel bevestigd te worden door de gegevens met betrekking tot de in 2002 opgeleverde nieuwbouw, zoals in tabel 2.3 weergegeven. In deze tabel staat het aantal huishoudens vermeld dat respectievelijk uit en naar de vier grote steden is verhuisd.

De vier grote steden zien in 2002 juist dat meer huishoudens met een inkomen boven anderhalf keer modaal zich vestigen in nieuwbouwwoningen in deze steden, dan dat er vanuit de vier grote steden naar nieuwbouwwoningen elders is verhuisd. Wel blijken de grote steden daarbij huishoudens met een hoger inkomen te 'verliezen' aan de kleine(re) gemeenten (tot 50.000 inwoners). Maar daar staat een vestigingsoverschot van deze groep huishoudens vanuit de grotere steden tegenover. Daarnaast bestaat er juist een vertrekoverschot van huishoudens behorende tot de aandachtsgroep. Met name de

grotere steden met meer dan 50.000 inwoners zien binnen de nieuwbouwstromen meer van deze huishoudens uit de vier grote steden komen, dan dat er naar die steden vertrekken. Vanaf het platteland (gemeenten met minder dan 20.000 inwoners) blijken er wel iets meer huishoudens uit de lagere inkomensgroepen naar de vier grote steden te verhuizen dan andersom.

### 2.3.3 De prijs voor wonen en het inkomen

Hiervoor is vastgesteld dat de productiestroom in de vier landsdelen onderling sterk verschillen naar prijssegmenten. Daarnaast is gebleken dat de verdeling naar inkomensniveau van de eerste bewoners van deze woningen binnen deze regio's veel minder van elkaar afwijken. De conclusie moet dan zijn dat gemiddeld genomen de prijs voor het wonen in een nieuwe woning in relatie tot het inkomen, regionaal duidelijk zal variëren. Dit wordt bevestigd door de gegevens in tabel 2.4. In de landsdelen Noord en Zuid besteden huurders in een in 2002 betrokken nieuwe woningen gemiddeld een groter deel van hun inkomen aan het wonen (een hogere netto-huurquote) dan in regio's West en Oost.



**Tabel 2.4 Gemiddelde verhouding tussen huurprijs, koopprijs en hypotheeksom en het inkomen van huishoudens in nieuwbouw, naar landsdelen (2002)**

	Noord	Landsdeel			Neder-land
		Oost	West	Zuid	
netto-huurquote	25,0	21,4	22,9	25,4	23,3
koopprijs-inkomen	5,9	6,1	5,8	6,4	6,0
hypotheeksom-inkomen	4,9	4,8	5,0	4,9	4,9

De verwachting is dat er in de koopsector geen of nauwelijks verschillen zullen bestaan tussen de regio's voor wat betreft de verhouding tussen het inkomen enerzijds en de koopprijs en hypotheeksom anderzijds. Voor een belangrijk deel wordt de samenhang tussen koopprijs en inkomen namelijk bepaald door de maximale leencapaciteit bij een bepaald inkomensniveau. De leencapaciteit is weer afhankelijk van landelijk geldende hypotheekrente en criteria voor de hypotheekverstrekking. Toch geldt voor de eigenaarsbewoners in de regio Zuid, dat de prijs voor de woning in relatie tot hun inkomen hoger is dan in de andere regio's. In het noorden en westen van het land ligt deze verhouding juist iets onder het landelijk gemiddelde. De verschillen tussen de landsdelen zijn daarbij binnen de nieuwboukoopsector wel minder groot dan in de huursector. De gemiddelde verhouding tussen de hoogte van de hypotheeksom en het inkomen vertoont regionaal ook weinig variatie. Uitzondering hierop vormt het landsdeel Oost, waar kopers van een nieuwe woning een iets lagere hypotheek blijken te hebben in relatie tot hun inkomen. Tegelijkertijd ligt de verhouding tussen koopprijs en inkomen in de regio net boven het landelijk gemiddelde, zodat voorzichtig

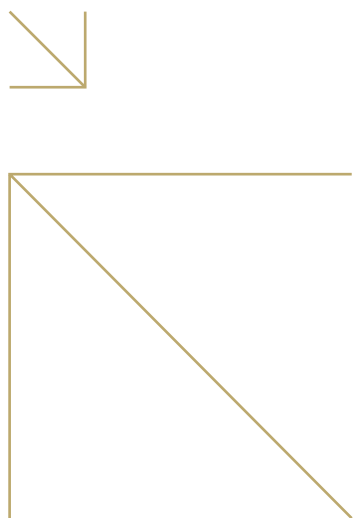
geconcludeerd kan worden dat de inbreng van eigen vermogen in deze regio iets hoger is dan in de andere regio's.

## 2.4 Nieuwbouw versus bestaande voorraad

De nieuwbouwmarkt staat niet op zich, maar moet gezien worden in relatie tot de markt van bestaande woningen. Eerder in deze notitie hebben we aangegeven dat het aanbod van koopwoningen in de bestaande voorraad groeit en de druk op de huursector toeneemt. Hierdoor zal de concurrentiepositie van de nieuwbouwwoningen op de woningmarkt wijzigen. Gebruikmakend van de informatie uit het Woningbehoeftenonderzoek 2002 zullen we de kenmerken van de nieuwbouwwoningen afzetten tegen die van de in 2002 door verhuisde huishoudens betrokken woningen in de bestaande voorraad. Bovendien wordt een geografische onderverdeling aangebracht, omdat een nieuwbouwwoning in het noorden van het land niet hoeft te concurreren met een bestaande woningen in het westen.

### 2.4.1 Kenmerken van de woningen

Wanneer het totale nieuwbouwaanbod, dat in 2002 is betrokken, wordt afgezet tegen het in dat jaar betrokken woningaanbod in de bestaande voorraad, blijken beide aanbodstromen duidelijk te verschillen. Uit tabel 2.5 valt af te lezen dat het nieuwbouwaanbod verhoudingsgewijs inderdaad meer aan de bovenkant van de woningmarkt is geconcentreerd dan het aanbod in de bestaande voorraad (in tabel 27 in de bijlage is de verdeling naar prijsklasse nader uitgesplitst). Tegenover de 81% koopwoningen in het nieuwbouwaanbod staat 47% koopwoningen in het aanbod van bestaande woningen. De diverse segmenten binnen de koopsector zijn daarbij allemaal sterker vertegenwoordigd in de nieuwbouw dan onder de betrokken bestaande woningen. Voor de onderscheiden segmenten binnen het aanbod van huurwoningen geldt het tegenovergestelde. De in het jaar 2002 betrokken bestaande woningen behoren in 35% van de gevallen tot het woningmarktsegment meergezinshuurwoningen (tegenover 12% in het nieuwbouwaanbod). Inclusief de koopwoningen bestaat het totale aanbod in de voorraad voor 45% uit meergezinswoningen. Dit aandeel is ook groter dan het percentage meergezinswoningen in de totale bestaande woningvoorraad, maar het is bekend dat de mutatiegraad van dit woningtype hoger is dan van de eengezinswoningen.



In absolute aantallen bedraagt het nieuwbouwaanbod binnen alle onderscheiden woningmarktsegmenten natuurlijk slechts een fractie van het aanbod in de bestaande woningvoorraad. Toch is het nieuwbouwaanbod als begin van mogelijke verhuisketens erg belangrijk voor de woningmarktprocessen. De geringere productie van woningen in de laatste jaren en de grotere nadruk daarbinnen op de meergezinswoningen binnen de koopsector, kunnen daarom de beoogde doorstroming op de woningmarkt beperken en daarmee de mogelijkheden om, indien gewenst, via een verhuizing de woningkwaliteit te verbeteren.

Wanneer bovenstaande vergelijking van het nieuwbouwaanbod en het aanbod van bestaande woningen differentiëren naar de vier landsdelen (zie figuur 2.16), levert dat vergelijkbare beelden op. Voor alle regio's geldt dat de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen relatief veel vaker tot de bovenkant van de woningmarkt behoren dan de betrokken woningen in de bestaande voorraad binnen dezelfde regio. Dat wil zeggen meer luxe koopwoningen, meer duurdere woningen en meer eengezinswoningen. Net als bij het nieuwbouwaanbod blijkt het

woningaanbod in de bestaande voorraad in de regio West het sterkst af te wijken van de overige regio's. Het meest in het oog springend is daarbij het grote aandeel meergezinsuurwoningen (ruim 40%) binnen dit betrokken aanbod.

#### 2.4.2 Kenmerken van de bewoners

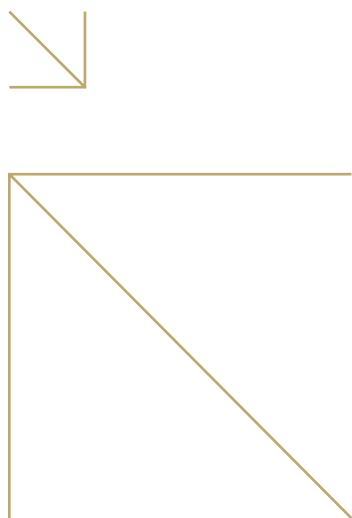
Door de grote verschillen in de samenstelling van het aanbod in de bestaande voorraad en van het nieuwbouwaanbod, is het te verwachten dat met beide aanbodstromen ook verschillende woonconsumenten bediend worden. De gegevens in tabel 2.6 bevestigen deze verwachting ten dele.

Het grootste aandeel in zowel de betrokken nieuwbouwwoningen (24%) en betrokken woningen in de voorraad (20%) hebben de gezinnen met kinderen, waarvan het gezinshoofd tot de leeftijdsklasse 30-44 jaar behoort. Binnen het nieuwbouwaanbod in de koopsector is het aandeel van deze huishoudengroep zelfs nog hoger (28%). Met het aanbod in de bestaande voorraad blijken met name de alleenstaanden (onder de 65 jaar) relatief vaker bediend te worden dan met het nieuwbouwaanbod, terwijl de gezinnen met kinderen (met een

**Tabel 2.5 In 2002 betrokken nieuwbouw- en bestaande woningen en alle woningen in de bestaande woningvoorraad in 2002, naar woningtypologie<sup>1</sup>**

	betrokken woningen nieuwbouw	betrokken woningen bestaand	totale bestaande woningvoorraad
koop, luxe woning, duur	26	13	19
koop, luxe woning, middelduur/goedkoop	7	3	6
koop, rijtjeswoning, duur	12	9	10
koop, rijtjeswoning, middelduur/goedkoop	15	11	12
koop, meergezins, duur	10	3	2
koop, meergezins, middelduur/goedkoop	11	8	4
huur, eengezins, duur	2	3	3
huur, eengezins, middelduur/goedkoop	5	15	19
huur, meergezins, duur	4	4	3
huur, meergezins, middelduur/goedkoop	8	31	23
totaal (absoluut)	66.700	1.695.700	6.561.500

<sup>1</sup> Tot de luxe woningen behoren de vrijstaande, twee-onder-één-kap- en de hoekwoningen. De bijbehorende prijsklassengrenzen staan in de begrippenlijst.



hoofd onder de 65 jaar) juist een groter aandeel in de nieuwbouw blijken te hebben dan in de bestaande voorraad. Het meest opvallende in tabel 2.6 is echter het hoge percentage 65-plussers onder de eerste bewoners van nieuwbouwwoningen in de huursector. Van het in historisch perspectief geringe productie in de huursector, wordt maar liefst 41% door de oudere alleenstaanden en paren betrokken.

De mogelijkheden bij het betrekken van een woning binnen beide aanbodstromen verschillen nog sterker, wanneer de woonconsumenten naar sociaal-economische positie worden onderverdeeld. Eerder is vastgesteld dat het aandeel van de huishoudens met een hoog inkomen (1,5x modaal of meer) onder de eerste bewoners van nieuwbouwwoningen de laatste jaren steeds groter is geworden. Uit tabel 2.7 blijkt dat dit aandeel (71%) in 2002 ook fors hoger is dan onder de huishoudens, die een woning in de bestaande voorraad hebben betrokken (39%). Het tegenovergestelde geldt voor de huishoudens met een inkomen tot modaal, waaronder de huishoudens behorende tot de aandachtgroep. Van de nieuwbouw in de huursector wordt echter eenderde deel door

huishoudens uit de aandachtsgroep betrokken. Een groot deel van deze huishoudens behoort tot de 65-plussers, zoals hiervoor is vastgesteld.

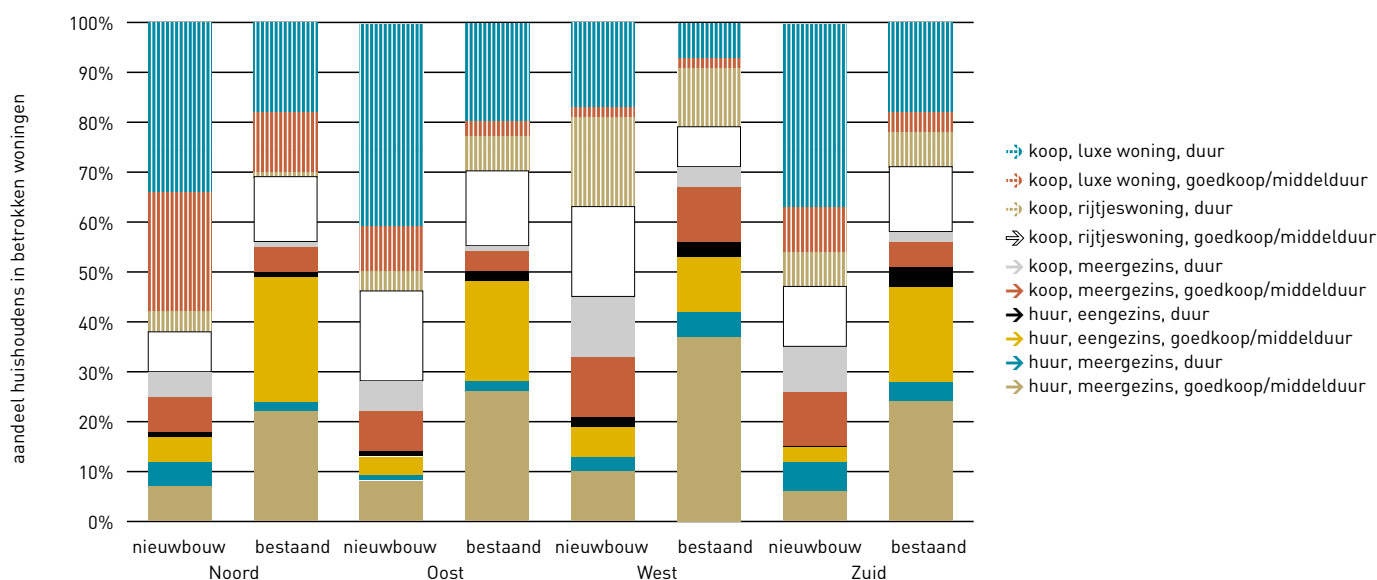
Voor de huishoudens met een hoog inkomen verhogen zowel een hoger opleidingsniveau als het tweeverdienerschap de kans op het betrekken van een nieuwe woning.

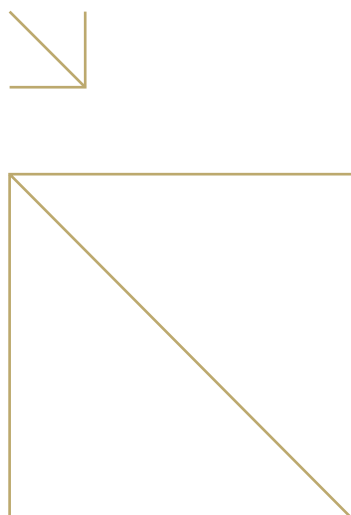
#### 2.4.3 De prijs voor wonen en het inkomen

Het nieuwbouwaanbod behoort dus relatief vaker tot de bovenkant van de woningmarkt dan het aanbod in de bestaande voorraad, maar tegelijkertijd krijgen deze nieuwe woningen ook vaker een huishoudens met een hoger inkomen als eerste bewoners. In hoeverre is daardoor de gemiddelde verhouding tussen de prijs voor het wonen en de hoogte van het inkomen binnen beide aanbodstromen vergelijkbaar?

Op landelijk niveau ligt de gemiddelde netto-huurquote in het jaar 2002 voor de huishoudens in een nieuwbouwwoning een fractie onder de gemiddelde quote voor huishoudens, die naar een bestaande woning zijn verhuisd (zie figuur 2.17). In de landsdelen Noord en Zuid ligt de netto-huurquote juist in de betrokken nieuwbouw hoger dan in de bestaande voorraad.

**Figuur 2.16 Betrokken nieuwbouw en bestaande woningen naar woningtypologie<sup>1</sup> en naar landsdelen (2002)**





**Tabel 2.6 Huishoudens die verhuisd zijn naar een nieuwbouwwoning (in huur- of koopsector) of naar een bestaande woningen, naar demografische kenmerken van het huishouden (2002)**

	betrokken woningen			
	huur	koop	nieuwbouw totaal	bestaande voorraad
alleenstaande, tot 30 jaar	5	3	3	16
alleenstaande, 30-44 jaar	6	6	6	9
alleenstaande, 45-64 jaar	7	3	4	6
alleenstaande, 65 jaar of ouder	21	2	6	5
gezin zonder kind, tot 30 jaar	5	13	11	12
gezin zonder kind, 30-44 jaar	4	13	11	8
gezin zonder kind, 45-54 jaar	2	4	4	2
gezin zonder kind, 55-64 jaar	7	8	8	3
gezin met kind, tot 30 jaar	1	3	3	5
gezin met kind, 30-44 jaar	9	27	24	20
gezin met kind, 45-54 jaar	3	10	8	6
gezin met kind, 55-64 jaar	2	1	1	1
gezin met of zonder kind, 65 jaar of ouder	20	6	8	5
overig huishouden	8	1	3	2
<b>totaal (absoluut)</b>	<b>12.620</b>	<b>54.070</b>	<b>66.680</b>	<b>1.706.260</b>

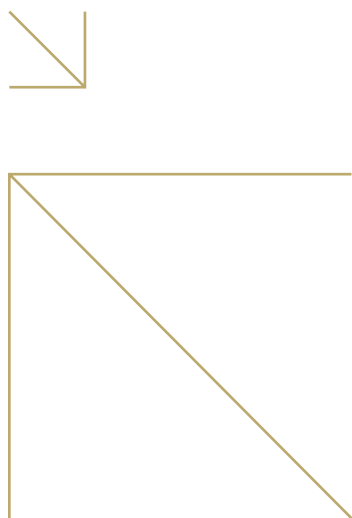
Bron: WBO 2002 en BNW 2003

**Tabel 2.7 Huishoudens die verhuisd zijn naar een nieuwbouwwoning (in huur- of koopsector) of naar een bestaande woningen, naar sociaal-economische kenmerken<sup>1</sup> van het huishouden (2002)**

	betrokken woningen			
	huur	koop	nieuwbouw totaal	bestaande voorraad
aandachtgroep, lage opleiding	32	4	9	15
aandachtgroep, hoge opleiding	6	1	2	14
tot 1x modaal, lage opleiding	9	1	3	3
tot 1x modaal, hoge opleiding	3	1	1	6
1 tot 1,5x modaal, lage opleiding, eenverdiener	6	5	6	3
1 tot 1,5x modaal, lage opleiding, tweeverdieners	9	2	4	3
1 tot 1,5x modaal, hoge opleiding, eenverdiener	5	4	4	11
1 tot 1,5x modaal, hoge opleiding, tweeverdieners	3	1	1	5
1,5x modaal of meer, lage opleiding, eenverdiener	2	5	4	1
1,5x modaal of meer, lage opleiding, tweeverdieners	11	21	19	4
1,5x modaal of meer, hoge opleiding, eenverdiener	3	11	9	6
1,5x modaal of meer, hoge opleiding, tweeverdieners	11	44	38	29
<b>totaal (absoluut)</b>	<b>12.620</b>	<b>54.070</b>	<b>66.680</b>	<b>1.706.260</b>

<sup>1</sup> Zie begrippenlijst

Bron: WBO 2002 en BNW 2003



Eerder in dit hoofdstuk is al aangegeven dat in deze regio's verhoudingsgewijs ook meer huurwoningen van een hoger kwaliteitsniveau in de nieuwbouw zijn gerealiseerd. In de regio Zuid liggen de netto-huurquotes in beide segmenten op een hoger niveau dan in de overige regio's. Dit betekent dat verhuisde huishoudens in deze regio gemiddeld genomen een groter deel van hun inkomen aan het wonen (moeten) spenderen.

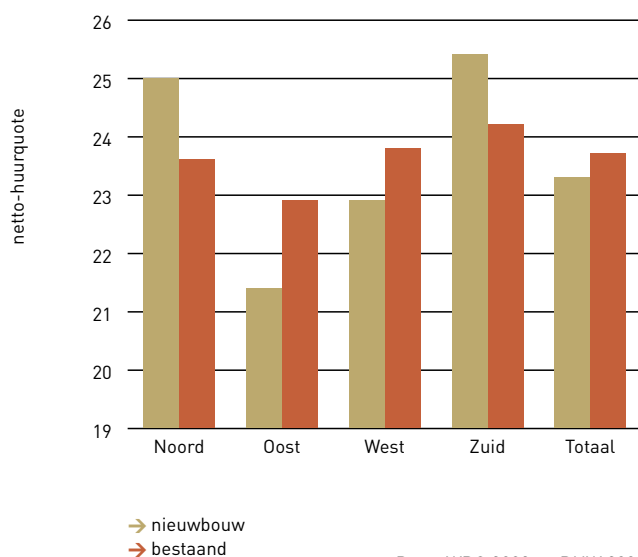
De eigenaarbewoners in de regio Zuid worden ook geconfronteerd met een gemiddeld (licht) hogere prijs voor het wonen in relatie tot het inkomen (zie figuur 2.18). In alle regio's ligt de gemiddelde verhouding koopprijs-inkomen voor huishoudens in de nieuwbouw iets gunstiger dan die voor de huishoudens die naar een bestaande koopwoning zijn verhuisd. Verder blijkt dat de regionale cijfers over de verhouding tussen koopprijs en inkomen onderling sterk overeenkomen. Dit is mede het gevolg van de landelijk geldende criteria die hypotheekverstrekkers hanteren ten aanzien van maximale financieringslasten bij een bepaald inkomen.

## 2.5 Milieubewust bouwen als woningkwaliteit

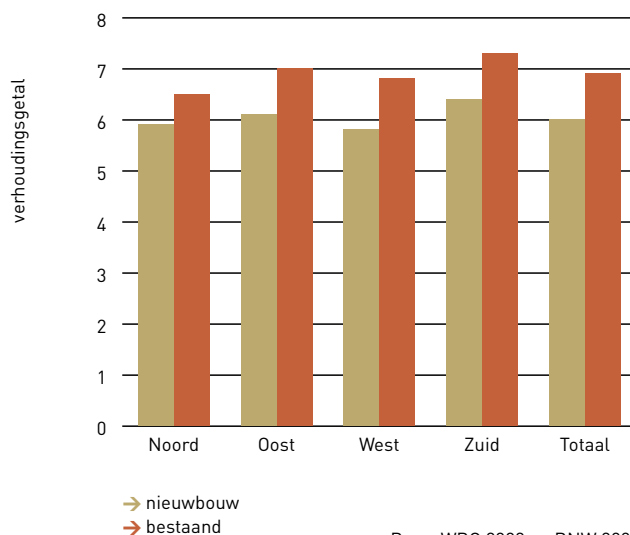
Energiebesparende maatregelen en een duurzame bouwwijze zijn eveneens kwaliteiten van de woning en krijgen als zodanig ook aandacht in het woonbeleid van de overheid. In het BNW 2003 is aan de bewoners gevraagd of de woning als 'milieubewust gebouwd' is aangeboden. Bovendien is de wenselijkheid van deze kwaliteitskenmerken naar het oordeel van de bewoners vastgesteld. In deze paragraaf gaan we specifiek op dit onderwerp in.

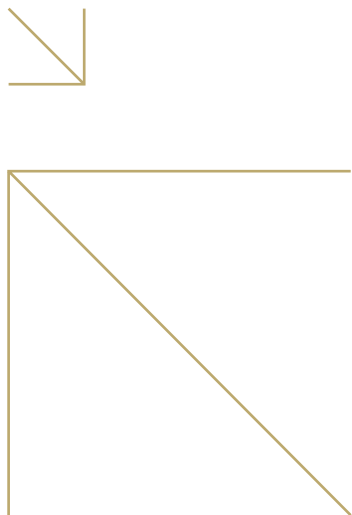
Milieubewust bouwen is een manier van bouwen waarbij zorgvuldig met het milieu wordt omgesprongen. Een milieubewust gebouwde woning kan dan omschreven worden als een woning die minder milieubelastend is dan de conventioneel gebouwde woningen met betrekking tot de gebruikte bouwmaterialen, het energiegebruik en in mindere mate het watergebruik. In de meeste gevallen vertaald dit zich in ander materiaalgebruik en het hergebruik van materialen, verlengen van de levensduur van gebouwen en bouwdelen, het voorkomen van onnodig energiegebruik en het gebruik van oneindige energiebronnen. Het aandeel als milieubewust

**Figuur 2.17 Gemiddelde netto-huurquote van huishoudens die zijn verhuisd naar een nieuwbouw- of bestaande woning, naar landsdeel (2002)**



**Figuur 2.18 Gemiddelde verhouding tussen koopprijs en inkomen van huishoudens die zijn verhuisd naar een nieuwbouw- of bestaande woning, naar landsdeel (2002)**





aangeboden woningen in de nieuwbouwproductie is sinds 1995 sterk gegroeid, zo blijkt uit figuur 2.19. De productie in 1995 bestond nog maar voor 23% uit dergelijke woningen, terwijl dit percentage in 2002 is opgelopen tot 58%. Het merendeel van de milieubewust gebouwde woningen wordt binnen de koopsector gerealiseerd. Binnen de huur- en koopsector afzonderlijk blijkt het aandeel milieubewuste woningen echter even groot. Ook de groei sinds 1995 van het milieubewust bouwen in beide sectoren loopt gelijk op.

In 2002 zijn dus ongeveer 38.700 milieubewuste woningen via de nieuwbouw toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. In tweederde van de gevallen geeft de eerste bewoner van deze woningen aan, dat dit kwaliteitskenmerk eigenlijk geen rol heeft gespeeld bij de keuze van de woning (zie tabel 32 in de bijlage).

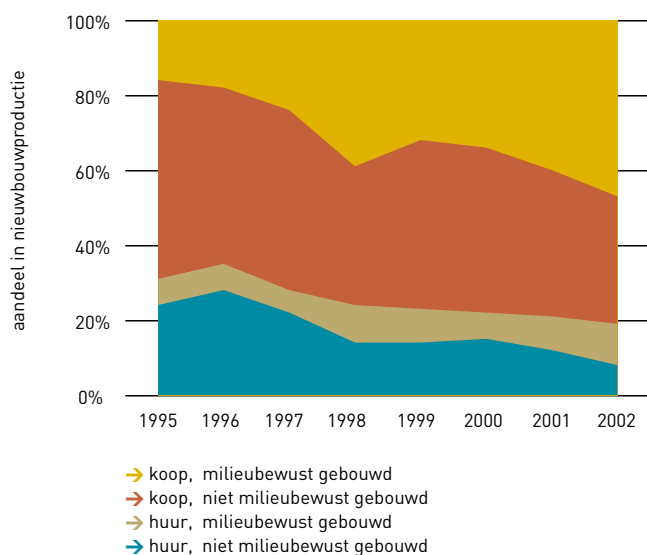
De overige 42% van de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen zijn niet-milieubewust gebouwde woningen. Circa 70% van de bewoners van deze woningen zegt ook niet geïnteresseerd te zijn in een milieubewuste woning (zie figuur 2.20).

Daarnaast geeft een kwart van hen aan alleen interesse te hebben, wanneer de benodigde investering voor een

milieubewuste woning zich laat terugverdienen door besparingen op de energiekosten. Slechts 5% van de huishoudens in de niet-milieubewust gebouwde nieuwbouwwoning heeft zonder voorwaarden wel belangstelling voor een dergelijke milieubewust gebouwde woning.

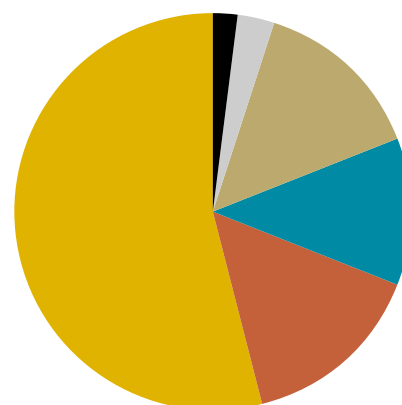
Ongeveer 30% van de circa 28.000 huishoudens die een niet-milieubewuste nieuwe woning hebben betrokken, zijn dus (eventueel) wel geïnteresseerd in een woning met milieubewuste kenmerken. Voor de huurders onder hen geldt dan wel dat de huurprijs niet substantieel hoger mag komen te liggen. Maar 13% zou bereid zijn daar 50 euro of meer aan maandhuur voor te betalen. Bijna de helft wenst niet meer te investeren dan 25 euro per maand. Het grootste deel van de eigenaarsbewoners, die (eventueel) belangstelling hebben voor milieubewuste aanpassingen aan de woning, wenst eveneens maar een beperkte investering (maximaal 2.500 euro hogere koopprijs) te plegen voor een meer milieubewuste woning. In figuur 2.21 is ook te zien, dat eenderde van deze huishoudens bereid is een groot bedrag (5.000 euro of meer) te investeren voor een milieubewuste woning.

**Figuur 2.19 Al dan niet milieubewust gebouwde woningen, naar eigendomsverhouding (1995-2002)**



Bron: BNW 2003

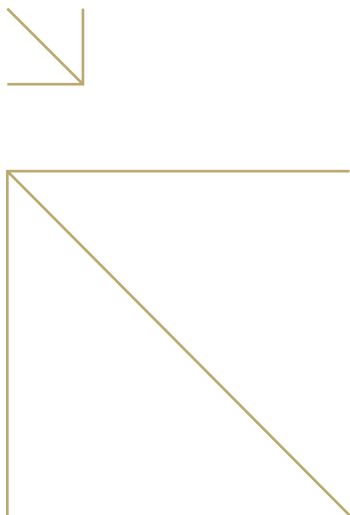
**Figuur 2.20 Mate van wenselijkheid van een milieubewust gebouwde woning (2002)**



→ niet-milieubewust gebouwde huurwoning, wel wens	2%
→ niet-milieubewust gebouwde koopwoning, wel wens	3%
→ niet-milieubewust gebouwde huurwoning, wel wens mits	14%
→ niet-milieubewust gebouwde koopwoning, wel wens mits	12%
→ niet-milieubewust gebouwde huurwoning, geen wens	15%
→ niet-milieubewust gebouwde koopwoning, geen wens	54%

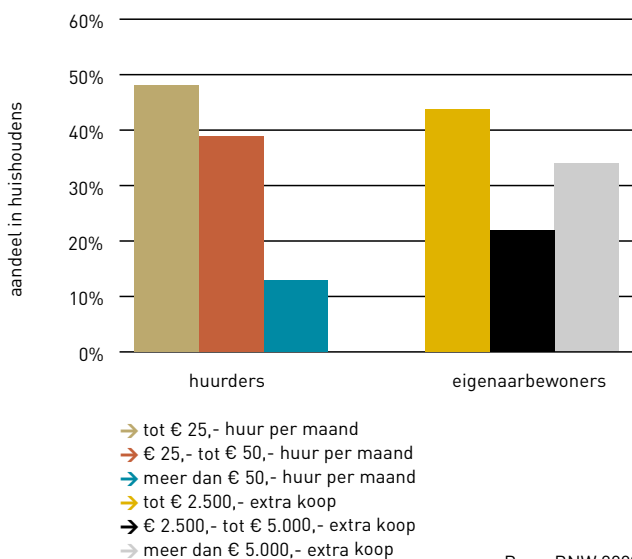
Bron: BNW 2003





Op basis van door de eerste bewoners gegeven informatie kan geconcludeerd worden, dat een toenemend deel van de nieuwbouw als milieubewuste woningen wordt aangeboden. Door de eerste bewoners van de nieuwbouwwoningen wordt het milieubewuste bouwen echter (nog) niet of nauwelijks als een belangrijke kwaliteitskenmerk gezien. Zo is slechts bij 19% van de huishoudens die in 2002 een nieuwbouwwoning hebben betrokken, de woningkeuze mede bepaald door dit kwaliteitskenmerk. En als er interesse is voor meer milieubewuste kenmerken aan de woning, dan mogen de daartoe benodigde investeringen niet al te hoog zijn en moeten deze bij voorkeur terugverdiend kunnen worden.

**Figuur 2.21 Aandeel huishoudens naar te investeren bedrag voor milieubewuste woning, per eigendomssector (2002)**



## 3. Kwaliteit van de woonomgeving

### 3.1 Inleiding

De kwaliteit van het wonen wordt niet alleen bepaald door de woning, maar ook door de woonomgeving. Niet alle woongebieden zijn hetzelfde, en niet alle woonconsumenten appreciëren een bepaald type woonomgeving in dezelfde mate. In de Nota Mensen, wensen, wonen wordt onderscheid aan gebracht in stedelijke en landelijke woongebieden, met binnen beide categorieën nog een nadere specificatie naar respectievelijk drie en twee woonmilieus. De kwaliteit van de woonomgeving in met name de stedelijk buiten-centrum en centrum-dorps milieus sluit minder goed aan op de vraag van de woonconsument, zo valt te lezen in de genoemde nota.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de nieuwbouwproductie in relatie tot deze omgevingskenmerken. In paragraaf 3.2 wordt de samenstelling van de nieuwbouw binnen de vijf onderscheiden woonmilieus geschetst en worden deze nieuwbouwstromen vergeleken met de samenstelling van de bestaande woningvoorraad in de desbetreffende woonmilieus. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de kenmerken van de

huishoudens in de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad.

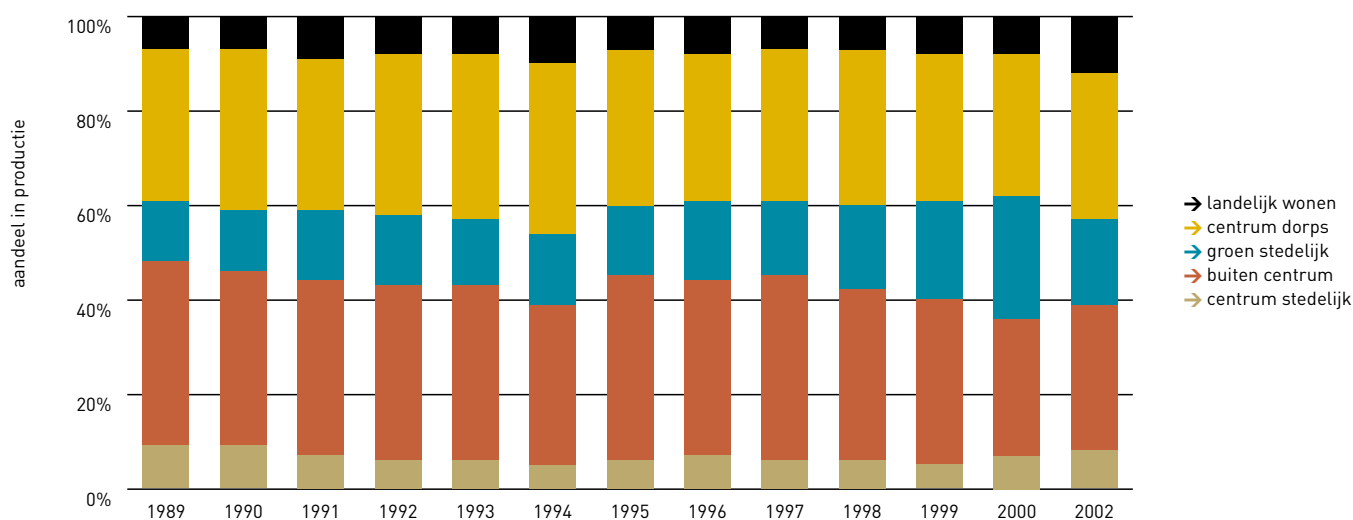
De bereikbaarheid van een wijk wordt door huishoudens als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de woonomgeving beschouwd. Daarom wordt in paragraaf 3.3 nader ingegaan op deze bereikbaarheid van de wijken, waarin de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd.

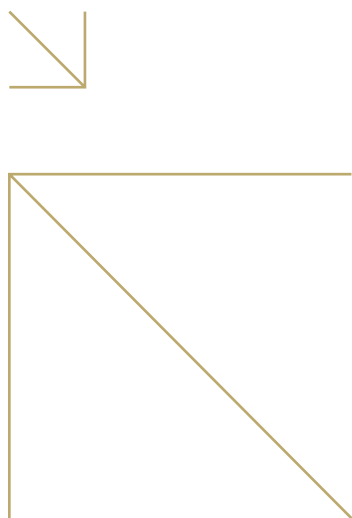
Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een korte bestudering in paragraaf 3.4 van de al dan niet aanwezige voorzieningen, als derde factor die de kwaliteit van de woonomgeving mede bepaald, in de wijken van de in 2002 opgeleverde nieuwbouwwoningen. Het oordeel van de huishoudens die een nieuwbouwwoning hebben betrokken, wordt daarbij vergeleken met het oordeel van verhuisde huishoudens in de bestaande woningvoorraad.

### 3.2 Differentiatie door de nieuwbouw

De woongebieden in Nederland kunnen op basis van onder andere gemeentegrootte, verstedelijkingsgraad, voorzieningenniveau, functiemenging en type bebouwing

**Figuur 3.1 Nieuwbouwproductie naar woonmilieu (1989-2002)**





worden onderverdeeld naar typen woonomgevingen. In het volkshuisvestingsbeleid wordt hierbij de volgende vijfdeling gehanteerd: Centrum stedelijk, Buiten centrum, Groen stedelijk, Centrum dorps en Landelijk wonen.

Wanneer de totale woningvoorraad in 2002 naar deze woonmilieus wordt uitgesplitst, resulteren de volgende respectievelijke percentages: 8%, 39%, 13%, 31% en 9%. Met name de voorraad woningen in het centrum-stedelijk en groen-stedelijk gebied (en in mindere mate ook het aantal woningen in het landelijk gebied) is onvoldoende om aan de potentiële vraag naar woningen in deze typen woonmilieu tegemoet te kunnen komen. Door (vervangende) nieuwbouw zou geleidelijk aan de verdeling van de woningvoorraad naar typen woonmilieu beter in overeenstemming gebracht moeten worden met de (potentiële) woningvraag van de woonconsumenten.

### 3.2.1 Differentiatie naar woonmilieu

De in het jaar 2002 betrokken nieuwe woningen bevinden zich voor een belangrijk deel in de twee typen woonmilieus, waarvan is vastgesteld dat ze te sterk vertegenwoordigd zijn in de woningvoorraad: buiten centrum (32%) en centrum dorps (31%). In de tweede helft van de jaren negentig zijn echter wel verschuivingen te zien, die overeenkomen met het hiervoor genoemde beleidsstreven naar meer differentiatie door nieuwbouw (zie figuur 3.1). Het aandeel van de productie in de centrum-stedelijke en groen-stedelijke woongebieden en in de landelijke gebieden groeit namelijk sinds 1995 geleidelijk, ten koste van de twee overige woonmilieus. Alleen in het laatste jaar lijkt de productie in het woonmilieu Groen stedelijk weer wat terrein te hebben verloren aan met name de productie in het buiten-centrumgebied. Voor het jaar 2002 is er echter in opdracht van het ministerie een kleine herdefiniëring van de woonmilieus doorgevoerd, waardoor er verschuivingen in de verdeling van de wijken in stedelijk gebied hebben plaatsgevonden. Het is niet duidelijk, of alleen deze herdefiniëring verantwoordelijk is voor vastgestelde verschuiving in de nieuwbouw, of dat er ook een daadwerkelijke aandachtsverschuiving in de nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

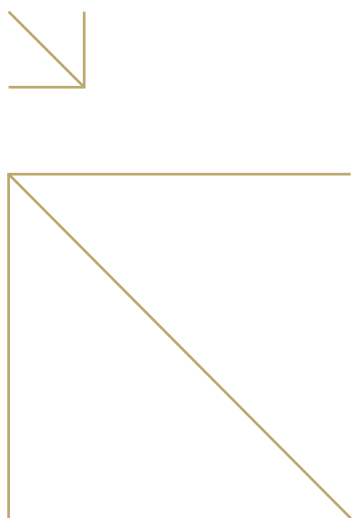
### 3.2.2 Differentiatie naar woningkenmerken

Het volume van de nieuwbouwproductie per type woonmilieu zegt natuurlijk nog niet alles over de bijdrage van de nieuwbouw aan de differentiatie van de woningvoorraad. Het is daarnaast ook belangrijk te weten wat er dan binnen de

onderscheiden typen woonomgeving is gebouwd en hoe de samenstelling van de productie zich verhoudt ten opzichte van de samenstelling van de desbetreffende bestaande woningvoorraad. Tabel 36 in de bijlage verschaft hierover informatie.

In de centrum dorps woongebieden wordt in de nieuwbouw ook vooral aangeboden wat ook in de woningvoorraad in deze gebieden beschikbaar is. Er is wel een iets hoger aandeel van de meergezinskoopwoningen waarneembaar in de nieuwbouw. Er wordt echter zeker niet sterk gespiegeld aan de woningvoorraad gebouwd. Dat zou wel logischer zijn geweest, gezien het eerder gemelde feit dat de centrum-dorps milieus minder goed aansluiten op de vraag van de woonconsument. Binnen de eveneens minder goed bij de consumentenvraag aansluitende buiten-centrum woongebieden worden ook in 2002 nog steeds de meeste woningen gerealiseerd. Maar deze productie draagt wel bij een verdere differentiatie van het woningaanbod in deze gebieden. Er worden namelijk, in relatie tot de woningvoorraad, verhoudingsgewijs veel dure luxe koopwoningen en (middeldure en dure) meergezinskoopwoningen gebouwd en juist weinig huurwoningen. Daarnaast worden er toch ook vooral woningen gebouwd, die al veel in deze gebieden voorkomen. Ruim 8% van de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen bevindt zich in centrum stedelijke woongebieden. Het meest in het oog springend binnen deze productiestroom is het grote aandeel van de meergezinskoopwoningen (60%). Het relatieve aantal huurwoningen dat binnen het centrum stedelijk gebieden wordt opgeleverd, is erg laag. Hierdoor is de nieuwbouwproductie gespiegeld aan de samenstelling in de bestaande voorraad en draagt daardoor maximaal bij aan de differentiatie binnen dit woonmilieu.

De meest voorkomende woningtypen in de bestaande voorraad van de groen-stedelijke gebieden zijn de dure en middeldure eengezinskoopwoningen. Deze woningmarktsegmenten zijn ook het sterkst vertegenwoordigd in de desbetreffende nieuwbouwproductie. Daarnaast worden ook binnen dit woonmilieu verhoudingsgewijs iets meer meergezinskoopwoningen geproduceerd. De belangstelling voor groen-stedelijk wonen blijkt groot te zijn onder de hedendaagse woonconsument, dus ligt het ook meer voor de hand om binnen de nieuwbouw gelijksoortig aanbod te creëren. Het landelijk wonen wordt meestal geassocieerd met (semi-) vrijstaand wonen, veelal alleen te realiseren in de koopsector.



Bijna 60% van de woningen in deze woongebieden bestaat dan ook uit middeldure en dure luxe koopwoningen. Gezien deze associatie en de voldoende potentiële vraag naar het wonen in de landelijke gebieden, is de sterke nadruk in de nieuwbouwproductie op deze middeldure en dure luxe koopwoningen te verwachten. Daarnaast blijken er verhoudingsgewijs ook meer rijtjeswoningen in de koopsector gebouwd te worden binnen deze woongebieden.

### 3.2.3 Differentiatie naar bewoners

De nieuwbouwproductie blijkt in meer of mindere mate bij te dragen aan een grotere differentiatie van het woningaanbod in de onderscheiden woonmilieus. In hoeverre worden daardoor ook andere groepen woonconsumenten bediend? Deze vraag wordt hieronder beantwoord.

Allereerst kan op basis van de gegevens in tabel 37 in de bijlage worden vastgesteld dat de huishoudens die een nieuwbouwwoning hebben betrokken, naar demografische kenmerken afwijken van de totale groep huishoudens in Nederland.

Alleenstaanden en de gezinnen met kinderen, waarvan het hoofd ouder is dan 45 jaar, komen relatief minder vaak voor onder de eerste bewoners. Het tegenovergestelde geldt voor de gezinnen, in de leeftijdsklasse 30-44 jaar, met kinderen en in sterkere mate voor de gezinnen zonder kinderen, waarvan het gezinshoofd jonger is dan 45 jaar.

Hetzelfde beeld is duidelijk te herkennen binnen de woonmilieus Buiten centrum en Landelijk wonen. Dit betekent dat de nieuwbouwproductie in beide gevallen bijdraagt aan meer differentiatie in de bevolkingssamenstelling naar demografische kenmerken van de huishoudens in deze twee typen woonomgeving.

Door de sterke nadruk op de eengezinskoopwoningen in de productiestroom binnen de groen-stedelijke woongebieden, zijn de jongere (tot 45 jaar) gezinnen met of zonder kinderen hier nog sterker vertegenwoordigd onder de eerste bewoners van de nieuwbouwwoningen. Oudere huishoudens komen in dit woonmilieu verhoudingsgewijs minder vaak voor in de nieuwbouw. De productie van nieuwe woningen versterkt hier de bestaande samenstelling naar type huishoudens.

De productiestroom van woningen in de centrum-stedelijke woongebieden wijkt naar typen woning het meest af (zeer veel meergezinskoopwoningen) van de woningproductie in de overige woonmilieus. Hiermee wordt ook een afwijkende groep huishoudens aangetrokken. Onder de eerste bewoners komen

relatief vaker alleenstaanden in de leeftijdsklasse 30-44 jaar en vooral oudere huishoudens voor. Daarnaast is de oververtegenwoordiging binnen de nieuwbouw van de tweepersoonshuishoudens tot 45 jaar in de centrum-stedelijke gebieden minder groot dan in de overige woonmilieus. De bijdrage van de nieuwbouwproductie aan een meer gedifferentieerde bevolkingssamenstelling is hier dus veruit het grootst.

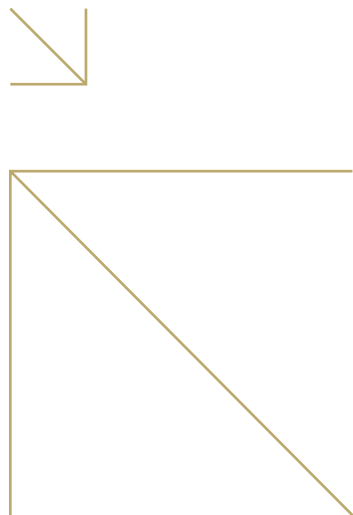
In paragraaf 2.2.2 is al vastgesteld dat de huishoudens die een nieuwbouwwoning hebben betrokken, naar sociaal-economische kenmerken sterk afwijken van de totale groep huishoudens in Nederland. Het zijn met name de eenverdieners en de tweeverdieners, ongeacht het opleidingsniveau, met een besteedbaar huishoudeninkomen hoger dan anderhalf keer modaal, die licht, respectievelijk zeer sterk oververtegenwoordigd zijn in de nieuwbouw. De huishoudens behorend tot de aandachtsgroep en de huishoudens met een inkomen tot modaal zijn juist sterk, respectievelijk licht ondervertegenwoordigd binnen de groep eerste bewoners.

Uit de beschikbare gegevens (zie tabel 38 in de bijlage) blijkt dat dit beeld in alle typen woonmilieus is terug te vinden. In alle onderscheiden woongebieden draagt de woningproductie in 2002 dus bij aan een meer gedifferentieerde bevolkingssamenstelling naar inkomensniveau. Deze ontwikkeling voltrekt zich in het landelijk woonmilieu in iets mindere mate en in de centrum-stedelijke gebieden juist in iets sterkere mate.

### 3.3 Bereikbaarheid en mobiliteit

Een goede bereikbaarheid wordt door bewoners beschouwd als een kwaliteitskenmerk van de woonomgeving. In de beoordeling van die bereikbaarheid speelt met name het woon-werkverkeer een belangrijke rol. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de beoordeling van de bereikbaarheid van, en de parkeergelegenheden in de omgeving van de nieuwe woningen. Vervolgens wordt de mobiliteit met betrekking tot het woon-werkverkeer gespecificeerd naar enkele vervoersmodaliteiten en naar gemiddelde reisafstanden. Waar mogelijk wordt een vergelijking gemaakt tussen de huishoudens in de in 2002 betrokken nieuwe woningen en de recent naar een bestaande woning verhuisde huishoudens.

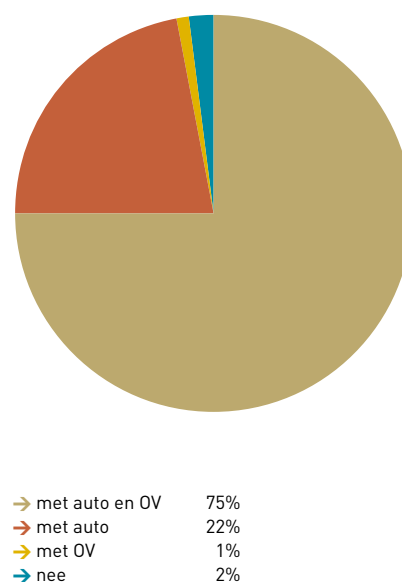
Met de bereikbaarheid van de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen is niet veel mis, zo valt af te lezen uit



figuur 3.2. Driekwart van de eerste bewoners stelt dat de woning zowel met de auto, als met openbaar vervoer goed bereikbaar is. Slechts 3% van de huishoudens is van mening dat de woning niet goed bereikbaar is met de auto. De bereikbaarheid per openbaar vervoer laat volgens 24% van de huishoudens te wensen over.

Over de parkeergelegenheid in de omgeving van de nieuwe woning blijkt eveneens ongeveer driekwart van de bewoners tevreden te zijn (zie tabel 3.1). In het geval dat het huishouden over meer dan één auto beschikt, valt het oordeel over de parkeergelegenheid wel iets negatiever uit. Het oordeel van de huishoudens die een woning in de bestaande woningvoorraad hebben betrokken, is net iets positiever. Dit geldt met name voor de huishoudens met meerdere auto in het bezit. In de bestaande wijken zijn de parkeermogelijkheden vooraf ook beter in te schatten door de potentiële vestigers. Bij een negatieve inschatting zal men naar een andere wijk uitwijken, indien het nabij kunnen parkeren als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de woonomgeving beschouwt. Het hiervoor geschetste oordeel van bewoners in nieuwbouwwoningen over de parkeergelegenheid blijkt

**Figuur 3.2 Bereikbaarheid van de nieuwbouwwoningen per vervoersvorm (2002)**

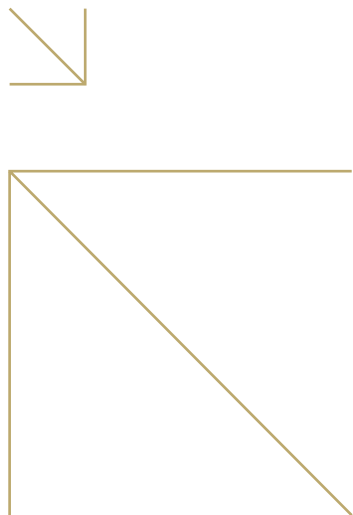


Bron: BNW 2003

**Tabel 3.1 Oordeel over parkeergelegenheid onder huishoudens die verhuisd zijn naar een nieuwbouwwoning of naar een bestaande woning, naar aanwezigheid en aantal auto's (2002)**

	verhuisde huishoudens			
	naar nieuwbouwwoning		naar bestaande woning	
	voldoende parkeergelegenheid	onvoldoende parkeergelegenheid	voldoende parkeergelegenheid	onvoldoende parkeergelegenheid
geen auto	79	21	79	21
1 auto	73	27	74	26
meer auto's	71	29	75	25
<b>totaal</b>	<b>73</b>	<b>27</b>	<b>76</b>	<b>25</b>

Bron: WBO 2002 en BNW 2003



overigens zeer sterk overeen te komen met het oordeel van de eerste bewoners, die in het jaar 2000 hun woning hebben betrokken.

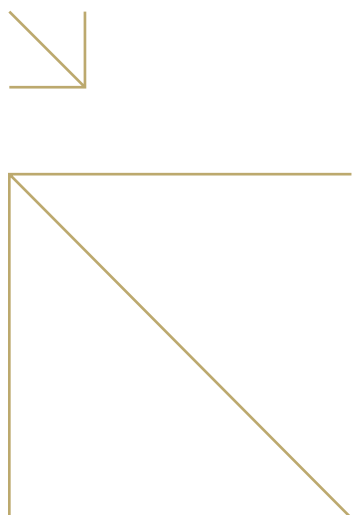
Veel nieuwbouwwoningen zijn aan de randen van de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is daardoor niet altijd optimaal. Uit tabel 3.2 wordt dan ook duidelijk dat het hoofd van een huishouden in een nieuwbouwwijk veel vaker de auto gebruikt (74%) voor het woon-werkverkeer dan het hoofd van een naar een bestaande woning verhuisd huishouden (57%). De laatstgenoemde groep pakt wat vaker de (brom)fiets. De gemiddelde reisafstand blijkt voor de hoofden van huishoudens in nieuwbouwwijken onverwachts iets korter te zijn dan die voor de gezinshoofden in de bestaande woningvoorraad. Voor de autogebruikers onder hen is de reisafstand voor het woon-werkverkeer gemiddeld wel iets langer voor de huishoudens in een nieuwbouwwijk. Het hiervoor geschetste beeld over het woon-werkverkeer van de gezinshoofden in nieuwe en bestaande woonwijken, is in grote lijnen ook terug te vinden in de gegevens met betrekking tot de partner in het huishouden (zie tabel 3.3). De verschillen tussen de twee groepen huishoudens (in een nieuwbouwwijk en

in een bestaande wijk) zijn daarbij wel iets geringer.

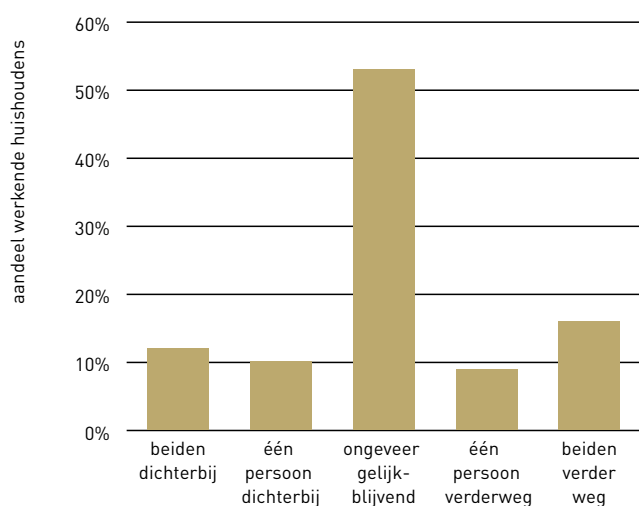
Van de naar een nieuwe woning verhuisde huishoudens blijkt in 47% van de gevallen zowel het hoofd van het huishoudens, als de partner te werken. Figuur 3.3 heeft betrekking op deze 31.250 huishoudens. Voor circa de helft van deze huishoudens blijkt de gezamenlijke reisafstand voor het woon-werkverkeer na de verhuizing ongeveer gelijk te zijn gebleven aan de afstand vóór de verhuizing. Daarnaast blijkt 26% van de huishoudens door de verhuizing geconfronteerd te zijn met een grotere woon-werkafstand voor één of beide partners. Voor de overige 22% geldt het tegenovergestelde. De afstand tot het werk speelt een belangrijke rol in de keuze voor een nieuwe woonplek. Ook het verhuizen naar een nieuwe woning leidt daardoor meestal niet tot grotere reisafstanden voor het woon-werkverkeer. In paragraaf 5.2 (in tabel 5.1) wordt nog nader ingegaan op de verhuismotieven van de huishoudens die naar een nieuwbouwwoning zijn verhuisd.

**Tabel 3.2 Huishoudens naar vervoersmodaliteit hoofd van het huishouden bij woon-werkverkeer en de gemiddelde reisafstand in kilometers (v.v.) voor het hoofd van het huishouden, dat verhuisd is naar een nieuwbouwwoning of naar een bestaande woning (2002)**

	Vervoer woon-werkverkeer		Gemiddelde reisafstand	
	nieuwbouwwijk	bestaande woonwijk	nieuwbouwwijk	bestaande woonwijk
auto/motor	73	57	53	44
trein	4	7	78	77
bus/tram/metro	4	7	27	23
(brom)fiets	19	25	8	7
anders		4		4
<b>totaal (absoluut)</b>	<b>49.330</b>	<b>804.120</b>	<b>34</b>	<b>44</b>



**Figuur 3.3 Mutaties in reisafstand woon-werkverkeer als gevolg van de verhuizing naar een nieuwbouwwoning (2002)**



Bron: BNW 2003

### 3.4 Voorzieningen in de wijk

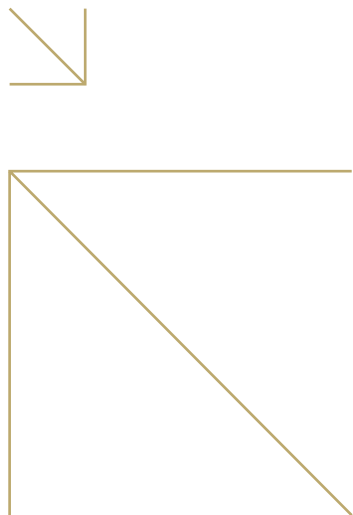
Het derde thema met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving is het voorzieningenniveau in de wijk. Voldoende mogelijkheden voor scholing, dagelijkse boodschappen, winkelen en voor vrije tijdsbesteding zijn voor de meeste woonconsumenten een belangrijke voorwaarde voor een goede waardering van de woonomgeving. Het oordeel van de bewoners in de nieuwbouwwoningen over het aanwezige voorzieningenniveau wordt hieronder geschetst. Wederom wordt deze subjectieve beoordeling van de kwaliteit van de woonomgeving voor zo ver mogelijk afgezet tegen het oordeel van de recent verhuisden binnen de bestaande woningvoorraad.

De eerste bewoners van de in 2002 betrokken nieuwbouwwoningen zijn het meest tevreden over het niveau van de aanwezige sportvoorzieningen, de scholen en de groenvoorzieningen (zie tabel 3.4). Minder goed vertegenwoordigd zijn volgens hen de wijkvoorzieningen voor kinderopvang, culturele activiteiten en de dagelijkse boodschappen. De verwachting is wel dat het aanbod van deze

**Tabel 3.3 Huishoudens naar vervoersmodaliteit partner bij woon-werkverkeer en gemiddelde reisafstand in kilometers (v.v.) voor de partner in het huishouden dat verhuisd is naar een nieuwbouwwoning of naar een bestaande woning (2002)**

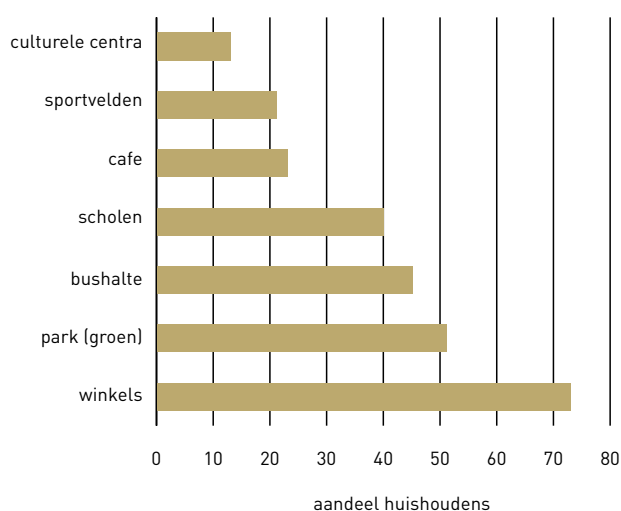
	Vervoer woon-werkverkeer		Gemiddelde reisafstand	
	Nieuwbouwwijk	bestaande woonwijk	nieuwbouwwijk	bestaande woonwijk
auto/motor	67	58	40	37
trein	4	6	70	73
bus/tram/metro	4	6	19	26
(brom)fiets	25	26	7	7
anders		4		3
<b>totaal (absoluut)</b>	<b>36.550</b>	<b>365.680</b>	<b>31</b>	<b>29</b>

Bron: WBO 2002 en BNW 2003



voorzieningen in de komende jaren nog zal toenemen, maar met name culturele centra en kinderopvangplaatsen blijven volgens de bewoners toch onvoldoende beschikbaar. Op vier typen voorzieningen is een vergelijking mogelijk met de beoordeling door recent verhuisden binnen de bestaande woningvoorraad. De groenvoorzieningen blijken (op termijn) in de nieuwbouwwijken meer voorhanden te zijn dan in de bestaande woonwijken. Het aanbod van basisscholen is volgens de bewoners van een vergelijkbaar niveau in de bestaande en de nieuwbouwwijken. Op termijn geldt dit ook voor de winkels voor dagelijkse boodschappen, maar vooralsnog zijn de huishoudens in de bestaande woonwijken op dit punt positiever dan de bewoners in de nieuwbouwwijken. De mogelijkheden voor kinderopvang worden door de recent verhuisden in de bestaande woonwijken beter beoordeeld dan door de eerste bewoners van nieuwe woningen. Wanneer we het voorzieningenniveau in de nieuwbouwwijken combineren met de mate waarin bewoners over de diverse voorzieningen op loopafstand wensen te beschikken (zie figuur 3.4), dan blijken alleen de winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen in de nieuwbouwwijken wat problematisch te

**Figuur 3.4** Percentage huishoudens dat desbetreffende voorziening op loopafstand wenst (2002)



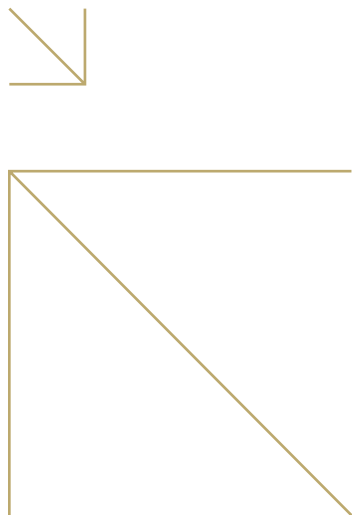
Bron: Huizenkopers in Profiel, NVB

**Tabel 3.4** Oordeel over voorzieningen in de wijk onder huishoudens die verhuisd zijn naar een nieuwbouwwoning of naar een bestaande woning (2002)

	Recent verhuisden			
	naar nieuwbouwwijk		naar bestaande woonwijk	
	voldoende	nog niet voldoende	onvoldoende	onvoldoende
kinderopvang	65	13	22	14
basisscholen	85	6	9	9
middelbare scholen	89	2	8	
winkels	69	15	16	14
culturele centra	68	11	21	
sportvoorzieningen	90	4	6	
groenvoorzieningen	85	10	6	13
cafe's	81	3	16	

Bron: WBO 2002 en BNW 2003



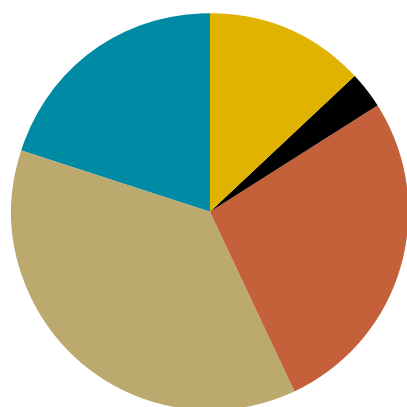


zijn. Dergelijke winkels zijn er namelijk onvoldoende, terwijl ze wel het meest wenselijk worden geacht. Hierbij scoren de nieuwbouwwijken (vooralsnog) slechter dan de bestaande woonwijken.

Voor veel activiteiten zijn huishoudens sterker op het stadscentrum gericht dan op de eigen woonwijk. Dit geldt bijvoorbeeld voor culturele activiteiten, vrijetijdsbesteding en het kopen van niet-dagelijkse artikelen. Daarom is naast het voorzieningenniveau in de eigen woonwijk ook de afstand tot en bereikbaarheid van het stadscentrum een belangrijk gegeven in de beoordeling van de woonomgeving.

Ruim de helft van de bewoners van de in 2002 betrokken nieuwe woningen geeft aan, dat het stadscentrum te voet of op de fiets te bereiken is. Daarnaast blijkt uit figuur 3.5, dat nog eens 30% van de huishoudens het stadscentrum eenvoudig met het openbaar vervoer kan bereiken.

**Figuur 3.5 Oordeel over bereikbaarheid van het stadscentrum onder huishoudens die verhuisd zijn naar een nieuwbouwwoning (2002)**



→ met auto 13%  
 → met OV 3%  
 → met auto en OV 27%  
 → met fiets 37%  
 → te voet 20%

Bron: BNW 2003

## 4. Kwaliteit van de diensten: wonen en zorg

### 4.1 Inleiding

De kwaliteit van het wonen wordt bepaald door de kwaliteit van de woning, de kwaliteit van de woonomgeving en de kwaliteit van de aan het wonen gerelateerde diensten.

In het kader van de rapportage BNW 2003 wordt dit onderdeel van de kwaliteit van aan het wonen ingeperkt tot het thema wonen en zorg. Eén van de kernopgaven die in de Nota Mensen, wensen, wonen wordt genoemd, is namelijk het bevorderen van wonen en zorg op maat. Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, is in de afgelopen jaren sterk gegroeid en zal in de toekomst nog verder toenemen. Daarnaast is er al jaren een duidelijke verschuiving te zien van intramurale naar extramurale zorgverlening, ook voor ouderen. De vraag naar bijzondere woonvormen zal dan ook nog omvangrijker worden, evenals de vraag naar voor ouderenhuisvesting geschikte zelfstandige woningen.

Dit beleidsthema heeft ook in de enquête BNW 2003 extra aandacht gekregen. Daardoor is het mogelijk in dit hoofdstuk nader in te gaan op de gezondheid en de zorgbehoefte van de bewoners, die in 2002 een nieuwbouwwoning betrokken hebben. Daarnaast wordt vastgesteld of deze huishoudens ook zorgverlening ontvangen, uitgesplitst naar normale woningen en bijzondere ouderenwoning/woonvormen.

### 4.2 Bijzondere woonvormen voor ouderen in de nieuwbouw

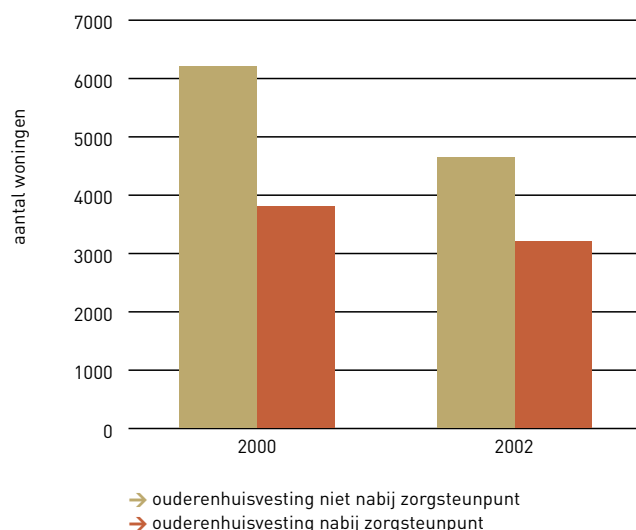
Niet iedereen woont in een reguliere woning. Er zijn ook diverse andere woonvormen mogelijk, met name op de rand van wonen en zorg. Zeker voor wat betreft het huisvesten van ouderen zijn daarbij de 'zorg' en het 'wonen' niet altijd gebundeld in één gebouw of complex. Naast de bijzondere woonvormen worden, mede vanuit de gedachte van extramuralisering ook (steeds meer) ouderenwoningen gebouwd. Zowel de bijzondere woonvormen als de ouderenwoningen kunnen al dan niet in de nabijheid van een zorgsteunpunt worden gerealiseerd. Vanuit dergelijke steunpunten kan dan eventueel 'zorg aan huis' worden verleend. De in 2002 opgeleverde nieuwbouw die specifiek voor ouderen bedoeld is, kan in twee categorieën worden verdeeld. Deze categorieën zijn terug te vinden in figuur 4.1.

Van de 66.700 nieuwe woningen die in 2002 aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, zijn 7.800 woningen (ofwel

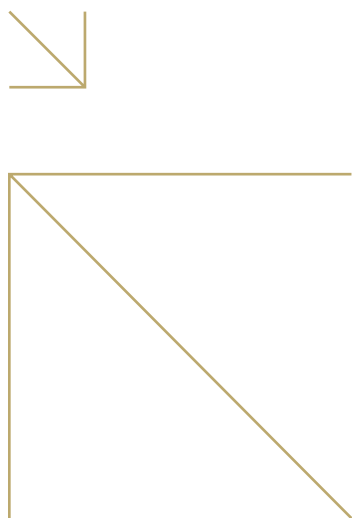
12% van de totale productie) specifiek voor het huisvesten van ouderen bedoeld. Daarmee ligt deze specifieke productie zowel in absolute als relatieve zin net iets onder het niveau van het jaar 2000. In dat jaar bestond de nieuwbouwproductie voor 14% uit specifieke ouderenwoningen en bijzondere woonvormen, ofwel circa 10.000 woningen. Er is dus sprake van een licht dalende trend in specifieke ouderenwoningen, want in 1999 bestond nog 16% van alle betrokken woningen uit specifieke ouderenhuisvesting (12.500 eenheden). Deze afname hangt voor een deel samen met de daling van de nieuwbouwproductie in de (sociale) huursector in deze jaren.

Ongeveer 40% van de 7.800 specifiek voor ouderen gebouwde nieuwbouwwoningen zijn nabij zorgsteunpunten gerealiseerd. Vanuit deze steunpunten kan zorg aan huis worden geleverd in het geval dit nodig is. In de overige 60% van de gevallen is de huisvesting wel afgestemd op deze specifieke consumentengroep, maar is de zorg- en dienstverlening niet anders geregeld dan bij reguliere woningen.

**Figuur 4.1** Gereedgemaakte nieuwbouwwoningen van specifiek voor ouderen bedoelde woonvormen, al dan niet nabij zorgsteunpunt (2000 en 2002)



Bron: BNW 2003



### 4.3 Bewoners van nieuwe ouderenhuisvesting

De bewoners in de leeftijdsgroep tot 55 jaar betrekken allemaal een gewone nieuwe woning, waarbij minder dan 2% een vorm van zorg- of dienstverlening ontvangt. Naarmate de leeftijd hoger wordt, neemt het percentage huishoudens dat zonder zorg naar een nieuwe reguliere woning woont, wel snel af. (figuur 4.2).

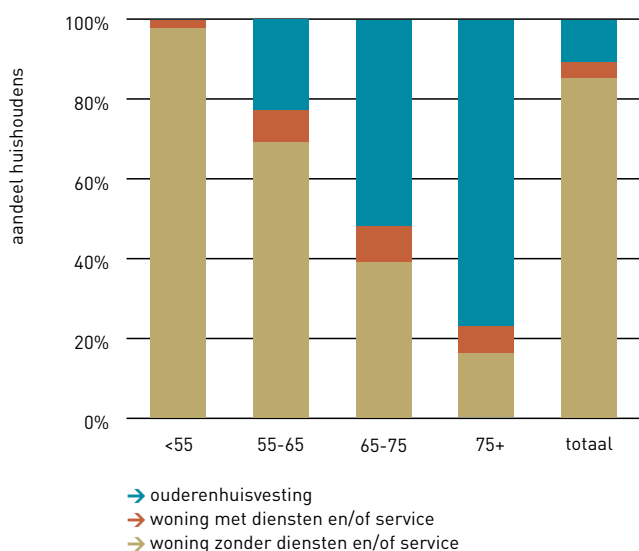
In de leeftijdsklassen 55-65 jaar en 65-75 jaar staat daar voor een deel 'wonen met zorg' tegenover (respectievelijk 8% en 9%), maar vooral ook specifieke ouderenhuisvesting (nog) zonder zorg- of dienstverlening (respectievelijk 23% en 52%). In deze laatste groep lijken de oudere huishoudens duidelijk te anticiperen op tijden van geringere lichamelijke validiteit. Wanneer huishoudens, waarvan het hoofd ouder dan 75 jaar is, (toch nog) verhuizen naar een nieuwbouwwoning, dan betreft het in 85% van de gevallen een specifieke ouderenhuisvesting al dan niet met een bepaalde hoeveelheid zorgverlening. Toch verhuisd ook binnen deze groep maar 7% naar een 'wonen met zorg'-situatie.

Het anticiperend gedrag in de woningkeuze is het sterker terug

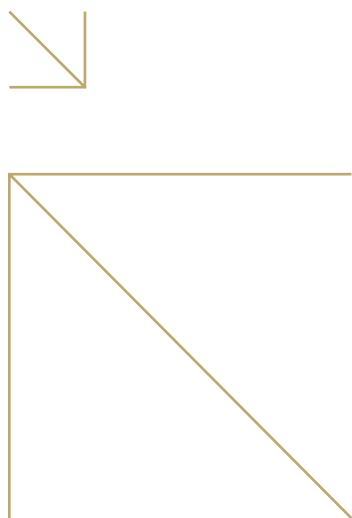
te zien bij het betrekken van een nieuwbouwwoning dan bij het betrekken van een woning in de bestaande woningvoorraad (zie tabel 4.1). Van de 75-plussers die naar een nieuwe woning verhuizen, betreft bijvoorbeeld slechts 16% een reguliere woning en 77% een ouderenhuisvesting. Bij verhuizing binnen de bestaande voorraad bedraagt deze percentage respectievelijk nog 27% en slechts 41%. Toch is ook bij verhuizing binnen de bestaande voorraad sprake van aanpassingen aan een verminderende validiteit, want in de totale woningvoorraad blijkt nog altijd 64% van de 75-plussers in een reguliere woning te wonen. Bovendien verhuist eenderde van de 75-plussers binnen de bestaande woningvoorraad naar een 'wonen met zorg' situatie.

Een vergelijkbaar beeld is, zij het in mindere mate, in tabel 4.1 terug te vinden voor de groep 65-74 jarigen en zelfs voor de huishoudens waarvan het hoofd tot de leeftijdsklasse 55-64 jaar behoort. Het aandeel van de huishoudens die niet in een reguliere woning wonen, is onder de naar een bestaande woning verhuisde huishoudens groter dan het desbetreffende aandeel in de totale woningvoorraad. Onder de eerste bewoners van de in 2002 betrokken woningen is dit aandeel echter wederom groter dan onder de verhuizers in de bestaande woningvoorraad. Het beperkte beschikbaar komend aanbod van specifieke ouderenhuisvesting in de bestaande woningvoorraad speelt hierbij een rol.

**Figuur 4.2 Huishoudens in gereedgekomen nieuwbouwwoningen naar keuze voor een al dan niet woonzorgcombinatie en naar leeftijdsklasse (2002)**



<b>Tabel 4.1 Huishoudens in de bestaande woningvoorraad<sup>1</sup>, recent naar een bestaande woning verhuisde huishoudens<sup>1</sup> en recent naar een nieuwe woning verhuisde huishoudens, naar leeftijdsklasse en woonsituatie</b>						
leeftijdsklasse	huishoudensgroep	woonsituatie			totaal	
		reguliere woning	ouderen-huisvesting	wonen met zorg		
tot 55 jaar	Huishoudens in woningvoorraad	98	2	0	4.226.800	
	Recent naar een bestaande woning verhuisde huishoudens	98	2	0	1.511.100	
	Recent naar een nieuwbouwwoning verhuisde huishoudens	98	0	2	49.000	
55-64 jaar	Huishoudens in woningvoorraad	94	5	1	989.000	
	Recent naar een bestaande woning verhuisde huishoudens	81	15	4	120.700	
	Recent naar een nieuwbouwwoning verhuisde huishoudens	69	23	8	8.000	
65-74 jaar	Huishoudens in woningvoorraad	83	12	5	762.000	
	Recent naar een bestaande woning verhuisde huishoudens	52	32	16	94.500	
	Recent naar een nieuwbouwwoning verhuisde huishoudens	39	52	9	5.800	
75 jaar en ouder	Huishoudens in woningvoorraad	64	19	17	669.600	
	Recent naar een bestaande woning verhuisde huishoudens	27	41	32	79.200	
	Recent naar een nieuwbouwwoning verhuisde huishoudens	16	77	7	3.900	

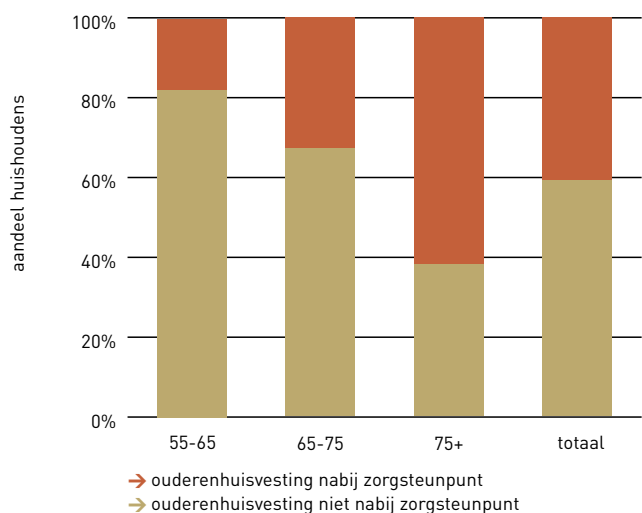


Naarmate de leeftijd van het hoofd van het huishouden hoger is, neemt niet alleen het aandeel van de specifieke ouderenhuisvesting toe in het betrokken nieuwbouwaanbod. Ook het percentage van deze ouderenwoningen dat nabij zorgsteunpunten is gerealiseerd, laat een stijgende lijn zien met het oplopen van de leeftijd (figuur 4.3). Met het stijgen van de leeftijd komt de behoefte aan zorg- en dienstverlening natuurlijk steeds dichterbij (of is dergelijk zorg al noodzakelijk). Van de 3.910 huishoudens behorende tot de groep 75-plussers die een nieuwe woning hebben betrokken, komt uiteindelijk 48% (ofwel 1860 huishoudens) terecht in specifieke ouderenhuisvesting nabij een zorgsteunpunt. Dit betekent ook dat toch nog ruim 40% van alle nieuwbouw ouderenhuisvesting nabij een zorgsteunpunt, door huishoudens onder de 75 jaar worden betrokken.

De kans dat iemand zorg- of dienstverlening nodig heeft, neemt natuurlijk wel toe naarmate de leeftijd hoger is. Maar dat wil nog niet zeggen dat ouderen altijd zorgbehoevend zijn en dus een aangepaste woonsituatie nodig hebben. Een andere invalshoek om naar 'wonen en zorg' te kijken, is rekening te houden met de mate van gezondheid van een huishouden. In

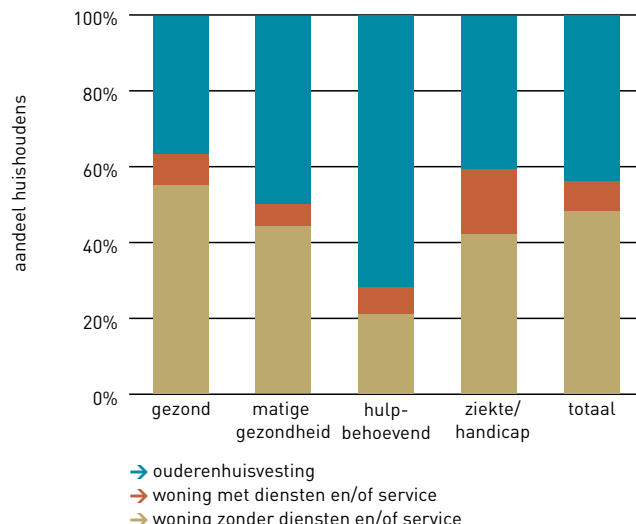
figuur 4.4 is de samenhang tussen de gezondheidsklasse en de keuze binnen de nieuwbouw weergegeven voor de 55-plussers. Bijna de helft (48%) van de totale groep 55-plussers woont zonder enige vorm van zorg of hulp in een reguliere woning en nog eens 8% woont eveneens in een reguliere woning maar dan wel met zorgverlening. De overige oudere huishoudens hebben in 2002 voor specifieke ouderenhuisvesting gekozen. Deze verdeling naar type huisvesting varieert sterk naar gezondheidsklasse, zo wordt duidelijk uit figuur 4.4. Het aandeel van de ouderen dat is verhuisd naar een gewone woning met enige vorm van zorg of dienstverlening (wonen en zorg) blijkt, met uitzondering van de langdurig zieken/gehandicapten, in alle gezondheidsklassen steeds rond de 7% te liggen. De variatie blijkt meer te zitten in de uitwisseling tussen reguliere woningen en specifieke ouderenhuisvesting. Naarmate ouderen minder gezond en meer hulpbehoevend zijn, neemt de keuze voor ouderenhuisvesting in relatieve omvang sterk toe. Bijna driekwart van de hulpbehoevende, oudere huishoudens komt bij een verhuizing naar een nieuwbouwwoning terecht in specifieke ouderenhuisvesting (dit kunnen zowel ouderenwoningen als bijzondere woonvormen zijn).

**Figuur 4.3** Oudere huishoudens in specifieke ouderenhuisvesting binnen de gereedgekomen nieuwbouwproductie, al dan niet nabijheid een zorgsteunpunt naar leeftijdsklasse (2002)

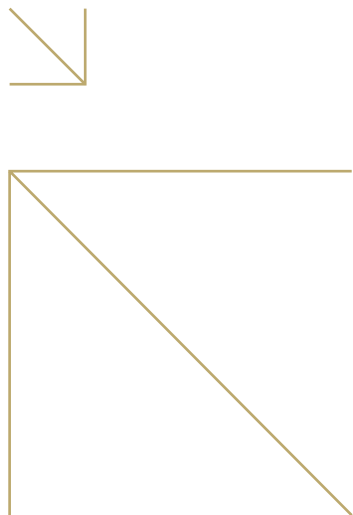


Bron: BNW 2003

**Figuur 4.4** Oudere huishoudens in de gereedgekomen nieuwbouwproductie, naar al dan niet specifieke huisvestingssituatie en het ontvangen van zorg, naar gezondheidsklasse (2002)



Bron: BNW 2003

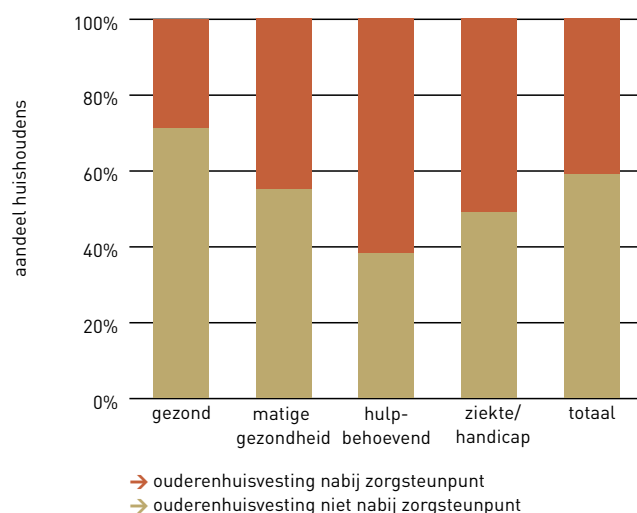


Wanneer oudere huishouden kiezen voor specifieke ouderenhuisvesting, dan valt de keuze vaker op een dergelijke woning nabij een zorgsteunpunt naar mate men minder gezond is (figuur 4.5). Zo blijkt de verhouding tussen ouderenhuisvesting nabij een steunpunt en niet nabij een steunpunt, onder de hulpbehoevende huishoudens (60%-40%) omgekeerd aan de verhouding voor de totale groep oudere huishoudens.

#### 4.4 Ouderen en reguliere nieuwbouwwoningen

Uit de twee voorgaande paragrafen blijkt dat het merendeel van de ouderen (55%) kiest voor een reguliere woning zonder zorg- of dienstverlening. Velen van hen zijn dan ook nog gezond van lichaam en geest. Toch zal men bij deze keuze voor een reguliere woning wel rekening houden met een eventueel mindere validiteit in de (nabije) toekomst. Dat beeld komt wel naar voren uit tabel 4.2. Ruim de helft van alle 55-plussers betreft in 2002 een meergezinswoning, die met een lift bereikbaar is. Daarnaast heeft eenderde van de ouderen gekozen voor een eengezinswoning. Deze veelal wat ruimere woningen bieden vaak ook mogelijkheden tot

**Figuur 4.5 Oudere huishoudens in specifieke ouderenhuisvesting binnen de gereedgekomen nieuwbouwproductie, naar nabijheid van zorgsteunpunt en naar gezondheidsklasse (2002)**

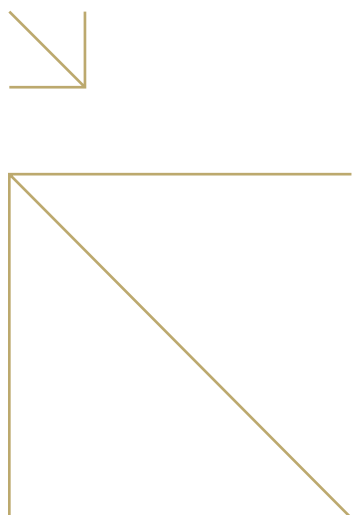


Bron: BNW 2003

**Tabel 4.2 Oudere huishoudens die een nieuwbouwwoning hebben betrokken, naar type zelfstandige woningen en naar leeftijdsklasse (2002)**

		leeftijdsklasse			totaal
		55-64 jaar	65-74 jaar	75+	
meergezinswoning	zonder lift	1	7	0	3
meergezinswoning	met lift				
	huur	6	19	19	11
	koop	41	43	74	45
eengezinswoning	huur	8	7	7	8
	koop	43	24	0	34
totaal		6.100	2.700	900	9.700

Bron: BNW 2003



**Tabel 4.3 Oudere huishoudens die een nieuwbouwwoning hebben betrokken, naar al dan niet overschrijden van de gemeentegrens en naar leeftijdsklasse (2002)**

	leeftijdsklasse				totaal
	< 55 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75+	
Binnen dezelfde gemeente	67	67	69	82	68
Naar andere gemeente	33	33	31	18	32
<b>totaal</b>	<b>49.000</b>	<b>8.000</b>	<b>5.800</b>	<b>3.900</b>	<b>66.700</b>

Bron: BNW 2003

aanpassingen, wanneer de validiteit minder wordt en trappenlopen moeilijker wordt.

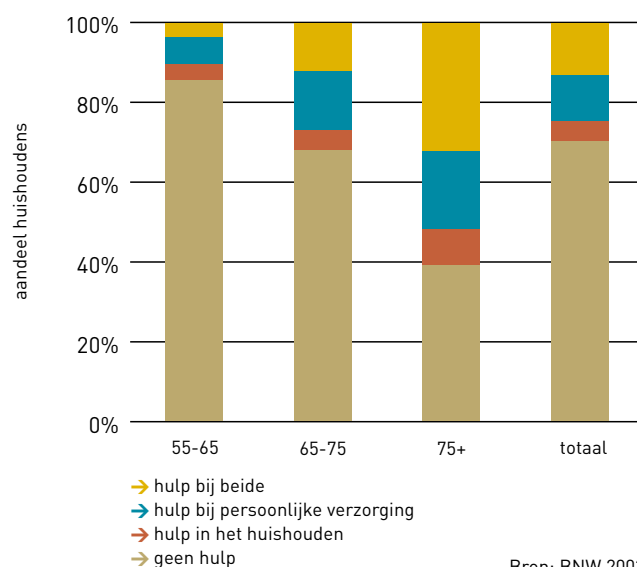
Dit anticiperend gedrag in de keuze van een reguliere woning is nog duidelijker te herkennen naarmate de leeftijd van het hoofd van het huishouden hoger is. Zo kiest ruim 90 % van de 75-plussers een meergezinswoning met lift.

Voor de huishoudens in de hoogste leeftijdsklasse geldt daarbij wel, dat zij een zeer sterke voorkeur hebben om een woning in de eigen gemeente te betrekken (zie tabel 4.3). Acht op de tien huishoudens boven de 75 jaar, die naar een nieuwbouwwoning verhuizen, blijven daarbij binnen de gemeentegrenzen. Dit aandeel is aanzienlijk hoger dan in alle andere leeftijdsgroepen.

#### 4.5 Oudere huishoudens en dienstverlening

In de enquêtes voor het BNW 2003 is nog nader ingegaan op de omvang en aard van de ontvangen hulp door huishoudens die een nieuwe woning hebben betrokken in 2002. Deze extra aandacht houdt natuurlijk verband met de toenemende vergrijzing van de Nederlandse bevolking. De door huishoudens

**Figuur 4.6 Oudere huishoudens in de gereedgekomen nieuwbouwproductie, naar mate van hulpverlening (2002)**



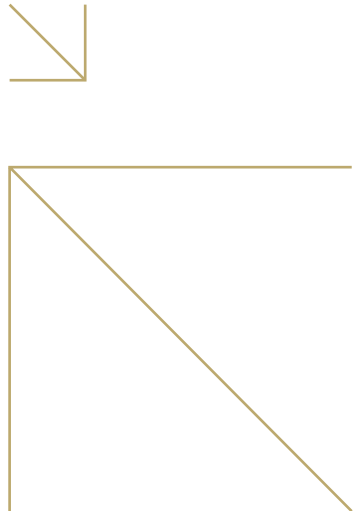
Bron: BNW 2003

ontvangen hulp wordt daarbij uitgesplitst naar hulp in het huishouden en hulp bij de persoonlijke verzorging.

In figuur 4.6 is te zien dat ruim 80% van de huishoudens in de leeftijdsklasse 55-64 jaar geen enkele hulp ontvangen. Dit percentage neemt af met het oplopen van de leeftijd en binnen de groep 75-plussers weet nog maar 40% van de huishoudens het zonder hulp te stellen.

Ouderen ontvangen ongeveer twee maal zoveel hulp bij de persoonlijke verzorging als hulp bij het huishouden. Dit geldt voor zowel de totale groep ouderen als ook voor de drie leeftijdsgroepen daarbinnen (zie figuur 4.6). Onder de 75-plussers die een nieuwbouwwoning hebben betrokken, blijkt eenderde hulp te ontvangen bij zowel het huishouden als bij de persoonlijke verzorging. Hierdoor kunnen deze huishoudens toch zelfstandig blijven wonen.

Oudere huishoudens die hulp ontvangen, zijn meer dan evenredig vertegenwoordigd in met name de buiten-centrum gebieden, zo blijkt uit de gegevens in tabel 4.4. Dit geldt in nog sterkere mate voor de huishoudens, die beide vormen van hulp ontvangen. De nieuwbouw in dit type woonmilieu wordt blijkbaar vaker door huishoudens uit de hogere leeftijdsgroepen betrokken.



**Tabel 4.4 Oudere huishoudens in nieuwbouwwoningen, naar mate van dienstverlening en naar woonmilieu (2002)**

	Woonmilieu					Totaal
	centrum stedelijk	buiten centrum	groen stedelijk	centrum dorps	landelijk wonen	
geen hulp	70	64	71	73	72	70
hulp in het huishouden	8	6	4	4	2	5
hulp bij persoonlijke verzorging	14	10	16	12	18	12
hulp bij beide	9	21	9	11	7	13
totaal (absoluut)	2.600	5.100	2.100	6.300	1.600	17.700

Bron: BNW 2003



## 5. Keuzevrijheid

### 5.1 Inleiding

Meer keuzevrijheid voor de woonconsument is, naast meer kwaliteit, het tweede kernbegrip in de Nota Mensen, wensen wonen. Meer keuzevrijheid voor het individuele huishouden, draagt natuurlijk ook bij aan de mogelijkheden voor het huishouden in het streven naar maximaal woonkwaliteit. In dit hoofdstuk wordt het begrip keuzevrijheid concreetiseren in de wooncarrières van huishoudens en de zeggenschap van de woonconsument.

Met betrekking tot de wooncarrières van huishoudens wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op de kwaliteitssprong, die door de huishoudens in de nieuwe woningen is gerealiseerd. Vervolgens worden in paragraaf 5.3 de gerealiseerde woningkeuzen vergeleken met de woonwensen van naar kenmerken vergelijkbare verhuisgeneigde huishoudens.

De Nota Remkes noemt als één van de speerpunten om de keuzevrijheid van de consument op de woningmarkt te vergroten, het bewerkstelligen van meer zeggenschap voor de burger over de woning en de woonomgeving. Meer zeggenschap voor de consument met betrekking tot de nieuwbouw van woningen, wordt in die nota onder andere uitgewerkt in het particuliere opdrachtgeverschap en meer consumentgerichte projectontwikkeling. Eigenbouw, of in ieder geval meer inspraak in de planontwikkeling, geeft meer ruimte aan de consument en zou goed aansluiten bij de behoefte van de kritische, geïndividualiseerde en geëmancipeerde woonconsument van de 21ste eeuw. Deze zeggenschap in de nieuwbouw, de mate van betrokkenheid bij de bouw, staat centraal in paragraaf 5.4. Daarbij wordt nader ingegaan op de feitelijke realisatie van het particulier opdrachtgeverschap onder en de inspraak van de eerste bewoners in de woningproductie van 2002.

De vraag in welke mate huishoudens hun behoefte aan particulier opdrachtgeverschap niet in werkelijke daden hebben weten om te zetten, wordt beantwoord in paragraaf 5.5. Hoeveel rek zit er nog in de toekomstige vraag naar eigenbouw in de productie van nieuwe koopwoningen?

Het bouwproces bij de productie van koopwoningen verloopt niet altijd volgens planning. Door meer betrokkenheid van de woonconsument bij de bouw van de woning, zouden eventuele problemen voorkomen kunnen worden of sneller worden opgelost. Het hoofdstuk wordt in paragraaf 5.6 afgesloten met

een schets van de omvang, de aard en de gevolgen van geschillen tijdens het bouwproces en van geschillen bij oplevering van de woning.

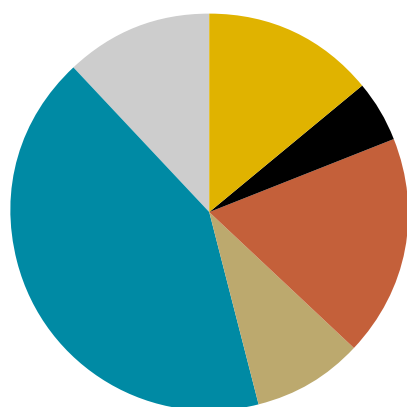
### 5.2 De gerealiseerde kwaliteitssprong

In deze paragraaf wordt vastgesteld of, en in welke mate de in 2002 beschikbaar gekomen nieuwbouwproductie mogelijkheden heeft geboden aan de individuele huishoudens om een kwaliteitssprong in de woonsituatie te maken. Bij het vaststellen van de gerealiseerde kwaliteitssprong wordt geen rekening gehouden met de eigendomsverhouding en de prijsklasse van de vorige en huidige woning. Het kopen van een woning leidt namelijk niet per sé tot een betere woonkwaliteit dan het huren van een vergelijkbare woning. Bij ouderen zien we bijvoorbeeld dat de overgang van de koopsector naar de huursector beschouwd wordt als een kwaliteitsverbetering. Hoewel de huur- en koopprijs van een woning (normaal gesproken) wel gerelateerd is aan de kwaliteit van de woning, zegt de door een huishouden betaalde prijs niet alles over de feitelijke (netto) woonlasten (denk bijvoorbeeld aan de onrendabele investeringen en de huursubsidie in de huursector en aan de diversiteit in financieringsmogelijkheden en renteaftrek in de koopsector).

De gerealiseerde kwaliteitssprong is in deze rapportage geconstrueerd alleen op basis van twee fysieke kenmerken van de woning: het woningtype en de woninggrootte (aantal kamers). Het type woning, dat wordt achtergelaten en dat wordt betrokken, wordt gerangschikt volgens de vaak gehanteerde theoretische hiërarchie van woningen: meergezins-, tussen-, hoek-, 2-onder-1-kap- en vrijstaande woning (met name door oudere huishoudens kan een meergezinswoning echter meer gewaardeerd worden, dat wil zeggen hoger op in woninghiërarchie geplaatst worden). Wanneer de vorige woning en de huidige woning tot hetzelfde type behoren, is de overgang nog nader gespecificeerd naar het aantal kamers voor en na de verhuizing (kenmerken van de woonomgeving kunnen ook een rol spelen bij de verhuizing, maar worden desondanks niet betrokken in het bepalen van de kwaliteitssprong).

De informatie uit figuur 5.1 maakt duidelijk dat 63% van de bewoners van de in 2002 betrokken nieuwe woningen door de verhuizing inderdaad een voorwaartse kwaliteitssprong in hun woonsituatie heeft weten te realiseren. Hieronder vallen ook de 12% starters op de woningmarkt, die er per definitie op

**Figuur 5.1 De gerealiseerde verhuisbeweging bij het betrekken van een nieuwbouwwoning naar mate van verbetering woonsituatie (2002)**



- achterwaartse typeverandering 14%
- type gelijk, minder kamers 5%
- type gelijk, kamers gelijk 18%
- type gelijk, meer kamers 9%
- voorwaartse typeverandering 42%
- starter 12%

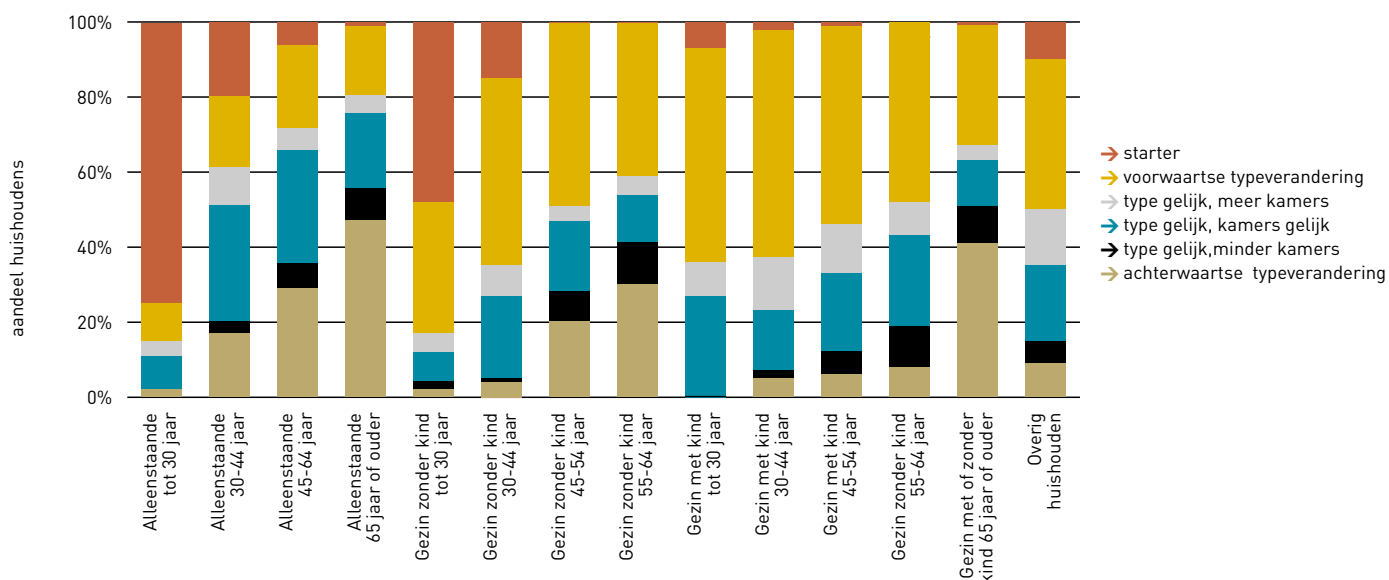
Bron: BNW 2003

vooruitgaan. De overige 37% van de huishoudens in een nieuwbouwwoning heeft de woonsituatie voor wat betreft de woningkenmerken type en aantal kamers niet kunnen (of willen) verbeteren. Maar slechts de helft hiervan (ofwel 19% van alle naar een nieuwe woning verhuisde huishoudens) heeft echt ingeleverd op één of beide woningkenmerken.

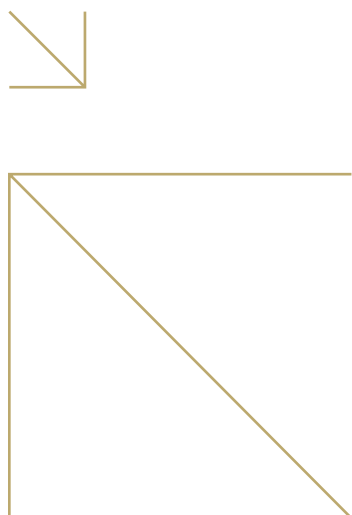
In deze analyse is evenwel geen rekening gehouden met de subjectieve beoordeling van de woonomgevingkenmerken door de huishoudens. Het verbeteren van de woonomgeving kan natuurlijk ook de aanleiding voor een verhuizing zijn, waarbij een huishouden bereid is (tijdelijk) aan woningkwaliteit in te leveren. Dergelijke verhuizingen vallen ook binnen de hiervoor genoemde 37% van de huishoudens, waarbij de verhuizing niet tot een woningkwaliteitsverbetering heeft geleid. Verderop in deze paragraaf wordt nader op de achterliggende verhuismotieven ingegaan.

Het is te verwachten dat niet alle groepen woonconsumenten in dezelfde mate hun woningkwaliteit hebben weten te verbeteren. De kansen op het realiseren van een opwaartse of een neerwaartse kwaliteitssprong zullen sterk verschillen naar

**Figuur 5.2 De gerealiseerde verhuisbeweging bij het betrekken van een nieuwbouwwoning naar mate van verbetering woonsituatie en naar demografische kenmerken van het huishouden (2002)**



Bron: BNW 2003



demografische kenmerken, sociaal-economische kenmerken en uitgangspositie op de woningmarkt van de desbetreffende woonconsument. Bovendien wordt een invloed van de achterliggende verhuisredenen op de kwaliteitssprong verwacht.

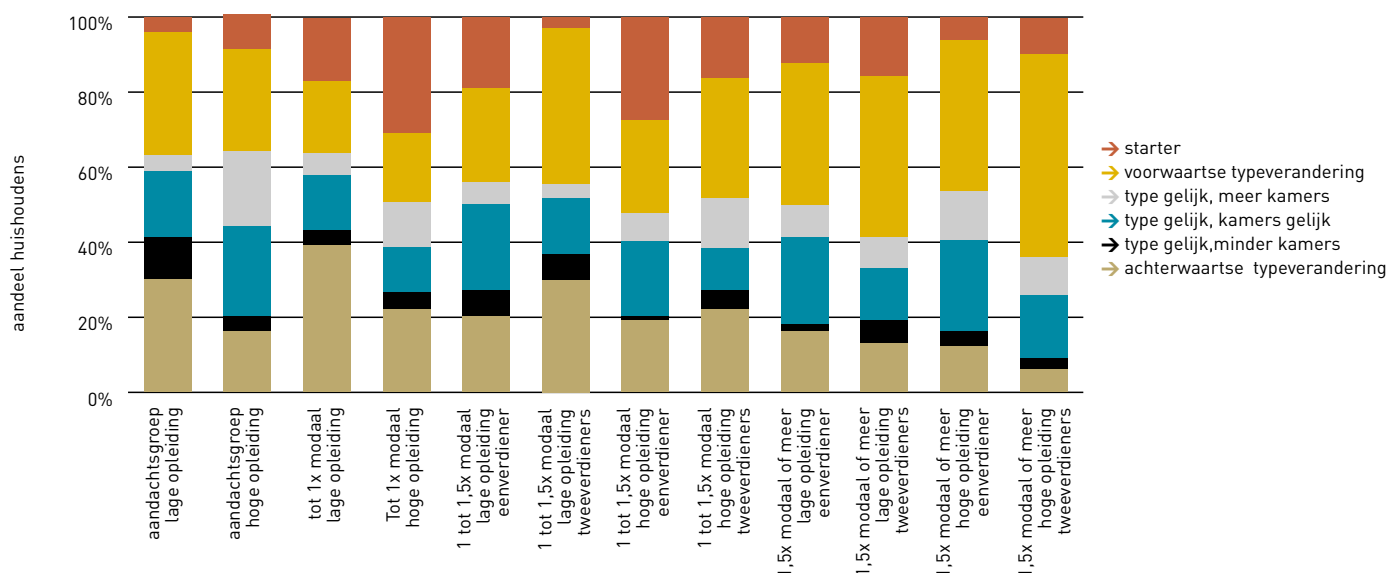
In figuur 5.2 zijn inderdaad verschillen in de gerealiseerde kwaliteitssprongen waar te nemen tussen de op demografische kenmerken onderscheiden groepen huishoudens. De starters op de woningmarkt zijn natuurlijk vooral terug te vinden onder de jongere alleenstaanden en de jongere tweepersoonshuishoudens.

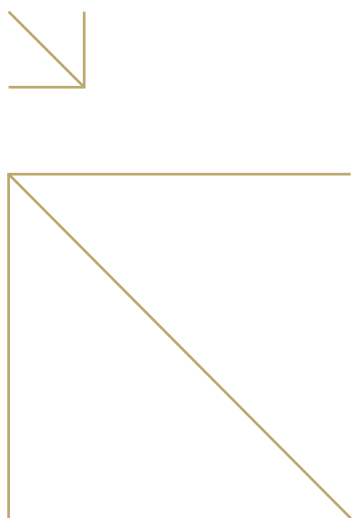
De gezinnen met kinderen en een gezinshoofd jonger dan 55 jaar hebben in 50% tot 60% van de gevallen een voorwaartse typeverandering gerealiseerd. Ook onder de tweepersoonshuishoudens in de leeftijdsklassen 30-44 jaar en 45-54 jaar is de verhuizing relatief vaak samengegaan met een voorwaartse typeverandering. Wanneer de starters op de woningmarkt buiten beschouwing worden gelaten, blijkt binnen de groepen 'jonge (tot 30 jaar) tweepersoonshuishoudens' en 'gezinnen met kinderen en een gezinshoofd onder de 45 jaar' verreweg het meest een voorwaartse kwaliteitssprong gerealiseerd te worden

(70% tot 80% van de verhuizingen).

Een (veelal bewust genomen beslissing tot een) achterwaartse kwaliteitssprong, in de vorm van een achterwaartse typeverandering of minder kamers bij een gelijkblijvend type, is volgens verwachting vooral terug te vinden bij de 65-plussers (tussen de 50% en 60% van de desbetreffende verhuizingen). Dit betekent echter ook dat een behoorlijk aandeel van de naar een nieuwbouwwoning verhuisde ouderen hun woningkwaliteit niet ziet verminderen. Naast de 65-plussers blijken ook de tweepersoonshuishoudens in de leeftijdsklasse 55-64 jaar beduidend vaker voor een neerwaartse kwaliteitssprong te kiezen. Deze keuze hangt veelal samen met het niet meer thuis wonen van de kinderen of kan gezien worden als anticipatie van de huishoudens op een verminderde mobiliteit of gezondheid. Ook tussen de naar sociaal-economische kenmerken onderscheiden groepen huishoudens zijn er duidelijke verschillen in de gerealiseerde kwaliteitssprongen te zien, zo blijkt uit figuur 5.3. In grote lijnen geldt daarbij dat de mogelijkheden tot het verbeteren van de woonkwaliteit bij de verhuizing naar een nieuwe woning groter zijn, naarmate de sociaal-economische positie beter is.

**Figuur 5.3 De gerealiseerde verhuisbeweging bij het betrekken van een nieuwbouwwoning naar mate van verbetering woonsituatie en naar sociaal-economische kenmerken van het huishouden (2002)**





Bij de lagere inkomensgroepen blijkt het opleidingsniveau van het hoofd van het huishouden ook nog invloed te hebben op de gerealiseerde kwaliteitssprong. De huishoudens met een lager inkomen (tot modaal) en een lage opleiding zien de woningkwaliteit verhoudingsgewijs vaker afnemen door de verhuizing. Gedeeltelijk speelt door dit geschetste verband een leeftijdseffect heen. Een deel van de huishoudens behorende tot de lagere inkomensgroepen zijn ouderen, die gemiddeld genomen ook lager opgeleid zijn. Een ander substantieel deel van de lagere inkomensgroep bestaat uit jongere huishoudens, die veelal juist een bovengemiddeld opleidingsniveau hebben.

Deze huishoudens zullen vaker een voorwaartse verhuisbeweging nastreven en een achterwaartse kwaliteitssprong minder snel accepteren.

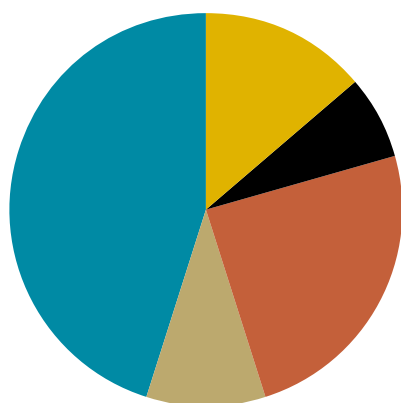
Een opvallend gegeven in figuur 5.3 is het feit, dat de tweeverdieners onder de huishoudens in de hogere inkomensgroepen (vanaf 1x modaal) vaker een voorwaartse typeverandering realiseren dan de eenverdieners binnen dezelfde huishoudengroepen. Een verklaring voor dit verschil is vooralsnog niet voorhanden. De starters op de woningmarkt die een nieuwe woning betrekken, komen meer dan gemiddeld voor

in twee van de onderscheiden groepen. Zo is het aandeel starters groter (32%) onder de huishoudens met een lager inkomen (tot modaal), maar wel een hoge opleiding. Daarnaast is het percentage starters (28%) onder de huishoudens met een middelhoog inkomen (tussen 1 en 1,5x modaal), één verdiende partner en een hoog opleiding van het hoofd van het huishouden veel hoger dan in andere groepen huishoudens. Dit komt natuurlijk overeen met de sterke vertegenwoordiging van de jongere huishoudens binnen de groep starters, zoals die hiervoor al is vastgesteld.

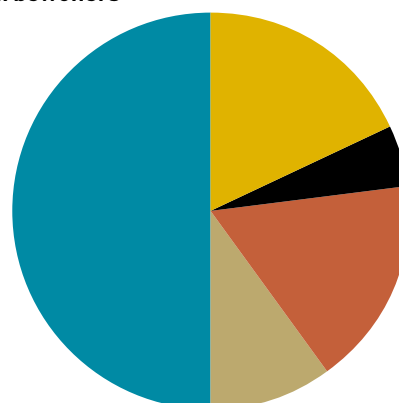
De eerder in deze paragraaf uitgesproken verwachting dat de uitgangspositie op de woningmarkt (verhuizen vanuit een huurwoning of vanuit een koopwoning) wel eens van invloed zou kunnen zijn op de gerealiseerde kwaliteitssprong, wordt door de informatie uit figuur 5.4 niet of nauwelijks bevestigd. Er zijn slechts kleine verschillen tussen de naar een nieuwbouwwoning verhuisde huurders en eigenaarbewoners voor wat betreft de mate waarin de woningkwaliteit is gewijzigd. Verderop in dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventuele verschillen tussen beide woonconsumentgroepen, voor wat betreft de mate

**Figuur 5.4 De gerealiseerde verhuisbeweging bij het betrekken van een nieuwbouwwoning, naar mate van verbetering woonsituatie en naar vorige woningmarktpositie (2002)**

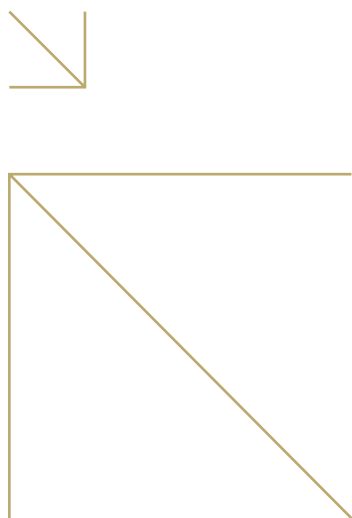
huurders



eigenaarbewoners



- achterwaartse typeverandering
- type gelijk, minder kamers
- type gelijk, kamers gelijk
- type gelijk, meer kamers
- voorwaartse typeverandering



waarin de betrokken woningen overeenkomen met de wensen van deze huishoudens (zie tabel 5.7 en tabel 5.10).

Een voorwaartse kwaliteitssprong (voorwaartse typeverandering of hetzelfde type, maar meer kamers) wordt door 55% van de huurders en door 60% van de eigenaarsbewoners gerealiseerd. Het aandeel huurders en eigenaarsbewoners dat met een verslechtering van de woningkwaliteit heeft te maken, ligt met respectievelijk 21% en 23% nog dichterbij elkaar. De door een huishouden te maken afweging bij de keuze voor het al dan niet verhuizen en voor de uiteindelijke woningkenmerken, is voor huurders en eigenaarsbewoners in beginsel dan ook gelijk: indien een kwaliteitsverbetering niet echt mogelijk is en de verhuizing niet noodzakelijk, dan wordt er niet verhuisd.

De mate en de richting van de gerealiseerde kwaliteitssprong lijken wel sterk beïnvloed te kunnen worden door de redenen die achter de verhuizing liggen. Indien een verhuizing urgenter is of wanneer het verhuisreden niet aan de woning gerelateerd is, zijn huishoudens eerder geneigd een (tijdelijke) achteruitgang in de woningkwaliteit te accepteren.

De gegevens in tabel 5.1 bevestigen de invloed van het verhuismotief op de kwaliteitssprong. Indien er persoonlijke omstandigheden aan de verhuizing ten grondslag liggen, blijkt het aandeel typeverslechtering beduidend hoger dan gemiddeld te zijn. Het tegenovergestelde geldt voor het verbeteren van het woningtype.

De huishoudens die aangeven vanwege de vorige woning te zijn verhuisd, maken verhoudingsgewijs vaker een voorwaartse kwaliteitssprong dan gemiddeld (65% tegenover 52%).

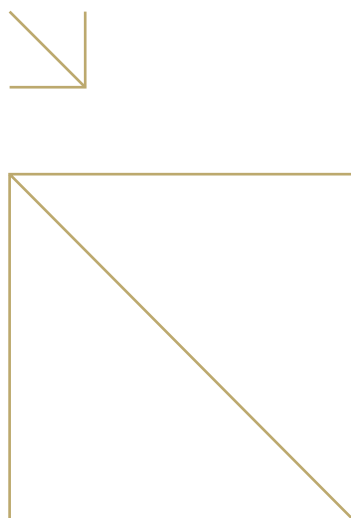
En ten slotte valt ook het nog op dat de huishoudens, die om redenen met betrekking tot de woonomgeving zijn verhuisd, verhoudingsgewijs vaker een naar woningkwaliteit gelijkwaardige woning betrekken.

### 5.3 De wensrealisatie

Huishoudens stemmen hun woonsituatie (zoveel mogelijk) af op hun behoeften en mogelijkheden. Daarbij worden ze niet alleen begrensd door persoonlijke omstandigheden, maar ook door omstandigheden op de (regionale) woningmarkt. Zowel de behoeften als de mogelijkheden veranderen gedurende de

**Tabel 5.1 De gerealiseerde verhuisbeweging bij het betrekken van een nieuwbouwwoning naar mate van verbetering woonsituatie en naar achterliggend verhuismotief van het huishouden (2002)**

Verhuismotief	Gerealiseerde kwaliteitssprong						Totaal (abs.)
	Achterwaartse typeverandering	type gelijk, minder kamers	type gelijk, kamers gelijk	type gelijk, meer kamers	Voorwaartse typeverandering	Starter	
Persoonlijke omstandigheden	21	5	15	5	33	22	28.780
Studie			25			75	210
Werk	10	4	19	12	40	14	4.830
Vorige woning	12	4	17	12	53	2	34.270
Vorige woonomgeving	9	5	26	9	48	3	9.020
Anders	8	7	18	8	47	12	6.530
<b>totaal</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>43</b>	<b>12</b>	<b>66.680</b>



levensloop, waardoor veel huishoudens tussendoor hun woonsituatie aanpassen.

In deze paragraaf staat de vraag centraal in welke mate de verhuisde huishoudens in staat zijn geweest om hun woonwensen te realiseren binnen de in 2002 opgeleverde nieuwbouw. Hiertoe worden de kenmerken van de door een huishouden betrokken woning vergeleken met de door dat huishouden gewenste woningkenmerken. Deze vergelijking kan echter niet direct worden uitgevoerd op basis van de gegevens in BNW, omdat de woonwensen die de desbetreffende huishoudens vooraf hadden, niet beschikbaar zijn. Daarom vindt de genoemde vergelijking plaats met behulp van de woonwensen, zoals vastgesteld in het

Woningbehoeftenonderzoek 2002, en de feitelijke keuzen, die vanuit het BNW 2003 zijn af te leiden. Een één-op-één-vergelijking is evenwel niet mogelijk omdat beide onderzoeken verschillende respondentgroepen hebben. Daarom worden voor naar kenmerken vergelijkbare huishoudengroepen de wensen en de keuzen naast elkaar geplaatst.

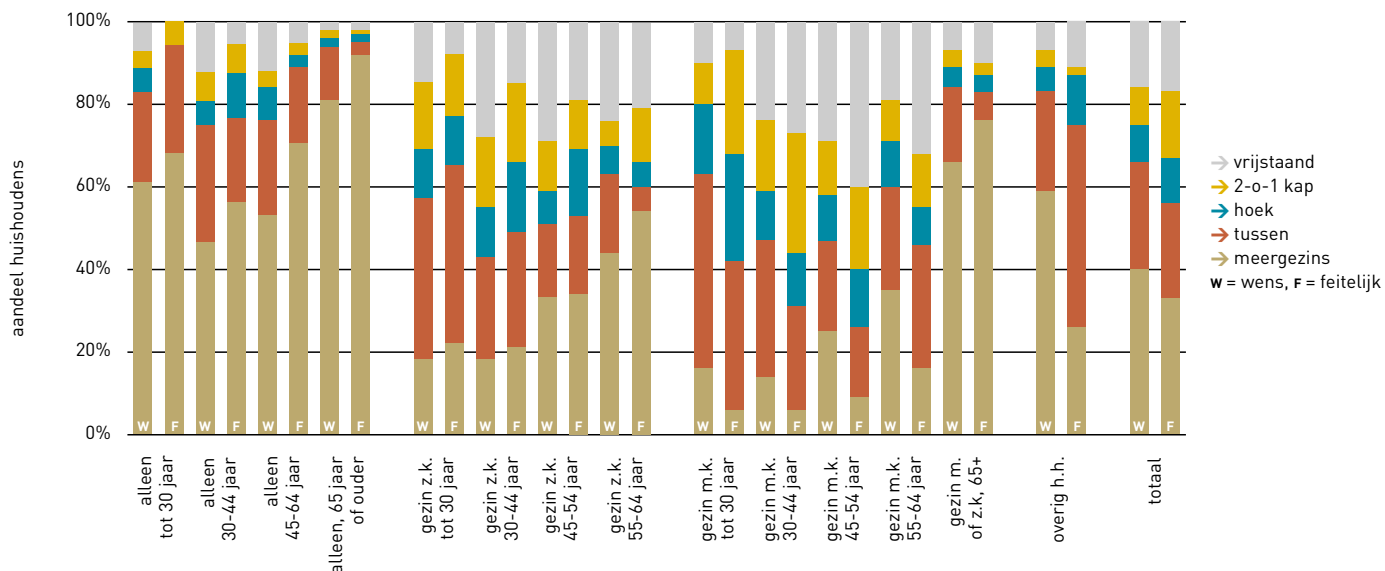
De woonwensen hebben daarbij betrekking op de totale groep verhuiscaprijke huishoudens, ongeacht of men naar een

nieuwbouw- of een bestaande woning wil verhuizen. Driekwart van alle verhuiscaprijke huishoudens in 2002 geeft namelijk te kennen niet (per sé) naar een nieuwe woning te willen verhuizen. Nieuwbouw is dus voor velen niet zo'n belangrijk kenmerk van de gewenste woning. De huishoudens die wel bij voorkeur naar een nieuwbouwwoning willen verhuizen, hebben gemiddeld genomen wel iets afwijkende wensen ten aanzien van de woning. Deze huishoudens hebben iets vaker een voorkeur voor een vrijstaande of twee-onder-één-kapwoning en ook iets vaker een voorkeur voor een koopwoning (zie tabel 53 in de bijlage). Dit moet in het achterhoofd worden gehouden bij het vergelijken van de feitelijke woningkeuze met de woonwensen van de totale groep verhuiscaprijken vooraf.

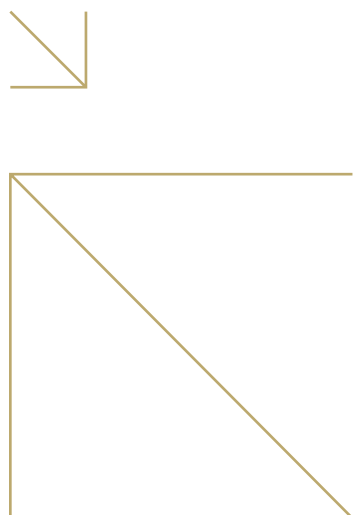
### 5.3.1 Gewenst versus betrokken woningtype

In grote lijnen zijn de verschillen tussen de naar demografische kenmerken onderscheiden groepen huishoudens met betrekking tot het gewenste woningtype, vergelijkbaar met de verschillen in de feitelijke woningkeuze van deze groepen. Maar er kunnen wel enkele nuances geïdentificeerd worden bij deze algemene constatering, zo blijkt uit figuur 5.5.

**Figuur 5.5 Gewenst woningtype en in de nieuwbouw betrokken woningtype naar demografische kenmerken van het huishouden (2002)**



Bron: WBO 2002 (w) en BNW 2003 (f)



Alleenstaanden in alle leeftijdsklassen komen verhoudingsgewijs vaker in een meergezinswoning terecht, dan vergelijkbare huishoudens wensen. Voor de overige demografische huishoudentypen geldt het tegenovergestelde: de feitelijke keuze valt relatief toch iets minder vaak uit op een meergezinswoning.

Voor de gezinnen met kinderen blijken over voldoende mogelijkheden te beschikken om hun wooncarrière via een verhuizing naar een nieuwbouwwoning vorm te geven. Zij blijken feitelijk vaker in vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen terecht te zijn gekomen, dan door dergelijke huishoudens wordt gewenst.

De gezinnen zonder kinderen blijken hun wens ten aanzien van het betrekken van een vrijstaande woning, in werkelijkheid relatief minder goed te hebben kunnen verwezenlijken. Veelal verhuizen deze huishoudens naar een ander type eengezinswoning.

Wanneer de huishoudens op basis van sociaal-economische kenmerken in groepen worden onderverdeeld (zie figuur 5.6), blijkt het volgende. De lagere inkomensgroepen (huishoudens met een inkomen tot modaal) zijn minder goed in staat om hun

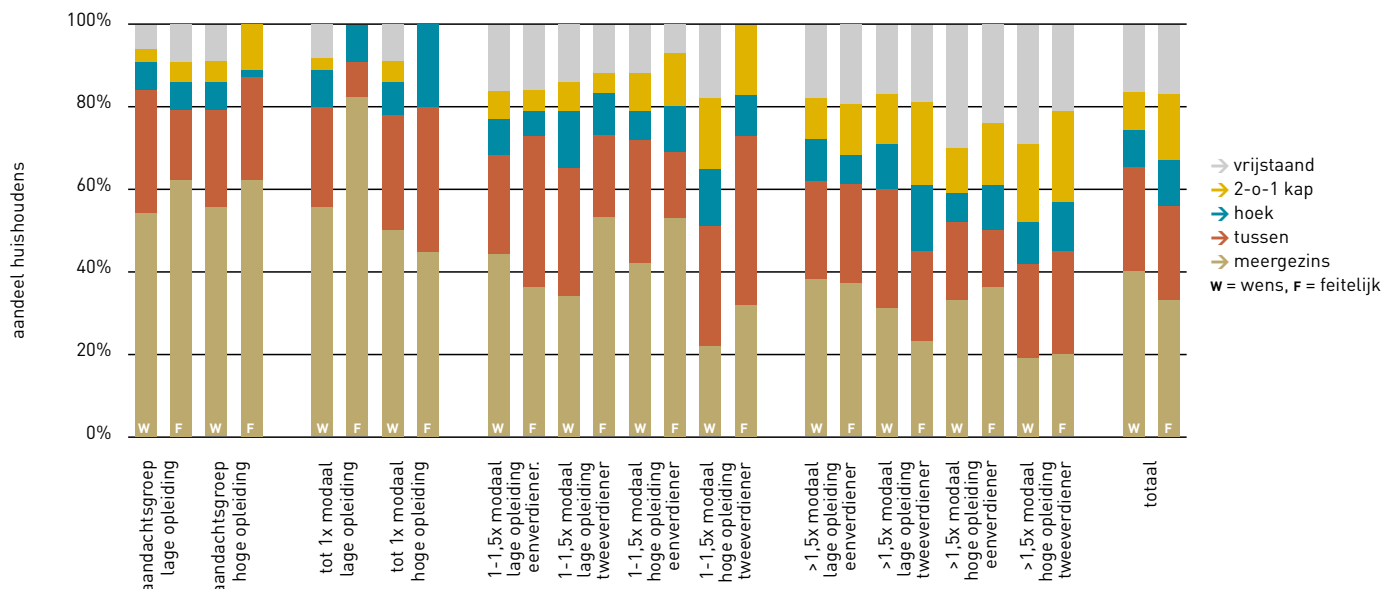
woonwensen naar type woning ook daadwerkelijk te realiseren. Het aandeel huishoudens dat feitelijk naar een meergezinswoning is verhuist, blijkt namelijk nog iets groter dan het toch al hoge aandeel met een dergelijk wens binnen deze groep.

De huishoudens met de meest gunstige sociaal-economische positie (huishoudinkomen boven anderhalf keer modaal en een hoog opleidingsniveau)

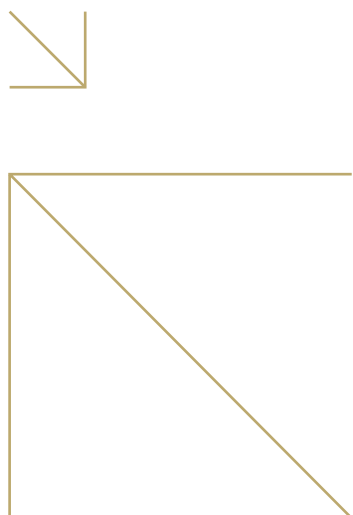
komen feitelijk, niet onverwachts, veel vaker in een vrijstaande woning of een 2-onder-1-kapwoningen terecht dan de overige typen huishoudens. Toch blijft deze feitelijke keuze nog iets achter bij de kwaliteitswens van dergelijke huishoudens.

Een opvallend gegeven in figuur 5.6 betreft de huishoudens met een inkomen in de klasse 1-1,5x modaal, wat door beide partners verdiend wordt. Deze tweeverdieners wensen namelijk veel vaker een woningtype aan de bovenkant van de woningmarkt dan dat zij daadwerkelijk blijken te betrekken, wanneer ze naar een nieuwbouwwoning verhuizen. Deze huishoudens overschatten dus hun mogelijkheden of realiseren hun woonwensen relatief vaker in de bestaande woningvoorraad.

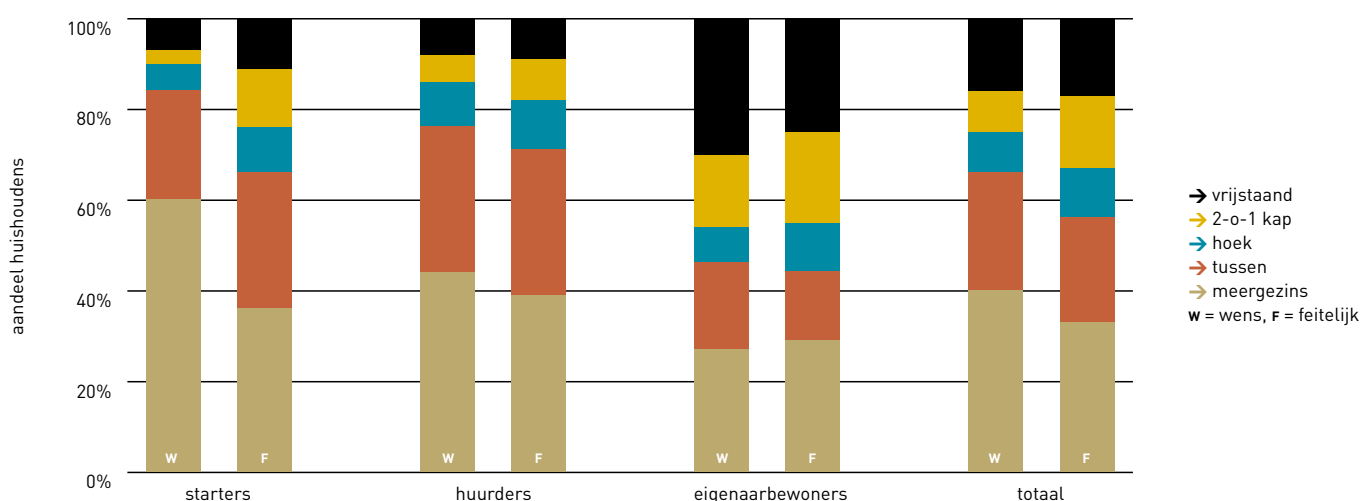
**Figuur 5.6 Gewenst woningtype en in de nieuwbouw betrokken woningtype naar sociaal-economische kenmerken van het huishouden (2002)**



Bron: WBO 2002 (w) en BNW 2003 (f)



**Figuur 5.7 Gewenst woningtype en in de nieuwbouw betrokken woningtype naar vorige woningmarktsituatie (2002)**



Bron: WBO 2002 (w) en BNW 2003 (f)

In de vorige paragraaf 5.3 is al vastgesteld, dat huurders en eigenaarbewoners onderling niet veel van elkaar afwijken wat betreft de gerealiseerde kwaliteitssprong. Uit figuur 5.7 blijkt daarnaast dat beide groepen huishoudens ook ongeveer in dezelfde mate hun wensen ten aanzien van het woningtype weten te realiseren.

Eigenaarbewoners komen feitelijk wel iets minder vaak in een vrijstaande woning terecht wanneer ze naar een nieuwbouwwoning verhuizen, dan deze groep eigenlijk wenst (wanneer men al verhuigeneigd is).

De starters op de woningmarkt wensen verhoudingsgewijs minder vaak naar een eengezinswoning te verhuizen, dan dat men feitelijk in een dergelijke woning binnen het nieuwbouwaanbod terecht komt (zie figuur 5.7). Met name het aandeel van de starters dat feitelijk een vrijstaande woning of een 2-onder-1-kapwoning in de nieuwbouw betreft, is onverwachts te noemen. Waarschijnlijk behoren de starters die een nieuwbouwwoning betrekken, tot een specifieke groep.

De woonwensen ten aanzien van het woningtype en de feitelijke nieuwbouwproductie zijn onderling ook vergeleken per

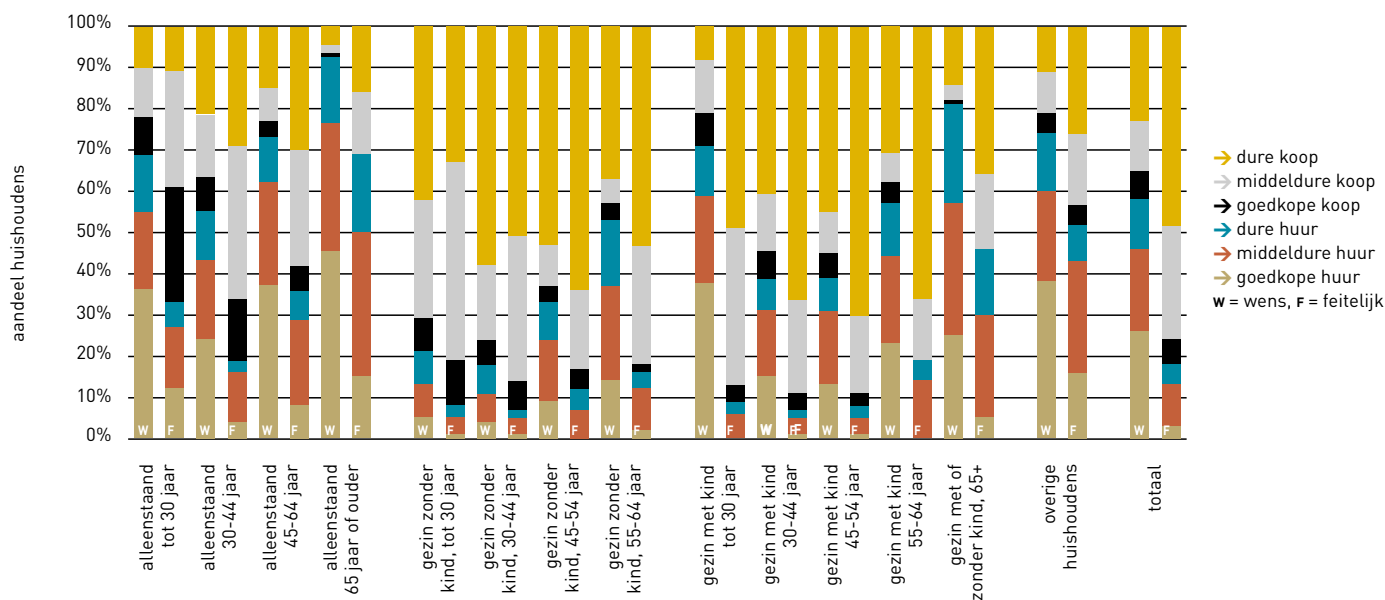
landsdeel. Daarbij is de onderverdeling naar huishoudengroepen wel achterwege gelaten. De resultaten zijn opgenomen in tabel 57 in de bijlage. Voor de landsdelen Noord en Oost geldt, dat de nadruk op de vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen binnen de nieuwbouwproductie verhoudingsgewijs sterker is dan binnen de gewenste woonwensen. Het tegengestelde geldt voor de woningtypen tussenwoning en meergezinswoning. In de landsdelen Zuid en West vertoont de verdeling naar woningtypen in de nieuwbouwproductie meer overeenkomst met de verdeling van de gewenste woningtypen.

Uit eenzelfde vergelijking tussen wensen en feitelijke productie per gemeentegrootteklasse (zie tabel 58 in de bijlage) blijkt dat de beide verdelingen naar woningtype onderling veel sterker overeenkomen. De verschillen die zijn waar te nemen hebben vooral betrekking op de verdeling naar typen binnen de categorie eengezinswoningen. Op gemeenteniveau wordt gemiddeld genomen dus redelijk overeenkomstig de woonwensen van de consument woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Naast het woningtype is ook de wensrealisatie naar woninggrootte bestudeerd (zie tabel 59 in de bijlage). De



**Figuur 5.8 Gewenst woningmarktsegment en in de nieuwbouw betrokken woningmarktsegment naar demografische kenmerken van het huishouden (2002)**

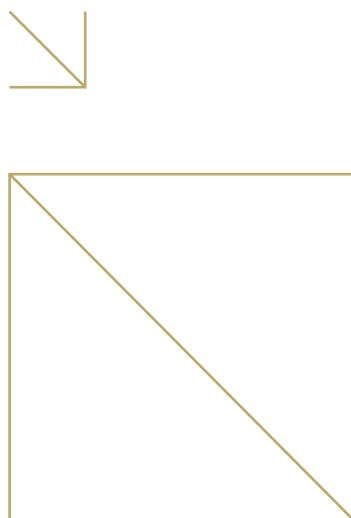


resultaten laat zien dat alle naar demografische kenmerken onderscheiden groepen huishoudens over het algemeen hun wens met betrekking tot het aantal kamers wel weten te realiseren. De grootte van de woning lijkt daarmee een hardere (of makkelijker te realiseren) kwaliteitswens te zijn dan het type eengezinswoning.

### 5.3.2 Gewenst versus betrokken prijsklasse van de woning

De wensrealisatie van huishoudens kan worden beoordeeld op basis van de fysieke kenmerken van de woning, maar zeker zo belangrijk is het om te weten in hoeverre de gewenste en feitelijke prijs voor het wonen daarbij overeenkomen. Om een goede vergelijking te kunnen maken, is een onderverdeling naar eigendomsverhouding eveneens noodzakelijk. In de figuren 5.8 tot en met 5.10 zijn zowel de woonwensen als de feitelijke betrokken nieuwbouwproductie dan ook in zes woningmarktsegmenten onderverdeeld: huur- en koopwoningen en per sector drie prijsklassen. De verdeling van de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens naar deze zes segmenten verschilt sterk van de verdeling van de feitelijke in 2002 betrokken

nieuwbouwproductie. Uit figuur 5.8 kan worden afgelezen dat bijna 60% van alle verhuisgeneigde huishoudens naar een (bestaande of nieuwe) huurwoning wens te verhuizen. Van de huishoudens die naar een nieuwe woning zijn verhuisd, blijkt slechts 20% in de huursector terecht te zijn gekomen. Verhoudingsgewijs wordt er meer naar nieuwe koopwoningen verhuisd, dan op basis van de wensen is te verwachten. Op basis van de uitgevoerde analyses is niet te achterhalen of dit door huishoudens als een gedwongen keuze wordt ervaren of eerder als een onverwachte mogelijkheid. Het wordt uit figuur 5.8 wel duidelijk dat de desbetreffende huishoudens in de nieuwbouw relatief veel meer in het middeldure en dure koopsegment terecht komen (75% van de totale woningproductie), dan dat verhuisgeneigde huishoudens wensen (36%). Het geschetste beeld is terug te zien bij vooral de alleenstaanden (onder de 65 jaar) en gezinnen met kinderen. De verhuisgeneigde paren zonder kinderen hebben sowieso een sterkere koopwens, waardoor de verdeling naar woningmarktsegmenten van het feitelijk betrokken nieuwbouwaanbod meer overeenstemming vertoond met deze wensen.



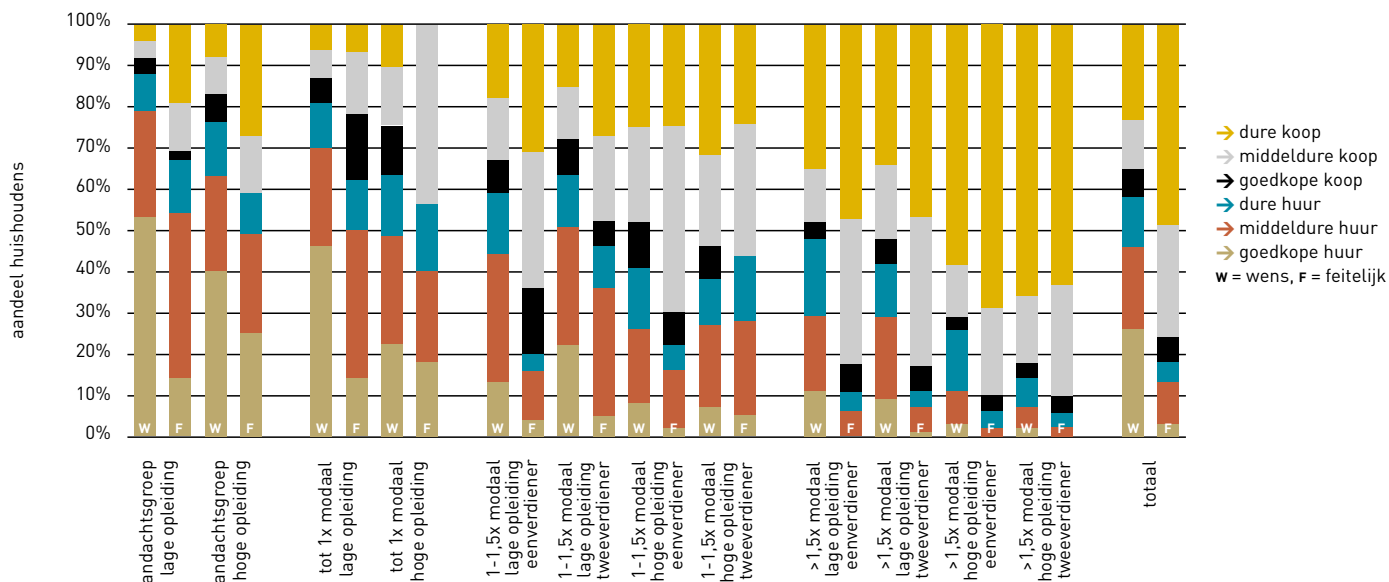
Verder blijkt uit figuur 5.8 dat de meerpersoonshuishoudens (paren en gezinnen) in de leeftijdsklasse 55-64 jaar een sterke huurwens (ruim 50%) hebben, maar verhoudingsgewijs toch weinig een huurwoning betrekken als er naar een nieuwe woning wordt verhuisd (een kleine 20%). In dit zelfde rijtje passen ook de paren en gezinnen boven de 65 jaar en zeker de gezinnen tot 30 jaar. Binnen de laatstgenoemde groep wensen de verhuiscandidate huishoudens in 70% van de gevallen een huurwoning, maar komt feitelijk circa 90% in een koopwoning terecht wanneer er naar een nieuwbouwwoning wordt verhuisd.

De wensrealisatie naar eigendomsverhouding en prijsklasse verschilt dus in sterke mate voor de naar demografische kenmerken onderscheiden groepen huishoudens. De verschillen tussen woonwensen en feitelijke woningkeuze zijn aanmerkelijk kleiner per groep, wanneer de huishoudens naar sociaal-economische kenmerken worden onderscheiden (zie figuur 5.9). Zowel de woonwens als zeker ook de uiteindelijke woningkeuze worden natuurlijk sterk bepaald door de sociaal-economische kenmerken, met name het inkomen, van het desbetreffende huishouden. Twee onderscheiden groepen

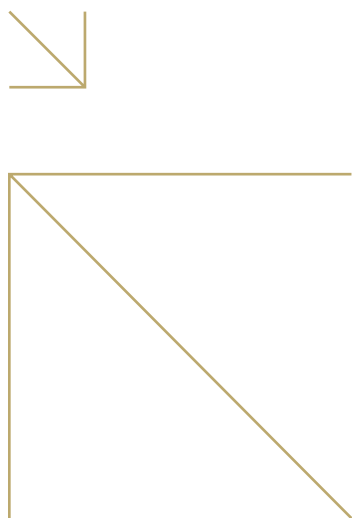
springen uit het meer algemene beeld in figuur 5.9. Het betreft de eenverdieners met een lagere opleiding en een huishoudinkomen tussen een en anderhalf keer modaal of een inkomen boven anderhalf keer modaal. De huishoudens in deze twee groepen blijken verhoudingsgewijs veel vaker in een nieuwe koopwoning terecht te komen, dan is te verwachten op basis van de binnen deze groepen geuite woonwensen. Voor een deel betreft het hier de wat oudere huishoudens (55-64 jaar), die bij gebrek aan passend aanbod in de huursector alsnog kiezen voor een koopwoning.

Binnen de overige groepen huishoudens komt de verhouding tussen huur- en koopsector in de geuite wensen meer overeen met die in de feitelijke woningkeuze binnen de nieuwbouw. Zowel in de huur- als in de koopsector zijn de eerste bewoners van de nieuwbouwwoningen vaak wel duurder uit, dan het door vergelijkbare huishoudens als wenselijk aangegeven prijsniveau. Ten slotte hebben we de wensrealisatie naar eigendomsverhouding en prijsklasse ook nog vergeleken voor de verschillende uitgangsposities op de woningmarkt van huishoudens. Uit figuur 5.10 blijkt dat deze wensrealisatie sterk samenhangt met de vorige woningmarktpositie.

**Figuur 5.9 Gewenst woningmarktsegment en in de nieuwbouw betrokken woningmarktsegment naar sociaal-economische kenmerken van het huishouden (2002)**



Bron: WBO 2002 (w) en BNW 2003 (f)



De 12% van alle eerste bewoners, die in 2002 als starter een nieuwbouwwoning hebben betrokken, blijkt in ruim 80% van de gevallen in een koopwoning terecht te zijn gekomen. Dit is het drievoudige van het aandeel potentiële starters dat een koopwoning wenst. Het geringe nieuwbouwaanbod huurwoningen (dat bovendien voor een belangrijk deel door ouderen is betrokken) speelt hierbij zeer waarschijnlijk een rol. Van de verhuiscapabele huurders wenst 70% wederom een huurwoning te betrekken naar de gewenste verhuizing. Wanneer deze huishoudens echter naar een nieuwbouwwoning verhuizen, komt maar 37% weer in de huursector terecht. Het is voornamelijk niet duidelijk, of deze huishoudens hun kansen op het betrekken van een koopwoning vooraf te laag inschatten, of dat een gebrek aan huurwoningen hen doet uitwijken naar de koopsector.

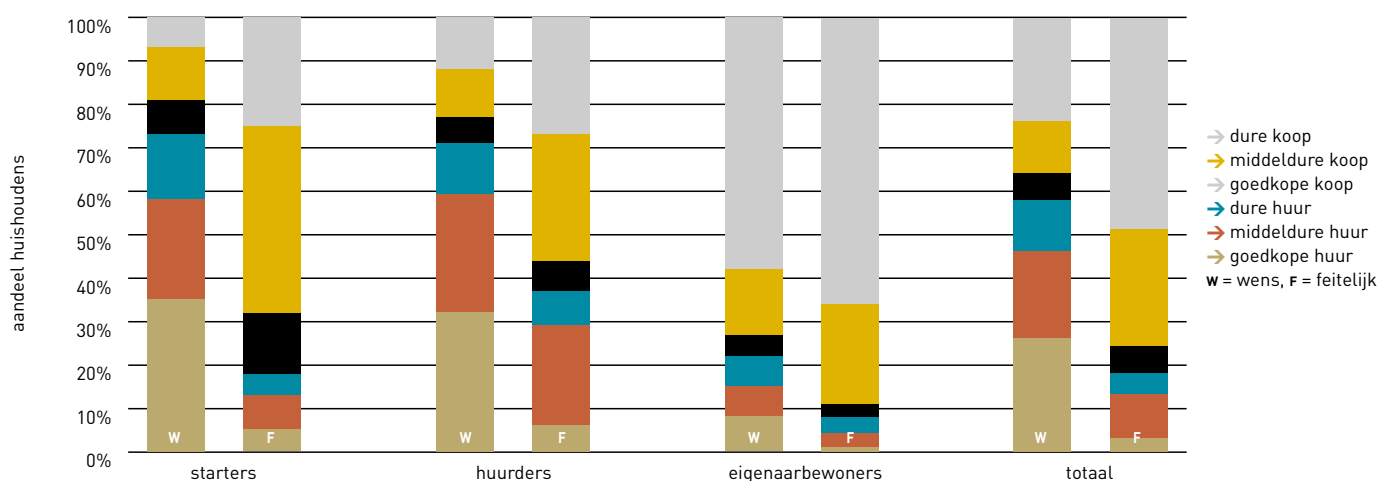
De uiteindelijke woningkeuze in de nieuwbouw komt bij de eigenaarsbewoners het meest overeen met de wensen ten aanzien van eigendomsverhouding en prijsklasse van de woning. Dit geldt voor zowel het aandeel per eigendomsector als ook (in iets geringere mate) voor de verdeling naar prijsklasse daarbinnen.

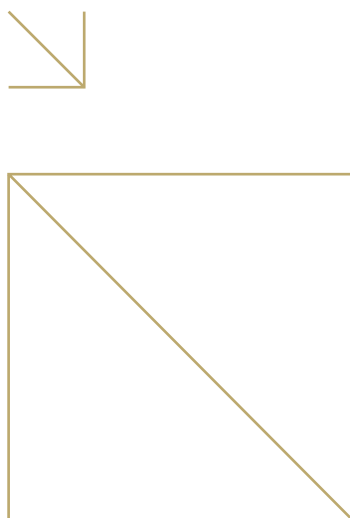
#### 5.4 Zeggenschap in de nieuwbouw

In deze paragraaf worden zowel de (al dan niet gerealiseerde) behoefte aan particuliere opdrachtgeverschap onder de woonconsument in kaart gebracht, als de omvang en de kenmerken van de feitelijke productie via eigenbouw. Daarbij wordt een uitsplitsing naar de demografische kenmerken van de huishoudens en naar de uitgangspositie op de woningmarkt aangebracht.

Over de totale bevolking bezien ligt het feitelijk aandeel van het in particulier opdracht gerealiseerde koopwoningen in de nieuwbouw (18%) en het percentage verhuiscapabele huishoudens dat zeker zelf zou willen bouwen (20%), zeg maar de 'harde wens', niet ver uit elkaar (onder verhuiscapabele huishoudens met een voorkeur voor een nieuwbouwwoning ligt dit percentage overigens op 27%; zie ook tabel 53 in de bijlage). In paragraaf 5.5 zal duidelijk worden dat er naast de feitelijke eigenbouw en deze harde wens om zelf te bouwen, ook nog een behoorlijke niet gerealiseerde wens tot particuliere opdrachtgeverschap bestaat.

**Figuur 5.10 Gewenst woningmarktsegment en in de nieuwbouw betrokken woningmarktsegment naar vorige woningmarktpositie (2002)**





De wens om zelf te bouwen is het grootst (30 tot 45% van de desbetreffende groepen huishoudens) onder de jongere tweepersoonshuishoudens (tot 45 jaar) en onder de gezinnen met kinderen waarvan het hoofd tussen de 30 en 45 jaar is (zie figuur 5.11). Met name de jongere tweepersoonshuishoudens blijken deze wens verhoudingsgewijs minder goed om te kunnen zetten in feitelijk particulier opdrachtgeverschap. Hetzelfde geldt in iets mindere mate ook voor de jongere gezinnen. Hier lijken dus nog mogelijkheden te liggen om particulier opdrachtgeverschap op een wat hoger niveau te brengen.

Voor de gezinnen met kinderen en een gezinshoofd in de leeftijdsklasse 55-64 jaar is een tegengesteld beeld te zien in figuur 5.11. Het aandeel binnen deze groep dat een nieuwe woning heeft betrokken, die via eigenbouw tot stand is gekomen, is aanmerkelijk groter dan het aandeel verhuisgeniege huishoudens binnen deze groep met een dergelijke wens.

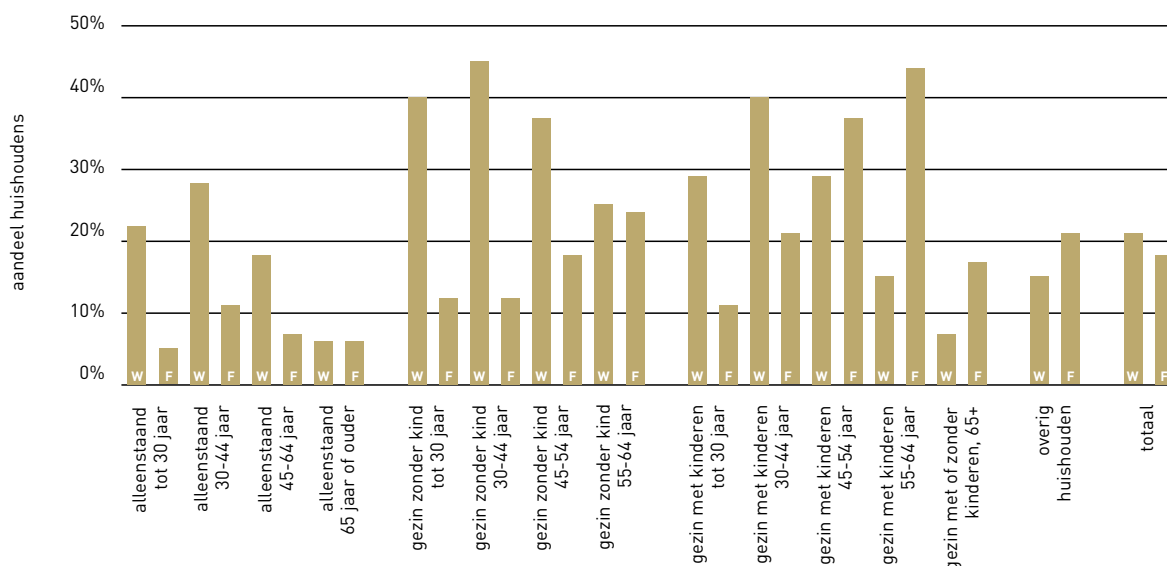
Onder de huishoudens die al eigenaarbewoner zijn, is de wens om zelf te bouwen veel groter (36%) dan onder de huurders en

starters op de woningmarkt (respectievelijk 14% en 13%). Feitelijk is het aandeel eigenaarbewoners dat een via eigenbouw gerealiseerde nieuwbouwwoning heeft betrokken, echter beduidend lager, zo blijkt uit figuur 5.12.

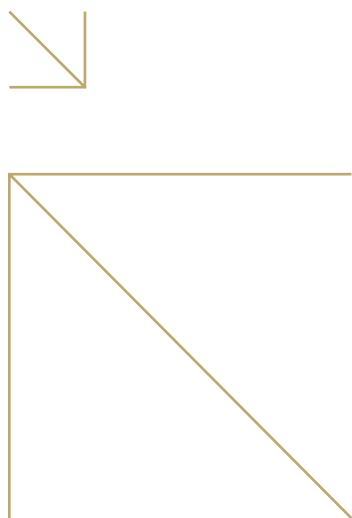
Naast eigenbouw kan meer inspraak in de planontwikkeling eveneens bijdragen aan een betere aansluiting van de nieuwbouwproductie aan de behoefte van de kritische, geïndividualiseerde en geëmancipeerde woonconsument van de 21ste eeuw. Opdrachtgeverschap en inspraak kunnen als gradaties van de betrokkenheid bij de bouw van nieuwe woningen worden beschouwd. In tabel 5.2 is de mate van betrokkenheid voor de eigenaarbewoners, die in 2002 hun woning betrokken hebben, weergegeven. Daarbij is de betrokkenheid ook nader gespecificeerd naar woningtype, landsdeel en gemeentegrootteklasse.

Bijna de helft (45%) van alle in 2002 betrokken koopwoningen is met enige vorm van inspraak tot stand gekomen. Naast de bijna 20% in particuliere opdracht gebouwde woningen (zoals hiervoor al aangegeven), blijkt ook nog bijna een kwart van de

**Figuur 5.11 Gewenst particulier opdrachtgeverschap en in de nieuwbouw gerealiseerd particulier opdrachtgeverschap naar demografische kenmerken van het huishouden (2002)**



Bron: WBO 2002 (w) en BNW 2003 (f)



productie van koopwoningen met inspraak tot stand gekomen (zie tabel 5.2). De mate waarin de koper van een nieuwe woning betrokken is geweest bij de bouw, varieert erg sterk naar woningtype. Maar liefst 69% van de in 2002 gereedgekomen vrijstaande woningen is via eigenbouw gerealiseerd en maar 18% van dit type is zonder enige vorm van inspraak gebouwd. Daarnaast is particulier opdrachtgeverschap ook nog in 11% van de gevallen gekoppeld aan de bouw van de twee-onder-één-kapwoningen. Bij de overige woningtypen komt eigenbouw nauwelijks voor. Wel is in tabel 5.2 te zien, dat inspraak bij de bouw van deze typen steeds in ongeveer 30% van de gevallen heeft plaatsgevonden.

Het beeld van de mate van betrokkenheid van de eerste bewoners bij de productie van koopwoningen per landsdeel wordt sterk bepaald door de samenstelling naar woningtype van de regionale productiestromen. In de regio Noord zijn verhoudingsgewijs veel vrijstaande woningen gerealiseerd (zie ook paragraaf 2.3.1) en binnen deze regio komt dan ook relatief meer particulier opdrachtgeverschap voor (zie tabel 5.2). Het landsdeel West kent een groot aandeel meergezinswoningen in de productie van koopwoningen en kent een veel lager aandeel

eigenbouw en juist veel meer productie zonder inspraak van de eerste bewoner.

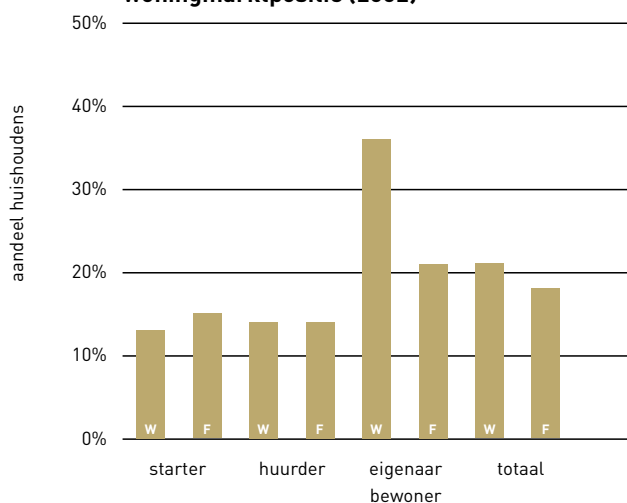
De invloed van de samenstelling naar woningtype van de nieuwbouwproductie op de mate van betrokkenheid van de kopers is eveneens herkenbaar bij een onderverdeling naar gemeentegrootteklasse. In tabel 5.2 is een dalend aandeel van particulier opdrachtgeverschap waar te nemen bij het oplopen van het inwonersaantal binnen de gemeente. Deze afname loopt parallel aan de eerder geschetste daling van het aandeel vrijstaande woningen per gemeentegrootteklasse (zie ook paragraaf 2.3.1). Verder valt het wel op dat juist de vier grote steden het hoogst relatief aantal met inspraak gebouwde woningen kennen. Want maar liefst 52% van de productie binnen de koopsector in deze steden bestaat uit meergezinswoningen; het woningtype waarbij de betrokkenheid van de eerste bewoners bij de bouw normaal erg laag is. Mogelijk speelt in dit geval het herstructureringsproces in de vier grote steden een rol.

### 5.5 Niet gerealiseerde wens tot particulier opdrachtgeverschap

Uit tabel 5.3 blijkt dat naast de 15% van alle eerste bewoners die via eigenbouw hun in 2002 betrokken nieuwbouwwoning hebben gerealiseerd, nog eens 20% interesse had en heeft in het zelf bouwen van een woning. Het individueel bouwen heeft daarbij verreweg de voorkeur bij de desbetreffende huishoudens. De resterende 65% van alle eerste bewoners van de in 2002 betrokken woningen had en heeft geen interesse in enige vorm van particulier opdrachtgeverschap. Dit percentage komt overeen met het aandeel verhuisgeneigde huishoudens met een voorkeur voor een nieuwbouwwoning maar zonder wens tot eigenbouw (67%, zie tabel 53 in de bijlage).

In de regio West komt particulier opdrachtgeverschap verhoudingsgewijs niet veel voor, zo is in de vorige paragraaf 5.4 vastgesteld. In deze regio blijken ook de bewoners van de nieuwbouwwoningen ook veel minder vaak de wens te hebben om aan eigenbouw te beginnen (zie tabel 5.3). Deze wens is in de regio Oost relatief gezien het grootst: 46% van de huishoudens is al opdrachtgever geweest of zou wel via eigenbouw een woning (hebben) willen realiseren. Hiervoor is al vastgesteld, dat naar mate de gemeente meer inwoners telt, het aandeel opdrachtgevers onder de bewoners

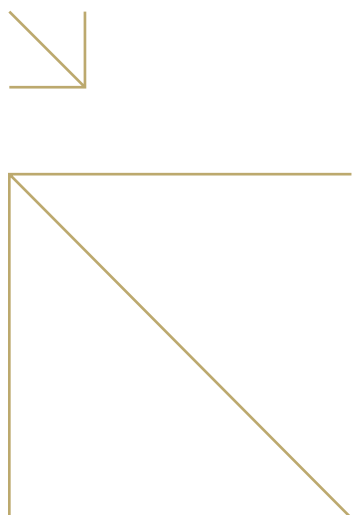
**Figuur 5.12 Gewenst particulier opdrachtgeverschap en in de nieuwbouw gerealiseerd particulier opdrachtgeverschap naar vorige woningmarktpositie (2002)**



Bron: WBO 2002 (w) en BNW 2003 (f)

**Tabel 5.2** Mate van betrokkenheid eigenaarbewoner bij bouw van de woning, naar woningtype, landsdeel en gemeentegrootte

	Mate van betrokkenheid			Totaal (absoluut)
	opdrachtgever	inspraak	geen inspraak	
<b>Woningtype</b>				
Vrijstaande woning	69	13	18	11.540
2-o-1-kapwoning	11	32	57	10.230
Hoekwoning	1	30	69	6.400
Tussenwoning	1	34	65	11.930
Meergezinswoning	*	28	72	13.330
<b>Landsdeel</b>				
Noord	37	23	40	5.740
Oost	27	27	46	8.840
West	9	28	63	28.640
Zuid	25	26	49	10.810
<b>Gemeentegrootte</b>				
tot 20.000 inwoners	35	21	44	8.620
20-50.000 inwoners	21	27	52	20.940
50-100.000 inwoners	21	25	54	7.150
100-250.000 inwoners	8	29	63	8.470
4 grote steden	2	33	65	8.850
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>55</b>	<b>54.030</b>



**Tabel 5.3 Bewoners van nieuwe woningen naar particulier opdrachtgeverschap en eventuele wens toe eigenbouw**

	Is al opdrachtgever	Wens tot particulier opdrachtgeverschap			Totaal
		Individueel	samen met anderen	geen wens	
<b>Landsdeel</b>					
Noord	30	10	3	57	7.040
Oost	23	20	3	54	10.350
West	7	18	3	72	36.550
Zuid	21	17	1	61	12.740
<b>Gemeentegrootte</b>					
tot 20.000 inwoners	29	15	1	55	10.440
20-50.000 inwoners	18	17	2	63	25.020
50-100.000 inwoners	17	15	1	67	8.510
100-250.000 inwoners	6	20	4	70	10.960
4 grote steden	2	19	4	75	11.750
<b>Totaal</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>65</b>	<b>66.680</b>

Bron: BNW 2003

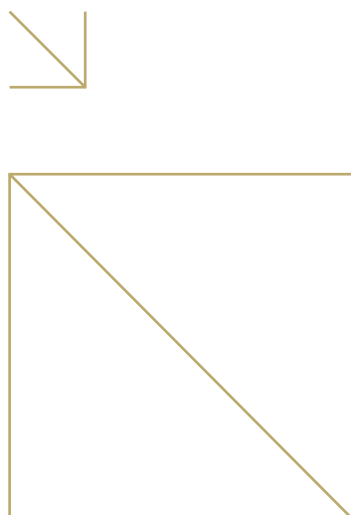
van nieuwe woningen geringer is. In gemeente met 100.000 of meer inwoners, komt eigenbouw verhoudingsgewijs erg weinig voor. Een grotere nadruk op de productie van meergezinswoningen en mogelijk een tekort aan beschikbare kavels lijken hier mede de oorzaak van te zijn. Uit tabel 5.3 komt naar voren, dat de wens onder de bewoners om zelf te bouwen ook verreweg het kleinst is in deze gemeenten. De huishoudens zijn natuurlijk op de hoogte van de geringe mogelijkheden (weinig beschikbare kavels) tot eigenbouw in de grote steden en zullen bij een dergelijke wens om zelf een woning te realiseren, uitwijken naar andere gemeenten.

Particulier opdrachtgeverschap is toch vooral in relatie te brengen met de gezinnen met kinderen, waarvan het gezinshoofd tussen de 30 en 65 jaar oud is. Met name de 55-64 jarigen weten hun wensen wat eigenbouw betreft om te zetten in feitelijk gedrag, zo is in de vorige paragraaf 5.4 al vastgesteld. Uit figuur 5.13 blijkt de niet gerealiseerde wens onder deze categorie huishoudens dan ook geringer te zijn dan bij de overige groepen gezinnen met kinderen. De wens om via particulier opdrachtgeverschap een nieuwe

woning te realiseren, is verreweg het grootst onder de gezinnen met kinderen, waarvan het hoofd behoort tot de leeftijdsklassen 45-54 jaar of 30-44 jaar (respectievelijk 60% en 50%). De laatstgenoemde groep blijkt daarbij deze wens minder goed om te kunnen zetten in feitelijke eigenbouw (zie figuur 5.13). Boven de 65 jaar moet je niet meer aan particulier opdrachtgeverschap beginnen, zo lijken de huishoudens uit deze leeftijdsklasse te denken. De wens om zelf te bouwen is minimaal onder de 65-plussers. De toenemende vergrijzing in de komende jaren lijkt dus niet te gaan bijdragen aan een groter aandeel van het particulier opdrachtgeverschap in de toekomstige nieuwbouwproductie.

### 5.6 Geschillen tijdens het nieuwbouwproces

In het overheidsbeleid wordt gestreefd naar meer betrokkenheid van de toekomstige kopers bij de bouw van de nieuwe woningen. Een grotere betrokkenheid (en daarmee meer inspraak) zal namelijk de keuzevrijheid van de woonconsumenten mede vergroten. De relatie tussen bouwer en bewoner zal daarbij absoluut een andere vorm aannemen,



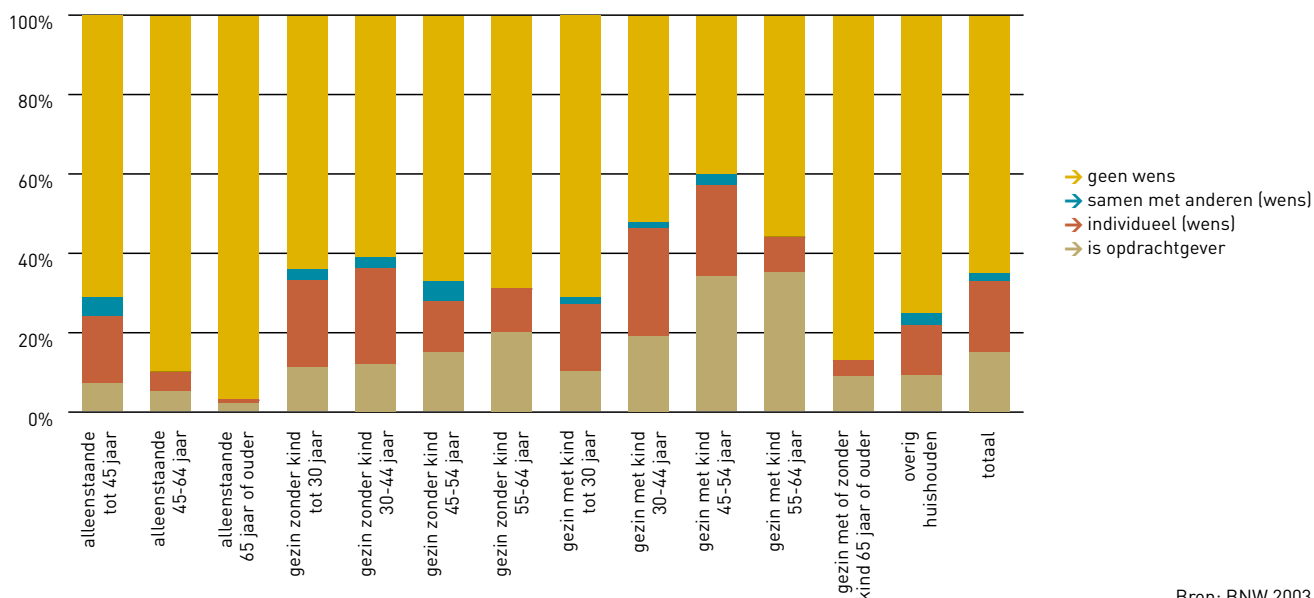
dan het geval is bij de (conventionele) nieuwbouwproductie zonder inspraak. Wanneer bewoners inderdaad steeds meer betrokken gaan raken bij de bouw van hun nieuwe woning, is het van belang die onderlinge relaties in de gaten te houden. Met name inzicht in mogelijke onderlinge geschillen tussen de woonconsument en de bouwer zal steeds belangrijker worden. In de twee volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de omvang, de aard en de eventuele gevolgen van problemen tijdens het bouwproces (paragraaf 5.6.1) en van problemen bij of na de oplevering van de nieuwe woning (paragraaf 5.6.2).

### 5.6.1 Problemen tijdens het bouwproces

Driekwart van de bewoners in de in 2002 betrokken koopwoningen zegt geen problemen te hebben gehad tijdens het bouwproces. De overige 25% van de eigenaarbewoners in de nieuwe woningen, ofwel 13.000 huishoudens, heeft dus wel één of meerdere problemen ervaren tijdens de bouw (zie tabel 5.4). Daarbij worden problemen met betrekking tot de voortgang van de bouwactiviteiten het meest genoemd. Het uitvoeren van afgesproken meerwerk blijkt ook nog geregeld tot onderlinge geschillen tussen eerste bewoner en bouwer te leiden.

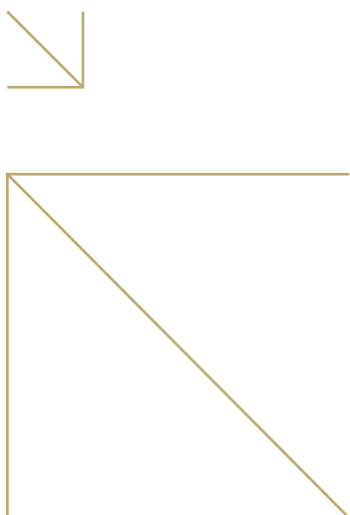
Uit tabel 5.5 blijkt dat in eenderde van deze 13.000 gevallen, de problemen tijdens het bouwproces grote financiële gevolgen hebben gehad: meer dan 5.000 euro extra bouwkosten (dus in 8% van alle nieuwe koopwoningen vallen de bouwkosten minimaal 5.000 euro hoger uit). Maar daarnaast leidt 30% van de problemen slechts tot marginale extra kosten (maximaal 500 euro). Het is niet bekend welke extra kostenposten hierin opgenomen zijn, maar het is waarschijnlijk dat een deel van deze extra kosten voortkomen uit een langere bouwperiode. Want een ander gevolg van de problemen tijdens het bouwproces betreft het verlengen van die bouwtijd (zie tabel 5.5). Maar liefst 50% van de huishoudens die aangeven problemen te hebben gehad tijdens de bouw, hebben minimaal vijf maanden langer dan volgens de oorspronkelijke planning moeten wachten, voordat de nieuwe woning daadwerkelijk is opgeleverd. In veel koopovereenkomsten zijn uitloopclausules met betrekking tot het bouwproces opgenomen, waardoor dit probleem vaak volledig bij de consument neerslaat. Het huishouden dient zelf de eventuele overbrugging tussen de opleverdatum van de oude woning en die van de nieuwe woning te regelen, zowel fysiek als financieel. Slechts in 17% van de

**Figuur 5.13 Particulier opdrachtgeverschap en eventuele wens tot eigenbouw onder bewoners in gereedgekomen nieuwbouwwoningen, naar demografische kenmerken van het huishouden (2002)**



Bron: BNW 2003





**Tabel 5.4 Omvang en aard van geschillen tijdens het bouwproces**

geen problemen	76
één of meerdere problemen	24
<hr/>	
totaal (absoluut aantal eigenaarbewoners)	54.030
<hr/>	
<b>Genoemde problemen</b>	
Probleem m.b.t. voortgang van de bouwactiviteiten	40
Probleem m.b.t. de uitvoering van afgesproken meerwerk	17
Afwijkingen tijdens uitvoering t.o.v. oorspronkelijk bouwplan	9
Probleem met kwaliteit / afwijking van bestek / verkoopinformatiefolder	8
Probleem met betrekking tot de prijs	1
Probleem met betrekking tot kaveloppervlakte	1
Ander probleem	24
<hr/>	
totaal (absoluut aantal genoemde problemen)	17.480

Bron: BNW 2003

**Tabel 5.5 Gevolgen, financieel en in doorlooptijd, van de geschillen tijdens het bouwproces**

	<b>Aandeel</b>
<hr/>	
<b>Extra bouwkosten</b>	
0 tot 499 euro	30
500 tot 1.249 euro hoger	12
1.250 tot 2.499 euro hoger	13
2.500 tot 4.999 euro hoger	12
5.000 tot 9.999 euro hoger	9
vanaf 10.000 euro hoger	24
<hr/>	
<b>Extra bouwtijd</b>	
Minder dan een maand	17
1 tot 3 maanden (tot 13 weken)	23
4 tot 5 maanden	12
5 maanden of langer	49
<hr/>	
totaal (absoluut)	13.180

Bron: BNW 2003

probleemgevallen tijdens de bouw leidt het tot niet meer dan een maand extra bouwtijd.

### 5.6.2 Problemen bij oplevering

Problemen bij of na oplevering van de nieuwe koopwoning worden door de eerste bewoners iets vaker genoemd dan problemen tijdens het bouwproces. Tabel 5.6 laat zien dat in circa 60% van de productie in de koopsector de oplevering zonder noemenswaardige problemen verloopt. In bijna 40% wordt de koopwoning dus echter met één of meerdere gebreken opgeleverd. In absolute aantallen betreft het ruim 20.000 woningen die in 2002 zijn betrokken.

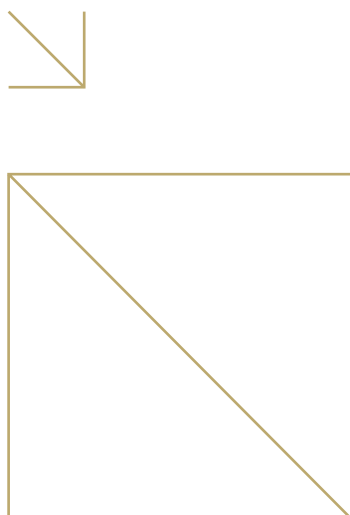
Het veruit meest genoemde probleem betreft het vaststellen van gebreken aan de afwerking van de woning (32%). Daarna noemen de eerste bewoners ook de gebreken aan sanitair of keuken en gebreken aan technische installaties nog frequent.

Wie had gedacht dat dergelijke problemen bij oplevering van de woning snel verholpen zijn, komt toch enigszins bedrogen uit. In bijna de helft van de gevallen hebben de eigenaarbewoners langer dan vijf maanden moeten wachten. Maar het aandeel van

de problemen dat binnen één extra maand wordt opgelost, is met 27% wel groter dan bij de problemen tijdens de bouw (17%).

De financiële gevolgen voor de woonconsument van de problemen bij oplevering zijn aanzienlijk geringer dan bij de problemen tijdens het bouwproces. In bijna de helft van alle problemen zijn de extra bouwkosten marginaal te noemen (maximaal 500 euro). Toch wordt nog 18% van de eerste bewoners geconfronteerd met minimaal 5.000 euro extra kosten voor het bouwen van de woning.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat specifieke aandacht in het overheidsbeleid voor de onderlinge relatie tussen bouwer en bewoner, zeker niet overbodig is.



**Tabel 5.6 Omvang en aard van geschillen bij of na oplevering**

geen gebrek	62
één of meer gebreken	38
<hr/>	
totaal (absoluut)	54.030

**Genoemde problemen**

Gebreken aan afwerking (schilderwerk, timmerwerk, kitwerk)	32
Gebreken aan sanitair en keuken	10
Gebreken aan technische installaties (CV ed)	10
Gebreken aan muren	8
Gebreken aan het meerwerk	8
Gebreken aan dak	5
Gebreken aan vloeren	4
Gebreken aan de fundering	1
Ander gebrek	22
<hr/>	
totaal (absoluut)	33.250

Bron: BNW 2003

**Tabel 5.7 Gevolgen, financieel en in doorlooptijd, van de geschillen bij of na oplevering**

	<b>Aandeel</b>
<hr/>	
<b>Extra bouwkosten</b>	
0 tot 499 euro	46
500 tot 1.249 euro hoger	15
1.250 tot 2.499 euro hoger	10
2.500 tot 4.999 euro hoger	11
5.000 tot 9.999 euro hoger	9
vanaf 10.000 euro hoger	9
<hr/>	
<b>Extra bouwtijd</b>	
Minder dan een maand	26
1 tot 3 maanden (tot 13 weken)	20
4 tot 5 maanden	7
5 maanden of langer	47
<hr/>	
totaal (absoluut)	20.680

Bron: BNW 2003

# Begrippenlijst

## Aandachtsgroep

In de verschillende Woningbehoeftenonderzoeken behoren de volgende huishoudens tot de aandachtsgroep (volgens de definitie uit de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig):

Netto jaar-inkomen	WBO 1990	WBO 1994	WBO 1998	WBO 2002
--------------------	----------	----------	----------	----------

Één-persoons-huishouden	< € 10.119	< € 11.381	< € 12.522	< € 13.938
-------------------------	------------	------------	------------	------------

Meer-persoons-huishouden	< € 13.795	< € 15.519	< € 17.075	< € 19.007
--------------------------	------------	------------	------------	------------

## Basishuur

De basishuur wordt gehanteerd bij het vaststellen van de hoogte van de huursubsidie. Deze huur is gelijk aan de bruto huur verminderd met de eventueel in dat bedrag opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privé-gebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

## Bejaarden- of seniorenwoning

(zie ouderenwoning).

## Doorstromer

Men spreekt van doorstromen indien een huishouden binnen Nederland verhuist. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning.

## Eenverdieners

Dit betreft huishoudens waarin één persoon (één van de partners) een inkomen uit tegenwoordige werk heeft.

## Eigenbouw

(zie particulier opdrachtgeverschap).

## Eigendomssector

De volgende onderscheidingen zijn aangebracht:

- eigen woning;
- huurwoning.

## Hoofd van een huishouden

Hij of zij die huurder of eigenaar van het woonverblijf is. Indien er twee of meer huurders/eigenaren zijn, wordt de oudste als hoofd aangemerkt.

## Huishouden

Elk eenpersoonshuishouden en tevens elke groep van twee of meer personen die in huiselijk verband samenleven.

## Hypotheeksom-inkomensverhouding

De uitkomst van de totale hypotheeksom gedeeld door het totale besteedbare jaarinkomen van het huishouden.

## Kamer

Alle vertrekken in een woning behalve de keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang.

## Koopprijs-inkomensverhouding

De uitkomst van de koopprijs van de woning, gedeeld door het totale besteedbaar jaarinkomen van het huishouden.

## Landsdeel

Een geografisch deel van Nederland, afgebakend op basis van provinciegrenzen. De vier landsdelen die worden gehanteerd zijn: Noord (Drenthe, Friesland en Groningen), Oost (Gelderland en Overijssel), West (Flevoland, Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) en Zuid (Limburg, Noord-Brabant en Zeeland).

## Luxe woning

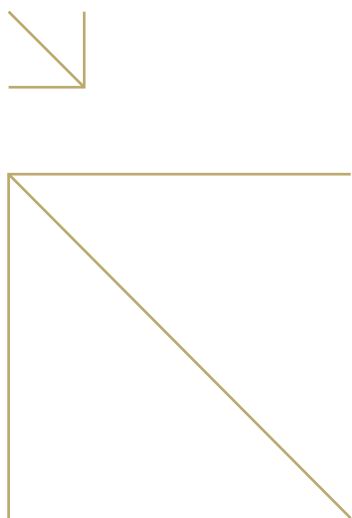
Dit betreft een woning behorend tot de typen vrijstaande, 2-o-1-kap- of hoekwoning.

## Meergezinswoning

Een deel van een meergezinswoning, zoals een flatwoning, etage-, boven- of benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

## Milieubewust gebouwde woning

Een woning die wordt aangeboden als minder milieubelastend dan conventioneel gebouwde woningen, als gevolg van de gebruikte bouwmaterialen en energie- en waterbesparende concepten.



### Minimum huishoudinkomen (netto)

Betreft het inkomen op bijstandsniveau, waarvan de (netto) inkomensgrens in 2002 lag op 13.000 euro.

### Modaal inkomen

Inkomen van een modale werknemer. Een modale werknemer is een werknemer met twee kinderen beneden de 12 jaar en een looninkomen dat juist beneden de premie-inkomensgrens van de verplichte ziekteverzekering ligt.

In 2002 lag de inkomensgrens voor het modale jaarinkomen op 19.200 euro (netto) ofwel 28.000 euro (bruto), voor 1,5 x modaal op 28.800 euro (netto) ofwel 42.000 euro (bruto), voor 2 x modaal op 38.400 euro (netto) ofwel 56.000 euro (bruto), voor 3 x modaal op 57.600 euro (netto) ofwel 84.000 euro (bruto).

### Netto huur

De netto huur is de basishuur minus huursubsidie.

### Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen.

### Netto huishoudinkomen

Het Ministerie van VROM hanteert vanaf de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig het begrip netto besteedbaar inkomen.

Het inkomen is opgebouwd uit inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (denk hierbij aan pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal).

Als inkomen wordt voorts meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoelage, de ziekteverzekering (van werknemer en werkgever), de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes.

In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief betaalde hypotheekrente en daaraan gekoppeld belastingvoordeel,

huurwaardeforfait en ontvangen huursubsidie.

Andere van het belastingformulier bekende inkomensbestanddelen blijven ook buiten beschouwing, zoals het privé gebruik van de auto van de werkgever, het vermogen, ontvangen rente, ontvangen dividenden en de inkomsten uit verhuurd onroerend goed.

Het BNW geeft het inkomen van het hoofd van het huishouden en diens partner, niet dat van de andere leden van het huishouden.

### Nultredenwoning

Een woning die zonder traplopen van buiten bereikbaar is en waarin de primaire vertrekken, zoals woonkamer, keuken, douche/bad, toilet en minstens één slaapkamer, gelijkvloers liggen. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. Wordt ook wel aangeduid als een volledig toegankelijke woning voor ouderen.

### Ouderenwoning

Een zelfstandige woning die door de bewoner aangeduid wordt als een voor ouderen bestemde of geschikt gemaakte woning. Voorbeelden zijn een bejaardenwoning (aangepast voor ouderen) of verzorgd wonen (aanleunwoning, serviceflat of een woonzorgcomplex).

### Particulier Opdrachtgeverschap

Particulier opdrachtgeverschap is een vorm van woningbouw, waarbij de bewoner de volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijk is voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van zijn woning. Indien meerdere bewoners samen een woongebouw realiseren zijn zij hiervoor georganiseerd in een rechtspersoon zonder winstoogmerk.

### Potentiële doorstromer

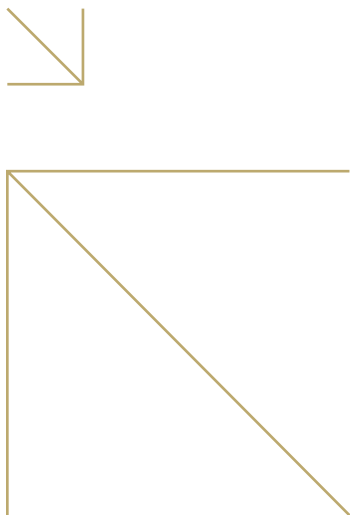
Een doorstromer die aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.

### Potentiële starter

Een starter die aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.

### Prijsklassen (huur/koop)

In deze rapportage zijn de prijsklassen uit het WBO 2002 gehanteerd, waarbij deze grenzen met de gemiddelde zuivere huurprijsstijging (2,9%), respectievelijk de gemiddelde



kooprijstijging (0,9%) naar het niveau van 01-01-2003 zijn opgehoogd.

	<b>WBO 2002</b>	<b>BNW 2003</b>
Goedkope huur	t/m 358,-	t/m 368
Middeldure huur	t/m 478,-	t/m 492
Dure huur	vanaf 479,-	vanaf 493
Goedkope koop	tot 136.000,-	tot 137.000,-
Middeldure koop	tot 200.000,-	tot 202.000,-
Dure koop	vanaf 200.000,-	vanaf 202.000,-

#### **Sociale verhuurders**

Dit zijn woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven.

#### **Starter**

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en ofwel:

- nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen),
- geïmmigreerd is,
- de vorige woning niet leeg achterlaat,
- uit een wooneenheid verhuisd is.

#### **Toegankelijkheid van de woning**

Een volledig toegankelijke woning wil zeggen dat woonkamer, keuken, badkamer en tenminste een slaapkamer op dezelfde etage liggen en dat die etage zonder traplopen is te bereiken, de zogenoemde 'nultredenwoning'.

#### **Tweeverdieners**

Dit betreft huishoudens waarin beide partners een inkomen uit tegenwoordige werk hebben.

#### **Urgente doorstromer**

Een doorstromer die binnen twee jaar wil verhuizen. De urgente doorstromer voldoet aan de volgende criteria: onderneemt zoekactiviteiten, is bereid om op een passend aanbod te reageren en wil binnen 1 jaar verhuizen.

#### **Urgente starter**

Een starter die binnen twee jaar wil verhuizen. De urgente starter voldoet aan de volgende criteria: onderneemt zoekactiviteiten, is bereid om op een passend aanbod te reageren en wil binnen 1 jaar verhuizen.

#### **Verkoopwaarde**

Het door de respondent geschatte bedrag dat de woning bij verkoop in onbewoonde staat zou opbrengen.

#### **Verhuiscgeneidheid (potentieel)**

Men is potentieel verhuiscgeneid als men de vraag 'Wilt u binnen twee jaar gaan verhuizen?', met 'ja' beantwoord heeft.

#### **Verhuiscgeneidheid (urgent)**

Men is urgent verhuiscgeneid als men naast het met 'ja' beantwoorden van de vraag 'Wilt u binnen twee jaar gaan verhuizen?', ook aangeeft zoekactiviteiten te ondernemen, bereid is om op een passend aanbod te reageren en binnen 1 jaar wil verhuizen.

#### **Verzorgd wonen**

Betreft nultredenwoningen waarbij (de mogelijkheid tot het verkrijgen van) extramurale verzorging, verpleging en begeleiding én hotel- en welzijnsdiensten onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het geboden arrangement. Zorg is op afroep mogelijk. Extra vierkante meters ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vormen van wonen. Niet zelden gaat het om geclusterde vormen van wonen.

#### **Zorgsteunpunt**

Een gebouwde voorziening in de wijk, waarin en van waaruit welzijn, zorg en begeleiding geboden wordt ter ondersteuning van het langer zelfstandig wonen van mensen met een welzijns- en/of zorgbehoefte.



## Colofon

**Bestelgegevens**

Deze publicatie is te bestellen en te downloaden via [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) of via de Postbus 51 Infolijn, telefoon 0800-8051 (gratis) onder vermelding van VROM 4157

**Datum publicatie**

December 2004

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de daaronder ressorterende afdelingen, diensten en personen, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde onderzoeksresultaten en het toepassen van de daarin beschreven gegevens, methodieken en constructies. Een ieder blijft in deze volledig zelf aansprakelijk.

Deze publicatie beschrijft het onderzoek dat in opdracht van het Ministerie van VROM is uitgevoerd door Harry Boumeester, m.m.v. Gust Mariën, van Onderzoeksinstituut OTB / TU Delft.