

Stad en land in balans ?

In opdracht van:

Ministerie van VROM, DG Ruimte

Geurt Keers

Hans van der Reijden

Kees Leidelmeijer

Sandra Schuurman

Philippe Sprenger

juli 2004



RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139

1011 AC Amsterdam

telefoon 020 522 11 11

telefax 020 627 68 40

<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 86020

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	KADER EN DOEL	5
1.2	UITWERKING	6
2	LITERATUURVERKENNING	11
2.1	INKOMENSONTWIKKELING	11
2.2	FEITELIJKE VERHUIZINGEN	14
2.3	VERHUISWENSEN	20
2.4	KWALITATIEVE UITBREIDINGSBEHOEFTE	22
2.5	CONCLUSIES	25
3	ANALYSE VRAAG, AANBOD EN BINNENLANDSE MIGRATIE	29
3.1	GEBIEDSINDELING	29
3.2	BESCHRIJVING VAN DE ONDERSCHIEDEN GEBIEDEN	33
3.3	FEITELIJKE VERHUIZINGEN	35
3.4	SELECTIVITEIT IN DE VERHUISSTROMEN	37
3.5	POTENTIËLE VERHUIZINGEN	44
3.6	SPANNING TUSSEN FEITELIJKE EN POTENTIËLE VERHUIZINGEN	51
3.7	CONCLUSIES	57
4	MOTIEVEN, WENSEN EN MOGELIJKHEDEN	61
4.1	BEPERKINGEN IN HET AANBOD	61
4.2	VERHUISREDENEN	62
4.3	DE WONING	64
4.4	DE BUURT	65

4.5	CONCLUSIES	67
5	EFFECTEN VAN NIEUWBOUWSCENARIO'S	69
5.1	INLEIDING	69
5.2	SCENARIO'S NIEUWBOUW	70
5.3	BALANS VRAAG EN AANBOD	72
5.4	SLAAGKANS NAAR HUISHOUDENSTYPE	72
5.5	SLAAGKANS PER TYPE GEBIED	74
5.6	VERHUISSTROMEN	74
5.7	INKOMENSBALANS	76
5.8	CONCLUSIES	77
6	SAMENVATTENDE CONCLUSIES	79
6.1	LITERATUUR	79
6.2	MIGRATIESTROMEN EN DE INVLOED OP DE INKOMENSBALANS	80
6.3	INVLOED VAN BELEID	82
	BIJLAGE I LITERATUUR	87
	BIJLAGE II TOEWIJZINGSBELEID EN NIEUWBOUWPLANNEN	89
	WONINGTOEWIJZING	89
	VOORRANGSREGELS BIJ KOOP EN HUUR	90
	INFORMEEL TOEWIJZINGSBELEID	92
	GEVRAAGDE WONINGTYPEN	93
	CONCLUSIES TOEWIJZINGSBELEID	93
	BIJLAGE III INDICATIES NIEUWBOUWPLANNEN IN BUNDELINGSGEBIEDEN	95
	ZUIDVLEUGEL	95
	NOORDVLEUGEL	100
	ZWOLLE	101
	GRONINGEN	102
	CONCLUSIES INDICATIES NIEUWBOUWPLANNEN BUNDELINGSGEBIEDEN	102
	BIJLAGE IV SIMULATIEMODEL	103

1

Inleiding

1.1

Kader en doel

Een kerndoel van de Nota Ruimte is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in steden, dorpen en landschappen: sterke steden en vitaal platteland. Dit doel wil het beleid bereiken door:

- De verstedelijking te concentreren in ‘bundelingsgebieden’.
- Transformatie, functiecombinatie en intensivering van het bestaand bebouwd gebied.
- In de steden midden- en hogere inkomens vast te houden met aantrekkelijke nieuwbouw en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen en woonmilieus.
- Gemeenten in het landelijke gebied meer mogelijkheden te geven voor woningbouw voor de eigen, natuurlijke bevolkingsaanwas.

De beide beleidsdoelen kunnen mogelijk strijdig zijn met elkaar. Stedelijke, koopkrachtige huishoudens kunnen bijvoorbeeld op grotere schaal verhuizen naar de extra woningbouw in kleine kernen in het landelijke gebied buiten de bundelingsgebieden, die bedoeld is voor de eigen bevolking. Dat kan dan leiden tot ‘arm stedelijk gebied en rijk landelijk gebied’.

Voor DG Ruimte is daarom de volgende vraag voor het beleid van de Nota Ruimte aan de orde:

Zijn ‘sterke steden’ en ‘vitaal platteland’ verenigbaar in de beleidspraktijk, of alleen onder bepaalde voorwaarden?

Voor het uitvoeren van het verstedelijkingsbeleid van de Nota Ruimte is daartoe meer inzicht nodig in de relatie tussen vraag en aanbod van woningen naar woonmilieus, met name gericht op inkomensselectieve binnenlandse migratiebewegingen tussen centrale stad en haar ommeland (het bundelingsgebied) en landelijk gebied.

Een belangrijke vraag hierbij is, in hoeverre de ontwikkeling van 'stad & land' in balans is.

In dit onderzoek gaat het dan om de binnenlandse migratiestromen (aantallen) van verhuizende huishoudens naar de verschillende onderscheiden gebieden en hun huishoudinkomens. Wanneer de verschillen kleiner worden of gelijk blijven, spreken we van 'balans'. Als de verschillen groter worden, is er sprake van 'disbalans'.¹

Wat betreft de ontwikkeling van het gemiddeld huishoudinkomen in centrale steden en hun omliggende gemeenten en het landelijke gebied worden andere relevante aspecten niet onderzocht, met name:

- De invloed van buitenlandse migratie.
- De rol van loopbaanontwikkeling, van stijging en daling van inkomens van huishoudens die in betreffende gebieden blijven wonen of zich al gevestigd hebben.

1.2 Uitwerking

Het onderzoek spitst zich toe op de volgende twee onderzoeksvragen:

a: In hoeverre wordt de inkomensverhouding tussen centrale steden en het ommeland binnen de bundelingsgebieden en het landelijke gebied buiten de bundelingsgebieden beïnvloed door verhuisstromen tussen deze gebieden?

b: In hoeverre kunnen de verhuisbewegingen tussen de onderscheiden gebieden door het beleid worden beïnvloed?

Om deze vragen te beantwoorden zijn de volgende onderzoeksstappen genomen:

- 1 'Scan' literatuur.
- 2 Analyse woningvraag en -aanbod naar locatie en inkomensniveau.
- 3 Verhuizen: motieven, beperkingen en mogelijkheden.
- 4 Aanvullend onderzoek beleidsfactoren.
- 5 Mogelijke effecten van nieuw beleid.

Ad 1) Literatuur-scan

Over de behoefte aan stedelijk en landelijk wonen, de selectieve verhuisbewegingen en de motieven en mogelijkheden en beperkingen is al het nodige aan onderzoek voorhanden. Met een 'quick scan' wordt het beeld dat uit die studies naar voren komt geschetst. De scan levert ook een overzicht van die aspecten waar nog weinig kennis over aanwezig is, mede als richtsnoer voor het verdere onderzoek.

Ad 2) Analyse woningvraag, -aanbod en verhuisstromen

Een belangrijk inzicht in de mate van inkomensselectieve migratiebewegingen tussen stad, ommeland en landelijk gebied kan worden verkregen door analyse van

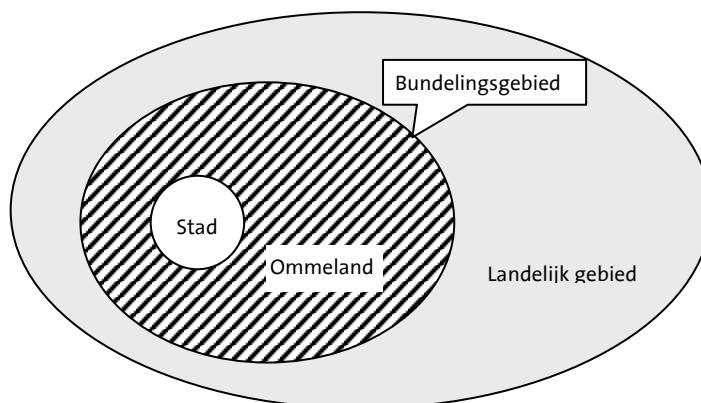
voetnoot

¹ DG Ruimte heeft RIGO Research en Advies gevraagd dit onderzoek uit te voeren. Het is begeleid door een commissie bestaande uit: Christiaan Wallet, Piet Mollema en Hans ten Velden (DG Ruimte) en Ap van der Meij (DG Wonen).

vraag en aanbod op de woningmarkt. Bij deze analyses zijn om de onderzoeksvraag te beantwoorden minimaal twee dimensies van belang:

- De locatie van de gewenste en de aangeboden woning.
- Het inkomensniveau van de huishoudens en de prijsklasse van de woningen.

figuur 1-1 De gebieden van de Nota Ruimte: het bundelingsgebied van centrale stad en ommeland en het landelijke gebied daarbuiten

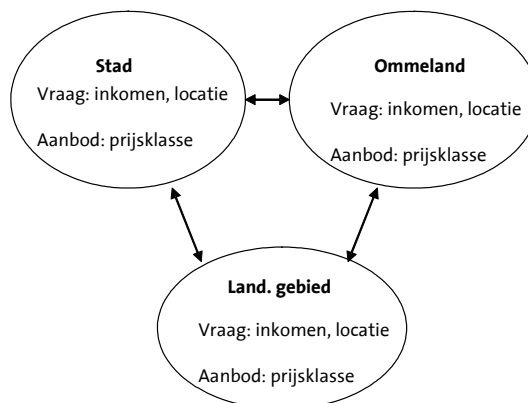


Bestaande studies naar de verhuisbewegingen tussen 'stad en land' (zie ad 1 en hoofdstuk 2) hebben voor de beleidsvraag een belangrijke beperking: er wordt een gebiedsindeling gehanteerd die ruimer is dan voor het beleid van de Nota Ruimte. Het landelijke gebied binnen de bundelingsgebieden wordt daarin namelijk tot 'landelijk' gebied gerekend. Volgens het beleid van de Nota Ruimte kan echter binnen de bundelingsgebieden voor een deel verstedelijking plaatsvinden om de behoefte aan landelijk en dorps wonen te accommoderen.

In het onderzoek wordt daarom het recente WBO 2002 gebruikt om inzicht te krijgen in de feitelijke en potentiële verhuisbewegingen van huishoudens naar inkomenscategorieën tussen de nieuwe te onderscheiden gebieden (zie ook figuur 1), die ook nader worden afgebakend en getypeerd naar hun bestaande woonmilieus op het niveau van woonplaatsen.

Aan de hand van deze indeling wordt gekeken naar de feitelijke verhuizingen tussen de gebieden, de potentiële verhuizingen (vraagdruk), en de spanning tussen deze feitelijke en potentiële verhuizingen. Zo kan een beeld gegeven worden van de spanningen tussen vraag en aanbod binnen de drie gebieden stad, ommeland, landelijk gebied, en hoe die

figuur 2 Vraag en aanbod naar gebied



spanningen zich verhouden tussen deze gebieden. De gegevens kunnen vervolgens geïnterpreteerd worden in termen van te verwachten effecten op verhuisgedrag tussen de drie gebieden. De analyses zijn gedaan op basis van het WBO 2002. Hierdoor kon in deze studie ook geen rekening gehouden met de invloed van buitenlandse migratiestromen en autonome inkomensontwikkeling van (niet verhuizende) huishoudens (tussen de gebieden).

Ad 3) Verhuismotieven, wensen en mogelijkheden

Met het beeld van de feitelijke en potentiële verhuisstromen die zijn weergegeven wordt slechts een deel van het verhaal verteld. Het is met het oog op te ontwikkelen beleid vooral ook belangrijk te begrijpen *waarom* mensen (willen) verhuizen. Om dat inzicht te schetsen is een analyse gedaan naar de (feitelijke en potentiële) verhuizers – per onderscheiden ‘stroom’ – waarbij inzichtelijk gemaakt wordt welke motieven men had en heeft om te (willen) verhuizen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar redenen, zoals gezondheid, studie, werk, woning en buurt.

Ad 4) Aanvullend onderzoek beleidsfactoren

Naar aanleiding van de tussentijdse onderzoeksbevindingen zijn enkele beleidsfactoren, welke mede van invloed zijn op binnenlandse migratiebewegingen naar voren gekomen, waarnaar nog aanvullend onderzoek is verricht.

Ten eerste is voor enkele bundelingsgebieden verkend welke plannen er bestaan voor de woningbouw wat betreft woonmilieus, van stedelijk tot landelijk dorpswonen. Deze verkenning heeft mede als functie om de ruimtelijke mogelijkheden van nieuwbouwscenario's - de volgende onderzoeksstap - in te schatten.

Ten tweede is bij enkele gemeenten en makelaars een indicatie gevraagd van de typen woningen die naar verwachting gebouwd zullen worden, indien de mogelijkheden in het landelijke gebied verruimen. Daarbij is nagegaan welke instrumenten worden gehanteerd om de eigen woningzoekenden te beschermen tegen vestigers van buiten als woningen worden aangeboden.

Ad 5) Effecten van nieuwbouwbeleid

Het aanbod wordt onder meer beïnvloed door de werking van de woningmarkt en het vigerende ruimtelijk en woonbeleid. Voor VROM is vooral van belang welke invloed het verstedelijkingsbeleid heeft: hebben het toestaan van meer woningbouw in het landelijke gebied en meer marktconform bouwen in het bundelingsgebied een negatieve of positieve invloed op de balans tussen stad en ommeland enerzijds en het landelijke gebied anderzijds? Om deze vraag (deels) te kunnen beantwoorden is een simulatiemodel opgezet. In dit model dienen verschillende nieuwbouwscenario's als input en wordt de vraag aan de hand van WBO 2002 betrokken. In het model gaat het alleen om de invloed van verschillende nieuwbouwscenario's. De verhoudingen als gevolg van bijvoorbeeld buitenlandse migratie, vergrijzing, doorstroming en economische groei dienen nog in vervolgstudies onderzocht te worden. Hiervoor is bijvoorbeeld toelevering van uitkomsten uit deze studie richting het 'Socrates model' van DG Wonen een optie.

De rapportage volgt de onderzoeksstappen. Alleen de bevindingen uit stap 4. Het aanvullend onderzoek naar beleidsfactoren is weergegeven in bijlage II en III. De rapportage wordt afgesloten door samenvattende conclusies (hoofdstuk 6)

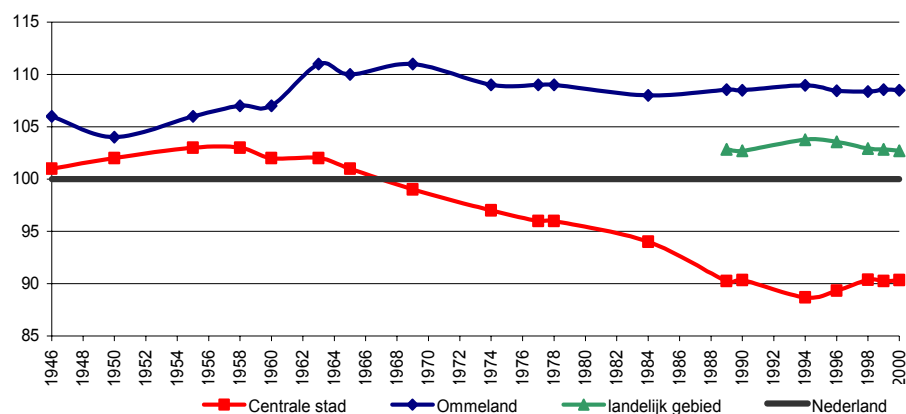
2 Literatuurverkenning

Dit hoofdstuk geeft een korte impressie van de resultaten van verschillende studies naar de balans tussen 'stad & land'. Allereerst wordt ingegaan op de ontwikkeling van de inkomens in de tweede helft van de twintigste eeuw. Vervolgens komen de feitelijke en gewenste binnenlandse verhuisstromen aan bod. Ten slotte wordt gekeken naar de uitbreidingsbehoefte naar type woning en locatie zoals die uit eerdere studies is gebleken en worden conclusies getrokken.

2.1 Inkomensontwikkeling

Uit de DGR-studie *Inkomensverschillen binnen Nederlandse stadsgewesten* blijkt dat de groei van het gemiddelde inkomen in stadsgewesten (inclusief centrale steden) in de periode 1946-2000 nauwelijks afwijkt van het Nederlandse gemiddelde. In dit tijdvak lag het gemiddelde inkomen in de centrale steden wel altijd lager dan het gemiddelde inkomen in het ommeland (stadsgewesten exclusief centrale steden). Opvallend is ook de positieve ontwikkeling in de centrale steden sinds 1994.

figuur 2-1 Ontwikkeling van het besteedbaar inkomen in de centrale steden, het ommeland en Nederland, 1946-2000, indexcijfers, Nederland is 100²



Bron: DGR, 2003

voetnoot

² Tot 1989 inkomenstrekkers CBS-bron voor de jaren 1946-1994 (91). Vanaf 1989 besteedbaar huishoudeninkomen (DGR)

Inkomensverschillen binnen stadsgewesten

In de periode 1955-1994 is het inkomensniveau van de centrale steden achtergebleven bij dat van het ommeland. De voornaamste oorzaak was de suburbanisatie, die met name in de jaren zestig en zeventig massale vormen aannam. Vooral midden- en hogere inkomensgroepen keerden de stad de rug toe, op zoek naar ruimere (koop)woningen. Een groot deel van de inkomensverschillen tussen stad en ommeland kan statistisch verklaard worden door verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad (Dieleman en Wallet, 2003).

Deze ontwikkeling is ook terug te zien in de inkomensverdeling in stad en ommeland. Was in de jaren vijftig nog sprake van oververtegenwoordiging van hogere inkomensgroepen in de centrale steden, vanaf 1968 raakten deze steeds meer ondervertegenwoordigd. In het ommeland is het aandeel inwoners dat tot het hoogste inkomenskwartiel van Nederland behoort in de periode 1946-1994 juist toegenomen van ruim 26 tot 31%. Het laagste inkomenskwartiel was er in 1994 met 22% licht ondervertegenwoordigd (DGR, 2003).

Sinds circa 1995 heeft het verschil in inkomensniveau tussen centrale stad en ommeland zich gestabiliseerd en is het licht afgenomen. Er lijkt een einde gekomen te zijn aan de afname van de midden- en hogere inkomensgroepen in de centrale steden. Volgens de DGR-studie zijn daarvoor twee ontwikkelingen van belang:

- 1 In centrale steden is sinds circa 1995 meer gebouwd voor hogere inkomensgroepen, zodat degenen onder hen die in de stad willen blijven wonen kunnen doorstromen naar duurere huur- en koopwoningen. De VINEX-uitleglocaties spelen daarbij een belangrijke rol, omdat daar ook meer eengezinshuizen worden gebouwd.
- 2 In centrale steden is sprake van opwaartse sociale mobiliteit (jongeren komen naar de centrale stad voor opleiding en carrière, na een aantal jaren stijgt hun inkomen).

Deze bevindingen uit de studie van DGR zijn belangrijk voor de relatie tussen inkomens en (potentiële) migratie tussen centrale stad, ommeland en buitengebied. Bij de migratie vanuit stedelijk gebied zijn hogere inkomens oververtegenwoordigd, dat blijkt ook uit de analyses van het RPB en SCP (zie hieronder). Dit proces betekent niet dat daardoor de centrale steden verarmen. Er wordt immers maar naar één proces van de dynamiek van de verstedelijking gekeken.

Inkomensverschillen tussen stadsgewesten

De verschillen in inkomensontwikkeling tussen afzonderlijke stadsgewesten zijn betrekkelijk klein, zo blijkt uit de DGR-studie. Er zijn wel twee groepen te onderscheiden. Bij een groep stadsgewesten bestaan er al inkomensverschillen tussen centrale stad en ommeland vanaf 1946 of iets later, vroeg in de jaren 1950. Tot deze groep behoren de vier grote steden, veel middelgrote steden in de Randstad (Haarlem, Alkmaar, Dordrecht en Amersfoort) en Groningen. De andere groep betreft vooral stadsgewesten buiten de Randstad, waar het inkomensniveau tot de

jaren 1970 of 1980 in de centrale stad hoger ligt dan in het ommeland, en daarna lager.

Sinds 1994 is het gemiddelde inkomen van de meeste centrale steden gestegen. Bij enkele is het gelijk gebleven, zoals Utrecht, Rotterdam, Leeuwarden en Groningen. In Venlo en Heerlen-Kerkrade is het gemiddelde inkomen van de centrale stad afgenomen.

In de meeste gevallen zijn in 1995-2000 de lagere inkomensgroepen licht afgenomen ten gunste van de hogere inkomensgroepen. Het aandeel van de middengroepen is gelijk gebleven.

Bij de vier grote stadsgewesten zijn de verschillen tussen centrale stad en ommeland iets groter dan in andere stadsgewesten: het ommeland is er iets rijker, centrale stad iets armer.

Op basis van het Regionale Inkomensonderzoek (RIO) van het CBS constateren Van Kempen et al. (2000) dat de inkomensverschillen (gestandaardiseerd voor verschillen in de omvang van huishoudens) binnen de stadsgewesten Amsterdam en Utrecht tussen centrale stad en overige gemeenten in het stadsgewest in 1994-1996 zijn afgenomen. In het stadsgewest Rotterdam zijn de inkomensverschillen gestabiliseerd en in Den Haag zijn deze toegenomen. De verschillen tussen de vier stadsgewesten worden verklaard door de snellere economische ontwikkeling in de Noordvleugel van de Randstad.

Een analyse van CBS-cijfers door het SCP laat zien dat deze ontwikkeling zich in de daaropvolgende jaren heeft doorgezet. Het gemiddeld besteedbaar gestandaardiseerd huishoudinkomen is in 1995-1998 sneller gegroeid in de steden Amsterdam en Utrecht dan in de rest van de agglomeraties, terwijl in Den Haag en, in mindere mate, Rotterdam het omgekeerde het geval was.

Inkomensverschillen tussen stadsgewesten en het gebied erbuiten

In hoeverre de gemiddelde inkomensverschillen met het buitengebied (overig Nederland, buiten de stadsgewesten) zich ontwikkelen is in de DGR-studie slechts indirect (via het landelijk gemiddeld inkomen) in beeld gebracht. Opvallend in figuur 2-1 is, dat vanaf 1990 het verschil tussen het gemiddelde inkomen van het ommeland (stadsgewesten zonder centrale steden) en het landelijk gemiddelde gelijk blijft. Het inkomen van de centrale steden loopt ook niet terug. Dat betekent dat het gemiddelde inkomen van het buitengebied (overig Nederland) de algemene trend volgt.

Migratie kan daarbij een rol spelen (mogelijk de jaren 1970-80). Suburbanisatie is zich op een hoger schaalniveau dan stadsgewestelijk gaan voltrekken. Terwijl de bouw in groeikernen, suburbanisatie van meer modale en wat hogere inkomensgroepen opvangt binnen stadsgewesten, is de migratie van hogere inkomensgroepen ook meer gericht op het gebied buiten de stadsgewesten. In dat gebied was het restrictieve beleid van VINEX voor een deel van de gemeenten minder stringent dan binnen de stadsgewesten.

Inkomensverschillen binnen het gebied buiten de stadsgewesten

Het gemiddeld besteedbare inkomen per inwoner is in kleine kernen over het algemeen lager dan in de rest van de gemeenten (RIGO, 2002). Alleen in het Westen en Limburg is het verschil met de overige gemeenten gering.

De inkomenspositie van kleine kernen is sterk afhankelijk van de ligging van de kleine kern. De kleine kernen met hogere inkomens concentreren zich in het Westen, in of nabij de stadsgewesten. Het inkomen is tevens over het algemeen lager naargelang de afstand tot een grotere plaats (zie figuur 2-3 hierna). In kleine kernen binnen de stadsgewesten ligt het inkomen gemiddeld echter lager dan in de kleine kernen buiten de stadsgewesten.

2.2 Feitelijke verhuizingen

De binnenlandse verhuisstromen tussen steden en het platteland vertoonden de afgelopen decennia een golfbeweging. In de jaren 1960 en 1970 verhuisden meer mensen van de niet-landelijke gebieden naar landelijke gebieden dan andersom (Van Dam, 2000). In de jaren 1980 was de situatie omgekeerd, waarbij de verschillen tussen de tegengestelde stromen overigens veel kleiner waren; vooral het aantal verhuizingen naar rurale gebieden was afgenomen. Begin jaren negentig was het saldo bijna in evenwicht.

De migratie van stad naar land maakte slechts een klein deel van het totale aantal verhuizingen uit. Veruit de meeste verhuizingen vinden binnen de woongemeente plaats. Van de grensoverschrijdende verhuizingen betrof in 1993 9% (53.000 personen) een verhuisbeweging van een zeer stedelijke naar een zeer landelijke gemeente.

In de studie *Kansen voor restrictief beleid* (RIGO, 1994) zijn onder meer de verhuisstromen in de Randstad in beeld gebracht. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen stadsgewesten (centrale steden en overige niet-restrictieve gemeenten binnen een stadsgewest), restrictieve gebieden (restrictieve gemeenten binnen een stadsgewest en in het omliggende gebied binnen de Randstad) en weglekgebieden (resterende gemeenten in de Randstad en aan de Randstad grenzende gemeenten). Tussen 1981 en 1991 nam de omvang van de bevolking in alle gemeenten toe, met uitzondering van de vier grote steden. De grootste groei (14%) vond plaats in de overige niet-restrictieve gemeenten binnen de stadsgewesten, maar ook de bevolking in het restrictieve gebied groeide flink (9%).

Op basis van het WBO 1989-'90 kon worden vastgesteld dat tussen 1986 en 1989 driekwart van de verhuizingen binnen de onderscheiden gebieden in de Randstad en omgeving plaatsvond. De meeste verhuizingen tussen gebieden vonden plaats tussen de vier grote steden en de overige niet-restrictieve gemeenten binnen het stadsgewest. De migratie naar kleine kernen was echter niet verwaarloosbaar: de kleine kernen hadden een positief migratiesaldo van 4.500 huishoudens met de stadsgewesten en van 5.000 met overig Nederland.

De SCP-studie *Ruime kavel of compacte stad* (Knol & Van Dugteren, 2001) gaat in op de vraag in hoeverre verhuizingen worden ingegeven door bebouwingsdichtheid. Voor de kwantitatieve analyse is geput uit het WBO 1994 en 1998, op het aggregatieniveau van gemeenten en (viercijferig) postcodegebied. Voor bebouwingsdichtheid is de CBS-indeling voor de stedelijkheidsmaat (de adressendichtheid) in vijf klassen gehanteerd.

Voor zover verhuizingen niet binnen hetzelfde gebiedstype hebben plaatsgevonden, is er per saldo sprake van verhuizingen naar minder geconcentreerde gebieden. Dit komt echter niet geheel overeen met eerdere verhuiswensen. Een deel wilde meer geconcentreerd gaan wonen dan men uiteindelijk deed. Dit houdt met name verband met kenmerken van het stedelijke woningaanbod: men kon daar de gewenste eengezinskoopwoning niet vinden en elders wel.

De intergemeentelijke verhuizingen of verhuizingen tussen typen woonmilieus vormen echter maar een deel van het totaal. De meeste verhuizingen vinden binnen de eigen buurt plaats. Daardoor is er ook een groot aantal verhuizingen binnen het eigen type woongebied(milieu): zo'n 60%. De overige 40% is naar een ander woongebiedstype verhuisd: relatief vaak naar een gebied dat minder dicht bebouwd is. Het komt echter zelden voor dat verhuisd wordt van een gebied met zeer hoge dichtheid naar een gebied met zeer lage dichtheid (of omgekeerd).

In het rapport *Landelijk wonen* van het Ruimtelijk Planbureau (Van Dam e.a., 2003) zijn de recente verhuisstromen tussen 'stad en land' geanalyseerd aan de hand van het WBO 2002. Voor het onderscheid tussen stad en land is gebruik gemaakt van de CBS-indeling in vijf klassen van stedelijkheid op basis van adresdichtheid.

In de twee jaar die aan de WBO-meting vooraf gingen, zijn bijna 1,2 miljoen huishoudens verhuisd. Van deze huishoudens bleef 62% binnen de eigen gemeente en ruim 70% binnen hetzelfde type gemeente. Slechts 7% verhuisde van een meer (sterk en zeer sterk) stedelijke gemeente naar een landelijke gemeente. In de tien jaar daarvoor schommelde dit percentage tussen de 5% en 8%.

Binnen gemeenten kunnen tussen verschillende delen grote verschillen bestaan in stedelijkheid. Daarom is dezelfde analyse ook uitgevoerd op (4-cijferig) postcodeniveau. Hierbij bleef van de verhuisde huishoudens nog altijd 56% binnen eenzelfde type gebied wonen. De stroom van stedelijke postcodegebieden (zeer sterk en sterk) naar landelijke gebieden was gemiddeld 11% van alle verhuisden. Het aandeel van de verhuizingen van meer stedelijke naar meer landelijke gebieden en omgekeerd was in beide gevallen ongeveer 22%. Volgens de RPB-studie komt dat door de krappe Nederlandse woningmarkt, waardoor verhuizingen naar een gebied alleen kunnen plaatsvinden wanneer andere huishoudens het gebied verlaten.

Selectiviteit

De verhuisstromen tussen 'stad en land' zijn selectief qua leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de studie *Kansen voor restrictief beleid* (RIGO, 1994). In 1991 hadden de stadsgewesten in de Randstad een positief migratiesaldo wat betreft alleengaanden en een negatief migratiesaldo wat betreft in gezinsverband migrerende. In de overige gebieden was dat andersom. Tussen

de stadsgewesten en de 'weglekgebieden' was de totale migratie in balans, maar de migratie vanuit de weglekgebieden naar de stadsgewesten bestond voor meer dan de helft uit eenpersoonshuishoudens, terwijl de migratie andersom vooral stellen met of zonder kinderen betrof. Vestigers in restrictieve gebieden hadden in verhouding hogere inkomens en waren vaak in de leeftijd tussen 25 en 44 jaar. Vestigers in de vier grote steden hadden vaak een laag inkomen.

Ook Van Dam (2000) constateert dat het vooral migranten van middelbare en oudere leeftijd met een midden- of hoger inkomen zijn die van de stad naar het platteland verhuizen, terwijl jongeren tussen 18 en 25 jaar de omgekeerde beweging maken. Dit beeld wordt bevestigd door het SCP (2001). Alleenstaanden en lagere inkomensgroepen verhuisden volgens het WBO 1994 en 1998 relatief veel naar buurten met een hogere dichtheid (met relatief veel flats en huurwoningen). Paren met en zonder kinderen en hogere inkomensgroepen (ook tweeverdieners) zijn relatief veel in buurten met lagere dichtheid (met relatief veel koop- en eengezinswoningen) gaan wonen. Anno 2002 is migratie van stad naar land nog altijd selectief: het betreft vooral tweeverdieners en gezinnen met kinderen. Binnen deze groepen gaat het met name om huishoudens met hogere inkomens (Van Dam e.a., 2003).

In 1993 en 2002 heeft RIGO voor het Ministerie van VROM studies gedaan naar de instroom in kleine kernen. In *De aantrekkingskracht van kleine kernen* (RIGO, 1993) is op basis van het WBO 1989-'90 nagegaan wat de kenmerken zijn van de huishoudens die zich in kleine kernen vestigen (tabel 2-1). Uit deze analyse blijkt dat ook in vergelijking met de andere vestigers in kleine kernen de migranten uit de centrale steden vaak stellen tussen de 25 en de 44 jaar oud waren en een hoog inkomen hadden.

tabel 2-1 Kenmerken van huishoudens die in 1986-1989 een woning in een kleine kern in de Randstad betrokken

	eigen gemeente	andere kleine kern	centrale stad
aantal huishoudens	65.500	12.000	8.500
(semi)starters	41 %	48 %	33 %
doorstromers	59 %	52 %	67 %
< 25 jaar	13 %	16 %	6 %
25-34 jaar	40 %	42 %	45 %
35-44 jaar	20 %	27 %	35 %
45+	27 %	15 %	14 %
alleenstaand	25 %	28%	11 %
(echt)paar	39 %	49 %	60 %
gezin	36 %	33 %	29 %
< € 15.000	47 %	35 %	15 %
€ 15.000 - € 25.000	40 %	41 %	39 %
> € 25.000	12 %	24 %	46 %

Bron: RIGO, 1993

In *Kleine kernen; Quickscan beleidsmotieven en ontwikkelingen* (RIGO, 2002) is op het basis van het WBO 1998 ingegaan op de effecten van migratie op de inkomensontwikkeling in kleine kernen. Een kleine kern is hier een plaats tussen de 500

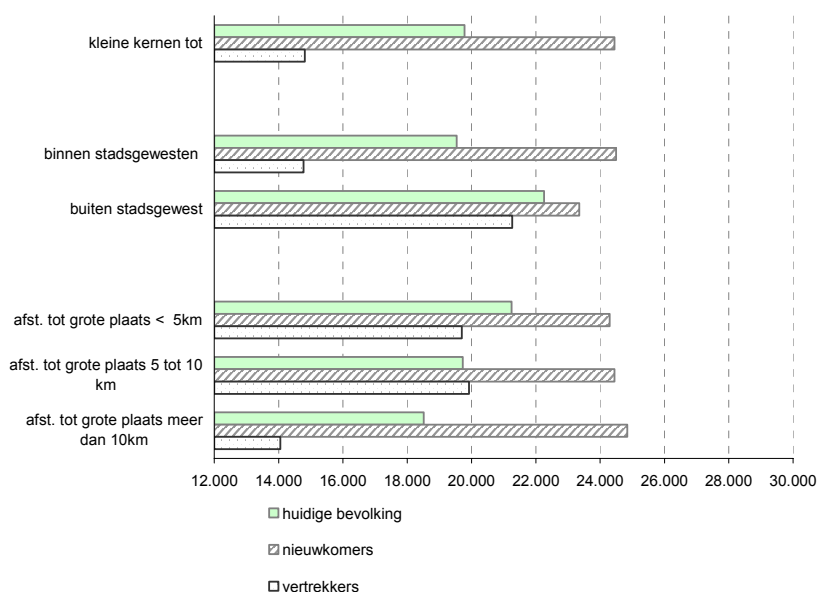
en 5.000 inwoners. Gelet op de uitstroom uit plaatsen met verschillende omvang is te zien dat huishoudens die verhuizen vanuit grotere plaatsen naar kleinere plaatsen over het algemeen een hoger inkomen hebben dan de bewoners van de plaats waar zij vandaan komen en een hoger inkomen dan de huidige bewoners van de kleinere plaats (zie tabel 2-2). Huishoudens die juist vanuit een kleine kern naar een andere kleine kern verhuizen hebben gemiddeld niet een hoger inkomen dan deze 'andere kleine kern'. Het gevolg van de trek van grotere plaatsen naar kleinere plaatsen is dat de nieuwkomers in kleine kernen over het algemeen een hoger inkomen hebben dan de huidige bevolking.

tabel 2-2 Jaarlijks besteedbaar inkomen (euro's) van huishoudens die verhuisd zijn en huishoudens die al langer in dezelfde plaats wonen, 1998

	VAN:	Kleine kernen	Plaats met 5.000 tot 25.000 inwoners	Plaats met 25.000 tot 75.000 inwoners	Plaats met 75.000 tot 200.000 inwoners	Plaats met meer dan 200.000 inwoners
NAAR:	Huidige bewoners					
Kleine kernen	19.800	19.600	22.400	25.500	24.500	24.900
5.000 tot 25.000 inwoners	20.100	18.900	20.800	24.900	24.400	27.000
25.000 tot 75.000 inwoners	19.700	17.600	22.400	19.600	26.500	21.500
75.000 tot 200.000 inwoners	17.900	13.900	18.000	22.000	16.300	20.300
Meer dan 200.000 inwoners	15.700	12.800	18.500	14.800	12.900	16.500

Bron: RIGO, 2002

figuur 2-2 Het besteedbare inkomen van huidige bewoners, nieuwkomers en vertrekkers voor alle kleine kernen (huishoudeninkomen 1998 in euro's)



Bron: RIGO, 2002

Uit de RIGO-studie komt naar voren dat dit effect het grootst lijkt bij kleine kernen gelegen binnen de stadsgewesten en de kleine kernen in de provincie Noord-Holland. Het inkomensverschil tussen vertrekkers en vestigers van en naar kleine kernen is binnen de stadsgewesten het grootst (zie figuur 2-3). Het gemiddeld inkomen van de bevolking in kleine kernen binnen stadsgewesten is lager dan er buiten. Het betreffende grotere inkomensverschil bij migranten leidt tot verkleining van het gemiddeld inkomensverschil tussen kleine kernen binnen en buiten de stadsgewesten.

Ook valt op dat de nieuwkomers van kleine kernen in Noord-Holland, Zeeland en Brabant gemiddeld de hoogste inkomens hebben, vergeleken met andere provincies. Voor de vertrekkers uit kleine kernen geldt juist hoe groter de gemeente waar men naartoe verhuist, hoe lager het inkomen.

Migratie en wijken

De instroom van lagere inkomens (starters) uit het ommeland en landelijk gebied en buitenland die zich vestigen in de stad zullen zich daar niet over de hele stad in gelijke mate spreiden. Bepaalde wijken nemen meer lage inkomens op dan andere. Maar ook de binnenstedelijke migratie draagt bij aan de selectieve migratie tussen wijken naar inkomen. Zo zijn de inkomens van huishoudens die migreren naar sommige 'slechtere' wijken (met leefbaarheidproblemen) lager dan die van degenen die vanuit deze wijken naar een van de andere wijken verhuizen.

Uit de studie *Leefbaarheid van wijken*³ blijkt dat uit de wijken met leefbaarheidproblemen (ook te vinden buiten de centrale steden) vooral de midden- en hoge inkomensgroepen uitstromen en de lage inkomens instromen. In de wijken waar weinig of geen problemen op het gebied van leefbaarheid zijn, is de verhouding tussen de huidige bewoners, de vertrekkers en de vestigers nagenoeg gelijk.

Wat voor de steden als totaal geldt, geldt ook voor de slechtere wijken. Veel vestigers komen aan het begin van hun carrière binnen, er vindt een stijging van het inkomen plaats en men vertrekt weer. Uit de studie *Herstructurering en Nieuwbouw* blijkt dat de blijvers in deze wijken ook een inkomensontwikkeling meemaken. Deze stijging is procentueel gezien nauwelijks verschillend met die van de overige wijken in de stad, althans voor de zogenaamde G26-steden. In vier grote steden (G4) ontwikkelt het inkomen van de blijvers in de zogenaamde prioriteitswijken zich minder goed dan het inkomen van blijvers in andere wijken.

Verhuismotieven

In de studie *De aantrekkingskracht van kleine kernen* (RIGO, 1993) zijn ook verhuismotieven om naar kleine kernen te verhuizen achterhaald, op basis van een schriftelijke enquête in de provincie Utrecht met ruim 1.000 respondenten die zich recentelijk in kleinen kernen gevestigd hadden.⁴ Respondenten is gevraagd om door

voetnoot

³ *Leefbaarheid van wijken*, Themapublicatie WBO 2002; VROM november 2003.

⁴ N.B. Dit zijn dus niet alleen migranten van centrale stad naar land.

middel van een cijfer tussen 0 en 10 aan te geven in hoeverre verschillende verhuismotieven een rol speelden bij vestiging in een kleine kern (tabel 2-3).

Als belangrijkste redenen kwamen uit de bus: economische motieven (dichter wonen bij het werk), de woningkwaliteit (grotere eengezinskoopwoning), gevolgd door het woonmilieu (landelijk wonen).

Andere vaak genoemde motieven, die te maken hebben met de persoonlijke achtergrond van de respondent, waren trouwen of samenwonen (door 22% genoemd; score 8,7) en zelfstandig willen wonen (door 17% genoemd; score 8,6). Dit laatste gold vooral voor starters uit de kleine kernen zelf. Respondenten uit de stad gaven gezinsuitbreiding relatief vaak op als verhuisreden.

Lege-nesthuishoudens hechtten meer waarde aan het woonmilieu dan aan de woning. Voor gezinnen met kinderen was een kindvriendelijke omgeving erg belangrijk. Van de vestigers had 30% expliciet voor de kleine kern als woonmilieu gekozen.

tabel 2-3 Rangorde van drie soorten vestigingsmotieven in Utrechtse kleine kernen

soort kenmerken	rangorde	kenmerk	genoemd door	gemiddeld belang
economische kenmerken	1	dichter bij werk (tijd)	46 %	8,5
	2	dichter bij werk (geld)	30 %	7,3
	3	verandering inkomen	20 %	6,2
woningkenmerken	1	grotere woning	43 %	8,1
	2	koopwoning	34 %	8,7
	3	eengezinswoning	30 %	8,3
woonmilieukenmerken	1	landelijk wonen	35 %	7,7
	2	dorps wonen	31 %	7,4
	3	achteruitgang vorige buurt	28 %	7,1

Bron: RIGO, 1993

Van Dam (2000) presenteert een analyse van verhuismotieven op basis van het WBO 1994 waarin hij laat zien dat economische motieven bij stad-landmigranten relatief vaak de belangrijkste verhuisredenen vormen, terwijl wellicht verwacht zou mogen worden dat de kwaliteit van de woning of de woonomgeving een grotere rol zou spelen bij migratie van de stad naar het platteland dan bij andere verhuisbewegingen. Wanneer ook secundaire verhuismotieven in ogenschouw worden genomen, wordt het belang van het woonmilieu volgens Van Dam pas goed zichtbaar.

Volgens het SCP (2001) zijn verhuismotieven voor huishoudens die binnen of naar stedelijk gebied zijn verhuisd vaak woninggerelateerd (vaak de wens van grotere woning). Bij minder geconcentreerd wonen is de reden vaak: de aankoop van een huis of de aantrekkelijkheid van de buurt van vestiging.

Overigens is het niet verbazingwekkend dat veel mensen naar het platteland verhuizen vanwege een nieuwe baan of de wens dichtbij het werk te wonen. Onderzoek van Van Ham (2003) heeft aangetoond dat voor mensen die een strategische woonlocatie zoeken waar veel banen binnen dertig minuten bereikbaar zijn grote

delen van het Groene Hart, maar ook daarbuiten, zeer aantrekkelijk zijn. Dit geldt zeker voor tweeverdieners die niet in dezelfde plaats werken.

2.3 Verhuishwensen

De feitelijke verhuizingen zeggen nog weinig over de mate waarin de wens bestaat om vanuit de stad naar het platteland te verhuizen. De urbaan-rurale migratie is immers gebonden aan aanbods- en beleidsrestricties. Om de vraag te kunnen beantwoorden in welke mate deze verhuisstroom zou toenemen wanneer het restrictieve beleid wordt verlaten en meer in het landelijke gebied wordt gebouwd, moeten we vooral kijken naar de woonwensen van verhuisgeneigde stedelingen.

Met een telefonische enquête onder ruim 4.000 respondenten in Utrecht, Maarsse, Den Bosch en Vught heeft Heins (2002) in haar proefschrift *Rurale woonmilieus in stad en land* onder meer de vraag naar landelijk wonen onderzocht. Van de ongeveer 500 verhuisgeneigde respondenten wilde maar liefst 89% naar een woonomgeving met rurale kenmerken verhuizen. Heins beschouwt de begrippen 'platteland' en 'ruraliteit' als sociale constructies, waarvan het beeld van persoon tot persoon kan verschillen. Dit beeld kan uiteengerafeld worden tot een groot aantal rurale kenmerken, die ook binnen stedelijke en suburbane gemeenten, in het zogenaamde pseudo-platteland, gecreëerd zouden kunnen worden.

Slechts 18% van de verhuisgeneigde stedelingen wilde alleen naar het 'echte' platteland verhuizen, 22% juist naar het pseudo-platteland en bijna de helft van de respondenten is zowel bereid om naar het platteland als naar het pseudo-platteland te verhuizen. De onderzochte huishoudenkenmerken (geslacht, leeftijd, inkomen, huishoudensamenstelling) van de respondenten bleken geen significante rol te spelen bij de rurale woonwens, maar woongeschiedenis en bezoekfrequentie wel. Vanwege een te lage respons kon de invloed van etniciteit niet onderzocht worden. In de studie *landelijk dorpse woonmilieus* dat momenteel wordt uitgevoerd door DGR wordt nader ingegaan op de vraag of de bevindingen in bovenstaand onderzoek generaliseerbaar zijn voor geheel Nederland.

In de RPB-studie *Landelijk Wonen* wordt het WBO 2002 (Van Dam e.a., 2003) gebruikt om de vraag naar landelijk wonen te analyseren. Van de twee miljoen verhuisgeneigde huishoudens wil bijna 80% naar eenzelfde soort gemeente wat betreft verstedelijkingsgraad verhuizen. Voor stedelingen geldt dit iets meer (86%) dan voor plattelandsbewoners. Van de verhuisgeneigden wil 63% in de eigen woonplaats blijven.

Opvallend is dat 13% van de verhuisgeneigden in een gemeente met een hogere verstedelijkingsgraad wil gaan wonen, terwijl 8% wil verhuizen naar een gemeente die landelijker is.

Circa 380.000 huishoudens (23% van de verhuisgeneigden) wil in een weinig of niet verstedelijkte gemeente gaan of blijven wonen. Deze vraag is vooral afkomstig van gezinnen met kinderen (28%) en tweepersonshuishoudens (29%).

Van de verhuisgeneigde huishoudens zegt 14% in een gemeente met minder dan 10.000 inwoners te willen wonen en 13% in een woning buiten de bebouwde kom.

Combinatie van beide variabelen leidt tot circa 23% van de verhuiscandidate gemeenten die landelijk wil wonen. Voor verhuiscandidate gemeenten uit zeer stedelijke gemeenten geldt dit in veel mindere mate dan voor verhuiscandidate gemeenten uit niet-stedelijke gemeenten (zie tabel 2-4). De wens om buiten de bebouwde kom te wonen varieert echter nauwelijks naar stedelijkheidsgraad.

tabel 2-4 Wens tot landelijk wonen (ja/nee) onder verhuiscandidate gemeenten, naar stedelijkheid van huidige woongemeente, 2002 (WBO)

	<i>Zeer sterk stedelijk</i>	<i>Sterk stedelijk</i>	<i>Matig stedelijk</i>	<i>Weinig stedelijk</i>	<i>Niet stedelijk</i>
Ja	14 %	17 %	20 %	34 %	50 %
Nee	86 %	83 %	80 %	66 %	50 %
n (x 1000)	531	575	367	323	184

Bron: Van Dam e.a. (2003)

Woonwensen

De SCP-studie *Ruime kavel of compacte stad* schetst voor verhuiscandidate gemeenten eenzelfde beeld als eerder geconstateerd voor de feitelijke verhuizingen. Bij verhuiscandidate gemeenten richt bijna 90% zich op de eigen of een vergelijkbare gemeente.

Mensen die vanwege studie en zelfstandig (samen)wonen/huwelijk verhuisden, zijn of willen in gebieden met een hogere dichtheid gaan wonen. Zij die wegens het werk verhuisden, zijn of willen juist minder stedelijk gaan wonen. In meer stedelijke gemeenten is de vraag naar koopwoningen betrekkelijk groot, maar met weinig voorkeur voor flat- en huurwijken, veel voorkeur voor gemengde wijken (kleine meerderheid) en een niet-verwaarloosbare voorkeur (33%) voor wonen in laagbouw met een lage dichtheid. In minder en niet-stedelijke gemeenten is er een betrekkelijk grote vraag naar (middeldure en goedkope) huurwoningen (Knol & Van Dugteren, 2001).

Willen verhuiscandidate gemeenten wonen naar wens, dan moet volgens het SCP het volgende aanbod worden gecreëerd. In alle gebieden worden er meer vrijstaande (koop)woningen gewenst. In stedelijke gebieden is herstructurering wenselijk met verdunning door de bouw van eengezinswoningen, van rij- tot vrijstaande huizen. In weinig geconcentreerde gebieden zijn meer appartementen gewenst. De discrepantie wat betreft vraag en aanbod aan koopwoningen is in minder verstedelijkte gebieden minder groot dan in meer verstedelijkte gebieden. Als deze nieuwbouw naar wens niet wordt gerealiseerd, zal de beschreven selectiviteit in migratie tussen stedelijke en meer landelijke gebieden blijven bestaan. De nieuwbouw heeft in stedelijke gebieden met VINEX wel meer gedifferentieerd plaats gevonden dan in de jaren ervoor. Het aandeel van (half)vrijstaande woningen is echter ook in minder verstedelijkte gemeenten toegenomen, evenals het aandeel appartementen.

In de SCP-studie wordt geconcludeerd dat ruimtelijke woonvoorkeuren op zichzelf niet tot een grotere ruimtelijke spreiding leiden. Men wil graag daar blijven wonen waar men al woont; in dezelfde buurt of gemeente. Men wil echter, afgaand op het WBO 1998, ook graag een (half)vrijstaande woning en een koopwoning. Die woningen worden in sterk geconcentreerde gebieden onvoldoende aangeboden en maken ook maar een gering deel van de voorraad in die gebieden uit. Dit is reden

voor verhuiscandidate in deze gebieden hun heil elders te zoeken en zo ontstaat een spreidingsproces. Met ruimtelijk beleid wordt het spreidingsproces beteugeld en geleid, zo luidt de conclusie van de SCP-studie.

Dat echter ook een deel van de verhuiscandidate vanuit meer stedelijk gebied in meer landelijk gebied wil gaan wonen omwille van het woonmilieu, komt uit andere studies meer naar voren.

2.4 Kwalitatieve uitbreidingsbehoefte

Voor een indruk van de kwalitatieve woningbehoefte laat het WBO 1998 zien dat de wensen ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad in Nederland (gebaseerd op alle verhuiscandidate) zich richten op centrumstedelijke en suburbane woonmilieus; 85% op suburbane woonmilieus: in groenstedelijke woonmilieus (zoals VINEX-uitleglocaties) 24%, in centrumdorpse milieus 37% en in landelijke milieus 24%.

Er is gezien de 'urgente en potentiële' vraag-aanbodverhouding weinig (uitbreidings)vraag naar stedelijke 'buitencentrum'-milieus. Met name de voor- en naoorlogse wijken met veel goedkope en kleine etageflats en rijtjeshuizen zijn weinig in trek (tabel 2-6).

tabel 2-5 ABF-Typologie van vijf woonmilieus

	Type woonmilieu	Voorbeelden
Meer stedelijk	Centrum stedelijk	Historische binnenstad, nieuw stedelijk centrum, centrum van nieuwe steden (grootschalig met functiemenging)
	Buiten centrum	Voor- en naoorlogse wijken buiten de binnenstad: herenhuismilieu, particuliere tuinwijk, tuindorpen, naoorlogse portiekwijk, hoogbouwwijk
Meer subuurbaan	Groen stedelijk	Uitbreiding aan de stad, groeikernwijken, (Vinex-) uitleg
	Centrum dorps	Historische en meer recente kernen (kleinschalig, met functiemenging)
	Landelijk	Villawijken, dorpsuitbreiding, buurtschap, landgoederen en vrij wonen in het landschap (bos, water, enz.)

Bron: Ministerie van VROM, 1997

tabel 2-6 Vraag-aanbod verhouding naar prijsklasse, woningtype en woonmilieu in Nederland, 1998 (op basis wensen van alle verhuiscandidate)

	centrum stedelijk (WBO)	stedelijk buiten centrum (WBO)	groen stedelijk (WBO)	centrum dorps (WBO)	landelijk gebied (WBO)	totaal
goedkoop	12%	-20%	6%	12%	4%	14%
middelduur	13%	-2%	10%	12%	9%	42%
duur	8%	3%	9%	13%	11%	44%
totaal prijsklasse	33%	-18%	24%	37%	24%	100%
<i>muv sted.buit.centrum</i>	<i>28%</i>	<i>-</i>	<i>20%</i>	<i>31%</i>	<i>20%</i>	<i>100%</i>
rijwoningen	8%	-12%	7%	-5%	6%	4%
halfvrijstaand	3%	4%	4%	5%	3%	19%
vrijstaand	4%	8%	6%	15%	9%	42%
meergezins	18%	-18%	6%	23%	6%	36%
totaal woningtype	33%	-18%	24%	37%	24%	100%

Bron: WBO, 1998 (totaal 100% = saldo 675.000, van de vraag van verhuiscandidategen minus het aanbod dat vrijkomt als zij hun verhuiscwens kunnen realiseren)

Er was in 1998 een grote behoefte aan vrijstaande woningen (42%) in de middeldure en dure sector te signaleren, met name in de suburbane woonmilieus. Belangrijk is ook te constateren dat de behoefte aan woningen in centrumstedelijke milieus voor bijna de helft uit grondgebonden woningen bestaat. In andere stedelijke milieus is de behoefte aan eengezinshuizen nog groter. Per saldo is de behoefte aan centrumstedelijke milieus groot genoeg om een potentieel overschot van bepaalde andere stedelijke milieus te compenseren.

Onder invloed van minder economische groei is het wensbeeld inmiddels op een aantal aspecten veranderd. Het WBO 2002 laat een minder grote vraag naar (dure) koopwoningen zien en meer vraag naar huurwoningen (duur en middelduur). Daarbij is ook de voorkeur verschoven van vrijstaande huizen naar rijwoningen (VROM 2003). Grote invloed heeft de terugloop in de omvang van de groep potentiële verhuiscandidategen, waaronder vooral gezinnen (zonder kinderen). Dit tempert waarschijnlijk de omvang van de vraag naar duurdere woonmilieus, zoals het landelijk-dorpse (zie hieronder, ook de prognose).

Ook in de RPB-studie *Landelijk Wonen* (Van Dam e.a. 2003) is een vergelijking gemaakt van de vraag van verhuiscandidategen (urgent en potentieel samen) en het aanbod naar woonmilieu, waarbij de ABF-indeling is gehanteerd. Het 'aanbodtekort' in woonplaatsen met minder dan 10.000 inwoners bedraagt 60.000 woningen; in landelijke en centrumdorpse woonmilieus is er een (urgent en potentieel) 'tekort' van circa 130.000 woningen (peildatum 2002). Dit zijn voornamelijk vrijstaande woningen. Bij rijwoningen komt een theoretisch overschot naar voren. Bij aanpassing van die rijwoningen is de (urgent en potentiële) uitbreidingsbehoefte in landelijk-dorpse milieus circa 100.000 (vrijstaande) woningen.

Vraag naar woonmilieus is afhankelijk van economische situatie

De huidige prognoses aangaande de toekomstige woningtekorten en overschotten zijn gebaseerd op het WBO 1998. Deze enquête is een momentopname. Met betrekking tot de vraag naar woonmilieu is er een verschil te zien tussen de enquête 1998 en 2002. Dit kan voor een belangrijk deel verklaard worden door de economische situatie van het moment gezien deze in 2002 minder goed was dan in 1998. In economisch slechtere tijden is de verhuiscandidategenheid minder groot en de vraag naar landelijk dorps wonen per saldo kleiner. De analyse die in deze studie plaatsvindt is gebaseerd op 2002 en moet dan ook in dat licht gezien worden. Vergelijking tussen woonmilieu tussen 1998 en 2002 is overigens niet geheel één op één te maken aangezien er een herdefiniëring voor 2002 heeft plaatsgevonden.

tabel 2-7 Vraag-aanbodverhouding woonmilieu in Nederland op basis van alle verhuiscandidateen 1998 en 2002

Woonmilieu	Vraag-aanbodverhouding	Vraag-aanbodverhouding
Centrum-stedelijk	33%	36%
Buiten-centrum	-18%	-12%
Groen-stedelijk	24%	45%
Centrum-dorps	37%	17%
Landelijk-dorps	24%	14%
	100% (675.000)	100% (520.500)

Bron: WBO, 1998, 2002 (totaal 100% = saldo 675.000, van de vraag van verhuiscandidateen minus het aanbod dat vrijkomt als zij hun verhuiscandidate kunnen realiseren)

Prognose uitbreidingsbehoefte naar woonmilieu 2000-2030

Er is een prognose van de woningbehoefte naar woonmilieu uit de *Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening* deel III (VROM, 2002) die is gebaseerd op een bevolkings- en huishoudensprognose. Het vraagprofiel uit het WBO 1998 is per groep constant gehouden, de verandering van omvang van een groep verhuiscandidateen zorgt voor verandering in de omvang van een vraagprofiel. Daarop staat een inkomensprognose van huishoudens die de verandering in woningvraag ook kwalitatief inkleurt.

tabel 2-8 Uitbreidingsbehoefte van de Nederlandse woningvoorraad naar woonmilieus en groeiscenario in 2000-2030 (x 1.000)

Woonmilieu	Scenario	Laag	Midden	Hoog
Centrum-stedelijk		343 (34%)	373 (26%)	408 (21%)
Buiten-centrum		-182 (-18%)	49 (3%)	279 (15%)
Subtotaal stedelijk		161 (16%)	422 (29%)	687 (36%)
Groen-stedelijk		324 (32%)	315 (22%)	279 (15%)
Centrum-dorps		125 (13%)	316 (22%)	518 (26%)
Landelijk-dorps		393 (39%)	398 (27%)	439 (23%)
Subtotaal suburbaan		842 (84%)	1.029 (71%)	1.236 (64%)
Totaal		1.002	1.447	1.927

* Bij elk scenario neemt de behoefte richting 2030 af. # - = teveel woningen in dit milieu
Bron: Ministerie van VROM, 2002

De verwachte behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad (nieuwbouw minus woningsloop) neemt in de jaren tot 2030 geleidelijk af en de omvang blijkt sterk afhankelijk van economische groei en daarmee samenhangende immigratie. Vrijwel ongeacht de mate van economische groei is de kwaliteitsvraag van het groeiende aantal huishoudens van middelbare en oudere leeftijd al in hoge mate terug te vinden in duurdere woonmilieus: enerzijds het centrumstedelijke milieu, anderzijds het landelijke suburbane milieu van dorps in- en uitbreidingen, en landelijk wonen. Bij hogere economische groei neemt de vraag naar woningen in deze milieus door deze groepen toe. In algemene zin is het bij economische groei vooral het centrum dorps milieu waar meer vraag naar is.

De vraag naar stedelijk wonen is sterker afhankelijk van economische groei en met name buitenlandse migratie en varieert daarbij tussen de 15% en 35% van de totale uitbreidingsvraag. Zelfs bij lage economische groei en dus per saldo lage netto buitenlandse migratie lopen stedelijke milieus als totaal niet leeg; er blijft een uitbreidingsbehoefte voor stedelijk wonen. Bij meer groei van economie en buitenlandse migratie is de uitbreidingsvraag naar stedelijke milieus 30 tot 35%.

De vraag naar VINEX-uitleg, groenstedelijke milieus, is bij hogere inkomensgroei minder groot dan de behoefte aan landelijk dorps milieus. Meer huishoudens kunnen zich dan een duurder woonmilieu permitteren. Daarbij kan worden opgemerkt dat tot 2010 veel aanbod in VINEX-wijken wordt gerealiseerd en weinig nieuwbouw in suburbane setting van landelijk en dorps wonen plaats zal vinden. De behoefte aan landelijk en dorps wonen zal in de jaren na 2010 eigenlijk nog groter kunnen zijn dan deze ramingen aangeven.

2.5 Conclusies

Andere gebiedsindelingen bij studies stad & land

Een moeilijkheid bij het analyseren van de resultaten van verschillende onderzoeken naar inkomensontwikkeling van en verhuizingen tussen 'stad en land' is de verschillende gebiedsindeling die in deze onderzoeken gehanteerd is. Voor alle geraadpleegde studies geldt dat de gebiedsindeling anders is dan in de voor de Nota Ruimte gewenste beleidsmatige indeling naar centrale steden en ommeland van bundelingsgebieden en het landelijke gebied daarbuiten.

Soms wordt een globale indeling van woonmilieus gehanteerd (VROM-ABF), die per onderzoek weer kan verschillen. De VROM-ABF-indeling wordt in meerdere onderzoeken gebruikt. Maar in betreffende studies is de onderverdeling naar drie typen gebieden niet gehanteerd. In andere studies wordt de CBS-indeling op basis van adressendichtheden gehanteerd: zeer sterk, sterk verstedelijkte en matig verstedelijkte gebieden, licht verstedelijkte gebieden en niet-verstedelijkte gebieden.

De indelingen naar stad & land zijn in het algemeen grover dan de gewenste beleidsmatige indeling naar bundelingsgebieden en landelijk gebied daarbuiten. In het beleid van de Nota Ruimte is het landelijke gebied kleiner dan volgens de indelingen uit de literatuur. Migratiestromen tussen stad en land die uit de literatuur naar voren komen zijn in omvang groter dan bij de in hoofdstuk 3 gehanteerde beleidsmatige afgrenzing van landelijk en bundelingsgebied. Bij de gebiedsindeling die in deze studie wordt gebruikt is het onderscheid tussen de gebieden tevens gemaakt op basis van 'plaatsen' in plaats van gemeenten. Hierdoor kan onder meer een beter onderscheid gemaakt worden tussen stad en ommeland.

Stad & land volgens eerder onderzoek

De inhoudelijke conclusies die op grond van de literatuurverkenning worden getrokken zijn gezien de verschillende geografische indelingen daarom meer kwalitatief van aard. Dat komt ook doordat het effect van binnenlandse verhuizingen tus-

sen 'stad en land' op het inkomensniveau van stad of land in de geraadpleegde literatuur niet kwantitatief is onderzocht.

- 1 De inkomensontwikkeling van de centrale steden (VINEX-indeling met stadsgewesten) is de afgelopen jaren decennia achtergebleven bij met name het ommeland van de centrale steden (overige gemeenten in het stadsgewest), als gevolg van een inkomensselectieve suburbanisatiegolf in de jaren 1960 en 1970. In de jaren 1990 hebben de inkomensverschillen zich gestabiliseerd, terwijl de verschillen tussen in- en uitstroom uit de centrale steden kleiner zijn geworden. Vanaf 1995 neemt het inkomensniveau in de centrale steden vergeleken met andere gebieden licht toe. Dit wordt toegescheven aan meer woningbouw voor hogere inkomens in centrale steden (waaronder de laagbouw in de VINEX-uitleg) en de eigen inkomensdynamiek in de centrale steden. Veel huishoudens met lagere inkomens vestigen zich in de stad en maken een carrière door met inkomensstijging als gevolg.
- 2 Ondanks selectieve migratie is van een echte verarming van de centrale steden geen sprake in de periode 1995-2000. Wel zijn er wijken binnen vooral de grote steden waar de inkomensstijging achterloopt op het stedelijk gemiddelde.
- 3 De binnenlandse verhuisbewegingen zijn dus maar één factor in de ontwikkeling van de inkomensverhouding tussen stad & land. De eigen inkomensdynamiek van centrale steden is ook belangrijk. Men komt 'arm' binnen en gaat later 'rijk' naar buiten. De verhuisbewegingen vanuit stedelijk gebied zijn voorts gevoelig voor het woningaanbod in het stedelijk gebied.
- 4 De gevolgen van buitenlandse migratie op de ontwikkeling van de inkomensverhouding tussen stad en land komen niet uit de literatuur naar voren en worden ook in het vervolg van deze studie niet onderzocht.
- 5 De meeste huishoudens zijn tevreden met hun woning en woonmilieu en willen niet verhuizen. Het aantal verhuizende huishoudens is dus maar een beperkt deel: ruim 8%, bijna 600.000 van 6,9 miljoen huishoudens (WBO 2002).
- 6 Veruit de meeste verhuizingen vinden plaats binnen de woongemeente en nog meer binnen hetzelfde type woongemeente qua verstedelijkingsgraad. De verhuizingen die wel plaatsvinden tussen stad en land zijn selectief: jongeren en mensen met een laag inkomen verhuizen relatief vaak van het platteland naar de stad, stellen met of zonder kinderen en mensen met een hoger inkomen verhuizen relatief vaak vanuit de stad naar het landelijke gebied.
- 7 De verhuizingen van land naar stad zijn tussen 1998 en 2002 in absolute zin toegenomen. Het aantal verhuizingen totaal (ook van stad naar land) is echter ook toegenomen. Naar verhouding is er nauwelijks sprake van meer verhuizingen naar de stad dan naar het land (tabel 2-9).

tabel 2-9 Aantal feitelijk verhuisde huishoudens in twee jaar tussen 'stad en land'* volgens WBO 1998 en 2002

	WBO 1998 (gemeenten)	WBO 2002 (gemeenten)	WBO 2002 (postcode)
Van stad naar land	63.819 (44%)	65.460 (43%)	90.590 (45%)
Van land naar stad	81.732 (56%)	85.960 (57%)	110.580 (55%)
Saldo land-stad	- 17.913	-20.500	-19.990
Verhouding land/stad	0,78	0,76	0,82

* Onder landelijk wordt verstaan een weinig of niet stedelijk milieu, onder stad wordt verstaan een matig, sterk of zeer sterk stedelijk milieu. De gegevens van het WBO 1998 zijn een benadering, gebaseerd op het aantal verhuisden over vier jaar en de woningbezetting. De gegevens van het WBO 1998 zijn weergegeven op gemeenteniveau en op postcodeniveau (SCP, Knol & Van Duchteren 2001). Uitkomst WBO is van RPB (Van Dam ea 2003).

- 8 Voor het bundelingsbeleid is het gegeven dat een groot deel van verhuisgeneigden en verhuisden binnen de eigen buurt of gemeente zoekt of blijft aan de ene kant een positief gegeven: bewoners van centrale steden en andere gemeenten in de bundelingsgebieden zijn niet in grote aantallen geneigd naar het landelijke gebied daarbuiten te trekken. Aan de andere kant zijn woningzoekenden in dat landelijke gebied ook niet in grote aantallen geneigd naar een bundelingsgebied te verhuizen. Die laatste groep wil in grote mate in het landelijke gebied een woning.
- 9 Daarbij verhuizen meer huishoudens naar de stad vanuit het land, dan omgekeerd. De stroom van 'stad naar land' is ruwweg ruim 35.000 huishoudens per jaar; de stroom van land naar stad is ruwweg 10.000 huishoudens groter. Vergeleken met het totaal aan verhuizingen van bijna 600.000 huishoudens gaat het om relatief kleine stromen (rond de 5%).
- 10 Er is een verschil tussen feitelijke (meer) en potentiële verhuizingen (minder) tussen stad en land. Er zijn blijkbaar ook andere oorzaken dan alleen de uitgesproken verhuiscwens waarom men tussen de gebieden verhuist.
- 11 De vraag naar landelijke woonmilieus was volgens het WBO 1998 substantieel hoger dan in 2002. De invloed van de economische situatie is hier mede debet aan. Bij de interpretatie van de resultaten in het vervolg van dit onderzoek dient daar dan ook rekening mee gehouden te worden.
- 12 Hoewel primaire verhuisredenen veelal werkgerelateerd zijn, spelen de woning en het woonmilieu vaak een doorslaggevende rol bij de locatiekeuze tussen stad en land. Vooral de vraag naar een grotere (koop)woning en een rustige, groene leefomgeving blijkt tot nu toe beter bediend te worden in landelijke dan in stedelijke gebieden. Een deel van de vestigers heeft het landelijke woonmilieu als belangrijkste motief.

Aspecten voor nader onderzoek in deze studie

De inhoudelijk conclusies die op grond van de literatuurverkenning worden getrokken zijn overwegend kwalitatief. Onduidelijk blijft hoe de verhuiscatronen met

inkomenskenmerken van betrokken huishoudens er uitzien bij een nader onderscheid naar centrale stad, ommeland (bundelingsgebied) en het landelijke gebied daarbuiten.

Meer kwantitatieve conclusies over 'stad en land in inkomensbalans' als gevolg van verhuisbewegingen zullen aan de hand van de analyse van het WBO 2002 in deze studie kunnen worden getrokken.

De invloed van beperkingen die opgelegd worden aan instroom in het landelijke gebied als gevolg van woningtoewijzingsbeleid blijft buiten beeld. In deze studie zal daar indicatief een beeld van gegeven worden.

De invloed van verschillende nieuwbouwprogramma's komt uit de huidige literatuur kwantitatief gezien niet goed naar voren. In deze studie zal hier een indicatie van worden gegeven.

Belangrijkste beperkingen aan deze studie

De invloed van buitenlandse migratie zal ook in deze studie niet betrokken worden.

De invloed van het economisch tij op de woningvraag en feitelijke verhuizingen kan niet in deze studie worden betrokken. De gebiedsoverschrijdende stromen die naar voren komen uit de analyse van het WBO 2002 kunnen verschillend zijn onder andere economische omstandigheden.

De veranderingen van de gemiddelde inkomensniveaus in de onderscheiden gebieden worden alleen onderzocht als gevolg van (potentiële-) migratiebewegingen. De inkomensstijging van de 'blijvers' wordt niet meegenomen.

Deze studie richt zich op het doen van uitspraken op het niveau van centrale steden, ommeland en landelijk gebied. Het effect van inkomensspecifieke binnenlandse migratie vindt in de steden zijn neerslag veelal op wijk- en buurniveau. Juist op dit niveau treden mede als gevolg van binnenstedelijke migratie verschillen in inkomensontwikkeling op.

3

Analyse vraag, aanbod en binnenlandse migratie

Een belangrijke grondlegger voor het inzicht in de inkomensselectieve migratiebewegingen tussen stad, ommeland en landelijk gebied kan worden verkregen door analyse van vraag en aanbod op de woningmarkt. Bij deze analyses zijn twee dimensies van belang:

- a) De locatie van de gewenste en de aangeboden woning.
- b) Het inkomensniveau van de huishoudens en de prijsklasse van de woningen.

In dit hoofdstuk wordt de uitgevoerde analyse van het WBO 2002 beschreven. Hierbij wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende thema's:

- Gebiedsindeling en kenmerken.
- Feitelijke verhuizingen.
- Selectiviteit in de verhuisstromen.
- Potentiële verhuizingen.
- Spanning tussen feitelijke en potentiële verhuizingen.

3.1 Gebiedsindeling

Voor deze studie is een definitie van wat we onder stad en land verstaan essentieel. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de gehanteerde definitie, waarna een korte beschrijving van de onderscheiden gebieden wordt gegeven.

Definitie

De gebiedsindeling die aan de vraagstelling ten grondslag ligt is een driedeling in twee lagen. Allereerst is er een tweedeling tussen bundelingsgebied en landelijk gebied. Vervolgens kan binnen een bundelingsgebied een onderscheid worden gemaakt tussen de centrale stad en het ommeland:

- Bundelingsgebied
 - Centrale stad
 - Ommeland
- Landelijk gebied

Bundelingsgebieden zijn er in soorten en maten. In de Vijfde Nota wordt een flink aantal bundelingsgebieden aangegeven. De bundelingsgebieden omvatten zowel bebouwde als onbebouwde gebieden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat deze gebieden geheel verstedelijken. In de bundelingsgebieden ligt wel het accent op verstedelijking, maar er moet in samenhang daarmee ook onbebouwde ruimte gepland worden voor groen, recreatie, natuur, water en – waar wenselijk – vormen van landbouw. Vooral in de bundelingsgebieden moeten ‘stad en land’ dus in onderlinge samenhang worden ontwikkeld – aldus de Nota Ruimte.

Stedelijke netwerken

Naast bundelingsgebieden worden in de Nota Ruimte ook stedelijke netwerken benoemd. Deze stedelijke netwerken kunnen worden gezien als het resultaat van een uitbreiding van het beleid gericht op bundeling van de verstedelijking in stads-gewesten. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones die de vorm aan-nemen van een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere ste-den, gescheiden door buitengebied. Stedelijke netwerken bieden een sociaal, eco-nomisch en cultureel vestigingsklimaat dat concurrerend is en beschikken over een compleet scala van woon/werkmilieus en voorzieningen dat bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van de burger. Het deel van de woningen en de werkge-legenheid dat in de steden en dorpen van bundelingsgebieden/netwerken is on-dergebracht zal ten minste gelijk moeten blijven ten opzichte van de huidige situa-tie en zo mogelijk moeten toenemen.

Een indeling voor analyse

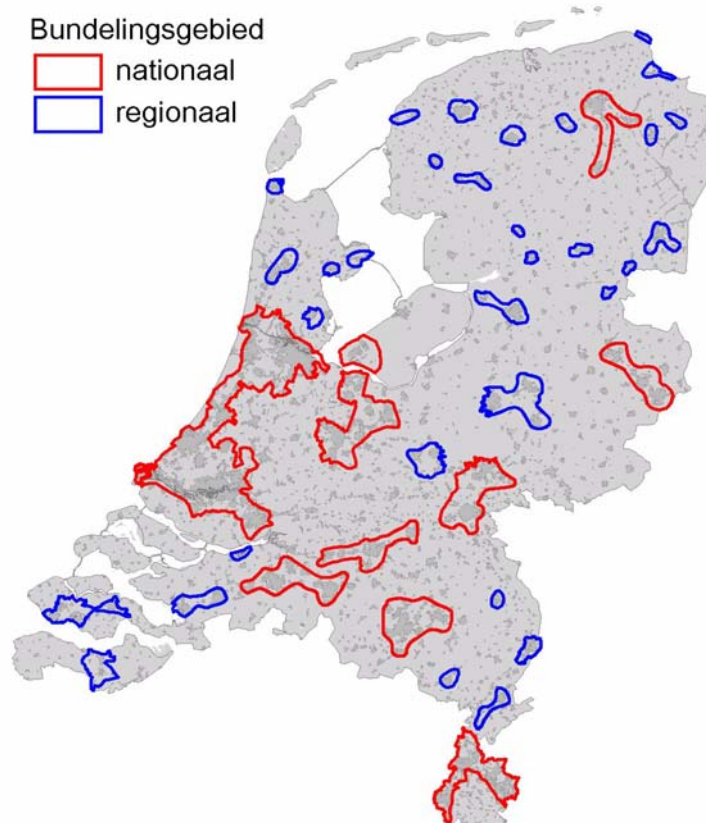
Voor de analyse heeft een nadere uitwerking plaatsgevonden van zowel een defini-tie van de centrale stad (of steden) als het integreren van de benoemde stedelijke netwerken. Als eerste stap is een onderscheid gemaakt tussen de bundelingsgebie-den gelegen binnen de *nationale* stedelijke netwerken en binnen de *regionale* net-werken. Dit onderscheid achten wij van belang aangezien bundelingsgebieden in de regionale netwerken van een andere aard zijn.

De zes nationale bundelingsgebieden zijn door het rijk in de Nota Ruimte aange-wezen; de begrenzing hiervan is nagenoeg gelijk aan die van de Vijfde Nota.⁵ De regionale bundelingsgebieden zullen door de provincies worden aangewezen, vol-gens het decentrale uitgangspunt in de Nota Ruimte. De regionale bundelingsge-bieden zijn momenteel nog niet bekend. Voor het onderzoek zijn daartoe de regio-nale bundelingsgebieden uit de Vijfde Nota gehanteerd. Dit is een pragmatische benadering, die waarschijnlijk in beperkte mate zal afwijken van de regionale bun-delingsgebieden die de provincies zullen aanwijzen (zie ook figuur 3-1).

voetnoot

⁵ Een afwijking betreft met name de as Leiden-Alphen a/d Rijn en Leiden - Haarlemmermeer.

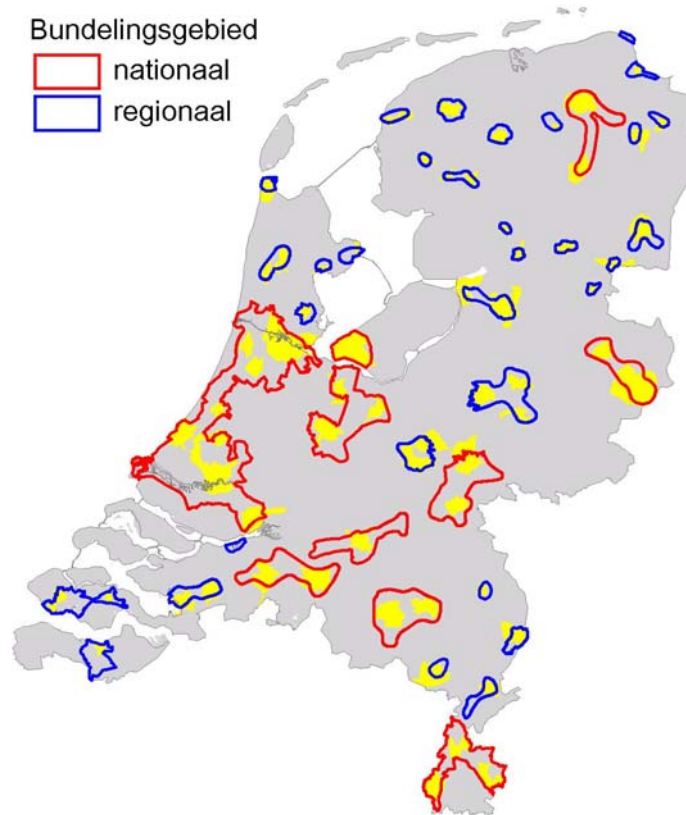
figuur 3-1 Bundelingsgebieden onderverdeeld naar ligging binnen nationale en regionale stedelijke netwerken



Centrale steden

Allereerst zijn steden geselecteerd welke onderdeel uitmaken van de stadsgewesten. Vervolgens zijn aan deze selectie de duo-steden zoals herkenbaar in de stedelijke netwerken toegevoegd. Voor een aantal bundelingsgebieden is echter noch uit de kaart in de Vijfde Nota noch uit de lijst met namen op te maken wat de centrale stad is. Dit geldt vooral voor de kleinere regionale bundelingsgebieden. Hierom is gekeken naar het inwonertal. Zodoende kunnen de 'grotere' plaatsen worden geselecteerd. Het resultaat is afgebeeld in figuur 3-2.

figuur 3-2 De centrale plaatsen (geel) binnen de bundelingsgebieden, in dit onderzoek



tabel 3-1 Gebiedsindeling voor analyse

Bundelingsgebied	
Nationaal	
Centrale stad	<i>De centrale stad binnen de bundelingsgebieden die onderdeel uitmaken van het nationaal netwerk</i>
Ommeland	<i>Gebied binnen de bundelingsgebieden die onderdeel uitmaken van het nationaal netwerk maar buiten de centrale steden</i>
Regionaal	
Centrale stad	<i>De centrale stad binnen de bundelingsgebieden die onderdeel uitmaken van het regionale netwerk</i>
Ommeland	<i>Gebied binnen de bundelingsgebieden die onderdeel uitmaken van het regionale netwerk maar buiten de centrale steden</i>
Landelijk gebied	<i>Alles buiten de bundelingsgebieden</i>

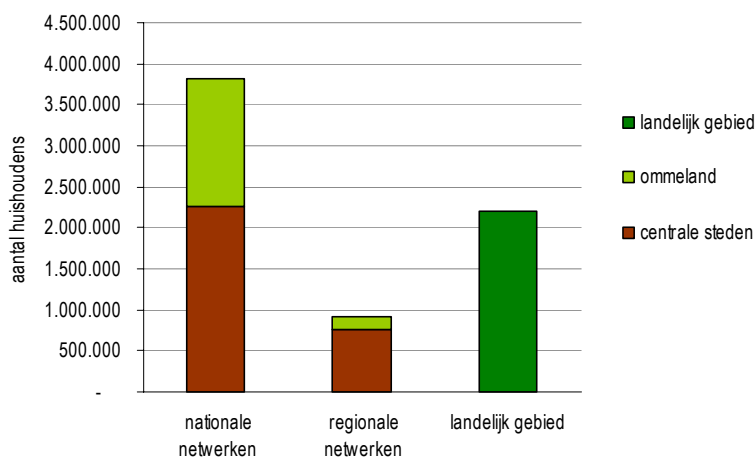
Nadere onderverdelingen

Naast bovenstaande gebiedsindeling is waar relevant ook een nader onderscheid gemaakt naar de grootte van de plaats (aantal inwoners) en naar woonmilieu (indeling ABF).

3.2 Beschrijving van de onderscheiden gebieden

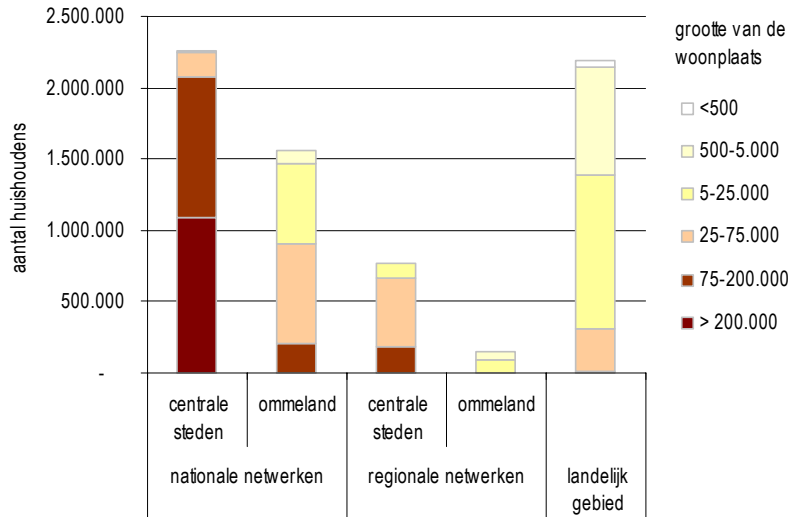
Meer dan de helft van de huishoudens in Nederland (55%) woont in een bundelingsgebied dat deel uitmaakt van een nationaal stedelijk netwerk. Nog eens 13% woont in een van de bundelingsgebieden die worden gerekend tot de regionale stedelijke netwerken. Dit betekent dat iets minder dan een derde van de Nederlandse huishoudens buiten een bundelingsgebied woont: het zogenaamde 'platteland'. Daarmee woont dus ook tweederde van de huishoudens in een bundelingsgebied. Er moet dan nog wel worden opgemerkt dat *binnen* een bundelingsgebied een belangrijk verschil bestaat tussen de centrale steden en het ommeland. Per saldo woont ongeveer 44% van de huishoudens in een centrale stad in een bundelingsgebied (stedelijk of regionaal).

figuur 3-3 Verdeling van huishoudens over centrale steden, ommeland en landelijk gebied, onderscheiden naar 'typen' bundelingsgebieden



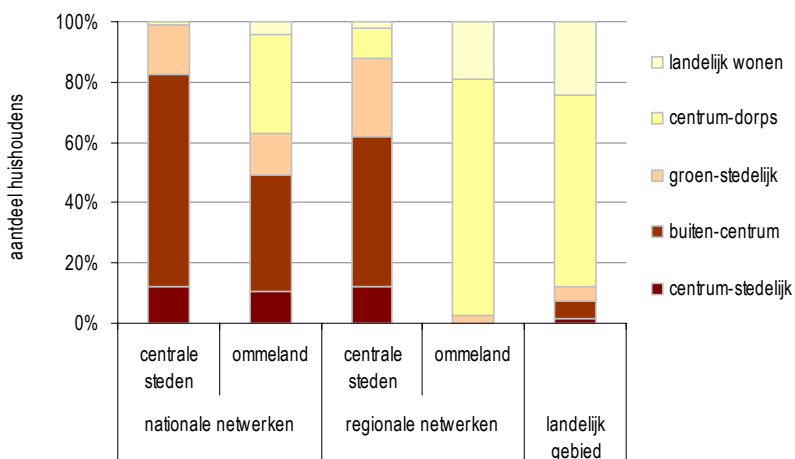
Zowel de centrale steden als de woonplaatsen in het ommeland en het landelijke gebied kennen een behoorlijke differentiatie in de grootte van de woonplaatsen. Alle écht grote woonplaatsen behoren vanzelfsprekend tot de centrale steden van de nationale bundelingsgebieden. Maar in het ommeland van de nationale bundels vinden we toch ook nog een behoorlijk aandeel huishoudens dat woont in een plaats met minimaal 75.000 inwoners. Het ommeland in de bundelingsgebieden van de nationale stedelijke netwerken is daarmee het meest diverse 'soort' gebied. Er zijn plaatsen in te vinden met meer dan 75.000 inwoners, maar ook dorpen met tussen 500 en 5.000 inwoners. De verspreide bebouwing – 'plaatsen' met minder dan 500 inwoners - is alleen in het landelijke gebied aanwezig. Ongeveer 2% van de huishoudens die in het landelijke gebied wonen, woont in het open gebied.

figuur 3-4 Aantal huishoudens in centrale steden, ommeland en landelijk gebied, onderscheiden naar 'typen' bundelingsgebieden en naar grootte van de woonplaats



De bundelingsgebieden en daarbinnen de centrale steden en het ommeland herbergen een behoorlijke verscheidenheid aan woonmilieus. In de centrale steden van de nationale bundelingsgebieden zijn de woonmilieus beperkt tot de stedelijke. Maar in de centrale steden van de regionale netwerken woont een deel van de huishoudens (12%) in een dorps milieu. In het landelijke gebied woont eveneens zo'n 12% van de huishoudens in een stedelijk woonmilieu.

figuur 3-5 Aantal huishoudens in centrale steden, ommeland en landelijk gebied, onderscheiden naar 'typen' bundelingsgebieden en woonmilieu



Naast het verschil in aantallen huishoudens zijn er ook verschillen in het gemiddeld besteedbaar inkomen tussen de gebieden. In de centrale steden is, zoals valt te

verwachten, het gemiddelde inkomen gemiddeld het laagst. In het ommeland is deze juist het hoogst. Het landelijke gebied neemt een middenpositie in (tabel 3-1).

tabel 3-2 Gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen per jaar in 2002 naar gebied

Absoluut	nationale netwerken		regionale netwerken		landelijk gebied
	centrale stad	ommand	centrale stad	ommand	
Noord-Nederland	€ 24.500	€ 31.800	€ 24.700	€ 26.900	€ 26.300
Oost-Nederland	€ 24.500	€ 31.400	€ 27.300	€ 33.200	€ 28.000
West-Nederland*	€ 25.600	€ 30.500	€ 28.100	€ 29.400	€ 29.800
Zuid-Nederland	€ 25.900	€ 29.200	€ 27.200	€ 27.700	€ 29.000
Nederland	€ 25.500	€ 30.300	€ 26.800	€ 29.400	€ 28.500
Vershil met NL gemiddeld (€27.800)	nationale netwerken		regionale netwerken		landelijk gebied
	centrale stad	ommand	centrale stad	ommand	
Noord-Nederland	-12%	14%	-11%	-3%	-6%
Oost-Nederland	-12%	13%	-2%	19%	1%
West-Nederland*	-8%	10%	1%	6%	7%
Zuid-Nederland	-7%	5%	-2%	0%	4%
Nederland	-8%	9%	-3%	6%	3%

* Inclusief Flevoland

3.3 Feitelijke verhuizingen

In Nederland zijn in de periode van 1 januari 2000 tot medio 2002 bijna 1,3 miljoen huishoudens verhuisd of gestart op de woningmarkt. Dat mag een behoorlijk aantal zijn, het zijn er wel minder (zo'n 15%) dan vier jaar eerder, wat indicatief is voor de wat stagnerende doorstroming op de woningmarkt.

De meeste verhuizingen vinden plaats binnen de eigen woonplaats. Dat betekent dat de meeste mensen die bijvoorbeeld in een centrale stad woonden, ook na verhuizing nog in (veelal dezelfde) centrale stad wonen. Deze 'honkvastheid' is het grootst in zowel de centrale steden als het landelijke gebied en het geringst in het ommeland in de bundelingsgebieden.

De centrale steden van de nationale bundelingsgebieden trekken vooral veel huishoudens uit het directe ommeland en het landelijke gebied. De centrale steden uit de regionale bundelingsgebieden trekken vooral veel huishoudens uit het landelijke gebied. Het ommeland rekruteert de nieuwe bewoners vooral uit de centrale steden van dezelfde bundelingsgebieden. De herkomst van de nieuwe bewoners van het landelijke gebied is relatief vaak het bundelingsgebied van een nationaal stedelijk netwerk.

tabel 3-3 Herkomst naar bestemming van verhuizingen binnen en tussen bundelingsgebieden en het landelijke gebied in de periode 2000-2002

Herkomst		Bestemming				
		nationale netwerken		regionale netwerken		landelijk gebied
		centrale stad	ommeland	centrale stad	ommeland	
nationale netwerken	centrale steden	77%	21%	9%	6%	9%
	ommeland	11%	68%	4%	3%	7%
regionale netwerken	centrale steden	3%	1%	70%	22%	5%
	ommeland	1%	0%	3%	56%	1%
landelijk gebied		8%	10%	14%	14%	77%
		100%	100%	100%	100%	100%

Saldo

De verhuisstromen resulteren in een positief saldo voor de centrale steden en in het bijzonder voor de centrale steden van de regionale bundelingsgebieden. De 'aanwas' door migratie – exclusief buitenlandse migratie - in deze steden bedraagt 0,42% (van de huishoudens) op jaarbasis. Voor de centrale steden van de nationale netwerken is dat 0,17%. Alle meer landelijke gebieden verliezen per saldo huishoudens door binnenlandse migratie. De uitstroom is het grootst voor het landelijke gebied en voor het ommeland van de regionale bundelingsgebieden: 0,3% per jaar.

tabel 3-4 Saldo van de jaarlijkse in- en uitstroom tussen centrale steden en ommeland in bundelingsgebieden en het landelijke gebied in de periode 2000-2002

Herkomst		Bestemming				
		nationale netwerken		regionale netwerken		landelijk gebied
		centrale stad	ommeland	centrale stad	ommeland	
nationale netwerken	centrale steden	-	-500	400	-700	-3.000
	ommeland	500	-	900	200	-600
regionale netwerken	centrale steden	-400	-900	-	-100	-1.900
	ommeland	700	-200	100	-	-200
landelijk gebied		3.000	600	1.900	200	-
saldo totaal		3.800	-1.000	3.300	-400	-5.700
saldo als aandeel van totaal huishoudens gebied		0,17%	-0,06%	0,42%	-0,29%	-0,26%

3.4 Selectiviteit in de verhuisstromen

Fase in de wooncarrière

De verklaring voor de constatering dat de centrale steden per saldo 'winnen' van het landelijke gebied heeft voor een belangrijk deel te maken met het feit dat de beschreven verhuisstromen niet alleen doorstromers betreffen, maar ook starters en mensen die een zelfstandige of onzelfstandige wooneenheid betrekken. Het zijn in het bijzonder deze groepen die uit het landelijke gebied en het ommeland in de bundelingsgebieden naar de centrale steden trekken.

De centrale steden in de regionale bundelingsgebieden hebben een vestigingsoverschot van starters die een reguliere woning weten te bemachtigen. In de centrale steden van de nationale netwerken is een relatief en absoluut groot vestigingsoverschot van huishoudens (veelal jongeren) die in de niet-reguliere voorraad van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden terecht komen.

tabel 3-5 Saldo van de verhuisstromen (gemiddeld per jaar) tussen centrale steden en ommeland in bundelingsgebieden en het landelijke gebied in de periode 2000-2002, naar type woningmarkthandeling⁶

	nationale netwerken		regionale netwerken		landelijk gebied
	centrale steden	ommand	centrale steden	ommand	
(semi)starters (in de woningmarkt)	6.900	-3.300	2.500	-500	-5.600
doorstromers	-10.700	4.600	600	400	5.100
woningverlaters (naar (on)zelfstandige wooneenheid)	500	-500	400	-100	-300
overige verhuizingen (naar zelfstandige woonruimte)	3.300	-1.500	0	-300	-1.600
overige verhuizingen (naar onzelfstandige wooneenheid)	3.700	-300	-200	0	-3.200
totaal	3.800	-1.000	3.200	-400	-5.600

Voor de doorstromers is het beeld tegengesteld aan dat van de starters en de jongeren die het ouderlijk huis verlaten. De doorstromers verhuizen vooral uit de centrale steden van de nationale bundelingsgebieden naar het ommeland van diezelfde bundelingsgebieden en naar het landelijke gebied. Opvallend is dat er geen vertrekoverschot is van doorstromers uit de centrale steden van de regionale bundelingsgebieden. Het negatieve migratiesaldo is daarmee voorbehouden aan de grotere centrale steden.

voetnoot

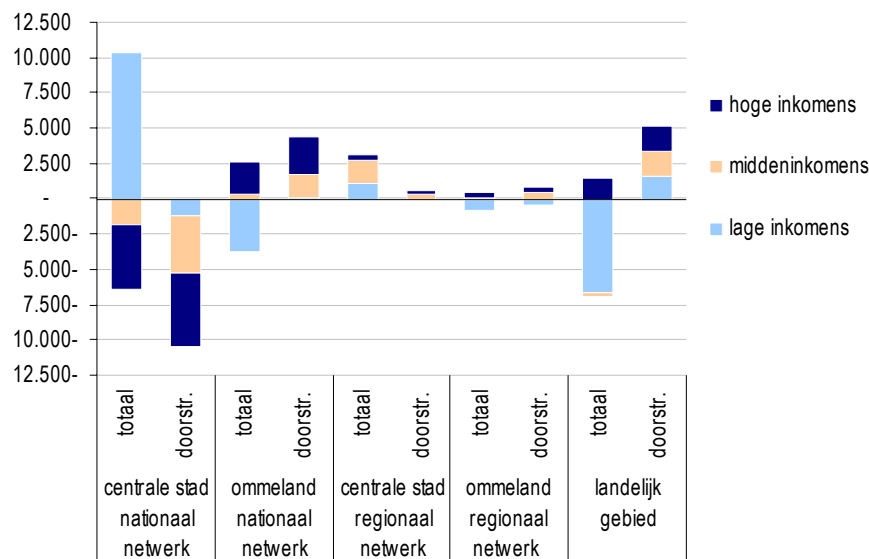
⁶ Verschillen met **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** zijn het gevolg van afrondingen.

Uit de totale saldi van in- en uitstroom kan niet zonder meer worden geconcludeerd dat het landelijke gebied leegstroomt en de steden overvol raken. Immers, de mensen die uit het landelijke gebied wegtrekken, vormen veelal voor verhuizing geen zelfstandig huishouden (de categorie: overige verhuizingen) – en laten dus ook geen lege woning achter. Wat wel opvalt is dat er gemiddeld genomen een grote vraagdruk is van starters op de woningmarkt van de centrale steden en van doorstromers op het ommeland van de bundelingsgebieden die onderdeel uitmaken van de nationale netwerken.

Inkomens

In elk van de onderscheiden gebieden stromen hoge inkomens uit en vestigen zich weer nieuwe huishoudens met een hoog inkomen. Hetzelfde geldt voor de middeninkomens en lage inkomens⁷. De verdeling van die inkomens is echter afhankelijk van de specifieke verhuisstroom. Het gevolg is dat per saldo in het ene gebied meer hoge inkomens uitstromen en in het andere gebied meer hoge inkomens instromen. Het saldo van vertrek en vestiging naar inkomensklasse is voor de onderscheiden gebieden weergegeven in figuur 3-6. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen het totale saldo van vestiging en vertrek en het saldo als alleen naar de doorstromers wordt gekeken.

figuur 3-6 Saldo van vestiging en vertrek (gemiddeld per jaar in 2000-2002) naar inkomensklasse per gebied, voor alle huishoudens en alleen voor doorstromers



voetnoot

⁷ Besteedbaar inkomen van het huishouden volgens het CBS. Lage inkomens: tot het 40% punt van de landelijke verdeling. Middeninkomens: tussen de 40 en 80% punt van de landelijke inkomensverdeling. Hoge inkomens: vanaf het 80%-punt van de inkomensverdeling.

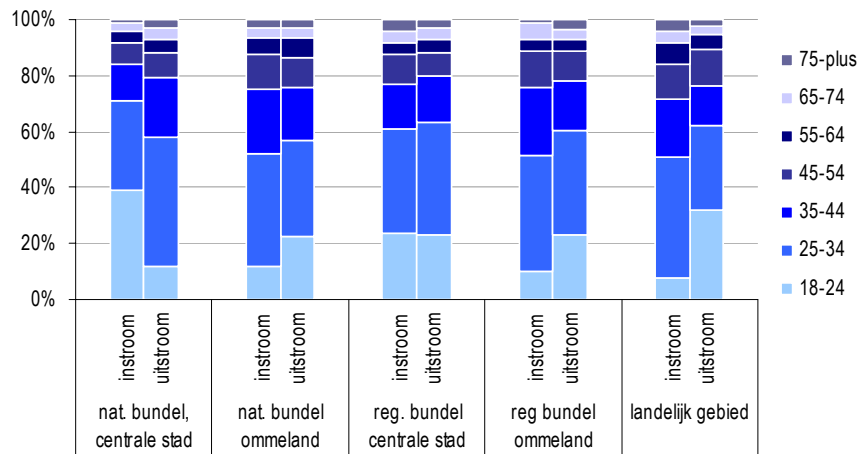
Eerder zagen we al dat de centrale steden van de bundelingsgebieden in de nationale netwerken een positief (binnenlands) migratiesaldo hebben als naar *alle* verhuizingen wordt gekeken. Daarbij is ook al aangegeven dat die instroom vooral bestaat uit personen die het ouderlijk huis verlaten. Ongeveer de helft komt in de reguliere woningvoorraad terecht en de andere helft in de zogenaamde ‘wooneenheden’. Het mag weinig verbazing wekken dat deze personen gemiddeld genomen ook tot de lagere inkomensgroep behoren. Het gevolg is dan ook dat het positieve migratiesaldo van de centrale steden eigenlijk uitsluitend de lage inkomens betreft. Per saldo stromen de midden- en hoge inkomensgroepen uit de centrale steden uit. Voor de hoge inkomensgroepen is in het bijzonder het ommeland van de bundelingsgebieden in de nationale netwerken het belangrijkste vestigingsgebied. Daarnaast vertrekken zij per saldo ook naar het landelijke gebied. Voor de middeninkomens is het ommeland in verhouding een wat minder aantrekkelijke plek. Zij vestigen zich – net als de doorstromers met een laag inkomen – wat vaker in een centrale stad van een regionaal bundelingsgebied of in het landelijke gebied.

Leeftijd

De in- en uitstroompatronen van inkomensgroepen zouden kunnen doen vermoeden dat er sprake is van een verstoorde balans tussen de steden aan de ene kant en het ommeland en het landelijke gebied aan de andere. Volgens die gedachte zouden de steden dan steeds meer lage inkomens gaan herbergen en het landelijke gebied steeds meer hoge inkomens. Die verhouding blijkt echter in de loop der tijd betrekkelijk weinig te veranderen (*ref*). De oorzaak daarvan is dat er sprake is van een dynamisch proces. De steden vervullen een belangrijke rol als motor van de Nederlandse ontwikkeling. Jongeren (met een laag inkomen) stromen naar de steden, gaan studeren, starten een carrière, en verhuizen – wanneer zij de gezinsfase hebben bereikt of een eind gevorderd zijn met hun carrière - weer naar het ommeland of het landelijke gebied waardoor zij weer plaats maken voor nieuwe jongeren. Dit beeld is ook terug te zien als de in- en uitstroom van de gebieden voor de verschillende leeftijdsgroepen wordt vergeleken.

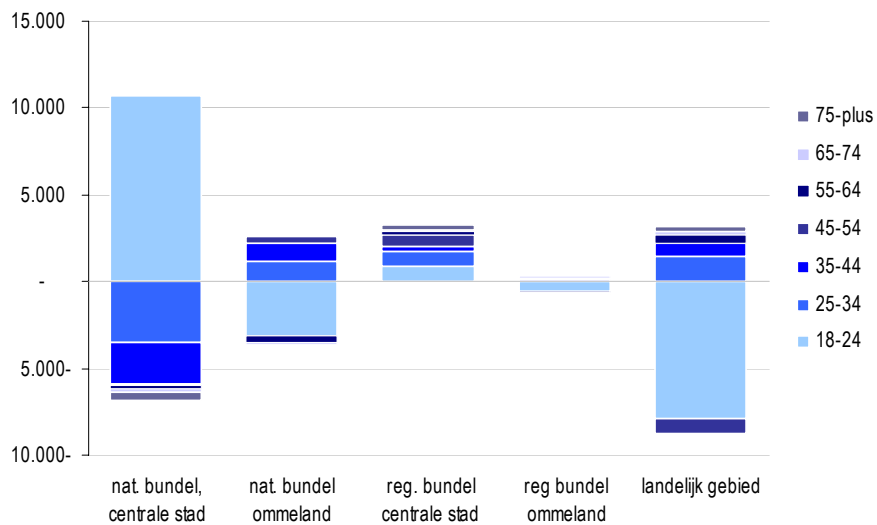
In de centrale steden van de bundelingsgebieden die onderdeel zijn van een nationaal stedelijk netwerk, stromen veel meer jongeren tot 25 jaar in dan er uitstromen. In de centrale steden van de bundelingsgebieden die onderdeel zijn van een regionaal netwerk houden in- en uitstroom elkaar ongeveer in evenwicht. In het ommeland en het landelijke gebied is er een uitstroom van jongeren. Het omgekeerde geldt voor de groepen boven de 25 jaar. De uitstroom uit de centrale steden wordt in verhouding juist in belangrijke mate bepaald door deze groepen. In het bijzonder geldt dit voor de groep tussen de 25 en 54 jaar. Daarboven wordt er beduidend minder verhuisd, zodat die leeftijdsgroepen een relatief kleine invloed hebben op de verhuisstromen.

figuur 3-7 In- en uitstroom naar leeftijdsgroep



Het resultaat van in- en uitstroom is dat er per saldo in de centrale steden jongeren tot 25 jaar instromen. Voor alle huishoudens boven de 25 jaar is er een negatief migratiesaldo. Het omgekeerde geldt voor het ommeland en het landelijke gebied. Daar is er een uitstroom van jongeren en een instroom van oudere huishoudens.

figuur 3-8 Saldo van in- en uitstroom naar leeftijdsgroep



Er zijn wel enkele relevante uitzonderingen op het algemene beeld. Voor het landelijke gebied is er een negatief migratiesaldo van huishoudens in de leeftijdsgroep van 45 tot 54 jaar. Zij verhuizen verhoudingsgewijs vaak naar de centrale steden van de regionale bundelingsgebieden en naar het ommeland van de nationale bundelingsgebieden. Een tweede uitzondering is een negatief migratiesaldo van de huishoudens tussen de 55 en 64 jaar in het ommeland van de nationale bundelingsgebieden. Deze huishoudens verhuizen relatief vaak naar de centrale stad van hetzelfde bundelingsgebied. Het is niet ondenkbaar dat deze wat oudere huishou-

dens – nadat de kinderen de deur uit zijn – geneigd zijn weer wat meer te kiezen voor de nabijheid van voorzieningen en daarmee voor de centrale steden.

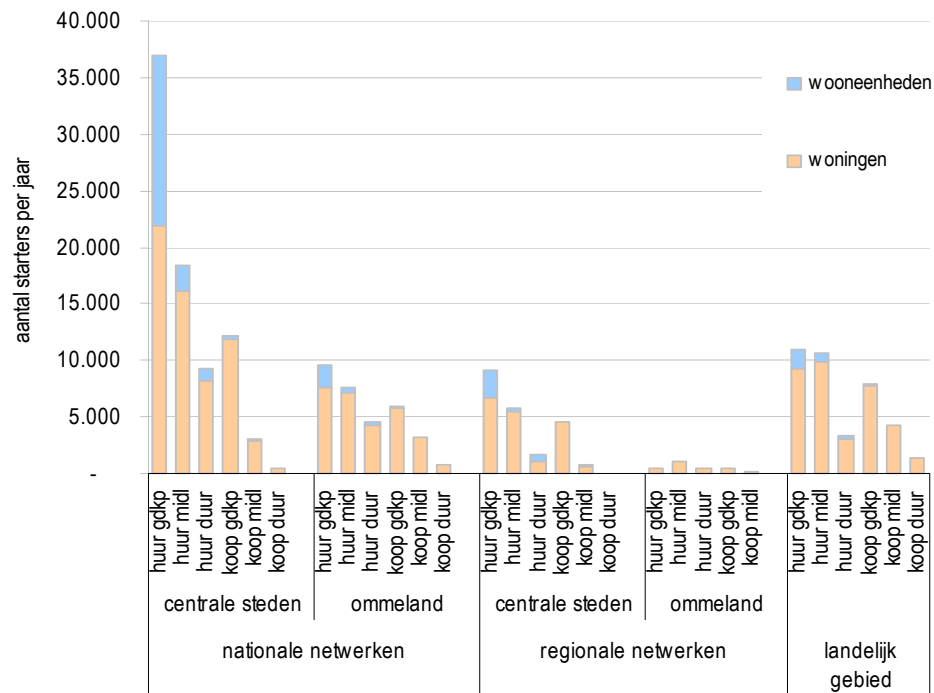
Betrokken en verlaten woningen

De selectiviteit van de verhuisstromen komt ook tot uitdrukking in de woningen (naar eigendomsverhouding, prijs en woningtype) die worden betrokken en verlaten als men van het ene gebied naar het andere verhuist. Voor de starters en de jongeren die op kamers gaan, is primair de betrokken woonruimte interessant (zij laten immers geen reguliere woning achter bij de verhuizing).⁸ Voor de doorstromers kijken we naar het verschil tussen de vorige en de huidige woning.

Prijs en eigendomsverhouding

De starters betrekken overwegend goedkope huurwoningen en al dan niet zelfstandige wooneenheden. Dat is het duidelijkst het geval in de centrale steden van de nationale bundelingsgebieden. Er mag worden verwacht dat daar ook het aanbod van dergelijke goedkope woonruimte groter is dan elders. Het belang van de niet-reguliere woningvoorraad voor de vestiging van de starters in de grote steden is daarbij evident.

figuur 3-9 Door starters betrokken woonruimten naar prijs en eigendomsverhouding in de centrale steden en het ommeland van bundelingsgebieden en het landelijke gebied (jaarlijkse gemiddelden)



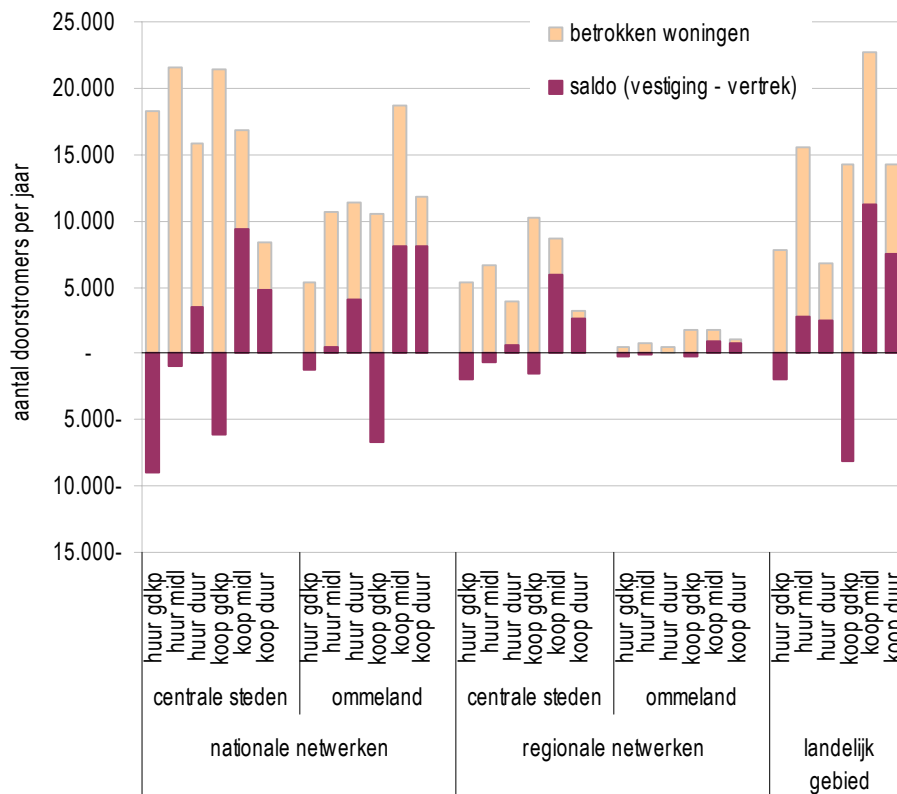
voetnoot

⁸ Voor de huurprijs wordt uitgegaan van de zogenaamde brutohuur per maand daar deze ook voor de (on)zelfstandige woonruimten bekend is. Voor de koopprijzen geldt de verkoopwaarde (onbewoond).

De door doorstromers betrokken woningen wijken naar prijs en eigendomsverhouding sterk af van de woningen die starters betrekken. Er is beduidend minder nadruk op het goedkope segment. Alleen in de centrale steden van de nationale bundelingsgebieden wordt nog een substantieel aantal goedkope huurwoningen betrokken door doorstromers. Per saldo vertrekken er echter meer doorstromers uit dit segment dan er zich vestigen. Daardoor wordt ook ruimte gemaakt voor de starters. Dat geldt ook voor de goedkope koopwoningen.

Buiten de grote steden is het merendeel van de door doorstromers betrokken woningen een koopwoning. De meeste van die koopwoningen behoren tot het middeldure prijssegment. Vooral in het ommeland van de nationale bundelingsgebieden en in het landelijke gebied is het aantal dure koopwoningen dat door de doorstromers wordt betrokken groot en ook beduidend groter dan het aantal dure koopwoningen dat wordt verlaten. Hierin kan dan ook de nieuwbouw worden teruggezien.

figuur 3-10 Door doorstromers betrokken woningen en het saldo van vestiging en vertrek naar prijs en eigendomsverhouding van woningen in de centrale steden en het ommeland van bundelingsgebieden en het landelijke gebied (jaarlijkse gemiddelden)



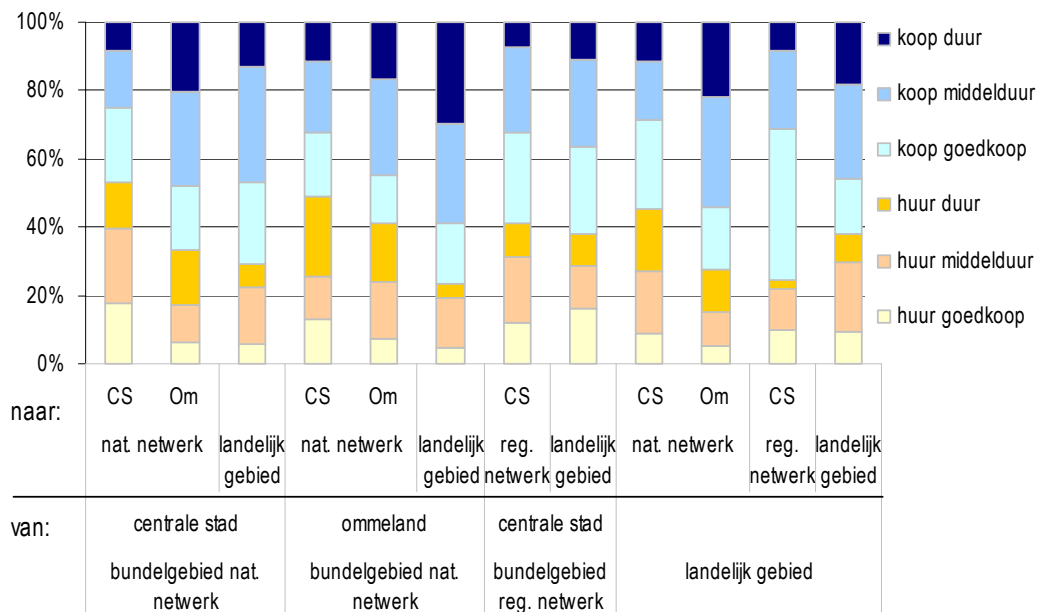
Meer duidelijkheid over de selectiviteit van verhuisstromen ontstaat als de prijsklassen van de betrokken woningen worden gespecificeerd per concrete verhuis-

stroom. Dat is voor de in kwantitatieve zin meest omvangrijke verhuisstromen weergegeven in figuur 3-11. Daaruit blijkt duidelijk dat de ‘duurste’ verhuisstromen – dus waar in verhouding veel dure koopwoningen worden betrokken – de volgende zijn.

- De verhuizing vanuit een centrale stad in een van de stedelijke netwerken naar het ommeland van hetzelfde bundelingsgebied.
- De verhuizing van het landelijke gebied naar het ommeland van een bundelingsgebied in een stedelijk netwerk.
- De verhuizing van het ommeland van een nationaal bundelingsgebied naar het landelijke gebied.

Bij de verhuisstromen náár de centrale steden van de nationale bundelingsgebieden blijkt het dure huursegment een belangrijke rol te spelen. Als een doorstromer vanuit het ommeland of vanuit het landelijke gebied richting de (grote) centrale stad verhuist, is de woning die wordt betrokken relatief vaak een dure huurwoning.

figuur 3-11 Prijsklasse van door doorstromers betrokken woningen voor de in kwantitatieve zin belangrijkste verhuisstromen tussen en binnen centrale steden en het ommeland van bundelingsgebieden en het landelijke gebied



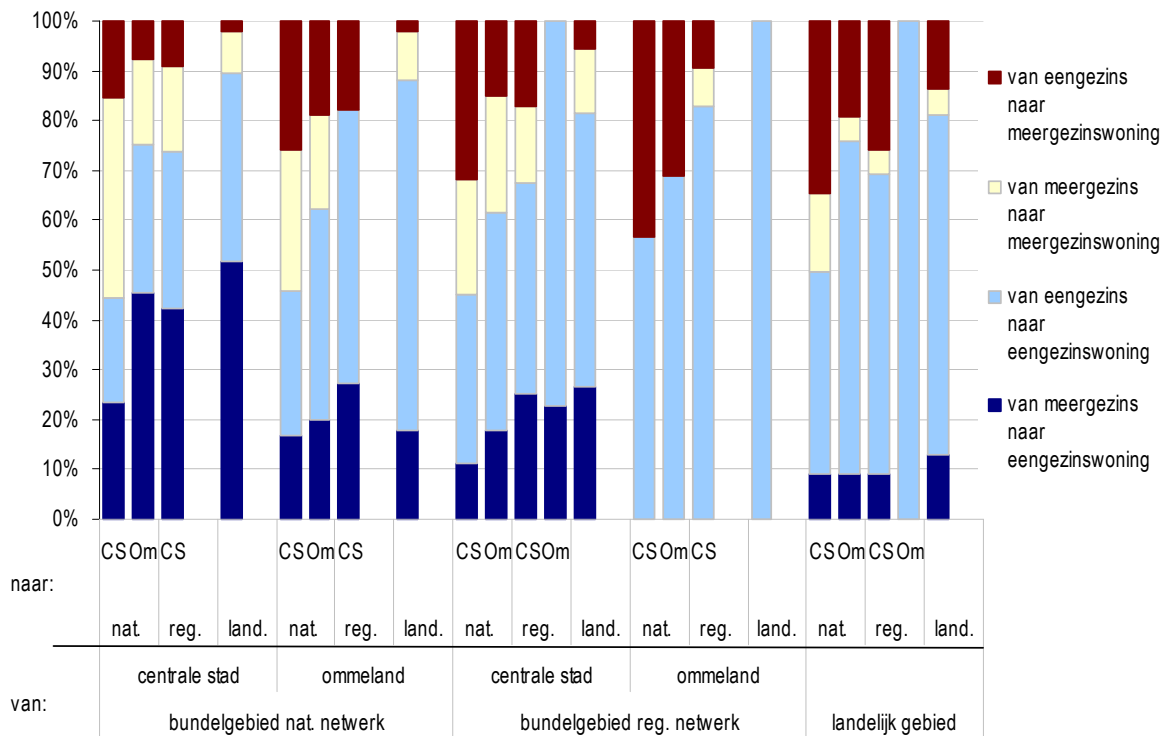
Woningtype

De verhuisstromen tussen de onderscheiden gebieden kenmerken zich eveneens door de woningtypen die men verlaat en die men betreft. Bij een verhuizing van een grote centrale stad naar het ommeland of naar het landelijke gebied gaat het in bijna de helft van de gevallen om een verhuizing van een meergezinswoning naar een eengezinswoning. Maar ook omgekeerd geldt dat als doorstromers verhuizen van het ommeland of het landelijke gebied naar een centrale stad van een

nationaal bundelingsgebied een groot deel van de verhuizingen een overgang tussen een eengezinswoning en een meergezinswoning is. De verhuisstromen tussen het ommeland van de bundelingsgebieden en het landelijke gebied hebben nagenoeg uitsluitend betrekking op eengezinswoningen (zie ook figuur 3-12).

Opmerkelijk is dat in veel gevallen de aard van de verhuizingen sterk op elkaar lijkt als de bestemming het ommeland is van de bundelingsgebieden behorend tot de nationale stedelijke werken of een centrale stad van een van de regionale bundelingsgebieden. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt doordat in het ommeland van de nationale bundelingsgebieden ook vrij veel grotere woonplaatsen zijn opgenomen (zie ook figuur 3-1).

figuur 3-12 Woningtype van door doorstromers betrokken en verlaten woningen bij verhuisstromen tussen en binnen centrale steden en het ommeland van bundelingsgebieden en het landelijke gebied *



* Verhuisstromen waarvoor onvoldoende waarnemingen beschikbaar waren, zijn niet in de grafiek opgenomen

3.5 Potentiële verhuizingen

De feitelijke verhuisstromen zijn de resultante van de wensen van huishoudens, maar ook van de mogelijkheden op de woningmarkt. Immers, men kan wel willen verhuizen, maar als er geen aanbod is, zal er uiteindelijk toch niet worden verhuisd. Die beperking speelt een wat minder prominente rol als naar de gewenste verhui-

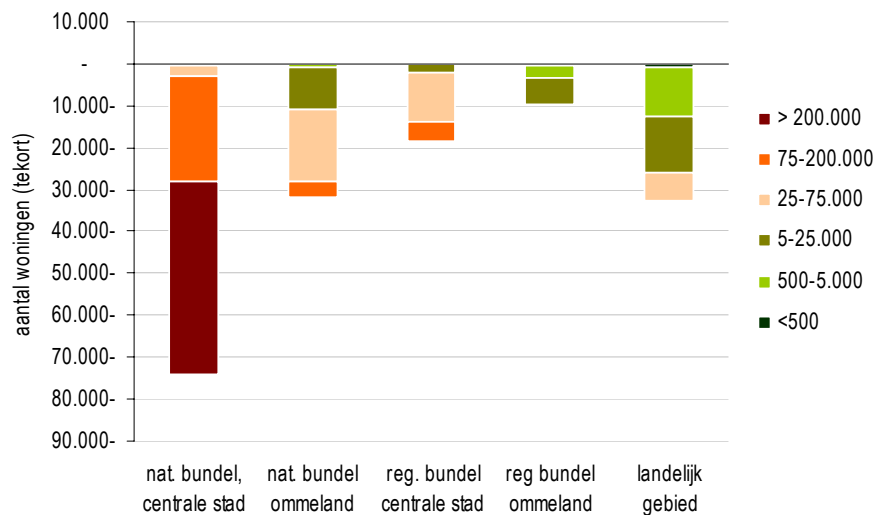
zingen wordt gekeken. De woonwensen bieden dan ook de mogelijkheid om een indruk te krijgen van de spanning op de woningmarkt. Allereerst verkennen we die spanning in termen van het zogenaamde statistische woningtekort. Vervolgens gaan we in op de meer kwalitatieve tekorten van woningtypen in de verschillende gebieden. En tot slot wordt ingegaan op de typen huishoudens die zouden willen verhuizen en de potentiële verhuisstromen die daarmee zijn gemoeid.

Urgente tekorten

Het urgente woningtekort wordt gedefinieerd als het verschil tussen het aantal mensen dat de woningmarkt in een gebied verlaat en het aantal mensen dat er zich zou willen vestigen. Daarbij wordt uitsluitend gekeken naar de zogenaamd urgent verhuiscapaciteit.⁹

Het totale urgente tekort in Nederland bedroeg anno 2002 zo'n 166.000 woningen (2,5% van de woningvoorraad). Bijna de helft (42%) van het totale tekort is gelokaliseerd in de centrale steden van de nationale bundelingsgebieden. Daarmee komt dit tekort uit op 3,4% van de woningvoorraad in de steden. Het tekort is daarbij vooral omvangrijk in de grote steden (meer dan 200.000 inwoners: ca. 4,1%). Maar ook in de plaatsen met tussen de 75.000 en 200.000 inwoners is het tekort relatief groot (ca. 3%). Dit is ook goed te begrijpen omdat de grotere plaatsen juist starters aantrekken. Zij bepalen - in verhouding tot degenen die een woning vrij maken - hoe groot het woningtekort in een gebied is.

figuur 3-13 Urgent woningtekort naar gebied en grootte van de woonplaats



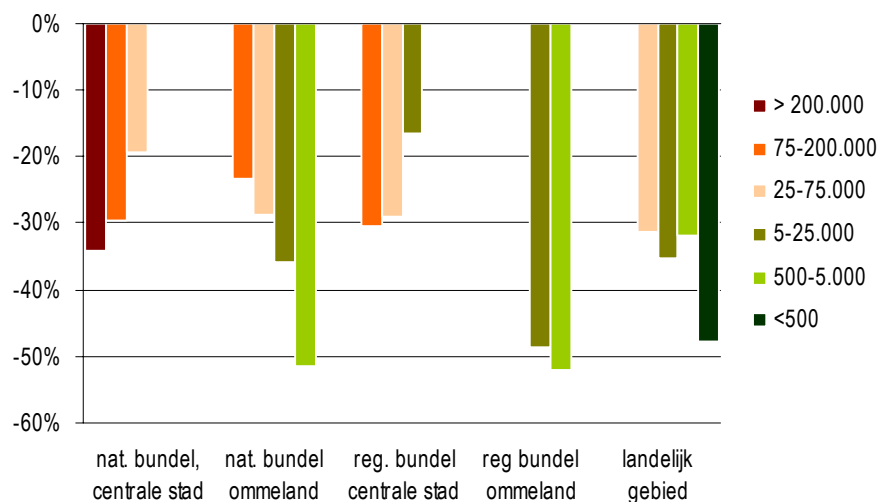
voetnoot

⁹ Circa 11% van de urgent verhuiscapaciteit had geen voorkeur voor een specifiek woongebied. Er is aangenomen dat deze verhuiscapaciteit zich in de praktijk vooral op de huidige woonplaats zullen richten. Ongeveer 2% gaf aan een voorkeur te hebben voor een andere woonplaats, maar heeft die verder niet benoemd. Deze vraag is evenredig met het overige vraagpatroon over de onderscheiden gebieden verdeeld.

Het beeld komt overeen met dat van de feitelijke verhuizingen. Daaruit kwam immers naar voren dat het aanbod in de centrale steden niet voldoende is om alle starters in de reguliere woningvoorraad te huisvesten waardoor de helft uitwijkt naar (of kiest voor) de niet-reguliere woningvoorraad. De omvang van het woningtekort in de grote steden suggereert echter dat ook met inbegrip van de niet-reguliere voorraad nog niet aan ieders wensen tegemoet is gekomen. Een flink deel (32%) van de mensen die naar de centrale steden zou willen verhuizen, komt niet aan bod. En daarbij is dan nog geen rekening gehouden met de vraag of het aanbod dat er is, ook *passend* is.

In verhouding tot de omvang van de woningvoorraad is de druk vooral groot in de steden. In verhouding tot het aantal mensen dat naar een specifiek gebied zou willen verhuizen, blijkt de druk echter vooral groot in het ommeland van de regionale bundelingsgebieden en in het landelijke gebied. Daar komt in kwantitatieve zin respectievelijk 53% en 34% van de mensen die er een woning zoekt niet aan bod. Verbijzondering naar plaatsgrootte leert dat vooral de huishoudens die in de kleinere kernen zoeken, moeilijk aan bod komen. Dat geldt in het bijzonder voor degenen die in het ommeland van de centrale steden zoeken in een woonplaats met tussen de 500 en 5000 inwoners en in het ommeland van de regionale bundels in een woonplaats van tussen de 5.000 en 25.000 inwoners. In het landelijke gebied is de slaagkans voor woningzoekenden in de verspreide bebouwing (plaatsen met minder dan 500 inwoners) gering. Van deze groepen komt ongeveer de helft niet aan bod.

figuur 3-14 Het woningtekort als aandeel van de urgent woningzoekenden naar gebied en grootte van de woonplaats



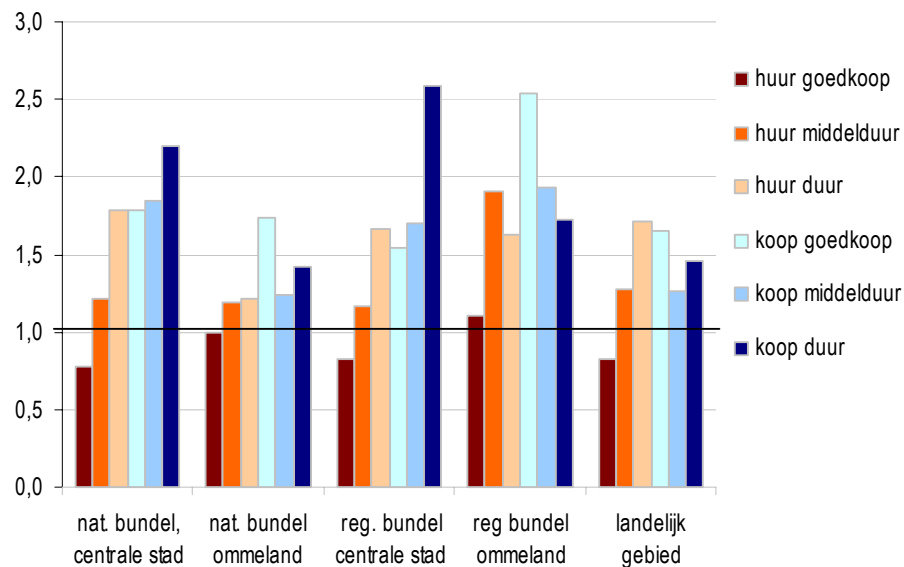
Vraagdruk: kwalitatief

De vraagdruk per segment – de verhouding tussen gewenste en beschikbare woningen – wordt afgeleid op basis van de verhuiswens van actief verhuisgenieiden.

Dat zijn mensen die zouden willen verhuizen en zich ook reeds actief op de woningmarkt hebben georiënteerd (makelaar bezocht, advertenties bekeken, ingeschreven bij een woningbouwvereniging, gereageerd op woningaanbod, enzovoort). Deze groep is wat groter dan de groep urgent verhuisgeneigden, maar kleiner dan de totale groep verhuisgeneigden (waaronder ook de zogenaamd passief verhuisgeneigden vallen).

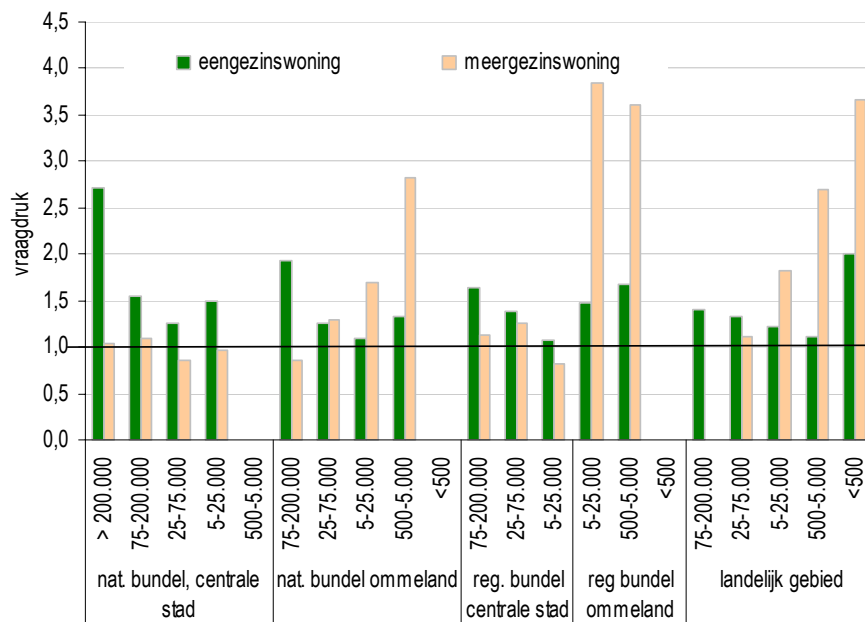
Bekeken naar prijs en eigendomsverhouding is de vraagdruk het grootst in het dure koopsegment in de centrale steden en in het middeldure koopsegment in het ommeland van de bundelingsgebieden. De druk is het geringst in het goedkope huursegment. Met uitzondering van het ommeland van de regionale bundelingsgebieden, zijn er meer mensen geneigd te verhuizen *uit* een goedkope huurwoning dan er mensen zijn die er actief naar op zoek zijn.

figuur 3-15 Vraagdruk per gebied naar prijs en eigendomsverhouding van de woningen



Waar de vraagdruk in de centrale steden vooral groot is in de koopsector, moet tegelijkertijd ook worden geconstateerd dat hiermee in het bijzonder ook eengezinswoningen worden bedoeld.

figuur 3-16 Vraagdruk per gebied en plaatsgrootte naar woningtype

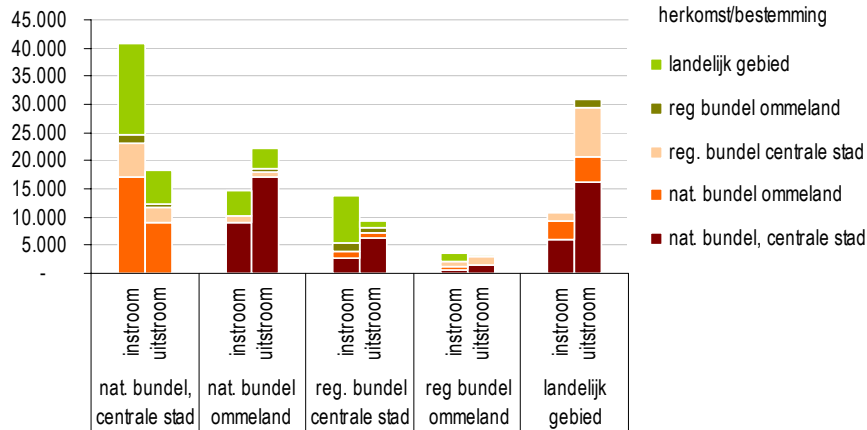


Voor wat betreft het meergezinssegment zijn vraag en aanbod – althans in de centrale steden - behoorlijk in evenwicht. De tekorten in de meergezinssector zijn vooral daar geconcentreerd waar dit woningtype in de voorraad weinig voorkomt: in de kleinere plaatsen (tot 25.000 inwoners). Vooral in het ommeland van de bundelingsgebieden overtreft de vraag het aanbod aan meergezinswoningen. De vraagdruk op de eengezinswoningen is in het bijzonder groot in de grote woonplaatsen –waar dit woningtype in de voorraad ook weinig wordt aangetroffen.

Potentiële verhuisstromen naar inkomen

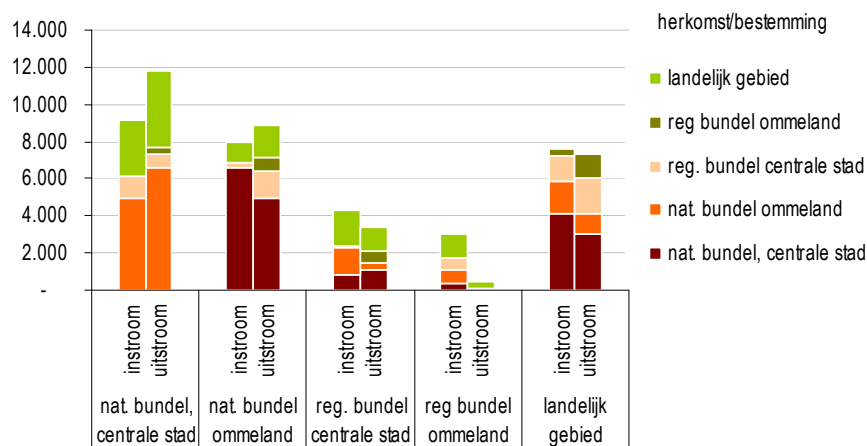
Voor de potentiële verhuisstromen gaan we wederom uit van de actief verhuisgeneigden. We gaan daarbij per inkomensgroep na welke dominante verhuisstromen kunnen worden onderscheiden. Allereerst blijkt er voor de lage inkomens een zeer groot positief potentieel migratiesaldo voor de centrale steden: het aantal lage inkomens dat zich in de centrale steden wil vestigen is meer dan twee keer zo groot als het aantal dat er wil vertrekken. De herkomst van die potentiële vestigers is het landelijke gebied en het ommeland van de nationale bundelingsgebieden. In deze gebieden zijn dan ook de potentiële vertrekerschotten te vinden.

figuur 3-17 In- en uitstroom van lage inkomens per gebied, naar herkomst en bestemming (gewenste verhuizingen)



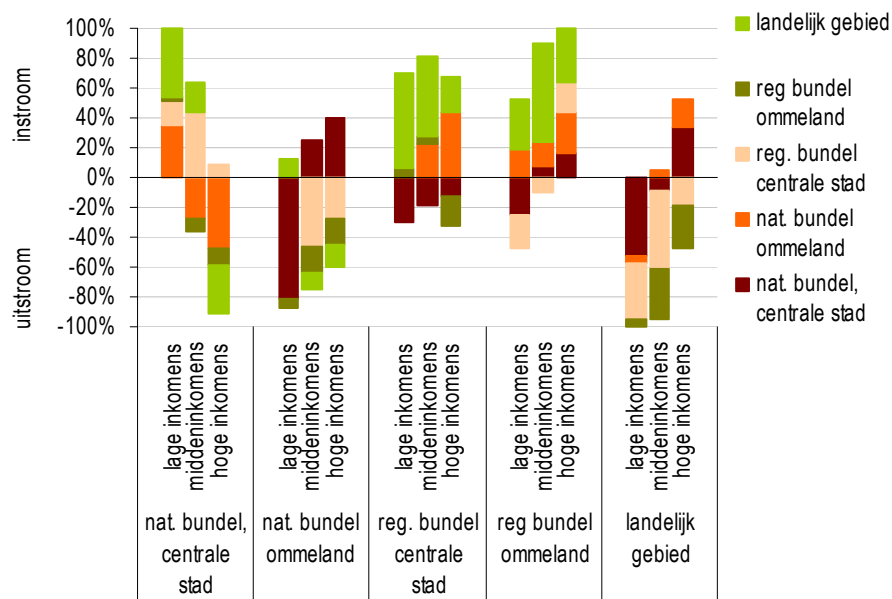
Voor de hoge inkomens is het beeld nagenoeg omgekeerd, hoewel de verschillen minder groot zijn en het in absolute aantallen om (beduidend) minder potentiële verhuizingen gaat. Er wensen meer hoge inkomens de centrale steden te verlaten dan er zich willen vestigen. Opmerkelijk genoeg geldt dat ook voor het ommeland van de nationale bundelingsgebieden. Hoewel dat een belangrijk vestigingsgebied is voor de hoge inkomens uit de grote steden, is er ook een omgekeerde stroom van hoge inkomens die vanuit het ommeland naar de centrale stad wenst te verhuizen. Daarnaast is er een verhoudingsgewijs groot aantal hoge inkomens in het ommeland dat zich richt op de regionale bundelingsgebieden en het landelijke gebied. Zowel het landelijke gebied als de regionale bundelingsgebieden kennen dan ook een positief migratiesaldo van hoge inkomens.

figuur 3-18 In- en uitstroom van hoge inkomens per gebied, naar herkomst en bestemming (gewenste verhuizingen)



Een goed beeld van de verdeling van de potentiële verhuisstromen tussen de onderscheiden gebieden naar inkomensgroep kan worden verkregen uit figuur 3-19. In de centrale steden blijkt er een (potentiële) netto instroom van lage inkomens, komend uit alle andere gebieden. Voor de middeninkomens is er een potentiële netto instroom in de centrale steden uit het landelijke gebied en de centrale steden van regionale bundels. Voor de hoge inkomens is er een netto uitstroom naar alle andere gebieden, met uitzondering van de centrale steden van de regionale bundelingsgebieden.

figuur 3-19 Verdeling van herkomst en bestemming voor het saldo van in- en uitstroom per inkomensgroep per gebied (gewenste verhuizingen)



Zo blijkt bijvoorbeeld ook dat er alleen voor de midden- en hoge inkomens uit de centrale steden een potentiële netto instroom is in het ommeland van de nationale bundelingsgebieden. Voor het landelijke gebied is er in potentie alleen voor de hoge inkomens een substantiële netto instroom – en dan in het bijzonder voor de hoge inkomens afkomstig uit de bundelingsgebieden in de nationale netwerken.

3.6 Spanning tussen feitelijke en potentiële verhuizingen

Door vergelijking van de feitelijke verhuisstromen tussen gebieden met de gewenste stromen kan een indruk worden verkregen van waar zich de meeste spanning bevindt. Bijvoorbeeld, als de gewenste stroom van de centrale steden naar het ommeland twee keer zo groot is als de gerealiseerde stroom, mag worden aangenomen dat wanneer er juist in het ommeland meer aanbod zou komen, de feitelijke verhuisstroom zal toenemen. De vergelijking tussen feitelijke stromen en gewenste stromen moet uitsluitend indicatief worden beschouwd. Dat heeft vooral te maken met enkele aannamen met betrekking tot de gewenste stromen die nodig zijn om de vergelijking te kunnen maken:

- 1 De respondenten wordt gevraagd of ze “binnen twee jaar zouden willen verhuizen”. Daarom gaan we ervan uit dat de gewenste stromen moeten worden omgeslagen over twee jaar.
- 2 De mensen die aangeven te willen verhuizen, zijn niet (altijd) dezelfde mensen die feitelijk verhuizen. Die discrepantie is vooral groot bij eigenaar-bewoners. In de analyses kan daar niet voor worden gecorrigeerd. Bij de interpretatie is het wel een factor waar rekening mee moet worden gehouden.
- 3 Om een realistische inschatting te kunnen maken van de potentiële stromen gaan we in eerste instantie – net als in de vorige paragraaf – uit van de ‘actieve verhuisingeneigden’. Daardoor kan een onderschatting van de potentiële stromen ontstaan.

Inkomensgroepen en gewenste woongebieden

De grootste ‘spanning’ tussen feitelijke en gewenste verhuisstromen speelt zich af binnen de woongebieden waar men al woont. Zonder restricties in het aanbod zou dan ook mogen worden verwacht dat vooral de doorstroming binnen gebieden toe zal nemen. Dat is ook wel begrijpelijk omdat de meeste huishoudens zich ook oriënteren op de huidige woonplaats. Alleen voor de lage inkomensgroep die in het landelijke gebied woont, is er een duidelijke wens om meer naar elders (richting centrale steden) te verhuizen dan men feitelijk realiseert.

De spanning is het hoogst voor de lage inkomensgroepen. Met name onder deze groep is het aantal mensen dat zou willen verhuizen veel groter dan het aantal dat daadwerkelijk verhuist. Voor een deel gaat het om starters, maar de indruk is dat ook meer in het algemeen de mogelijkheden voor de lage inkomens om passend aanbod te vinden beperkt zijn. Als men niet zou worden beperkt (door het aanbod of door andere zaken die ervoor zorgen dat een verhuisingeneigde niet verhuist) zou waarschijnlijk het aantal verhuizingen van lage inkomens 58% hoger zijn. Voor de midden- en hoge inkomens is dat respectievelijk 19% en 18%.

tabel 3-6 Verschil tussen door actief verhuiscandidaten gewenste en feitelijk gerealiseerde verhuisstromen tussen gebieden, naar inkomensgroep (absolute aantallen per jaar)

van:	naar:	inkomensgroep			totaal
		laag	midden	hoog	
nat. bundel, centrale stad	nat. bundel, centrale stad	39.900	18.100	5.900	63.900
	nat. bundel ommeland	100	3.100-	2.100-	5.100-
	reg. bundel centrale stad	1.100-	400-	700-	2.200-
	reg. bundel ommeland	100	100	100	300
	landelijk gebied	400	1.400-	900-	1.900-
	totaal	39.500	13.400	2.300	55.200
nat. bundel ommeland	nat. bundel, centrale stad	500-	2.000-	300-	2.800-
	nat. bundel ommeland	25.400	12.200	8.200	45.800
	reg. bundel centrale stad	100	100	100	300
	reg. bundel ommeland	300	200	200	700
	landelijk gebied	400-	1.800-	1.400-	3.600-
	totaal	25.000	8.700	6.800	40.500
reg. bundel centrale stad	nat. bundel, centrale stad	700	200	0	900
	nat. bundel ommeland	100	100-	100-	100-
	reg. bundel centrale stad	9.100	3.900	2.000	15.000
	reg. bundel ommeland	100-	300-	0	400-
	landelijk gebied	1.800-	600-	900-	3.300-
	totaal	8.000	3.000	900	11.900
reg. bundel ommeland	nat. bundel, centrale stad	100-	100-	100-	300-
	nat. bundel ommeland	0	0	0	0
	reg. bundel centrale stad	0	200-	100-	300-
	reg. bundel ommeland	2.200	800	1.200	4.200
	landelijk gebied	200-	100-	0	300-
	totaal	1.900	400	900	3.200
landelijk gebied	nat. bundel, centrale stad	1.000	700-	100	400
	nat. bundel ommeland	800-	1.300-	1.900-	4.000-
	reg. bundel centrale stad	1.100	200-	300-	600
	reg. bundel ommeland	400	800	300	1.500
	landelijk gebied	27.000	7.800	5.000	39.800
	totaal	28.600	6.300	3.100	38.000
totaal		102.900	31.900	14.300	149.100

Het verschil tussen het aantal huishoudens in de midden- en hoge inkomensgroepen dat uit de centrale steden naar elders zou willen verhuizen en het aantal dat dit in werkelijkheid doet, is gering. Er is eerder sprake van het omgekeerde: er zijn de afgelopen jaren meer huishoudens uit de stad weggetrokken dan zou mogen worden verwacht op basis van het aantal dat verhuiscandidate is. Voor een deel speelt daarbij het hiervoor gesignaleerde probleem een rol dat er – met name voor eigenaar-bewoners, dus gemiddeld genomen de hogere inkomens - een behoorlijk aandeel wél verhuist, terwijl men eerder niet heeft aangegeven te willen verhuizen. Niettemin ontstaat de indruk dat de spanning voor deze groepen voor wat betreft een verhuizing tussen ‘soorten gebieden’ beperkt is. Het enige soort gebied dat in vrijwel alle gevallen een meer gewenste dan gerealiseerde bestemming is, is

het ommeland van de regionale netwerken. In absolute aantallen stelt dat echter niet zo heel veel voor.

Inkomensgroepen en gewenste woningen

Waar er – met name voor de midden- en hoge inkomens - betrekkelijk weinig discrepantie is tussen gewenste en gerealiseerde verhuisstromen tussen gebieden, geldt dat niet voor de verhuisstromen tussen woningtypen. In verhouding blijken nu vooral de hoge inkomens minder dan zij wensen van het ene naar het andere woningtype te kunnen verhuizen. Vooral de hoge inkomens in de bundelingsgebieden wensen vaker een eengezinswoning dan ze er een kunnen vinden.

tabel 3-7 Verschil tussen door actief verhuiscandidate gewenste en feitelijk gerealiseerde verhuisstromen tussen woningtypen, naar inkomensgroep (absolute aantallen per jaar)

in:	uit:	naar:	inkomensgroep			totaal
			laag	midden	hoog	
nat. bundel, centrale stad	eengezins	eengezins	6.100	12.600	10.900	29.700
		meergezins	6.500-	2.900-	200-	9.700-
	meergezins	eengezins	22.400	21.500	9.700	53.600
		meergezins	19.300	4.900	300-	23.900
nat. bundel ommand	eengezins	eengezins	3.700	9.500	13.800	27.000
		meergezins	1.300-	1.700	1.400	1.800
	meergezins	eengezins	8.000	6.600	1.400-	13.100
		meergezins	4.000	700	500-	4.300
reg. bundel centrale stad	eengezins	eengezins	1.600	5.500	4.900	11.900
		meergezins	1.400-	300-	200-	1.800-
	meergezins	eengezins	4.700	4.000	800-	8.000
		meergezins	1.300	100	0	1.400
reg. bundel ommand	eengezins	eengezins	400	100-	1.000	1.200
		meergezins	0	1.000	100	1.100
	meergezins	eengezins	200	400-	0	200-
		meergezins	100-	100-	0	200-
landelijk gebied	eengezins	eengezins	3.400	13.800	11.800	29.000
		meergezins	2.000	3.600	2.100	7.700
	meergezins	eengezins	3.900	1.100	1.700-	3.300
		meergezins	100-	100	100	0
totaal			71.600	82.900	50.700	205.100

De discrepantie tussen gerealiseerde en gewenste verhuisstromen is gemiddeld genomen minder groot voor de eigendomsverhouding en de prijsklasse dan voor het woningtype. Ter illustratie wordt deze discrepantie in tabel 3-8 weergegeven voor de huishoudens die in de centrale steden wonen – met een bepaalde verhuiscandidate - en de huishoudens die naar dezelfde steden zijn verhuisd.

tabel 3-8 Verschil tussen door actief verhuisgeneigden in de centrale steden van de nationale bundelingsgebieden gewenste en feitelijk gerealiseerde verhuisstromen tussen woningen, naar inkomensgroep (absolute aantallen per jaar)

uit:	naar:	inkomensgroep			totaal
		laag	midden	hoog	
huur goedkoop	huur goedkoop	1.700	1.300-	300-	100
	huur middelduur	8.500	900	400-	9.000
	huur duur	4.500	500	0	4.900
	koop goedkoop	6.000	3.400	700-	8.600
	koop middelduur	1.100	1.700	500	3.300
	koop duur	100	100	0	200
huur middelduur	huur goedkoop	2.000-	500-	100-	2.700-
	huur middelduur	6.700	2.900	200-	9.400
	huur duur	3.700	700	0	4.400
	koop goedkoop	3.100	4.800	300	8.200
	koop middelduur	1.000	2.700	800	4.500
	koop duur	0	0	300	300
huur duur	huur goedkoop	1.700-	300-	0	1.900-
	huur middelduur	800	700	0	1.500
	huur duur	2.600	2.200	300	5.000
	koop goedkoop	1.100	1.400	200	2.700
	koop middelduur	1.100	900	1.300	3.400
	koop duur	100	300	1.400	1.800
koop goedkoop	huur goedkoop	4.000-	500-	0	4.500-
	huur middelduur	1.800-	900-	100-	2.800-
	huur duur	0	800-	600-	1.300-
	koop goedkoop	100-	1.300	0	1.300
	koop middelduur	900	4.100	1.600	6.600
	koop duur	0	400	100-	300
koop middelduur	huur goedkoop	900-	0	100	800-
	huur middelduur	700-	0	100	600-
	huur duur	500-	500	0	0
	koop goedkoop	100-	800	500	1.100
	koop middelduur	600	2.600	4.000	7.200
	koop duur	200	800	4.900	6.000
koop duur	huur goedkoop	900-	0	0	900-
	huur middelduur	200-	100-	100-	400-
	huur duur	0	300-	300-	600-
	koop goedkoop	200-	200	0	0
	koop middelduur	300	0	100	400
	koop duur	0	1.400	3.000	4.500
		31.000	30.600	16.500	78.200

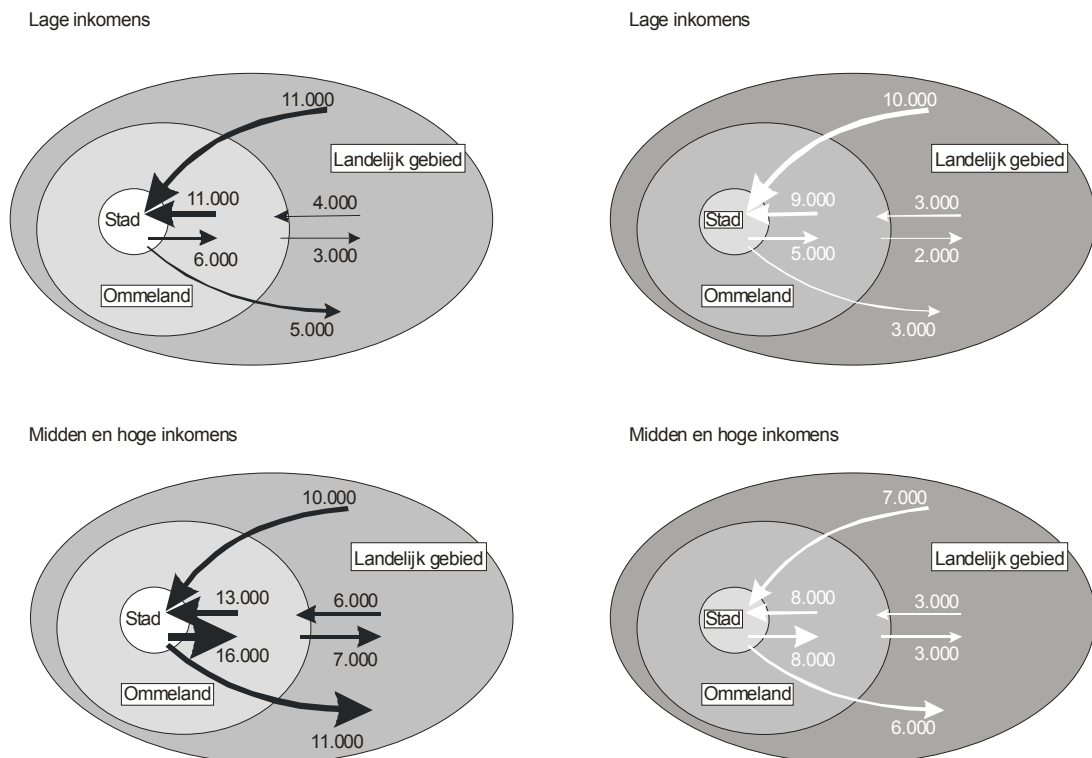
Voor de lage inkomens en de middeninkomens staat vooral de mate waarin zij uit de (goedkope) huurwoningen kunnen doorstromen onder druk. Voor de middeninkomens komt daar de doorstroming uit de goedkope koopsector bij. Voor de hoge inkomens wordt in het bijzonder de doorstroming uit de middeldure en dure koopwoningen bemoeilijkt.

Feitelijke en potentiële verhuizingen

De verschillen tussen de aard van de gerealiseerde verhuizingen en de gewenste verhuizingen zijn over de gehele linie behoorlijk groot. Allereerst is het totale potentieel aan gewenste verhuizingen groter (ca. 35%) dan het feitelijke aantal verhuizingen. Dat suggereert dat de verhuisgeneigden bij de realisatie van hun wensen tegen de nodige restricties aanlopen. Een deel van die restricties zal met het aanbod te maken hebben.

Bij de verhuizingen blijken vooral de lage inkomens niet de verhuisbewegingen te kunnen maken, die men zou wensen. Dat geldt in het bijzonder de verhuizingen binnen hetzelfde type gebied, maar er zijn ook enige discrepanties tussen de wens en de realisatie om van het landelijke gebied en het ommeland naar de centrale steden te verhuizen. Voor de midden- en hoge inkomens lijken de beperkingen vooral te maken te hebben met het aanbod in het huidige woongebied. Dat blijkt vooral uit de constatering dat een groter aantal huishoudens in deze groepen vanuit de centrale steden naar elders verhuist dan op grond van hun wensen zou mogen worden verwacht (zie ook figuur 3-20).

figuur 3-20 Gerealiseerde (links) en gewenste (rechts) verhuisstromen (jaarlijks) tussen soorten gebieden voor inkomensgroepen



De beperkingen die hoge inkomens en middeninkomens ervaren bij het realiseren van hun gewenste verhuisbeweging lijken vooral te maken te hebben met de beschikbare woningtypen. Het is – gemiddeld genomen - eerder het gebrek aan aan-

bod van eengezinswoningen dat deze groepen ertoe aanzet om de centrale steden te verlaten dan een specifieke wens om naar het ommeland of het landelijke gebied te verhuizen.

Effect op inkomensbalans

De migratiestromen tussen de onderscheiden gebieden (centrale stad, ommeland en landelijk gebied) waren in de periode 2000-2002 dus inkomensselectief. Per saldo vertrokken er bijvoorbeeld meer midden- en hoge inkomens uit de centrale steden dan er als gevolg van migratie bijkwamen. Aan de hand van deze selectieve migratiestromen kunnen we een beeld krijgen van het effect hiervan op het gemiddeld besteedbaar inkomen in de onderscheiden gebieden. Met nadruk dient hier vermeld worden dat het dan alleen gaat om invloed van migratie en dat hier niet de inkomensontwikkeling van de blijvers (het merendeel) wordt meegenomen. Het effect van migratie alleen zorgt voor een geringe afname van het gemiddeld besteedbaar inkomen in de centrale steden en een toename in ommeland en in mindere mate het landelijke gebied (zie tabel 3-9). Op jaarbasis kwam de gemiddelde inkomensdaling in de centrale steden als gevolg van deze verhuisbewegingen theoretisch neer op gemiddeld 66 euro per huishouden per jaar. Er vertrekken huishoudens met gemiddeld een inkomen boven het stedelijk gemiddelde en er vestigen zich huishoudens met gemiddeld een inkomen maar iets boven het stedelijk gemiddelde.

Op gelijke wijze kan ook gekeken worden naar het effect van de gewenste verhuisbewegingen. Het gaat hier dan om het effect alsof de wensen van de huishoudens vervuld zouden kunnen worden (zie tabel 3-9). Ook dan vindt er verarming van de centrale stad plaats. Er vertrekken wel minder huishoudens met hogere inkomens waardoor het stedelijk gemiddelde nagenoeg gelijk blijft. Dit effect wordt echter tenietgedaan doordat de groep die zich wil vestigen (starters) gemiddeld een lager inkomen heeft.

tabel 3-9 Theoretisch effect* van feitelijke en potentiële (gewenste) verhuizingen op het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen binnen het gebied op jaarbasis.

		Centrale stad	Ommeland	Landelijk gebied
Feitelijk	huidig inkomensniveau	€ 25.814	€ 30.251	€ 28.562
	na vertrek	€ 25.720	€ 30.279	€ 28.552
	na vertrek + vestiging	€ 25.749	€ 30.330	€ 28.585
	effect op jaarbasis	-€ 66 (-0,26%)	€ 80 (0,26%)	€ 23 (0,08%)
Gewenst/potentieel	huidig inkomensniveau	€ 25.814	€ 30.251	€ 28.562
	na vertrek	€ 25.812	€ 30.353	€ 28.616
	na vertrek + vestiging	€ 25.744	€ 30.282	€ 28.601
	effect op jaarbasis	-€ 71 (-0,27%)	€ 31 (0,10%)	€ 39 (0,14%)

* Dit is alleen het effect van migratiebewegingen. De inkomensontwikkeling van de blijvers (merendeel) wordt hier buiten beschouwing gelaten.

3.7 Conclusies

In deze analyse is een gebiedsindeling gehanteerd waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij de ruimtelijke eenheden die vermeld worden in de Nota Ruimte. In vergelijking met eerdere studies hebben de analyses op het vrij lage schaalniveau van plaatsen en postcodes plaatsgevonden (zie ook paragraaf 3.1).

Kenmerk gebieden

Ongeveer 32% van de Nederlandse huishoudens bewoont 'landelijk gebied' en 44% een centrale stad. Het gemiddeld huishoudeninkomen verschilt per gebied. Zo is het ommeland relatief het rijkst en zijn de centrale steden het armst. Het verschil is het grootst tussen de centrale steden binnen de nationale netwerken en haar ommeland. Het verschil komt neer op zo'n 4.800 euro besteedbaar huishoudeninkomen per jaar.

Feitelijke migratie tussen gebieden

Er bestaat een positief migratiesaldo voor centrale steden als totaal (+5.000 huishoudens per jaar). In eerdere studies is juist sprake van een negatief saldo voor 'de stad'.

Dit verschil wordt voor een belangrijk deel verklaard door verschillende definities. In deze studie hebben we het alleen over de centrale steden en niet over . Ook verliest in deze studie in tegenstelling tot de eerdere studies het landelijke gebied per saldo huishoudens (-6.000). Dit komt met name omdat hier het landelijk gebied als een kleiner gebied is gedefinieerd. Het gaat hier in overeenstemming met de Nota Ruimte om alles buiten de bundelingsgebieden in tegenstelling tot alles buiten de steden.

Voor de steden waar een positief migratiesaldo geldt, is dit bijna geheel toe te schrijven aan starters, jonge huishoudens, en een laag inkomen, geen woning achterlatend.

Bij de centrale steden met een negatief migratiesaldo wordt dit met name veroorzaakt door doorstromers met hoge inkomens, vooral in 'ommand'; in landelijk gebied en 'kleinere steden' ook instroom van midden- en lage inkomens.

Algemeen beeld is dat jongeren uit landelijk gebied 'naar de stad' en weer terug gaan als ze ouder zijn. Een uitzondering hierop geldt voor een deel van de 45-65 jarigen gaan weer terug vanuit landelijk gebied naar ommeland/regionale Centrale steden en vanuit ommeland naar nationale centrale steden.

Feitelijke migratie tussen woningen

Het merendeel van de starters gaat naar kamerbewoning en goedkope huur.

De doorstromers gaan over het algemeen uit de huur naar de koop en van goedkoop naar(middel)duur.

De stromen van huishoudens met hoge inkomens zijn met name:

- Van centrale stad naar ommeland.
- Van landelijk gebied naar ommeland.

- Van ommeland naar landelijk gebied.
- Van ommeland naar de centrale stad waarbij ook de dure huur van belang is. Men verhuist van eengezins naar meergezins bij verhuizing naar centrale steden. Andersom verhuist men van meergezins- naar eengezinswoningen bij verhuizing uit centrale steden in de nationale bundelingsgebieden naar alle andere gebieden.

Potentiële verhuizingen (inzicht in spanning op de woningmarkt)

Het urgent tekort als aandeel van de voorraad is het grootst in de centrale steden en dan vooral voor starters. Het urgent tekort als aandeel van de zoekers is het grootst in kleinere plaatsen in ommeland en zeer kleine plaatsen in landelijk gebied. De oorzaak hiervan ligt bij een zeer beperkt aanbod.

De kwalitatieve tekorten zijn met name:

- Dure koop in de centrale stad en middelduur koop in ommeland.
- Betrekkelijk veel vraagdruk op goedkope huur in ommeland.
- Eengezins in grotere plaatsen en meergezins in kleinere plaatsen.

De belangrijkste potentiële stromen naar inkomen zijn:

- Lage inkomens uit ommeland en landelijk gebied naar centrale stad.
- Hoge inkomens uit nationale bundelingsgebieden naar regionale bundels en landelijk gebied.

Verskil tussen wens en feitelijk (kansen en bedreigingen)

Het totaal potentieel aan verhuizingen is groter dan wat wordt gerealiseerd (35%). Mensen zouden - meer dan uit de feitelijke stromen blijkt - binnen het huidige woongebied willen verhuizen. Er zijn 'externe factoren' die de migratie tussen gebieden (mede) bepalen.

Voor de lage inkomens worden beperkt bij migratie in het huidige woongebied (aanbod).

Voor de midden- en hoge inkomens worden in het huidige woongebied beperkt bij verhuizing tussen woningtypen (van meergezins naar eengezins).

Invloed op balans

Per saldo lijkt er, kijkend naar de potentiële verhuizingen, geen grote dreiging omdat het grootste deel van de huishoudens naar tevredenheid woont en geen verhuisplannen heeft. Als men verhuisplannen heeft of verhuist zou het merendeel in de eigen gemeente of een vergelijkbare gemeente willen blijven. Voor de midden- en hoge inkomens geldt zelfs dat de groep die wel naar buiten het eigen gebied (centrale stad, land of ommeland) wil verhuizen bijna even groot is als de binnenkomers. Met betrekking tot de wensen van deze groep midden- en hoge inkomens (merendeel doorstromers) lijkt er dus sprake van een balans. Het is de groep lage inkomens (starters) die wenst te verhuizen naar de centrale steden welke theoretisch zou kunnen zorgen voor verarming van de stad.

In werkelijkheid verhuizen meer huishoudens uit de groep midden- en hoge inkomens uit de centrale stad naar ommeland en landelijk gebied dan er zijn die dat

ook wensen. Dit komt met name omdat men geen geschikte woning kan vinden. Voor de groep met lage inkomens is het aantal huishoudens dat vanuit het landelijke gebied naar de centrale stad en ommeland verhuist kleiner dan er potentiële verhuizers zijn. Dit wordt veroorzaakt door een tekort aan betaalbare huurwoningen in de centrale stad en ommeland.

4

Motieven, wensen en mogelijkheden

Met het beeld van de feitelijke en potentiële verhuisstromen dat in het vorige hoofdstuk is weergegeven wordt slechts een deel van het verhaal verteld. Het is met het oog op te ontwikkelen beleid vooral ook belangrijk te begrijpen *waarom* mensen (willen) verhuizen. Om dat inzicht te schetsen willen we in dit hoofdstuk van de (feitelijke en potentiële) verhuizers – per onderscheiden ‘stroom’ – inzichtelijk maken welke motieven men had en heeft om te (willen) verhuizen. Hierbij wordt onder meer een onderscheid gemaakt naar de redenen: gezondheid, studie, werk, woning en buurt.

Uit het vorige hoofdstuk kwam al naar voren dat de stromen van en naar de bundelingsgebieden in de regionale stedelijke netwerken betrekkelijk gering zijn. Vooral waar het een nader inzicht in motieven en overwegingen betreft, is het niet raadzaam daar al te veel betekenis aan te hechten. De betreffende categorie onderscheiden we daarom ook niet meer apart. De bundelingsgebieden in dit hoofdstuk zijn dan ook de bundelingsgebieden in zowel de nationale als de regionale netwerken. Daarmee onderscheiden we de volgende negen stromen:

Herkomst:		Bestemming:		
		Bundelingsgebied		Landelijk gebied
		centrale steden	ommeland	
Bundelingsgebieden	centrale steden	1	2	3
	ommeland	4	5	6
Landelijk gebied		7	8	9

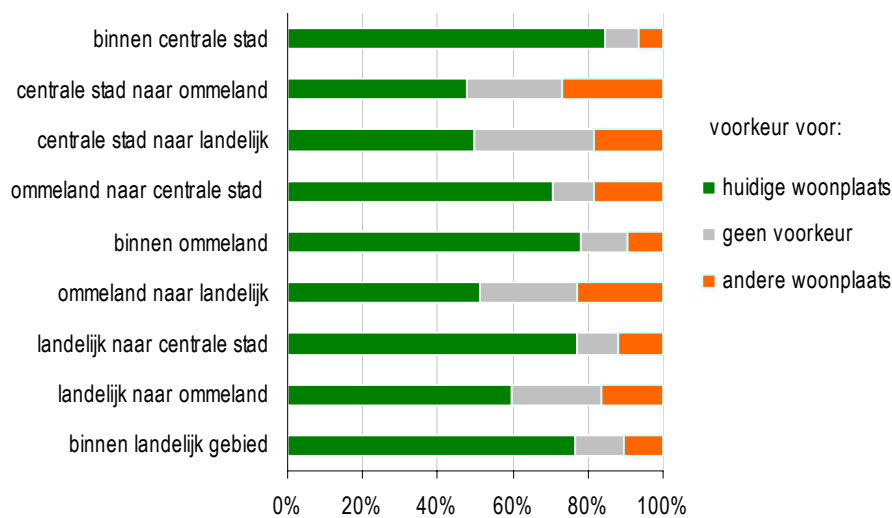
4.1 Beperkingen in het aanbod

Niet iedereen die van de ene plaats naar de andere verhuist, doet dit omdat het de eerste voorkeur is. De mate waarin men erin slaagt een woning te vinden in de plaats waar men zou willen wonen, verschilt per verhuisstroom. Vooral in de verhuisstroom van de centrale stad naar het ommeland is het aandeel huishoudens

dat aangeeft dat de huidige woonplaats niet de gewenste woonplaats was groot. Ruim een kwart van de huishoudens die uit een centrale stad is verhuisd naar een woonplaats elders in het bundelingsgebied was bij voorkeur ergens anders gaan wonen. De andere verhuisstroom met een relatief groot aandeel huishoudens dat niet in de woonplaats van de eerste voorkeur terecht kon is de stroom van het ommeland van een bundelingsgebied naar het landelijke gebied. Bij de verhuisstroom van de centrale steden naar het landelijke gebied is de groep die aangeeft geen specifieke voorkeur te hebben gehad voor een woonplaats opvallend groot (een derde van de verhuisden).

Huishoudens die zijn geslaagd in het vinden van een woning in hun woonplaats van voorkeur zijn vooral te vinden bij de verhuisstromen binnen eenzelfde gebied en bij de verhuisstromen naar de centrale stad. Wanneer we ons nu tot de verhuisstromen tussen soorten gebieden beperken, levert dat het beeld op van een op specifieke plaatsen gerichte stroom naar de centrale steden en een veel diffusere stroom vanuit de centrale steden naar 'buiten'.

figuur 4-1 Woonplaats van voorkeur van recent verhuisden naar gerealiseerde verhuisstroom



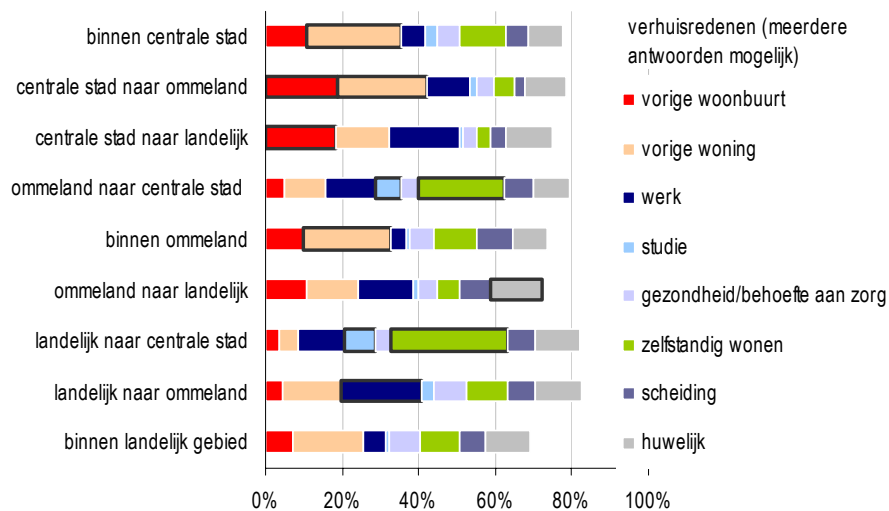
4.2 Verhuisredenen

Feitelijke verhuizingen

Zoals zou mogen worden verwacht, verschillen de redenen waarom mensen binnen of tussen gebieden verhuizen. De vorige woonbuurt is vooral een reden om te verhuizen als men van een centrale stad naar het ommeland of naar het landelijke gebied verhuist (bijna een op de vijf huishoudens in deze stromen noemt dat als reden). De vorige woning is vooral een belangrijke reden bij verhuizing binnen eenzelfde type gebied (meestal ook binnen dezelfde woonplaats). Daarnaast speelt deze reden ook bij de verhuizing van de centrale stad naar het ommeland. Het werk

is een opmerkelijk vaak genoemde verhuisreden als men van het landelijke gebied naar het ommeland verhuist en de studie en/of zelfstandig wonen vormen samen de belangrijkste verhuisredenen bij een migratie van het ommeland of het landelijke gebied naar de centrale stad.

figuur 4-2 Verhuisredenen van recent verhuisden naar *gerealiseerde* verhuisstroom* (meerdere antwoorden mogelijk, 'overige redenen' niet opgenomen)



* De stromen waar een verhuisreden het meest prominent is, zijn zwart omkaderd

Gewenste verhuizingen

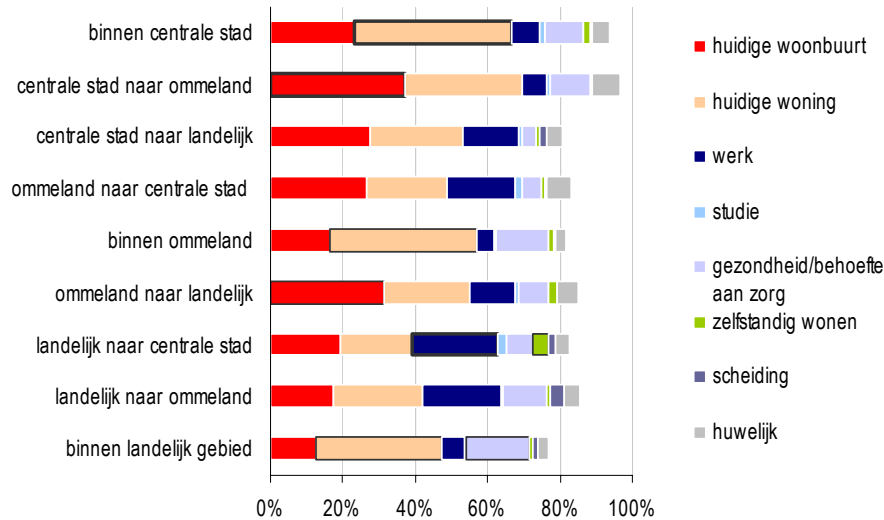
Als we naar de verhuiscategorieën kijken – en de verhuisbewegingen die zij willen maken – valt op dat de woning en de buurt een veel prominentere plaats innemen in het spectrum van motieven dan bij de gerealiseerde verhuizingen. Redenen als scheiding en huwelijk, maar opvallend genoeg ook redenen als zelfstandig wonen en studie lijken in de praktijk wel, maar in de wensen een veel minder belangrijke rol te spelen. Ook motieven die te maken hebben met de gezondheid/behoefte aan zorg spelen in de wensen een grotere rol dan in de praktijk.

De buurt is de belangrijkste reden bij een *gewenste* verhuisstroom van de stad naar het ommeland. Dat komt overeen met de motieven van gerealiseerde verhuizingen. Opmerkelijk genoeg speelt de buurt ook een belangrijke rol bij een gewenste verhuizing van het ommeland naar het landelijke gebied.

Als men vanwege de woning zou willen verhuizen is de overwegende neiging om vooral in het gebied waar men al woont te willen blijven. Dat is ook niet zo vreemd, want waarom zou in een andere plaats willen wonen als je alleen ontevreden bent over je woning? Niettemin is ook bij de verhuisbeweging van de centrale stad naar het ommeland de woning een belangrijke verhuisreden.

De prominente rol van redenen die te maken hebben met de woning en de woonomgeving bij de migratie uit de centrale steden, geeft aanleiding om daar wat verder op in te zoomen.

figuur 4-3 Verhuisredenen van verhuiseigenen naar *gewenste* verhuisstroom (meerdere antwoorden mogelijk, 'overige redenen' niet opgenomen)

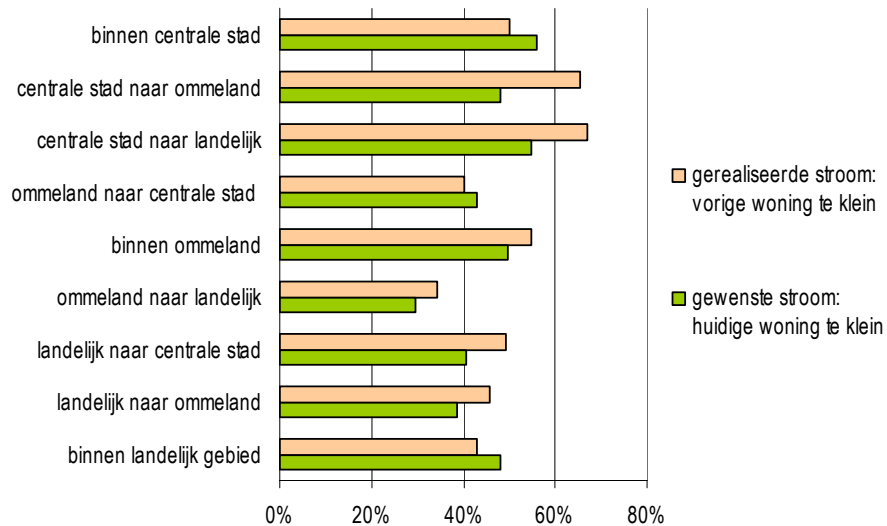


4.3 De woning

De belangrijkste reden voor huishoudens – onafhankelijk van welke stroom het betreft – is dat de (vorige) woning te klein is. Die reden is het belangrijkste voor de stromen uit de centrale steden. In de verhuisstroom van een centrale stad naar ommeland en landelijk gebied, geeft tweederde van de mensen die vanwege hun vorige woning zijn verhuisd aan dat de reden daarvoor was dat die woning te klein was. Opvallend is dat het 'groottemotief' minder onderscheidend is tussen gewenste stromen dan tussen gerealiseerde stromen. Het lijkt erop – en dat is congruent met het beeld dat eerder is geschetst – dat de verhuisstroom uit de centrale stad richting het ommeland en het landelijke gebied voor een groot deel niet zozeer een specifiek gewenste stroom is, als wel een resultante van de wens naar meer ruimte.

Het motief van de grootte van de woning speelt het minst een rol bij de verhuizing van het ommeland naar het landelijke gebied. Zowel bij de gerealiseerde als de gewenste stroom, noemt niet meer dan een op de drie huishoudens die vanwege de woning zijn verhuisd deze reden. Voor een relatief groot aandeel van de huishoudens die richting landelijk gebied verhuizen, lijkt vooral ook het woningtype een rol te spelen. Van zowel de huishoudens die uit de centrale stad als uit het ommeland naar het landelijke gebied verhuizen, betreft ruim een kwart een vrijstaande woning. Bij de verhuizingen van de centrale stad naar het ommeland is dat niet meer dan 7%.

figuur 4-4 **Aandeel van verhuisden/verhuisgeneigden dat als verhuisredenen noemt dat woning te klein was/is, naar gerealiseerde/gewenste verhuisstroom**



4.4 De buurt

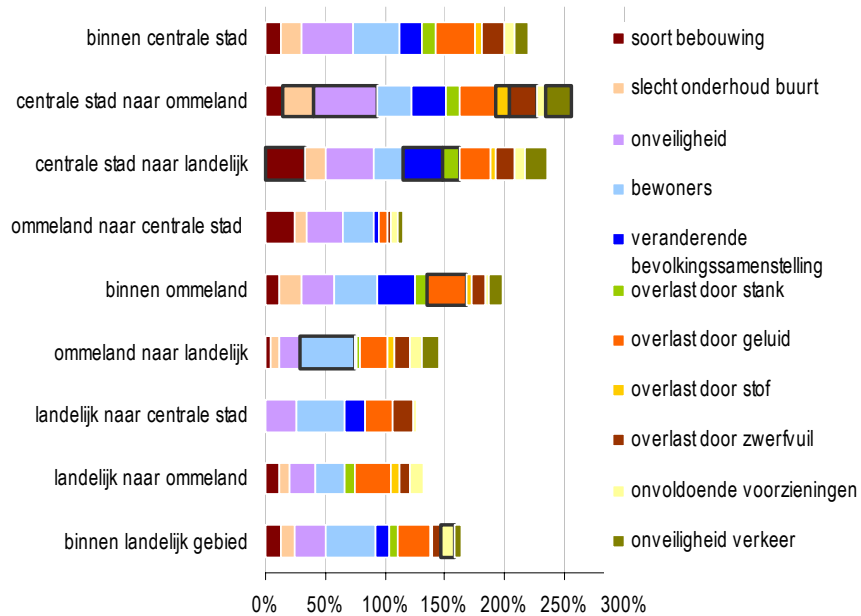
Er zijn vele redenen denkbaar die het wonen in een bepaalde buurt meer of minder aantrekkelijk maken. Aan de mensen die hebben aangegeven vanwege de buurt te zijn verhuisd, is gevraagd welke specifieke redenen daarbij een rol speelden. Daaruit blijkt dat 'onveiligheid', 'buurtbewoners' en 'overlast door geluid' de meest genoemde redenen zijn. Er zijn wel behoorlijke verschillen tussen de onderscheiden stromen.

Gevoelens van onveiligheid worden voor Nederland als geheel – indien men vanwege de buurt is verhuisd – door ruim een op de drie mensen genoemd. Als men vanwege de buurt van een centrale stad naar het ommeland verhuist, wordt die reden door meer dan de helft genoemd. De huishoudens in deze stroom noemen ook een aantal andere redenen het vaakst:

- Slecht onderhoud van de buurt.
- Overlast door stof.
- Overlast van zwerfvuil.
- Onveiligheid van het verkeer.

Bij verhuizing van de centrale stad naar het landelijke gebied is relatief vaak de veranderende samenstelling van de bevolking een verhuisreden. De bewoners spelen het vaakst een rol bij verhuizing vanuit het ommeland naar het landelijke gebied. Het gebrek aan voorzieningen speelt vooral in het landelijke gebied. Interessant genoeg speelt het echter geen rol bij een verhuizing van het landelijke gebied naar de centrale stad. Als het gebrek aan voorzieningen wordt genoemd is dat vooral een reden bij een verhuizing *binnen* het landelijke gebied.

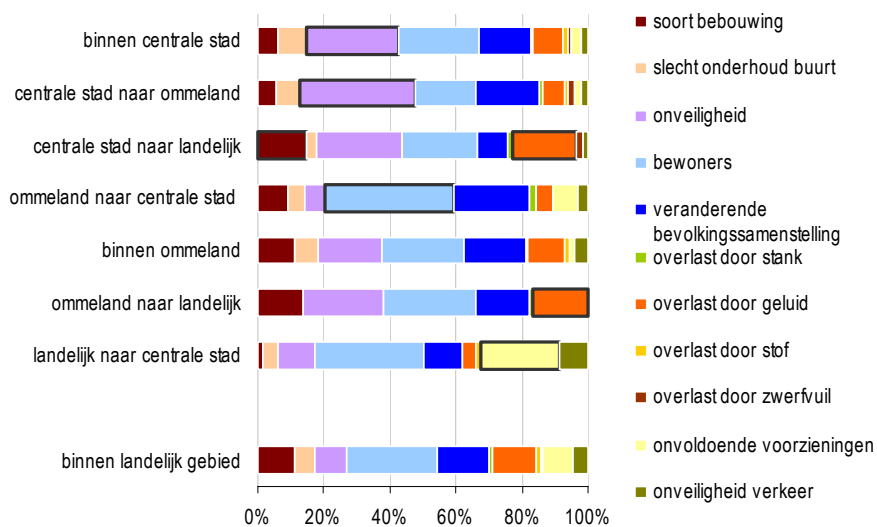
figuur 4-5 Verhuisredenen die te maken hebben met vorige buurt van recent verhuisden* (meerdere antwoorden mogelijk, 'overige redenen' niet opgenomen)



* Per verhuisreden is de stroom waar deze het vaakst is genoemd, zwart omkaderd

Als de verhuisgeneigden – die hebben aangegeven vanwege de buurt te willen verhuizen - wordt gevraagd naar de achterliggende reden, blijkt het beeld iets te verschuiven ten opzichte van de redenen bij gerealiseerde verhuizingen.

figuur 4-6 Verhuisredenen die te maken hebben met buurt van verhuisgeneigden* (één antwoord mogelijk, 'overige redenen' niet opgenomen)



* Per verhuisreden is de stroom waar deze het vaakst is genoemd, zwart omkaderd

De belangrijkste constante is dat (gebrek aan) veiligheid in de stad een belangrijke reden is om naar het ommeland te willen verhuizen. De aanwezigheid van onvoldoende voorzieningen blijkt – in tegenstelling tot bij de gerealiseerde verhuizingen – een belangrijk motief te zijn bij een gewenste verhuizing van het landelijke gebied naar de centrale stad. En verder blijkt overlast door geluid een reden te zijn om vanuit de stad en het ommeland richting het landelijke gebied te willen verhuizen. Blijkbaar verwacht men daar de rust aan te treffen die men in de huidige woonomgeving mist. Een interessante uitkomst is ook het relatief grote belang van ‘de bewoners’ bij gewenste verhuizingen vanuit het landelijke gebied en het ommeland naar de centrale stad.

4.5 Conclusies

Er zijn vele redenen om te (willen) verhuizen. De redenen om te willen verhuizen zijn niet altijd dezelfde redenen als waarom men feitelijk verhuist. Feitelijke verhuizingen zijn vaak het gevolg van veranderingen in de huishoudenssituatie (scheiding, huwelijk, werk, zelfstandig wonen en dergelijke). Gewenste verhuizingen hebben vaker te maken met de woonsituatie: de buurt en de woning.

De meeste mensen zoeken – vooral als de woning de belangrijkste reden is om te verhuizen – eerst in de eigen woonplaats. Vooral voor de mensen in de centrale steden lijkt dat nog wel eens op aanbodproblemen te stuiten. Zij verhuizen dan vaak naar het ommeland, alwaar men over het algemeen een twee-onder-een-kapper of een rijwoning betreft. Opmerkelijk is dat van de huishoudens die uit de centrale stad naar het ommeland zijn verhuisd, een relatief groot deel (bijna een kwart) aangeeft liever in een andere woonplaats (i.c. de stad van herkomst) te hebben gewoond. Als men vervolgens van het ommeland naar het landelijke gebied verhuist, is de reden vaak niet meer de grootte van de woning, maar het woningtype: vrijstaand.

Als de buurt de belangrijkste verhuisreden is, is men relatief vaak geneigd om ook buiten de huidige woonplaats te zoeken naar een andere woonplek. Vooral bij verhuizingen uit de centrale stad naar het ommeland en het landelijke gebied is de (vorige) buurt een pushfactor. Slecht onderhoud, onveiligheid en overlast vormen de belangrijkste vertrekredenen. Als men in een keer de stap van de centrale stad naar het landelijke gebied maakt, is overlast door geluid vaak een reden (voor rond de 20% van de mensen) om die verhuisbeweging te willen maken. Dat men dit onvoldoende vindt in het ommeland, blijkt ook uit de constatering dat hetzelfde motief een reden is voor huishoudens om het ommeland te verruilen voor het landelijke gebied.

5

Effecten van nieuwbouwsenario's

5.1 Inleiding

De toekomstige verhoudingen tussen stad en land worden mede beïnvloed door het toekomstige beleid. Het ruimtelijke ordeningsbeleid (rijk) kan het nieuwbouwaanbod sturen (waar en wat) en in mindere mate de toewijzing van woningen in het landelijke gebied. Met name dit laatste aspect is, zoals blijkt uit een korte aanvullende studie die is opgenomen in bijlage II, sterk afhankelijk van wat gemeenten en provincie daarover zelf afspreken. Daarnaast speelt hier dat de mogelijkheden van (selectieve) woningtoewijzingsbeleid wellicht gaan veranderen in het kader van de Woningwet. Kwantitatieve uitspraken blijven dan ook moeilijk.

In deze studie is mede hierom in kwantitatieve zin vooral ingegaan op de effecten van de planning van de woningtoevoegingen. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van scenario's getracht een beeld te geven van het effect van de nieuwbouw op de binnenlandse migratiestromen, de discrepanties tussen vraag en aanbod en de inkomensverschillen tussen centrale stad, ommeland en landelijk gebied. Hiervoor is ten behoeve van dit onderzoek een simulatiemodel geconstrueerd waarmee de effecten van verschillende nieuwbouwsenario's in beeld gebracht kunnen worden (zie ook hierna: methodiek). Met dit simulatiemodel willen we de volgende vragen beantwoorden.

- 1 In hoeverre de nieuwbouw (naar locatie, type en prijs) overeenkomt met de wensen van de consument.
- 2 In hoeverre die aansluiting tussen nieuwbouw en wensen verschilt per nieuwbouwsenario.
- 3 Welke groepen (naar bijvoorbeeld leeftijd, inkomen en het gebiedstype waar men woont) beter of slechter worden bediend door de nieuwbouw.
- 4 Welke potentiële effecten op de inkomensverhouding tussen centrale stad, ommeland en platteland ontstaan als gevolg van de verhuizingen.

Methodiek

Er zijn verschillende manieren om de toekomstige verhoudingen tussen centrale stad, ommeland en landelijk gebied te voorspellen. Deze zijn naast de planning van de nieuwbouw mede afhankelijk van huishoudensontwikkeling, buitenlandse migratie en economische groei (inkomens). Om al deze aspecten mee te nemen zullen scenario's met betrekking tot demografie en economie dienen te worden gehanteerd. Daarnaast dienen deze prognoses op een zodanige wijze gebruikt te worden dat de indelingen centrale stad, ommeland en landelijk gebied afzonderlijk voorspeld kunnen worden (liefst naar regio). Het is daarom van belang aan te sluiten op de prognoses en scenario's die opgenomen worden in het zogenaamde 'Socrates model'. Ten tijde van dit onderzoek was dit model nog niet gereed.

Om toch een beeld te krijgen van in het bijzonder het effect van nieuwbouw is ervoor gekozen om een model te construeren. Hierbij worden binnenlandse migratiestromen gesimuleerd. In het geconstrueerde simulatiemodel dienen verschillende nieuwbouwsenario's als input en wordt zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve vraag uit het WBO 2002 betrokken. Er wordt hierbij van uitgegaan dat de voorkeuren van huishoudens gelijk blijven (zoals gemeten in het WBO). De binnenlandse verhuisstromen worden bepaald door het aanbod van woningtypes in de nieuwbouw. Het gaat om het directe effect van de nieuwbouw. De effecten van doorstroming worden buiten beschouwing gelaten. Voor het aantal nieuwbouwwoningen is aangesloten bij het hoge ruimtedruk scenario. Het simulatiemodel genereert resultaten op landsdeelniveau. Een nadere omschrijving van de opzet van het model is weergegeven in bijlage IV.

Inhoud

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gebruikte nieuwbouwsenario's. Daarna worden de uitkomsten (de effecten) beschreven aan de hand van de thema's balans vraag en aanbod, selectiviteit naar huishoudens, selectiviteit naar woongebied, verhuisstromen en de uiteindelijke inkomensbalans per gebied. Het hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies.

5.2 Scenario's nieuwbouw

De scenario's hebben betrekking op *waar* gebouwd wordt en *wat* er gebouwd wordt. Er vindt geen variatie plaats ten aanzien van het totale aantal nieuwbouwwoningen. Het aantal jaarlijks te bouwen woningen is gebaseerd op het hoge ruimtedruk scenario tot 2020 en komt neer op 65.600 per jaar waarbij een differentiatie volgens dit scenario per landsdeel is meegenomen. Met *waar* gaat het hier om de verdeling van de nieuwbouw over de drie soorten gebieden centrale stad, ommeland en landelijk gebied. Bij *wat* er gebouwd wordt gaat het om verschillen in woningtype en prijs.

Er zijn vier scenario's samengesteld. We onderscheiden hierbij een trendscenario, een bundelscenario en een zogenaamd landelijk scenario. Daarnaast is een variant op het bundelscenario samengesteld. De betekenis van deze scenario's in kwantitatieve zin is afgebeeld in tabel 5-1.

tabel 5-1 De vier nieuwbouwsenario's voor verdeling nieuwbouw naar gebieden

Locatie	Trend		Bundel		Bundel-plus		Landelijk					
	Eengezins	Gestapeld	Eengezins	Gestapeld	Eengezins	Gestapeld	Eengezins	Gestapeld				
Centrale stad	40%		45%		45%		25%					
Ommeland	30%		35%		35%		25%					
Landelijk	30%		20%		20%		50%					
Woning												
	Trend		Bundel		Bundel-plus		Landelijk					
	Eengezins	Gestapeld	Eengezins	Gestapeld	Eengezins	Gestapeld	Eengezins	Gestapeld				
Centrale stad	65%	35%	75%	25%	55%	45%	75%	25%				
Ommeland	75%	25%	75%	25%	75%	25%	75%	25%				
Landelijk	88%	12%	88%	12%	88%	12%	88%	12%				
Prijs												
	Trend			Bundel			Bundel-plus			Landelijk		
	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur	Goedkoop	Midden	Duur
Centrale stad	23%	26%	51%	13%	26%	61%	13%	26%	61%	23%	26%	23%
Ommeland	18%	20%	62%	8%	20%	72%	8%	20%	72%	18%	20%	18%
Landelijk	11%	24%	65%	21%	24%	55%	21%	24%	55%	6%	24%	70%

Uitgangspunt scenario's

- *Trendscenario*: Het trendscenario houdt in dat waar en wat in de toekomst gebouwd wordt vergelijkbaar zal zijn met de afgelopen jaren. Er vindt dus geen grote wijziging plaats.
- *Bundelscenario*: Dit scenario gaat uit van een hoge bundelingdoelstelling. Hierbij zal meer bundeling van de nieuwbouw plaatsvinden in de bundelingsgebieden (centrale stad en ommeland). Tevens zullen er meer dure eengezinswoningen in centrale stad en ommeland gebouwd worden. In het landelijke gebied zal meer in het goedkope segment gebouwd worden.
- *Bundelscenario-plus*: In dit scenario zal evenveel nieuwbouw plaatsvinden binnen de bundelingsgebieden als in het hiervoor beschreven bundelscenario. Er wordt hier echter van uitgegaan dat de nieuwbouw in de centrale stad relatief meer gestapeld zal worden gebouwd, omdat daar bouwmogelijkheden voor meer eengezinswoningen kunnen ontbreken.
- *Landelijk scenario*: In dit scenario worden de bouwmogelijkheden in het landelijke gebied zeer sterk verruimd. Er vindt een groter aandeel van de nieuwbouw in het landelijke gebied plaats wat met name ten koste gaat van de nieuwbouw in de andere gebieden.

bouw in de centrale stad. In de centrale stad worden wel meer eengezinswoningen gebouwd. In het landelijke gebied zal de prijs enigszins toenemen.

In principe wordt in het model uitgegaan van verdeling van aantallen woningen naar locatie en type uit het trendscenario. In tabel 5-1 zijn de landelijke verhoudingen onder 'trend' weergegeven. De overige scenario's zijn varianten hierop. In het simulatiemodel worden gegevens per landsdeel gebruikt om zodoende rekening te houden met regionale verschillen. Zo wordt in het bundelscenario bijvoorbeeld 10% minder in het landelijke gebied gebouwd dan in het trendscenario (het verleden). In het simulatiemodel zijn deze percentages toegepast op de gegevens per landsdeel. Bijvoorbeeld in landsdeel Noord wordt in het trendscenario meer in het landelijke gebied gebouwd dan de overige landsdelen. De afname van 10% heeft hier dan ook betrekking op dit relatief hogere aantal woningen.

5.3 Balans vraag en aanbod

Er zijn veel meer actief woningzoekenden dan er nieuwe woningen worden gebouwd. De verhouding is ongeveer 8 woningzoekenden op 1 nieuwe woning. Dat betekent dat voor verreweg het meeste aanbod van nieuwe woningen er ook wel een vrager te vinden is. Toch zijn er tussen de scenario's wel verschillen in de mate waarin het aanbod 'past' bij de vraag. Ook zijn er verschillen tussen de scenario's in de woningen waar relatief weinig vraag naar is en waar die woningen worden gerealiseerd.

In het trendscenario is er voor 0,3% van de nieuwe woningen geen vraag die er rechtstreeks op aansluit (in termen van de combinatie van gewenst woningtype, prijs/eigendomsverhouding en gebied waar die woning wordt gebouwd). In het bundelscenario is de discrepantie het kleinst (0,1%) en in de scenario's 'bundel-plus' en 'landelijk' is de discrepantie tussen wat (en waar) wordt gebouwd en de vraag het grootst: 0,4%.

Alle woningen die in het trendscenario als tweede keus worden betrokken, zijn dure koopappartementen in het oosten en in mindere mate het zuiden van het land. Vier van de vijf van de woningen waar weinig vraag naar is, zijn te vinden in het ommeland. De rest wordt in de centrale steden gebouwd. In het bundelscenario zijn het uitsluitend dure koopappartementen in het ommeland in het oosten van het land die 'tweede keus' zijn. Ook in het scenario 'bundel-plus' zijn het de dure koopappartementen waar betrekkelijk weinig vragers voor zijn. In dit scenario zijn ze echter ongeveer gelijk verdeeld over ommeland en centrale stad en ontstaat ook in landsdeel Noord een klein aanbodoverschot. In het landelijke scenario ten slotte is er naast een overschot van dure koopappartementen in het ommeland ook een overschot van dure eengezins huurwoningen in het landelijke gebied in het zuiden van het land.

5.4 Slaagkans naar huishoudenstype

In alle scenario's maken duurdere woningen een groter deel van de nieuwbouw uit dan van de voorraad. Dat werkt ook door in de mate waarin verschillende huishou-

denstypen aan bod (kunnen) komen in de nieuwbouw. Om hier een beeld van te krijgen is de slaagkans bepaald. Dit is de kans dat een bepaalde doelgroep een woning vindt die aan de gewenste eisen voldoet.

In het algemeen komen meer doorstromers dan starters aan bod, meer eigenaar-bewoners dan huurders en meer hogere inkomens dan lagere.

Het scenario bundel-plus, waarin relatief veel appartementen in de centrale steden worden gebouwd, is het gunstigst voor starters en voor ouderen. Daarmee samenhangend biedt dit scenario ook de meeste mogelijkheden voor de lage inkomens. Het landelijke scenario biedt het meest perspectief voor degenen die reeds een koopwoning bewonen in de leeftijdscategorie tussen 25 en 55 jaar en met een bovenmodaal inkomen. De hoge inkomens (vanaf twee keer modaal) worden het best bediend in het bundelscenario.

tabel 5-2 Slaagkans¹⁰ van actief woningzoekenden naar kenmerken van het huishouden per scenario voor de nieuwbouw

Kenmerken huishoudens	Scenario's nieuwbouw			
	Trend	Bundel	Bundel-plus	Landelijk
Doorstromers	15,0%	15,0%	14,6%	14,9%
Starters	7,6%	7,6%	8,5%	7,8%
Eigenaar-bewoners	18,1%	18,0%	17,5%	19,2%
Huurders	8,3%	8,4%	8,7%	7,4%
< 25 jaar	7,3%	6,9%	8,0%	7,0%
25-39 jaar	13,2%	13,8%	13,2%	14,0%
40-54 jaar	16,6%	16,3%	15,8%	17,0%
55-64	15,3%	14,6%	15,1%	13,1%
65 plus	9,1%	8,3%	9,9%	7,1%
Beneden soc. min.	7,7%	6,5%	7,3%	6,7%
Beneden minimum loon	7,1%	4,9%	5,7%	4,3%
Beneden modaal	7,7%	7,6%	8,2%	7,6%
Tot 1,5 keer modaal	12,1%	13,3%	13,3%	14,2%
Tot 2 keer modaal	18,7%	19,5%	18,6%	20,6%
Tot 3 keer modaal	24,2%	24,8%	23,3%	23,8%
> 3 keer modaal	27,1%	27,4%	26,1%	25,4%

* Met vet aangegeven: scenario met hoogste slaagkans per doelgroep

voetnoot

¹⁰ De slaagkans is de kans dat een groep actief woningzoekenden een woning vindt die voldoet aan het gewenste type, prijsniveau en soort locatie (centrale stad, ommeland, land, regio). De kans is nooit 100% aangezien er een kwantitatief woningtekort heerst.

5.5 Slaagkans per type gebied

De meeste huishoudens hebben een sterke voorkeur om in of nabij de huidige woonplaats te verhuizen. Het ligt dan ook voor de hand dat als er ergens meer wordt gebouwd het vooral de mensen in die gebieden zelf zijn die meer aan bod komen.

Voor Nederland bezien is duidelijk dat in de bundelscenario's de bewoners van de bundelingsgebieden (zowel centrale steden als ommeland) beter worden bediend dan in het trendscenario. In het bundelscenario worden nog net iets meer stedelingen bediend dan in het bundel-plus scenario, waarin meer gestapeld wordt gebouwd. De samenstelling van de nieuwbouw is in dat scenario zodanig dat deze relatief veel starters trekt. Deze starters komen in ieder geval voor een deel niet uit de steden zelf.

In het trendscenario – de huidige verdeling van de nieuwbouw – zijn het per saldo de bewoners van het landelijke gebied die goed worden bediend. Dat is, zoals ook zou mogen worden verwacht, nog sterker het geval in het zogenaamde landelijke scenario. Bijna een kwart van de huishoudens in het landelijke gebied die op zoek zijn naar een woning, zouden in dit scenario een woning kunnen vinden die past bij hun wensen. Dat is dus een twee keer zo gunstige slaagkans als gemiddeld en bijna vier keer gunstiger dan de slaagkans in de centrale steden bij dit scenario.

tabel 5-3 Slaagkans van actief woningzoekenden naar het gebied waarin zij wonen per scenario voor de nieuwbouw

Wonend in:	Scenario's nieuwbouw			
	Trend	Bundel	Bundel-plus	Landelijk
centrale steden	10,5%	11,3%	11,2%	7,1%
ommand	14,4%	17,2%	17,3%	13,7%
landelijk gebied	15,0%	10,8%	10,9%	24,9%
Totaal	12,6%	12,6%	12,6%	12,6%

De totale slaagkans verschilt niet tussen de scenario's omdat in alle gevallen in totaal evenveel woningen worden gebouwd. Ook tussen de landsdelen zijn er wat dat betreft geen verschillen, daar de nieuwbouwprogramma's steeds per landsdeel tot hetzelfde aantal sommeren. In alle gevallen geldt dan ook dat de slaagkans in landsdeel West het laagst is (11%). Daar wordt in verhouding tot de totale vraag weinig gebouwd. In Zuid (15%) en in Oost (14%) is de slaagkans het grootst.

5.6 Verhuisstromen

De meeste verhuizingen vinden plaats binnen de gebieden waar mensen nu ook al wonen. Er zijn wat verschillen tussen de scenario's, maar ruwweg betreft dit in de huidige benadering 85% van de verhuizingen. Dat aandeel is hoger dan het aandeel huishoudens dat in de afgelopen jaren binnen hetzelfde gebied is verhuisd (dat

circa 75% bedroeg in de gehele voorraad en 78% in recent gebouwde woningen). Dit verschil komt echter overeen met het eerder in hoofdstuk 3 geschetste beeld dat er meer huishoudens feitelijk tussen gebieden verhuizen dan er huishoudens zijn wier voorkeur dat is.

Binnen welke gebieden veel wordt verhuisd, verschilt aanzienlijk tussen de scenario's. Vooral het landelijke scenario leidt ertoe dat er binnen de steden en in mindere mate het ommeland veel minder wordt verhuisd, terwijl er dan in het landelijke gebied juist zeer veel wordt verhuisd.

tabel 5-4 Verhuisstromen naar de nieuwbouw binnen en tussen gebieden per nieuwbouwsценario *

Scenario: trend	<i>Naar:</i>			
<i>Van:</i>	centrale stad	ommeland	landelijk gebied	totaal vertrek
centrale stad	34,8%	3,2%	2,7%	5,9%
ommeland	2,8%	23,9%	1,5%	4,3%
landelijk gebied	2,6%	1,1%	27,4%	3,7%
totaal vestiging	5,4%	4,3%	4,2%	13,9%
Scenario: bundel	<i>Naar:</i>			
<i>van:</i>	centrale stad	ommeland	landelijk gebied	totaal vertrek
centrale stad	38,5%	3,8%	1,8%	5,6%
ommeland	3,4%	29,3%	1,0%	4,4%
landelijk gebied	2,8%	1,3%	18,1%	4,2%
totaal vestiging	6,3%	5,1%	2,8%	14,2%
Scenario: bundel plus	<i>Naar:</i>			
<i>Van:</i>	centrale stad	ommeland	landelijk gebied	totaal vertrek
centrale stad	38,1%	3,7%	1,8%	5,6%
ommeland	3,5%	29,3%	1,0%	4,5%
landelijk gebied	3,2%	1,3%	18,1%	4,5%
totaal vestiging	6,7%	5,1%	2,8%	14,6%
Scenario: landelijk	<i>Naar:</i>			
<i>Van:</i>	Centrale stad	ommeland	landelijk gebied	totaal vertrek
centrale stad	17,5%	2,6%	5,9%	8,5%
ommeland	1,5%	20,6%	3,0%	4,5%
landelijk gebied	1,2%	0,9%	46,7%	2,1%
totaal vestiging	2,7%	3,5%	8,9%	15,2%

* Voor elke cel is het hoogste percentage – bij een vergelijking tussen de scenario's - blauw gekleurd en het laagste rood.

In het bundelscenario wordt het meest in de stad verhuisd, maar ook de stroom van stad naar ommeland is er behoorlijk groot. In het bundel-plus scenario is het aandeel huishoudens dat zich vanuit het ommeland en het landelijke gebied in de steden vestigt het grootst. Als er veel in het landelijke gebied wordt gebouwd, resulteert dat in een verdubbeling van de verhuisstroom van de steden (en het ommeland) naar het landelijke gebied ten opzichte van de trend en in een verdrievoudiging ten opzichte van het bundelscenario.

5.7 Inkomensbalans

De effecten van verhuisstromen naar nieuwe woningen op het inkomensniveau in de onderscheiden gebieden is beperkt (zie tabel 5-5). Dat is ook begrijpelijk omdat het aandeel nieuwbouw in verhouding tot de bestaande voorraad beperkt is. De gevonden effecten van verhuisstromen naar nieuwe woningen zijn in de orde van grootte vergelijkbaar met het in de jaren 2000-2002 gerealiseerde effect van diezelfde stromen.

Maar hoewel het totale effect dus beperkt is, zijn er wel verschillen tussen de scenario's en tussen landsdelen. In het trends scenario is het directe effect van de nieuwbouw – de effecten van doorstroming worden buiten beschouwing gelaten – dat er een geringe afname van het inkomen in de centrale steden is en een geringe toename in het landelijke gebied (0,01% op jaarbasis). Analyses per landsdeel geven aan dat de negatieve inkomensbalans in de centrale steden vooral in het westen is gelokaliseerd (0,04% op jaarbasis) en in mindere mate in het noorden van het land (0,01%).

tabel 5-5 Vergelijking inkomensbalans van gebieden tussen scenario's op jaarbasis

		Centrale stad	Ommeland	Landelijk gebied
Trend	huidig inkomensniveau	€ 25.814	€ 30.251	€ 28.562
	na vertrek	€ 25.790	€ 30.240	€ 28.553
	na vertrek + vestiging	€ 25.810	€ 30.252	€ 28.565
	effect op jaarbasis	-0,01%	0,00%	0,01%
Bundel	huidig inkomensniveau	€ 25.814	€ 30.251	€ 28.562
	na vertrek	€ 25.791	€ 30.238	€ 28.547
	na vertrek + vestiging	€ 25.820	€ 30.257	€ 28.550
	effect op jaarbasis	0,01%	0,01%	-0,02%
Bundel extra	huidig inkomensniveau	€ 25.814	€ 30.251	€ 28.562
	na vertrek	€ 25.791	€ 30.245	€ 28.553
	na vertrek + vestiging	€ 25.812	€ 30.264	€ 28.556
	effect op jaarbasis	0,00%	0,02%	-0,01%
Landelijk	huidig inkomensniveau	€ 25.814	€ 30.251	€ 28.562
	na vertrek	€ 25.782	€ 30.247	€ 28.560
	na vertrek + vestiging	€ 25.790	€ 30.255	€ 28.582
	effect op jaarbasis	-0,05%	0,01%	0,04%

In het bundelscenario wordt de afname van het inkomen in de centrale steden gekeerd en ontstaat zelfs een lichte toename van het inkomen in de centrale ste-

den als direct gevolg van de nieuwbouw. In het westen is de balans overigens nog steeds negatief, maar dit wordt voor het landelijk beeld gecompenseerd door een zeer positief inkomenseffect in met name de landsdelen Zuid en Oost. Ook het ommeland heeft een positieve inkomensbalans in het bundelscenario. Dat is in alle landsdelen het geval, met uitzondering van het oosten van het land, waar er per saldo sprake is van een verhuisstroom van hoge inkomens uit het ommeland naar de steden.

In het scenario bundel 'extra', ontstaat er meer instroom in de steden uit het ommeland en het landelijke gebied. Deze instroom bestaat echter relatief veel uit wat lagere inkomens. Daardoor is de inkomensbalans in de centrale steden in dit scenario neutraal. Het ommeland profiteert in dit scenario het meest. In het landelijke gebied neemt het inkomen iets af.

Het landelijke scenario levert het meest negatieve effect op voor de centrale steden. Er vindt vooral een versterkte uitstroom plaats van hogere inkomens en er is slechts een beperkte instroom die bovendien niet al te hoge inkomens betreft. De uitstroom gaat vooral richting landelijk gebied en in mindere mate naar het ommeland. Beide gebieden kennen in dit scenario dan ook een positieve inkomensbalans.

5.8 Conclusies

Er kan een aantal conclusies worden getrokken naar aanleiding van de beschreven resultaten van het simulatiemodel voor vier bouwscenario's:

- 1 De effecten van verhuisstromen naar nieuwe woningen op het inkomensniveau in de onderscheiden gebieden zijn beperkt (zie tabel 20). Dat is ook begrijpelijk omdat het aandeel nieuwbouw in verhouding tot de bestaande voorraad beperkt is.
- 2 Het aandeel dure meergezins koopwoningen in de nieuwbouw is – in relatie tot de vraag - aan de hoge kant. Zolang de markt krap is, levert dat geen problemen op. Maar er moet worden beseft dat het voor degenen die een dergelijke woning kopen, veelal tweede keus is. Daarmee is dit segment kwetsbaar (zie ook VROM, Gescheiden markten, 2003).
- 3 Het bundelscenario sluit - van de onderscheiden nieuwbouwprogramma's - het best aan bij de vraag van huishoudens. Het relatief grote aandeel dure eengezins koopwoningen in de centrale steden speelt daarbij een doorslaggevende rol. Een belangrijk effect van dit scenario is dat de uitstroom van hoge inkomens sterk wordt beperkt, wat resulteert in een positieve inkomensbalans voor de centrale steden.
- 4 De varianten 'bundel-plus' (nog meer bundeling, maar wel vooral met appartementen) en 'landelijk' schieten met de differentiaties in die scenario's de wensen van de consument aan weerszijden voorbij. In de variant bundel-plus is het aandeel dure koopappartementen in de bundelingsgebieden iets te groot en in het landelijke scenario worden er vooral in het zuiden van het land te veel dure eengezins huurwoningen gebouwd.

- 5 Door relatief veel appartementen in de steden te bouwen (scenario bundel-plus), worden verhoudingsgewijs veel starters en ouderen bediend. Een verschuiving naar het huursegment binnen dit woningtype zou nog beter aansluiten bij hun vraag. Voor de inkomensbalans in de steden is dit scenario niet direct positief.
- 6 Het landelijke scenario resulteert in een negatieve inkomensbalans voor de steden. Het ommeland, en in het bijzonder het landelijke gebied, profiteren in dit scenario van de verhuisbewegingen naar nieuwe woningen.



Samenvattende conclusies

Het doel van deze studie is inzicht te verkrijgen in de vraag of ‘sterke steden’ en ‘vitaal platteland’ verenigbaar zijn in de beleidspraktijk. Vitaliteit is hierbij gedefinieerd als een balans met betrekking tot gemiddelde inkomens en de omvang van migratiestromen. In dit onderzoek is na een literatuurscan getracht meer inzicht te krijgen in hoeverre de inkomensverhoudingen tussen centrale steden, ommeland en landelijk gebied worden beïnvloed door verhuisstromen tussen deze gebieden. Daarnaast is gekeken in hoeverre dit beïnvloed kan worden door beleid. De kern van het onderzoek wordt gevormd door een uitgebreide analyse van het Woning-Behoefte Onderzoek 2002. Hierdoor konden kwantitatieve uitspraken gedaan worden over verschillen tussen vraag en aanbod, verhuisstromen en potentiële verhuisstromen. Dit met de beperking dat we het niet hebben over de inkomenscarrière van niet-verhuizers. Ook kon modelmatig de invloed van nieuwbouw achterhaald worden. Het gebruik van WBO2002 brengt ook een beperking met zich mee. Zo is de rol van buitenlandse migratie niet in kwantitatieve termen uit te drukken en is de invloed van de economische situatie in de enquêteperiode (2001-2002) mede van invloed op de uitkomsten (woonvoorkeuren).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten van de analyses en de betekenis voor het beleid.

6.1 Literatuur

Het beeld dat uit de bestaande literatuur naar voren komt is dat binnenlandse migratie selectief naar huishoudenstype en inkomens is wanneer het gaat om stromen tussen stad en landelijk gebied. Voornamelijk gezinnen of gezinnen in spe verlaten de stad vooral omdat de gewenste eengezins(koop-)woning niet aangeboden wordt. Leefbaarheid speelt hierbij als pushfactor ook een rol. Huishoudens die vanuit overig Nederland de steden inkomen hebben vaker een lager inkomen, en het betreft vaker een klein jonger huishouden. Studie wijst er op dat uiteengroei van inkomens meer tussen wijken binnen gemeenten speelt dan tussen typen gemeenten: elke gemeente heeft zijn eigen lage-inkomenswijken. Contrasten tus-

sen wijken binnen gemeenten nemen eerder toe dan tussen typen gemeenten, zoals centrale steden en gemeenten in het landelijke gebied.

Het beeld van verarming van stad en verrijking van landelijk gebied blijkt voor de jaren 1994 en 2000 niet juist te zijn. Dit wordt mede veroorzaakt door aspecten als nieuwbouw van dure woningen in de steden en inkomenscarrière binnen de steden.

6.2 Migratiestromen en de invloed op de inkomensbalans

Migratiebewegingen tussen centrale steden, ommeland en landelijk gebied zijn inkomensselectief. Er verlaten bijvoorbeeld meer midden- en hoge inkomens de centrale steden dan er binnenkomen (per saldo -8.000 per jaar). Dit terwijl er juist meer lagere inkomens vanuit ommeland en landelijk gebied bijkomen (per saldo +11.000).¹¹

Het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen van bewoners in deze gebieden wordt maar gedeeltelijk beïnvloed door migratiebewegingen. De huishoudens die niet verhuizen en de huishoudens die binnen hetzelfde gebied verhuizen (de blijvers) kennen immers ook een inkomensontwikkeling. Deze groep blijvers is daarbij ook vele malen groter dan de groep die migreert tussen de gebieden. In dit onderzoek is alleen gekeken naar het effect van deze laatste groep.

Wanneer we kijken naar het effect van de migratiebewegingen tussen de gebieden in de periode 2000-2002 is te zien dat de selectieve migratie theoretisch zorgt voor een geringe daling van het gemiddeld besteedbaar jaarinkomen per huishouden in de centrale steden (-65 euro per huishouden per jaar) en een geringe stijging in ommeland en landelijk gebied. Dat dit niet overeenkomt met de in eerdere studies gesignaleerde stabiele inkomenssituatie van de centrale steden heeft te maken met het feit dat we hier zoals genoemd alleen kijken naar het effect van de migratiestromen en niet naar de inkomensontwikkeling van de huishoudens die in de centrale steden blijven wonen.

Een relatief klein effect op het gemiddelde inkomen tussen de onderscheiden gebieden (centrale steden, ommeland en landelijk gebied) hoeft echter nog niet te betekenen dat er geen grotere verschillen binnen deze gebieden kunnen ontstaan als gevolg van migratie. Het gaat hier dan om verschillen tussen wijken en buurten in steden en verschillen tussen kernen in ommeland en landelijk gebied.

Om ook inzicht te hebben in het effect is van potentiële migratiestromen is gekeken naar het verschil tussen de gewenste en werkelijke migratiestromen. Hier zijn een aantal aspecten uit naar voren gekomen:

Een belangrijke constatering is dat er meer wordt verhuisd tussen gebieden dan dat men dat als wens aangeeft. Dit geldt voor alle verhuisstromen. Dat betekent dat de gerealiseerde migratie tussen gebieden voor een belangrijk deel door andere facto-

voetnoot

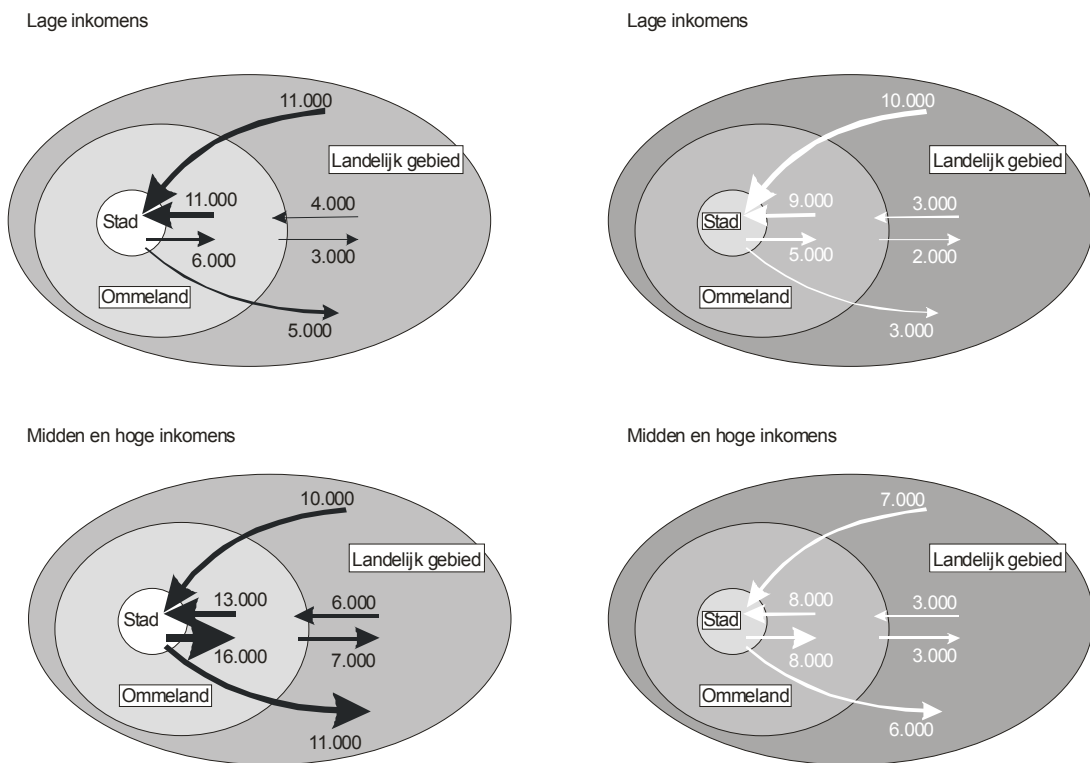
¹¹ Ter verduidelijking: Instroom (11.000 + 11.000) minus uitstroom (6.000 + 5.000) = 11.000. Zie figuur 6-1.

ren tot stand komt dan door de wens om in een ander soort gebied te wonen. Dat kunnen factoren in het aanbod zijn, maar ook migratie door persoonlijke omstandigheden zoals verandering van werk, opleiding, huwelijk en scheidingen.

Lage inkomens – veelal starters – stromen per saldo vanuit het landelijke gebied en het ommeland naar de centrale steden. Hoge en middeninkomens bewandelen de omgekeerde weg. Dit patroon van verhuisbewegingen is voor de lage inkomens redelijk in overeenstemming met de gewenste stroom. Bijvoorbeeld de trek naar de centrale steden is redelijk in overeenstemming met wat men wenst.

Voor de hoge inkomens is er echter sprake van een discrepantie. In het bijzonder valt op dat de feitelijke stromen vanuit de steden naar zowel het ommeland als het landelijke gebied én vanuit het ommeland naar het landelijke gebied – en omgekeerd: van het landelijke gebied naar het ommeland - een factor 2 groter zijn dan de gewenste stromen. Deze midden- en hoge inkomensgroepen verhuizen vaker tussen de gebieden dan deze groepen zelf als wens opgeven.

figuur 6-1 Gerealiseerde (links) en gewenste (rechts) verhuisstromen (jaarlijks) tussen soorten gebieden voor inkomensgroepen



Voor de hoge inkomens zijn de gewenste verhuisstromen tussen gebieden redelijk in balans. Er is zelfs een gering positief saldo voor de centrale steden ten opzichte van het landelijke gebied. Voor de lage inkomens zijn de gewenste stromen minder in balans. Voor deze huishoudens is een relatief grote wens om richting bundelingsgebied en in het bijzonder de centrale steden te trekken. Als de verhuisgeneig-

den zou worden geboden wat men wenst en waar men dat wenst, zou dan ook mogen worden verwacht dat per saldo een groei van het aantal huishoudens in de stedelijke regio's zal plaatsvinden die met name door lage inkomens wordt gevoed. Per saldo lijkt het effect van de potentiële verhuizingen op de inkomensbalans niet veel anders te zijn dan de werkelijke verhuisstromen. Namelijk een daling in de centrale steden en een groei in ommeland en landelijk gebied. Wanneer we doen alsof de gewenste stromen gerealiseerd worden, vertrekken er zoals aangegeven minder huishoudens met hoge inkomens uit de centrale steden. Het positieve effect hiervan op het gemiddeld inkomensniveau in de centrale steden wordt echter tenietgedaan doordat de inkomens van huishoudens die naar de centrale steden toe willen lager zijn en er zich minder huishoudens met midden en hogere inkomens willen vestigen.

6.3 Invloed van beleid

Gebleken is dat de vitaliteit van steden en platteland in de zin van gemiddeld huishoudensinkomen wordt beïnvloed door migratiestromen. Door analyse van verhuismotieven en effecten van nieuwbouw is inzicht verkregen in welke mate beleid hierop van invloed kan zijn. Achtereenvolgens wordt hier ingegaan op verhuismotieven, toewijzings- en nieuwbouwbeleid en de voorwaarden die hierbij een rol spelen.

Verhuismotieven

De meeste verhuiscapabele huishoudens zoeken de gewenste woning in de eigen woongemeente. Bij verhuiscapabele is dit nog meer het geval dan bij feitelijk verhuisden. Aanbodfactoren spelen daarbij een belangrijke rol. Een deel gaat toch over de gemeentegrens naar het ommeland of landelijk gebied, omdat de gewenste (eengezins)woning niet in de eigen gemeente wordt aangeboden. Als pushfactor komen daar, bij verhuizingen uit de centrale steden naar het ommeland en van ommeland naar landelijk gebied, de kenmerken van de (vorige) buurt bij. Slecht onderhoud, onveiligheid en (geluids-)overlast vormen hierbij de belangrijkste vertrekredenen.

Dit betekent dat, gelet op de woonvoorkeuren, het bieden van gewenste woningtypen en in mindere mate het zorgen voor voldoende leefbaarheid in de steden kan zorgen voor minder vertrekkers richting ommeland en van ommeland naar landelijk gebied.

Toewijzingsbeleid landelijk gebied

De praktijk van het toewijzingsbeleid komt erop neer dat gemeenten in het landelijke gebied woningen allereerst aan de eigen bevolking willen toewijzen. Het gaat hier in eerste instantie om de goedkopere woningen, maar uit een korte interviewronde blijkt dat soms ook in de duurdere sector de niet-inwoners vaak pas in tweede instantie aan bod komen. Nieuwbouwwoningen worden eerst aan de eigen bevolking aangeboden. De kwantitatieve effecten hiervan op de werkelijke (inkomensselectieve) verhuisstromen waren geen onderdeel van deze studie. De invloed

op de inkomensbalans lijkt echter beperkt aangezien nieuwkomers in de regel wel toegang hebben tot de bestaande voorraad (zie ook bijlage II).

Effecten van nieuwbouw

Een van de belangrijkste beleidsinstrumenten in de ruimtelijke ordening is de planning *waar* nieuwbouw plaats kan vinden en (in mindere mate) welk *type* woningen gebouwd gaat worden. Beide aspecten zijn van invloed gebleken op de inkomensbalans centrale steden, landelijk gebied en ommeland. In dit onderzoek zijn verschillende nieuwbouwscenario's doorgerekend in een simulatiemodel (zie hoofdstuk 5). Het gaat hier om varianten op een nieuwbouwproductie van zo'n 66.000 woningen per jaar. Met nadruk dient vermeld te worden dat in deze scenario's niet het effect van doorstroming en de binnengemeentelijke inkomensgroei is meegenomen. Het gaat dus alleen om een beeld te krijgen van het effect dat alleen van de nieuwbouw te verwachten is.

Scenario's

De volgende nieuwbouw scenario's zijn betrokken in deze studie. Voor gedetailleerde uitkomsten zie ook hoofdstuk 5. Samenvattend zijn de volgende effecten van deze nieuwbouwscenario's te zien:

- *Trend:* Uit de simulaties wordt duidelijk dat wanneer gebouwd wordt volgens de wijze waarop dat de afgelopen jaren is gedaan (naar locatie en woningtype), de centrale steden door binnenlandse migratie iets armer worden en het landelijke gebied rijker. Voor het ommeland is dit effect per saldo nauwelijks zichtbaar.
- *Landelijk:* Wanneer de mogelijkheden voor bouwen in landelijk gebied zullen worden verruimd kan dit leiden tot een verarming van de centrale steden. Het ommeland en in het bijzonder het landelijke gebied, profiteren dan van verhuisbewegingen naar nieuwe woningen.
- *Bundel:* Wanneer juist meer dan de afgelopen jaren in de centrale steden en ommeland wordt gebouwd en dan met name ook meer eengezinswoningen, zal dit leiden tot een gemiddelde inkomensgroei in de centrale steden en ommeland en een daling in het landelijke gebied. Dit scenario sluit ook het beste aan op de vraag. Een voorwaarde voor het slagen van een dergelijk scenario zijn bouw mogelijkheden voor eengezinswoningen in de centrale steden. Deze mogelijkheden zijn echter beperkt.
- *Bundel extra:* Het is ruimtelijk gezien te verwachten dat er meer gestapeld wordt gebouwd in de centrale steden. Wanneer in de centrale steden relatief meer gebouwd wordt maar dan ook meer gestapelde woningen, zal het gemiddeld inkomensniveau in de centrale steden nagenoeg gelijk blijven en iets stijgen in het ommeland.

tabel 6-2 Samenvatting jaarlijks effect van nieuwbouwsenario's op het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen binnen de centrale steden, ommeland en het landelijk gebied

Scenario	Toe/afname per jaar	Centrale steden	Ommeland	Landelijk gebied
Trend	Abs. (€)	-2	1	2
	%	-0,01%	0,00%	0,01%
Bundel	Abs. (€)	3	3	-6
	%	0,01%	0,01%	-0,02%
Bundel extra	Abs. (€)	-1	7	-3
	%	0,00%	0,02%	-0,01%
Landelijk	Abs. (€)	-12	2	10
	%	-0,05%	0,01%	0,04%

Wat het doorrekenen van het effect van nieuwbouwsenario's leert is dat het directe effect op de inkomensbalans tussen centrale steden, ommeland en landelijk gebied klein is. Deze is maximaal zo'n -0,05% per jaar in de centrale steden. Dit is theoretisch een daling van -1% (250 euro per huishouden) in twintig jaar. Ter vergelijking: het verschil in gemiddeld jaarinkomen per huishouden tussen centrale steden en ommeland is op dit moment 4.500 euro. Dat het effect van nieuwbouw niet al te groot is verklaarbaar aan de hand van het feit dat we te maken met slechts een geringe verandering van de samenstelling van de totale woningvoorraad als gevolg van de nieuwbouw.

Al zijn de effecten op het gemiddelde inkomen van de onderscheiden gebieden relatief klein, het bouwbeleid (waar en wat) heeft wel degelijk invloed op de richting van de inkomensontwikkeling. Bij het ene scenario is deze positief voor de centrale steden, bij het andere weer negatief. Evenzo voor het landelijke gebied. Zo heeft meer bouwen in landelijk gebied een negatieve invloed op het inkomensniveau in de centrale steden en meer bundelen een positieve. Het variëren van locatie en typen woningen binnen de nieuwbouwstroom lijkt dus wel degelijk effect te hebben op de balans centrale steden, landelijk gebied en ommeland.

Uit het onderzoek komt tevens naar voren dat in eerste instantie niet zozeer de potentiële wens van huishoudens met hogere inkomens om de centrale steden en ommeland te verlaten een bedreiging vormt voor de centrale steden. Per saldo is er een groot deel dat in de centrale steden of ommeland wil blijven wonen maar als gevolg van andere factoren deze gebieden verlaat. Eén van die factoren is het ontbreken van geschikt aanbod. Er is zodoende wel degelijk een beleidsmotief om nieuwbouw in de centrale steden en bundelingsgebieden te stimuleren welke zoals is gebleken effect hebben op de inkomensbalans. Ook andere factoren die van invloed zijn op het vertrek van de midden en hoge inkomensgroepen zoals het vergoten van de leefbaarheid zijn hierbij van belang.

Vervolgonderzoek

Een belangrijke beperking van dit onderzoek is dat de inkomensontwikkeling als gevolg van sociale stijging niet is meegenomen. De uitkomsten geven alleen de invloed van migratiebewegingen op het gemiddeld besteedbaar inkomen aan. Niet

het effect van de inkomensgroei van blijvers, bijvoorbeeld als gevolg van loopbaanontwikkeling.

Daarnaast is bij het bepalen van de invloed van migratiebewegingen rekening gehouden met doorstroming. Bij het bepalen van de invloed van nieuwbouwscenario's is dit niet gedaan. Het verder ontwikkelen van het simulatiemodel waarbij ook doorstroming en of verhuisketens wordt meegenomen is daarom nog een optie.

Wanneer het gaat om de toekomstige balans stad, land en ommeland zal ook de invloed van de demografische ontwikkelingen, economie en buitenlandse migratie van belang zijn. Deze aspecten zijn in deze studie niet meegenomen. Zo kan bijvoorbeeld door vergrijzing van het landelijke gebied zowel het huishoudeninkomen veranderen als meer woningen vrijkomen. Ook kan door een opleving van de economie de vraag naar eengezinswoningen toenemen en ook de trek van centrale steden naar ommeland of landelijk gebied gestimuleerd worden.

Het lijkt zinnig te bekijken in hoeverre bovenstaande aspecten aan de hand van eventuele aanpassingen van het 'Socrates model' van DGW beantwoordt kunnen worden.

Bijlage I Literatuur

- Dam, F. van (2000), "Revealed and stated preferences for rural living. Evidence from the Netherlands", in: Tialda Haartsen, Peter Groote en Paulus P.P. Huigen, *Claiming Rural Identities*. Assen: Van Gorcum.
- Dam, F. van, M. Jókövi, A. van Hoorn en S. Heins (2003), *Landelijk wonen*. Den Haag/Rotterdam: Ruimtelijk Planbureau/NAi Uitgevers.
- Dieleman, F.M. en C. Wallet (2003), "Income differences between central cities and suburbs", in: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 94, pp. 265-275.
- Ham, M. van (2003), "Strategische woonlocaties voor tweeverdieners", in: *Rooilijn*, 36, pp. 113-118.
- Heins, S. (2002), *Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, vraag naar en aanbod van rurale woonmilieus*. Delft: Eburon.
- Kaperski, H. (2004), "Grote regionale inkomensverschillen in de afgelopen eeuw", *CBS Webmagazine*, 2 februari 2004.
- Kempen, Ronald van, Pieter Hooimeijer, Gideon Bolt, Jack Burgers, Sako Musterd, Wim Ostendorf en Erik Snel (2000), *Segregatie en concentratie in Nederlandse steden: mogelijke effecten en mogelijk beleid*. Assen: Van Gorcum.
- Knol, F. en F. van Dugteren (2001), *Een analyse van het vestigingsgedrag van huishoudens*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Ministerie van VROM (2002), *Ruimte maken, ruimte delen. Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, Deel 3*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM, DG Ruimte (2003), *Inkomensverschillen binnen Nederlandse stadsgewesten. 1946-1994-2000, gemeenteniveau*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM, DG Wonen (2003), *Beter thuis in wonen – kernpublicatie WoningBehoeft Onderzoek 2002*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- RIGO (1993), *De aantrekkingskracht van kleine kernen*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- RIGO (1994), *Kansen voor restrictief beleid. Deelstudie informatie*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- RIGO (2002), *Kleine kernen. Quickscan beleidsmotieven en ontwikkelingen*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Wouden, R. en E. de Bruijne (2001), *De stad in de omtrek. Problemen en perspectieven van de vier grootstedelijke gebieden in de Randstad*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Bijlage II Toewijzingsbeleid en nieuwbouwplannen

In deze bijlage wordt ingegaan op de mogelijkheden van het ruimtelijk beleid (van lagere overheden) om migratie tussen stad en land te beïnvloeden. Mede voor de bundelscenario's is voor enkele factoren bekeken welke invloed deze mogelijk hebben op de verhouding stad en land. Dit zijn:

- Invloed woningtoewijzingsbeleid op migratiemogelijkheden naar het landelijke gebied.
- De samenstelling van de nieuwbouw bij een verruiming van de bouw-mogelijkheden in het landelijke gebied.
- De locatieplanning voor nieuwbouw in bundelingsgebieden (bijlage III)

Woningtoewijzing

Inleiding

Het woningtoewijzingsbeleid is mede van invloed op de verhuisstromen van bundelingsgebied naar landelijk gebied (en vice versa). Alleen kijken naar gewenste verhuisstromen is niet genoeg. Via het gemeentelijke woningtoewijzingsbeleid wordt mogelijk mede bepaald hoe de werkelijke verhuisstromen verlopen. Om inzicht te krijgen in het beleid en het effect ervan is een aantal interviews gehouden met gemeenten in het landelijke gebied, met makelaars ter plaatse en met projectontwikkelaars.

Interviews in het landelijke gebied

Er is met vijf gemeenten in het landelijke gebied gesproken. Een drietal gemeenten is omgeven door het Groene Hart. Kenmerkend voor deze gemeenten is dat zij beperkt zijn in het uitbreiden van het woningbestand als het gaat om nieuwbouw in uitleggebieden. Nieuwbouw vindt in deze gemeenten bij voorrang en voornamelijk plaats op inbreidingslocaties. De hierdoor ontstane druk op de woningmarkt maakt dat de woningen in deze gemeenten sterk in prijs zijn gestegen.

Ook is met twee kleine gemeenten gesproken die niet in de Randstad liggen. De toestroom van hogere inkomensgroepen uit het stedelijk gebied zal er vermoedelijk minder groot zijn. Het gaat om een gemeente in Zuid-Limburg en om een gemeente in Zeeland. Deze gemeenten liggen in de omgeving van een nationaal (Limburg) en regionaal (Zeeland) bundelingsgebied. De twee gemeenten ondervin-

den minder druk op de woningmarkt en voelen daarom minder de noodzaak tot het opstellen van een huisvestingsverordening waarin onder andere de toewijzing van huur- en koopwoningen is geregeld.

Ook aan vier makelaars uit de betreffende gemeenten en drie landelijk opererende projectontwikkelaars is gevraagd naar hun ervaringen met het gemeentelijk toewijzingsbeleid. Met welke toewijzingsregels of afspraken hebben zij te maken en wat is naar hun mening het effect ervan?

Formeel en informeel beleid

Tijdens de gesprekken is getracht informatie te krijgen over zowel het formele als het informele toewijzingsbeleid en het effect van dit beleid. Informeel beleid betekent hier het niet geformuleerde maar in sommige gevallen wel gehanteerde beleid. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan afspraken tussen de gemeente en een projectontwikkelaar over het geven van voorrang bij de verkoop van nieuwbouwwoningen aan de eigen ingezetenen van een gemeente.

Zoals verwacht bleek het niet eenvoudig het informele beleid boven tafel te krijgen. In sommige gevallen werd een klein tipje van de sluier opgelicht. In de gesprekken ging het voornamelijk over het formele beleid en de effectiviteit ervan.

Aan de gemeenten is ook gevraagd wat de rol of houding van de provincie was ten aanzien van het gemeentelijk beleid. Volgens de geïnterviewden bleek dit in het algemeen niet meer te zijn dan het eenmalig instemmen met het gemeentelijke beleid.

Woningtype

Aan de orde is verder nog gekomen de vraag in welk woningtype de hogere inkomensgroepen uit de stad dankzij of misschien wel ondanks de regels terechtkomen. Voor welk woningtype zijn de regels zodanig dat het relatief eenvoudig is voor mensen van buiten de landelijke gemeente om ervoor in aanmerking te komen? Aan makelaars en projectontwikkelaars is aanvullend nog gevraagd welk type woning voornamelijk bijgebouwd zou worden wanneer de regels voor bouwen in het landelijke gebied verruimd zouden worden.

Hieronder worden de belangrijkste uitkomsten van de interviews beschreven.

Voorrangregels bij koop en huur

In de Randstad

In de drie Groene Hartgemeenten is voor zowel de nieuwbouw als de bestaande koopwoningen een koopprijsgrens ingesteld. Voor twee van de drie gemeenten ligt deze iets boven de € 181.000. Voor de andere gemeente ligt deze iets hoger, namelijk rond € 200.000. Het instellen van een koopprijsgrens houdt in dat de eigen ingezetenen voorrang krijgen bij het kopen van een woning met een prijs onder de grens. Wanneer de prijs boven de koopprijsgrens ligt wordt een ieder in de gelegenheid gesteld de woning te kopen. Voor een woning met een prijs onder de grens krijgen inwoners van de gemeente gedurende een bepaalde tijd, meestal twee

maanden, de gelegenheid om tot koop van de woning over te gaan. Hierna worden inwoners van de regio voor een bepaalde periode (meestal een maand) in staat gesteld de woning te kopen. Als de woning nog niet verkocht is, mag vervolgens een ieder de woning kopen.

In een gemeente is het instellen van een kooprijsgrens voor nieuwe woningen redelijk effectief. Voor de nieuwbouw boven de kooprijsgrens wordt gewerkt met een indeling van gegadigden in categorieën, waardoor een gunstige situatie voor eigen ingezetenen kan worden gecreëerd. Voor bestaande woningen boven de kooprijsgrens geldt alleen de regel van sociale of economische binding aan de regio, wat volgens de gemeente te weinig is. “Mensen uit de stad voldoen aan dit criterium en kunnen daarom ook terecht in een koopwoning binnen onze gemeente.”

Een andere gemeente heeft voor nieuwe woningen boven de kooprijsgrens ook aanvullende criteria geformuleerd, zoals de bestemming voor bepaalde doelgroepen. Dit werkt ook effectief.

Volgens een makelaar uit een van deze gemeenten heeft het instellen van een kooprijsgrens echter alleen een prijsopdrijvend effect en draagt het niet bij aan het oorspronkelijke doel. “Als de kooprijsgrens opgeschroefd wordt dan stijgen de prijzen van de woningen vrijwel meteen mee. Verkopers weten dat iemand uit Amsterdam die heel graag in een mooie, ruime woning in het groen wil wonen die hoge prijs er meestal toch wel voor over heeft.”

Alle drie Groene Hartgemeenten vinden de kooprijsgrens met name voor de bestaande woningen te laag. Volgens een gemeente “is er vrijwel geen woning meer te koop onder de kooprijsgrens, zodat het effect van het instellen van zo’n grens voor de bestaande woningen vrijwel nihil is.” Een andere gemeente zegt hierover: “alleen de oude arbeiderswoninkjes die in het centrum van onze gemeente staan hebben een prijs onder de kooprijsgrens. Deze woningen zijn niet zo in trek want ze zijn klein en er moet nogal wat aan gedaan worden.”

Ondanks het feit dat de kooprijsgrenzen nog niet lang geleden met instemming van de provincie opgetrokken zijn, blijft het aanbod voor alleen de eigen ingezetenen gering.

Een ander middel om de verkoop van woningen te reguleren is het anti-speculatiebeding. In een gemeente in het Groene Hart was dit beding van kracht. De betreffende gemeente doet dit af als “oud beleid dat niet meer gehanteerd wordt”. Het anti-speculatiebeding houdt in dat binnen een bepaalde periode na aankoop (twee tot vijf jaar) de woning niet zonder toestemming van het gemeentebestuur doorverkocht mag worden.

Voor huurwoningen geldt, meestal naast het aantonen van maatschappelijke of economische gebondenheid, de regel dat eigen ingezetenen een bepaalde periode (soms twee en soms zelfs vier weken) na het leegkomen van een woning de tijd krijgen de woning te huren. Als dit niet gebeurt wordt de woning aan inwoners van de regio aangeboden.

Buiten de Randstad

De twee gemeenten buiten de Randstad bestaan elk uit een tiental kleine kernen. De gemeenten richten zich vooral op de verkoop van vrije kavels. Voor de eigen ingezetenen is hiervoor een regeling geformuleerd. Deze houdt in dat bewoners van kern X voorrang krijgen bij de verkoop van kavels in kern X met een prijs onder de € 149.000. Mochten bewoners uit deze kern geen interesse hebben dan zijn de bewoners uit de overige kernen van de gemeente aan de beurt. Als deze de kavel niet willen kopen dan is de kavel vrij voor koop door bewoners uit een willekeurige gemeente in Nederland.

In beide gemeenten is geen koopprijsgrens ingesteld. Volgens een makelaar bestaat er in een van deze gemeenten een soort puntenstelsel voor potentiële kopers van nieuwbouw. Als potentiële kopers bijvoorbeeld een sociale of economische binding met de gemeente hebben krijgen ze punten en ook als ze een koopwoning achterlaten in de gemeente. Als deze achtergelaten koopwoning ook nog eens verkocht wordt aan een inwoner van dezelfde gemeente levert dat nog extra punten op. Het puntenstelsel heeft daarom effect op de toewijzing bij nieuwbouw en vrijkomende huizen in de bestaande voorraad.

In de andere gemeente is, volgens een makelaar, naast de voorrangregeling voor mensen uit een van de gemeentelijke kernen ook nog een soort anti-speculatiebeding ingesteld voor de verkoop van een kavel. De kavel en dus de nieuwbouw die erop komt blijft dan zoveel mogelijk in handen van een inwoner uit de gemeente. Volgens dezelfde makelaar zijn de potentiële kopers uit de steden in de Randstad echter meer geïnteresseerd in bestaande koopwoningen. Voor bestaande koopwoningen bestaan geen regels, zodat een ieder in aanmerking kan komen bij verkoop. Omdat deze gemeenten geen grote toestroom hebben van kopers uit de steden wordt het ook niet nodig gevonden regels in te stellen voor koopwoningen.

Ook voor huurwoningen zijn geen regels opgesteld om de eigen ingezetenen voorrang te kunnen verlenen. De eis van economische of maatschappelijke binding is in de ene gemeente al lang verlaten. De andere gemeente heeft het formuleren van huurbeleid overgelaten aan de betreffende corporaties.

6.4 Informeel toewijzingsbeleid

Naast het formele beleid proberen de gemeenbesturen in het Groene Hart afspraken te maken met projectontwikkelaars. De afspraken zijn gebaseerd op vrijwilligheid. Eigen ingezetenen zouden bij nieuwbouwprojecten voor een bepaalde periode voorrang kunnen krijgen wanneer het gaat om een koopprijs boven de grens. Per project kunnen de regels daarvoor verschillen. Omdat de afspraken op vrijwillige basis zijn gemaakt kan het zijn dat een projectontwikkelaar toch een aantal woningen van een project al onderhands heeft verkocht. De gemeente heeft het dus niet in eigen hand. Een projectontwikkelaar zegt hierover: "Ook al zijn de afspraken op vrijwillige basis, het is zakelijk gezien verstandig om zoveel mogelijk volgens de afspraken te handelen anders kom je de volgende keer niet meer bij die gemeente binnen."

In een andere gemeente heeft een projectontwikkelaar ondanks de afspraken toch woningen onderhands verkocht. Een gemeenteambtenaar zegt daarover: “Het College heeft daar niet op gereageerd dus blijkbaar tilt het daar niet zo zwaar aan.”

Omdat voor de gemeenten buiten de Randstad het weinige formele beleid al effectief genoeg is, is het bewandelen van andere wegen niet nodig.

6.5 **Gevraagde woningtypen**

Er is niet een woningtype aan te wijzen waarop kopers van buiten een gemeente meer kans maken. Voor gemeenten die naast de kooprijsgrens geen extra regels hanteren voor nieuwbouwwoningen staat de koopwoningmarkt van alle typen woningen boven de kooprijsgrens open voor iedereen. Volgens een makelaar uit een landelijke gemeente buiten de Randstad gaan de woningen die de eigen ingezetenen in eerste instantie te duur vinden naar mensen van buiten de gemeente. De voorkeur gaat dan uit naar ruime ‘tweekappers’, geschakeld of vrijstaand. Zowel de landelijke gemeenten in de Randstad als de twee daarbuiten geven aan dat dit de voorkeur is van kopers van buiten de gemeente. Volgens een makelaar in een van de landelijke gemeenten buiten de Randstad bestaat, hoewel voor een aanzienlijk kleiner deel, daarnaast nog interesse in seniorenwoningen. Het gaat dan om dure appartementen eventueel met zorgvoorziening.

Bij verruiming van bouwbeleid in landelijke gemeenten geven de makelaars uit de twee gemeenten buiten de Randstad aan dat de vraag naar luxere eengezinswoningen, eventueel vrijstaand, zal stijgen. Van de makelaars uit de landelijke gemeenten in de Randstad zegt de een het niet te kunnen voorspellen en de ander geeft aan dat er meer eengezinswoningen in het goedkopere segment zullen worden gebouwd omdat de vraag daarnaar heel groot is. Een projectontwikkelaar denkt dat wat er extra gebouwd gaat worden afhankelijk is van de voorkeur van de betreffende gemeente, het bestemmingsplan en de vraag van de markt.

6.6 **Conclusies toewijzingsbeleid**

Het lijkt er op dat vooral de gemeenten gelegen in de gebieden met een hoge druk op de woningmarkt, zoals de gemeenten in het Groene Hart, een behoorlijk gereguleerd toewijzingsbeleid hanteren in het bijzonder voor nieuwbouwwoningen. Er zijn niet alleen kooprijsgrenzen ingesteld voor nieuwbouwoopwoningen, maar voor twee van de drie kleine gemeenten in de Randstad gelden voor woningen boven de grens ook nog eens extra regels. Het gaat dan om het bestemmen van nieuwbouw voor bepaalde doelgroepen of het indelen van potentiële kopers in categorieën op basis van door de gemeente aangegeven criteria zoals het wel of niet achterlaten van een koop- of huurwoning in de betreffende gemeente. Deze aanvullende regels voor nieuwbouw koopwoningen boven de grens zijn behoorlijk effectief. Bij de verkoop van bestaande woningen boven de kooprijsgrens hebben gemeenten niet meer middelen in handen dan het eisen van een economische of sociale binding met de betreffende gemeente. Voor bestaande woningen ligt de kooprijsgrens dan ook te laag volgens de geïnterviewde gemeenten en dragen aanvullende eisen als economische of sociale binding daar nauwelijks iets aan bij.

Informeel regels, zoals afspraken met ontwikkelaars over voorrang bij nieuwbouwprojecten hebben soms effect, maar zoals in sommige gemeenten is gebleken was bij oplevering een aantal woningen al onderhands verkocht aan mensen van buiten.

De landelijke gemeenten buiten de Randstad hebben geen regels voor de verkoop van nieuwbouw en bestaande koopwoningen, maar wel voor de verkoop van kavels met woningbouwbestemming. Voor iedere kavel mag een inwoner uit de gemeente het eerst een bod doen. Bestaande koopwoningen staan in deze gemeenten in principe voor iedereen te koop. Ook het beleid met betrekking tot huurwoningen is voor landelijke gemeenten in de Randstad uitgebreider geformuleerd. Landelijke gemeenten buiten de Randstad hebben vaak geen huisvestingsverordening en laten de huurwoningmarkt voor een groot deel over aan corporaties.

Er is niet een bepaald woningtype aan te wijzen waar mensen uit de stad meer kans hebben voor koop in aanmerking te komen. Alle woningtypen kunnen in principe aan mensen van buiten de gemeente worden verkocht. De overeenkomst tussen deze uiteenlopende woningtypes is de hoge prijs die ervoor gevraagd wordt. Als gekeken wordt naar de voorkeuren van mensen die een woning in een landelijke gemeente zoeken dan valt de keuze meestal op ruime tweekappers, geschakeld of vrijstaand.

Bij verruiming van beleid voor bouwen in het landelijke gebied zal in alle gemeenten in het landelijke gebied, zowel in als buiten de Randstad, het aanbod aan eengezinswoningen volgens de geïnterviewden toenemen. Volgens de makelaars in de Randstad gaat het dan om goedkope eengezinswoningen terwijl de makelaars uit de gemeenten buiten de Randstad denken dat het aantal luxere en dus duurdere eengezinswoningen zal toenemen.

Bijlage III Indicaties nieuwbouwplannen in bundelingsgebieden

Woningtypen en woonmilieus die zullen worden ontwikkeld in de centrale steden en in het ommeland zijn belangrijk voor de mogelijke migratiestromen tussen bundelingsgebied (stad) en landelijk gebied.

Voor een indicatie van de toekomstige nieuwbouwplannen van provincies en gemeenten in de bundelingsgebieden is naar een aantal regio's gekeken. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de Zuidvleugel en de Noordvleugel van de Randstad, Zwolle en Groningen.

6.7 Zuidvleugel

De woningbehoefte voor de Zuidvleugel in 2010-2020 wordt door de provincie Zuid-Holland geschat op circa 115.000 woningen.

tabel 1-1 Woningbehoefte (uitbreiding van de voorraad) vergeleken met plannen van regio's in de Zuidvleugel, 2010-2020

	Behoefte volgens provincie	Plannen van regio's	Verschil plannen – behoefte
Haaglanden	44.000	30.000	-14.000
Drechtsteden	8.000	7.000	-1.000
Leidse regio & Bollenstreek	18.000	13.000	-5.000
ISMH*	6.000	5.000	-1.000
Stadsregio Rotterdam	39.000	40.000	+1.000
Zuidvleugel	115.000	95.000	-20.000

* Gouda, Nieuwerkerk a/d IJssel, Zevenhuizen-Moerkappelle, Waddinxveen, Moordrecht

Bron: Rapportage Zuidvleugel

De behoefte is vergeleken met de plannen die de regio's voor woningbouw hebben. Er blijkt een plantekort dat zich in hoofdzaak voordoet in Haaglanden. Na de Haaglandse Vinexlocaties zijn er weinig uitleglocaties in Haaglanden meer mogelijk.

De provincie constateert evenwel dat er met potentiële locaties in totaal capaciteit is voor de bouw van 180.000 huizen. Een groot deel van de potentiële locaties is echter omstreken. Veel van die locaties liggen in bestaand stedelijk gebied.

Locaties voor de woningbehoefte

Voor de woningbehoefte in 2010-2020 is een drietal typen locaties mogelijk, te weten bij stations, binnen overig bestaand bebouwd (stedelijk) gebied (BBG) (met name om herstructureringslocaties) en op uitleglocaties.

tabel 1-2 Locaties woningbouw voor behoefte Zuidvleugel, 2010-2020

	Aantal	Percentage
Bij stations	40.000 – 55.000	35% -48%
Overig binnen BBG (met name herstructurering)	20.000 – 30.000	17%- 26%
Uitleg	35.000 – 55.000	30% -48%
Totaal	115.000	

Bron: Rapportage Zuidvleugel

Zuidvleugel Randstad: beschermen open ruimte is duurder

De gezamenlijke overheden in de Zuidvleugel van de Randstad hebben het kabinet erop gewezen dat de open ruimte in Zuid-Holland alleen goed beschermd kan worden als er voldoende geld beschikbaar komt voor het bouwen van nieuwe woningen bij stations en in de binnensteden. In het stedelijke deel van Zuid-Holland zijn tot 2020 ongeveer 115.000 nieuwe woningen nodig. De provincie en de gemeenten willen zeker de helft daarvan binnen de bebouwde kom tot stand brengen, vooral in de buurt van stations. Op die manier hoeft zo weinig mogelijk open ruimte in gebruik te worden genomen en kan maximaal gebruik worden gemaakt van bestaande spoorlijnen. Maar bouwen op zulke locaties vergt wel investeringen bij de stations en is duurder dan het bouwen in weilanden.

Het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel heeft een brief met o.m. dit standpunt aan het kabinet gezonden als inbreng voor de Nota Ruimte die het kabinet de komende weken zal behandelen. Het Bestuurlijk Platform is de samenwerking van de provincie Zuid-Holland en de besturen van de regio's Den Haag, Rotterdam, Leiden, Gouda, Dordrecht en het Westland. De inhoud van de brief is beschreven in de Zuidvleugelkrant, een uitgave van het Platform die vandaag is verschenen.

Dicht bij huis

De laatste jaren is in de Zuidvleugel van de Randstad ruim 50% van de nieuwe woningen in de bebouwde kom gebouwd, terwijl dat in heel Nederland slechts 25% was. Het Platform wil zoveel mogelijk nieuwbouw plegen aan de stations van de bestaande spoorlijnen en wil enkele nieuwe stations tot stand brengen. In de Zuidvleugel is veel meer aanpassing aan regionale spoorlijnen nodig dan in andere delen van Nederland, schrijft het Platform. Het voordeel van het beter benutten van die spoorlijnen is dat de open ruimte beter beschermd wordt en dat veel meer mensen openbaar vervoer dicht bij huis krijgen aangeboden.

In het Bestuurlijk Platform is verder besloten dat een werkgroep onder leiding van de Rotterdamse wethouder Marco Pastors gaat stimuleren dat in Zuid-Holland meer luxe woningen in een groene omgeving tot stand komen. Dat is nodig om de regio aantrekkelijk te maken voor hoger opgeleiden die anders de voorkeur kunnen geven aan het wonen buiten de Randstad.

Stedenbaan Zuidvleugel

De uitvoering van het project Stedenbaan Zuidvleugel tot een spoornet met metrokwaliteit komt dit voorjaar in een versnelling. In mei worden de bestuurders en ambtenaren van alle gemeenten aan dit deel van het spoorwegnet ingelicht over de stand van za-

ken. Stedenbaan Zuidvleugel omvat de trajecten Leiden-Dordrecht, Gouda-Den Haag en Gouda-Rotterdam. Vanaf 2007 moeten de treinen hier met een veel hogere frequentie gaan rijden zodat reizigers geen spoorboekje meer nodig hebben omdat ze weten dat bijvoorbeeld elke tien minuten een trein vertrekt.

Persbericht Platform Zuidvleugel, 14 april 2004

Woonmilieu van de locaties

De meeste locatiecapaciteit voor de woningbehoefte wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied: 52% tot 70%. In de afgelopen jaren is 50% gehaald. De Nota Ruimte geeft een streefpercentage van 40% BBG (was 50% in Vijfde Nota).

De stationslocaties moeten met grote verdichting centrumstedelijke milieus gaan opleveren. In herstructureringsgebieden wordt verkleuring van woonmilieu voorgestaan richting centrumstedelijk en groenstedelijk (Vinex-achtig).

De uitleglocaties voorzien mogelijk in 35.000 tot 55.000 woningen (30% tot 48%). Het is de vraag welk deel hiervan kan worden gezien als een landelijk/dorps woonmilieu of als groenstedelijk (Vinex-achtig) milieu.

De uitleglocaties zijn de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda (RZG-driehoek, ook aangeduid als Zuidplaspolder), de as Leiden-Katwijk (met daarbij het vliegveld Valkenburg) en Alphen aan den Rijn.

Daarnaast zijn in het kader van de Rijn Gouwe Lijn (RGL) 5.000 woningen verspreid over vier locaties rondom Alphen aan de Rijn mogelijk. De vier deellocaties in het kader van de RGL zijn te beschouwen als een landelijk/dorps milieu en worden gezien als kleinschalig buitengebied.

Voor de locaties kunnen op basis van de mogelijke woningaantallen drie scenario's worden opgesteld, ervan uitgaande dat er 55.000 woningen zullen worden gerealiseerd.

tabel 1-3 **Inschatting woonmilieus op uitleglocaties in de Zuidvleugel (Rigo)**

	Type	Scenario I	Scenario II	Scenario III
RZG/Zuidplaspolder	Vinex-achtig	10.000	18.000	30.000
Valkenburg	Vinex-achtig	10.000	10.000	10.000
Alphen a/d Rijn	Vinex-achtig	10.000	10.000	10.000
RGL	Land/dorps	5.000	5.000	5.000
Overige locaties	Land/dorps	20.000	12.000	0
Totaal uitleg		55.000	55.000	55.000
Aandeel land/dorps		36% (25.000)	22% (17.000)	9% (5.000)
In totaal 115.000		22%	15%	4%

De tabel laat zien dat, indien er 55.000 woningen in de uitleg worden gerealiseerd, hiervan naar inschatting van RIGO minimaal 9% in een landelijk/dorps milieu wordt gerealiseerd. Indien op de locatie RZG/Zuidplaspolder minder woningen worden gerealiseerd, en het totale aantal woningen op 55.000 in de uitleg wordt gehandhaafd, kan het aantal woningen in landelijk/dorps milieu oplopen tot 25.000, ofwel 36% van het totale aantal woningen op uitleglocaties.

De provincie Zuid-Holland ziet zelf meer mogelijkheden voor landelijk-dorpse milieus op Vinex-achtige grote locaties. Restructuur op grote locaties wordt dan gebruikt om in lagere woningdichtheden te kunnen bouwen en dus meer landelijk-dorps. De Nota Ruimte legt inmiddels enkele andere accenten. Valkenburg valt mogelijk af. Daarvoor zou er meer woningbouw in de zone Leiden-Alphen aan de Rijn kunnen komen, en mogelijk ook in de nieuwe zone Leiden-Haarlemmermeer. De zone Leiden-Haarlemmermeer is echter ook bedoeld voor opvang van het afvoeren van bouwlocaties in de Haarlemmermeer (- 20.000 huizen) voor groei van Schiphol. In de regio Leiden dreigt mogelijk een locatietekort.

Woningtype-indicaties

In de plannen voor de Zuidveugel is een groot deel van de toekomstige bouwlocaties in bestaand stedelijk gebied gesitueerd. Dit zal leiden tot een groot deel appartementen in de nieuwbouw. Daar komt nog een deel appartementen in uitleggerebieden bij.

Een aandeel appartementen van circa 40 tot 50% is niet ondenkbaar. In het thans bekende planaanbod voor de jaren 2005-2010 voor Haaglanden exclusief Den Haag is al circa 45 tot 50% meergezinshuis. Circa 40% van de totale plancapaciteit is echter nog niet voor het kenmerk woningtype ingevuld. Daarnaast plant Den Haag veel appartementen. Appartementen zullen dus zowel in Den Haag, als in de regio, als elders in de Zuidveugel een belangrijk aandeel in het stedelijk georiënteerde bouwprogramma krijgen.

Dat geeft spanning met de verwachte vraag naar woningen en woonmilieus.

Vraag naar woonmilieus

Voor het Westen is de raming van de uitbreidingsbehoefte weergegeven naar variatie economische groei (meer groei, ook meer buitenlandse migranten).

tabel 1-4 Ontwikkeling woningbehoefte in drie scenario's voor landsdeel West 2000-2030 (x 1.000)

Scenario \ Woonmilieu	Laag	Midden	Hoog
Centrum-stedelijk	169 (39%)	193 (29%)	216 (25%)
Buiten-centrum	-196 (-45%)	-34 (-5%)	82 (10%)
Subtotaal stedelijk	-27 (-6%)	159 (24%)	298 (35%)
Groen-stedelijk	175 (40%)	168 (25%)	149 (17%)
Dorps	90 (20%)	155 (23%)	230 (27%)
Landelijk	201 (46%)	182 (28%)	184 (21%)
Subtotaal suburbaan	466 (106%)	505 (76%)	563 (65%)
Totaal	438	663	864

Bron: Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, deel III

De toekomstige vraag naar woonmilieus is sterk afhankelijk van economische groei en daarmee samenhangende buitenlandse immigratie. Bij hogere economische groei is er meer vraag naar luxere woonmilieus, centrumstedelijk enerzijds, en landelijk-dorpse milieus. Overschotten aan stedelijke buitencentrummilieus (wijken met goedkope meergezinshuurwoningen) dreigen, zelfs bij gemiddelde groei. Bij veel buitenlandse migratie is er echter ook een tekort aan goedkope woningen in buitencentrumwijken.

tabel 1-5 Woningbehoefte landsdeel West 2000-2030 vergeleken met behoefte Zuidvleugel 2000-2020 (x 1.000)

Woonmilieu	Westen Midden Scenario 2000-2030	Zuidvleugel 2000-2020	Vershil voor Zuidvleugel
Centrum-stedelijk	193 (29%)	91 (46%)	
Buiten-centrum	-34 (-5%)	-96 (-48%)	Veel overschot
Subtotaal stedelijk	159 (24%)	-5 (-1%)	Evenwicht stedelijk
Groen-stedelijk	168 (25%)	89 (45%)	Veel groen stedelijk
Dorps	155 (23%)	56 (28%)	lets meer dorps
Landelijk	182 (28%)	59 (30%)	lets meer landelijk
Subtotaal suburbaan	505 (76%)	204(101%)	
Totaal	663(100%)	200(100%)	

Bron: Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening; Zuidvleugel (De verstedelijkingsopgave wonen, 2003)

Het profiel van de uitbreidingsbehoefte naar woonmilieus voor de Zuidvleugel staat in de bovenstaande tabel, met een vergelijking van het middenscenario voor het Westen als geheel.

Opvallend voor de uitbreidingsbehoefte in de Zuidvleugel in 2000-2020 is de per saldo geringe vraag naar meer woningen in stedelijke woonmilieus. Tegenover de grote vraag naar centrummilieus staat een even groot potentieel overschot aan stedelijke buitencentrummilieus. Bij verkleuring van buitencentrum naar centrummilieus zou de uitbreidingsbehoefte voor de Zuidvleugel in zeer grote mate suburbane woonmilieus betreffen. Dat staat op sterk gespannen voet met de plannen voor de Zuidvleugel (zie tabel 1-6). Daarbij komt de mogelijke discrepantie tussen vraag en aanbod binnen de uitleglocaties, die in veel plannen groenstedelijk zijn ingekleurd.

tabel 1-6 Woningbehoefte Zuidvleugel (tabel 1-5) vergeleken met 'locatie-aanbod' Zuidvleugel (tabel 1-2)

Woonmilieu	'Locatieaanbod' Zuidvleugel	Vraag Zuidvleugel
	2010-2020	2000-2020
Subtotaal stedelijk	52%-70%	-1%
Subtotaal suburbaan	48%-30%	101%
Totaal	100%	100%

6.8 Noordvleugel

Noordvleugel 2010-2030

Op het niveau van de Noordvleugel moeten er van 2010 tot 2030 circa 150.000 woningen worden toegevoegd om in de behoefte te kunnen voorzien.¹² Hierbij valt het zwaartepunt in de as Haarlemmermeer –Amsterdam -Almere.

tabel 1-7 Woningaantallen Noordvleugel 2010-2030

Gemeente	Woningaantal	Aandeel	BBC/Uitleg
Amsterdam	50.000	33%	Binnenstedelijk
Zaanstad	5.000	3%	Binnenstedelijk
Muiden/Weesp	5.000	3%	Binnenstedelijk
<i>Subtotaal Binnenstedelijk</i>	<i>60.000</i>	<i>40%</i>	
Almere	45.000	30%	Uitleg
H'meer/Bollenstreek	29.000	19%	Uitleg
Amstelveen	6.500	4%	Uitleg
Rijnsburg	5.000	3%	Uitleg
Bunnik	5.000	3%	Uitleg
<i>Subtotaal Uitleg</i>	<i>90.500</i>	<i>60%</i>	
Totaal	150.500	100%	

Bron: Derde Noordvleugelconferentie Randstad

Het gros van deze woningaantallen is verspreid over een achttal gemeenten. In totaal komt dit neer op circa 90.000 woningen die in uitleggebieden gerealiseerd kunnen worden en 60.000 binnen bestaand stedelijk gebied (waarvan het merendeel in Amsterdam).

De vijf uitleglocaties kunnen nader worden getypeerd aan de hand van het woonmilieu dat (waarschijnlijk) ontwikkeld wordt.

voetnoot

¹² Regionale Woonvisie; Concept-rapportage Visiefase, ROA.

tabel 1-8 **Woningaantallen uitleggebieden Noordvleugel**

	Type	Scenario I	Scenario II
Almere	Vinex	45.000	45.000
H'meer/Bollenstreek	Vinex	29.000	29.000
Amstelveen	Land/dorps	6.500	6.500
Rijnenburg	Land/dorps	5.000	5.000
Bunnik	Land/dorps	5.000	5.000
Muiden/Weesp	Land/dorps	0	5.000
Aandeel land/dorps		18% (16.500)	23% (21.500)
		90.500	95.500

De grote uitleglocaties in de Noordvleugel zijn in Almere en in het gebied Haarlemmermeer-Bollenstreek. Samen zijn deze locaties goed voor 74.000 woningen. In de Nota Ruimte is Haarlemmermeer-Bollenstreek gewijzigd en grotendeels vervangen door een verstedelijkingszone Leiden-Noord Haarlemmermeer).

De locatie Muiden/Weesp zal (deels) de Bloemendalerpolder beslaan. Indien de Bloemendalerpolder voor de woningbouw wordt gebruikt, maakt dit de kans groter dat hier een landelijk/dorps milieu wordt gerealiseerd.

In Amstelveen zal gebouwd worden binnen de Bovenkerkerpolder. Rijnenburg betreft de realisatie van een nieuw dorp tussen Utrecht en Nieuwegein. Men streeft hierbij naar een 'Vinkeveen'-milieu, waarmee de locatie als landelijk/dorps is te karakteriseren. In Bunnik wordt een nieuw dorp gerealiseerd, gescheiden door de A12 van de huidige kern van Bunnik. Voor dit dorp is uitgesproken dat een Vinexmilieu uitdrukkelijk *niet* wordt nagestreefd.

Uit de twee scenario's voor de uitleggebieden in de Noordvleugel blijkt dat het aandeel van het landelijke/dorpse milieu naar verwachting rond de 20% ligt.

Gezien de verwachte vraag (tabel 1-5) is er in de Noordvleugel een spanning tussen de plannen en de vraag: te veel plannen voor stedelijke en groenstedelijke milieus en te weinig voor landelijk dorpse milieus.

6.9 Zwolle

In Zwolle zijn de plannen voor het toekomstige woningbouwprogramma tot 2015 nog niet uitgekristalliseerd.

Met de uitleglocatie Stadshagen (groenstedelijk milieu) kan Zwolle nog een paar jaar vooruit. Voor de toevoeging aan de woningvoorraad met binnenstedelijke woningbouw was het streven 1/3. Maar in de praktijk wordt dat streefcijfer slechts in beperkte mate bereikt. Er wordt in het gemeentelijke beleid weinig prioriteit aan gegeven.

In het kader van een nieuw structuurplan worden enkele ontwikkelingsvarianten verkend. Een variant is de uitbreidingsbehoefte 50% binnenstedelijk te realiseren. In de andere optie wordt een groot deel van de opgave in de nieuwe uitleg gerealiseerd in lagere dichtheden dan Stadshagen. Met lagere dichtheden kunnen verschillende typen landelijk dorpse woonmilieus worden gemaakt.

Het uitlegscenario komt volgens de gemeente veel meer tegemoet aan de woonwensen van Zwolse huishoudens. Veel binnenstedelijk bouwen is lastig qua plannen en kosten en zal ook kwaliteiten van de bestaande stad aantasten.

6.10 Groningen

De Stad Groningen heeft plannen voor zowel woningtoevoeging in de bestaande stad als in de uitleg. In bestaand stedelijk gebied zijn er veel mogelijkheden om woningen toe te voegen. Hiervoor worden plannen gemaakt. Meerstad is de belangrijkste uitleglocatie voor 8.700 tot 10.000 woningen, in een landelijke-dorpse setting. Ook in de regio Groningen-Assen worden veel uitleglocaties gepland voor landelijk groen wonen.

In Groningen en omgeving bestaat in beginsel weinig discrepantie tussen planning en vraag naar woonmilieus. Mogelijk wordt er te veel gepland aan stedelijke woonmilieus.

6.11 Conclusies indicaties nieuwbouwplannen bundelingsgebieden

Het lijkt erop dat voor met name de Zuidvleugel maar een beperkte hoeveelheid nieuwbouw binnen de bundelingsgebieden op de landelijk-dorpse woonmilieus betrekking heeft. Dit betekent dat hier het gevaar van een hoge druk op het landelijke gebied blijft bestaan. Dit geldt eveneens voor de Noordvleugel, maar in mindere mate. Hier is dit vooral afhankelijk van de mogelijkheden van het tot stand komen van groene woonmilieus in Almere (gelegen binnen bundelingsgebied) en in het gebied Leiden-Noord-Haarlemmermeer.

In de Noord- en Zuidvleugel wordt 40 tot 50% van de woningbouw in bestaand bebouwd gebied gepland. Bij veel invulling met appartementen in stedelijke milieus kan er ook spanning ontstaan ten opzichte van de toekomstige woonvraag.

In Groningen en Zwolle wordt de locatieplanning meer op de verwachte vraag afgestemd.

De plannen van lagere overheden laten, volgens deze cases, voor de bundelingsgebieden een regiospecifiek beeld zien. Meer verstedelijkte bundelingsgebieden plannen mogelijk te weinig groene milieus, zodat druk op het omliggende landelijke gebied kan blijven bestaan.

Bijlage IV Simulatiemodel

Voor elk van de beschreven nieuwbouwsenario's wordt per landsdeel berekend welke verhuisstroom – zowel in kwantitatieve zin (hoeveel huishoudens), als in kwalitatieve zin (welke huishoudens, met name onderscheiden naar inkomen – er optreedt tussen de onderscheiden gebieden.

Welke mensen welke verhuisbeweging maken, wordt gebaseerd op de wensen van actief verhuisgeneigden. Daarbij worden zowel starters als doorstromers betrokken. Van elk (potentieel) huishouden is voor de berekeningen de volgende informatie van belang:

- Huidig gebiedstype.
- Inkomen.

Wensen m.b.t.

- Gebiedstype.
- Woningtype.
- Eigendomsverhouding en prijsklasse.

De toedeling van welke mensen waar naartoe verhuizen vindt als volgt plaats.

- 1 De eerste toedeling is die waarbij er een volledige match is tussen gebiedstype, woningtype en eigendomsverhouding/prijs.
- 2 De resterende huishoudens en woningen worden toegedeeld als er een match is op twee van de drie kenmerken.
- 3 De laatste toedeling vindt plaats op basis van één kenmerk.

We gaan ervan uit dat in beginsel geen match plaatsvindt tussen aanbod in Groningen en wensen in Tilburg. Er is daarom gekozen om de match binnen landsdelen te laten plaatsvinden. Dus, een huishouden dat zoekt naar een woning in het landelijke gebied in Noord-Holland (landsdeel West), zal niet naar aanbod in Limburg (landsdeel Zuid) verhuizen, maar wel naar Flevoland (wordt in woningmarkttermen tot West gerekend). In theorie kan het met de beschreven methode voorkomen dat woningen niet worden gevuld en huishoudens niet verhuizen.

Er wordt geen prioriteit aangebracht tussen de kenmerken omdat daarover geen informatie beschikbaar is. Stel dat een huishouden aangeeft te willen verhuizen naar een middeldure eengezins koopwoning in de centrale stad. Het is denkbaar dat in werkelijkheid in deze voorkeur het woningtype dominant is, zodat als er een dure eengezins koopwoning in het ommeland beschikbaar zou zijn, dit huishouden dan ook zou verhuizen. Dan voldoet de verhuizing dus maar aan één kenmerk (stap

3). Stel echter dat er wel aanbod is van een middelduur koopappartement in de stad, dan is dat een verhuizing in stap 2 (twee van de drie kenmerken zijn overeenkomstig de wensen) en die stap gaat dan dus door.

Het aandeel huishoudens dat in de onderscheiden stappen wordt toegedeeld, is een indicatie voor de passendheid van de nieuwbouw in relatie tot de vraag. Dus als alle verhuisgeneigden in stap 1 worden gematched is de passendheid 100%. Stap 2 leidt tot een match van 50% en stap 3 tot een match van 33%. Geen verhuizing is vanzelfsprekend 0%.

Stap 1	Stap 2	Stap 3	Geen verhuizing	Totale match
90%			10%	90%
50%	20%	15%	15%	65%
50%	30%		20%	65%

De methode beoogt niet woningmarktprocessen te modelleren dan wel de invloed van demografische en economische ontwikkelingen in kwantitatieve termen in beeld te brengen. Daarvoor zou bijvoorbeeld 'Socrates' moeten zijn gebruikt.

Input vraag:

Actief verhuisgeneigden (periode: 2 jaar) met de volgende kenmerken:

- Type huishouden.
- Leeftijd.
- Inkomen.
- Woongebied (stad, ommeland of landelijk gebied, naar landsdeel).
- Wensprofiel:
 - gewenst gebied;
 - gewenst woningtype;
 - gewenste prijsklasse/eigendomsverhouding.

Input aanbod (per scenario):

Woningen, onderscheiden naar:

- Landsdeel.
- Gebiedstype.
- Woningtype.
- Prijsklasse/eigendomsverhouding.

Per stap wordt voor elk huishouden bekeken of er in het aanbodbestand een match is. Na een match wordt de woning 'bezet' en telt deze dus niet meer mee voor het volgende huishouden of voor de volgende stappen. Als er een match is, wordt bij het huishouden gemarkeerd dat er een match heeft plaatsgevonden en in welke stap dat is gebeurd.