



Kwaliteit voor doelgroepen

KWR 2000 beschrijft woonsituatie rond millennium



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

Deze publicatie bevat de beschrijving van een onderzoek dat in opdracht van het Ministerie van VROM is uitgevoerd door:

RIGO Research en Advies BV te Amsterdam. Telefoon: (020) 5221111

Dat onderzoeksrapport is in opdracht van VROM redactioneel bewerkt.

Bij het oorspronkelijke rapport hoort een bijlagenrapport: 'Methodische basis Woonconsumenten KWR'. Dit is bij RIGO verkrijgbaar.

Serie publicaties

Deze publicatie maakt deel uit van een serie publicaties over de resultaten van KWR 2000 die vanaf de zomer van 2002 verschijnt. Andere publicaties in de zomer van 2002 zijn:

- Kwaliteit van stedelijke vernieuwingswijken, – KWR 2000 maakt balans op – (distributienummer 23319/212)
- Stadsvernieuwing gemeten, – KWR2000 maakt balans op – (distributienummer 23317/212)

Meer informatie:

Voor algemene vragen over de KWR kunt u bellen met de afdeling Publieksvoorlichting van het Ministerie van VROM, tel. (070) 3395050. Of raadpleeg internet: www.minvrom.nl/kwr

Bestellen:

Zolang de voorraad strekt, is dit rapport (distributienummer ... te bestellen op de website www.vrom.nl via 'brochures/publicaties' of bij:

Distributiecentrum VROM

Postbus 2727

3430 GC Nieuwegein

Telefoon: 0900-8052 (€ 0,20 per minuut).

Fax 0900 - 201 8052 (€ 0,20 per minuut).

E-mail: vrom@dm.wegener.nl

Kwaliteit voor doelgroepen

KWR 2000 beschrijft woonsituatie rond millennium

Voorwoord

Het is belangrijk dat het rijk voortdurend op de hoogte is van de kwaliteit van de huisvesting van de verschillende bevolkingsgroepen in Nederland. Specifiek is de positie van mensen in kwetsbare posities interessant, maar ook die van de midden- en hogere inkomens. Het gaat daarbij om vragen als: zijn er voldoende woningen voor hen en sluit dat aanbod aan op hun wensen. Maar ook: zijn de woningen betaalbaar en is de omgeving voldoende veilig.

VROM stuurt om de vijf jaar onderzoekers op pad. In 2000 inspecteerden zij maar liefst vijftienduizend woningen. Zij vroegen deze keer ook de bewoners naar hun opvattingen over de woning en de woonomgeving. Het resultaat is de Kwalitatieve Woning Registratie, ofwel de KWR. De KWR 2000 geeft een representatief en objectief kwaliteitsbeeld van de Nederlandse woningvoorraad rond de millenniumwisseling.

Het deel “Kwaliteit voor doelgroepen” maakt specifiek zichtbaar wat kwetsbare doelgroepen - zoals ouderen, allochtonen en lage inkomensgroepen - belangrijk vinden op het gebied van wonen en woonomgeving. Belangrijk vind ik dat ook inzichtelijk wordt wat de keuzevrijheid van verschillende groepen in bijvoorbeeld de steden is. Het aantrekkelijk maken van de steden voor de midden- en hogere inkomensgroepen zal in de komende periode een belangrijk beleidsuitgangspunt zijn.

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



H.G.J. Kamp

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	5
1. Leeswijzer	9
2. Veranderingen in kwaliteit	10
2.1 Eigendomsverhouding en woningtypen	10
2.2 Grootte en uitrusting van de woning	11
2.3 Uitrusting van de woning: sanitair en installaties	13
3. Ruimte en kwaliteit	15
3.1 Ruimte in de woning	16
3.2 Ruimte om de woning	18
3.3 Overige 'grootte-aspecten'	19
3.4 De positie van allochtonen	21
3.5 Uitrustingsniveau van de woning: installaties	23
3.6 Uitrustingsniveau woongebouw	25
3.7 Voorzieningen in de woonomgeving	26
4. Toegankelijkheid	29
4.1 Toegankelijkheid van de woning	30
4.1.2 Interne toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers	32
4.2 Toegankelijkheid van het woongebouw	34
4.3 Toegankelijkheid voor de doelgroep	36
5. Veiligheid	38
5.1 Veiligheidsvoorzieningen	39
5.2 Beschadiging en vervuiling	39
5.3 Ruimtelijke kwaliteit	41
5.4 Ervaren (sociale) veiligheid	44
5.5 Verkeersveiligheid	47
6. Woonlasten en kwaliteit	48
6.1 Huren of kopen	49
6.2 Huursector	49
6.3 Koopsector	51
6.4 Onderhoud: relatieve herstelkosten	53
6.5 Prijs en kwaliteit	54

7. Keuzevrijheid	60
7.1 Variatie in woningkenmerken	61
7.2 Variatie in huur- en koopprijzen	65
7.3 Keuzemogelijkheden voor specifieke doelgroepen	67
8. Beleving van de woonsituatie	70
8.1 Tevredenheid met de woonsituatie en verhuisgeneigdheid	71
8.2 Achtergronden per doelgroep	73

Samenvatting en conclusies

Thema's Nota Mensen, Wensen, Wonen centraal

In de Nota Mensen, Wensen, Wonen staat de relatie tussen woonkwaliteit en woongedrag van mensen centraal. Het vergroten van keuzemogelijkheden vereist een diversiteit in het aanbod. Het woonbeleid is vorm gegeven in vijf inhoudelijke opgaven: vergroten van de zeggenschap over woning en woonomgeving, kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, bevorderen van wonen en zorg op maat, verbeteren van stedelijke woonkwaliteit en faciliteren van groene woonwensen.

In de woonopgave voor de komende jaren programmeert het Rijk een vergroting van het eigen woningbezit, in het bijzonder het particulier opdrachtgeverschap, en de transformatie van woonwijken in de richting van meer gewilde woonmilieus. Ook voor kwetsbare groepen moet de keuzevrijheid groter worden (huur of koop, eigen vormgeving woning).

In deze publicatie wordt ingegaan op verschillende thema's uit de Nota Mensen, Wensen, Wonen die een relatie hebben met doelgroepen en woonconsumenten.

Ontwikkelingen Nederlandse woningvoorraad in korte tijd

In vijf jaar tijd heeft de woningvoorraad in Nederland zich duidelijk ontwikkeld. Er komen steeds meer koopwoningen, door nieuwbouw en door verkoop van huurwoningen. Gemiddeld genomen wordt de woning ook ruimer, qua absoluut oppervlak en zeker ook wat betreft de beschikbare ruimte per persoon. Dit laatste ondanks het gegeven dat er verdicht is doordat er meer appartementen zijn toegevoegd dan eengezinswoningen. De sterkste ontwikkelingen vinden echter in de woningen plaats. In de afgelopen vijf jaar is fors geïnvesteerd in de uitrusting en kwaliteit van de woningen.

Leefstijl en gezinsfase bepalen gewenste woonkwaliteit

Hoe hoger het inkomen, des te hoger de woonkwaliteit die wordt gezocht. Dit hangt wel af van de gezinsfase en daarbijbehorende leefstijl. Veel ruimte in en om de woning wordt vooral gezocht door gezinnen. In iets mindere mate geldt dat ook voor de tweepersoonshuishoudens in de pre-gezinsfase. De hogere inkomens hebben in elk type woongebied zo'n 25-33% meer ruimte dan de lage inkomens.

In de grote steden zijn de verschillen tussen hoge en lage inkomens het kleinst, net als de ruimte in absolute zin. De lagere inkomensgroepen en de allochtonen in het bijzonder blijven vaker in de grote steden wonen. Allochtone gezinnen wonen daarbij 'krap'. De hogere inkomens trekken naar buiten, naar de eengezinswoningen met tuin en garage in de overlooptgebieden.

Jongere eenpersoonshuishoudens met een hoger inkomen besteden hun geld minder aan meer ruimte en kwaliteit van wonen. Voor hen is in een stedelijk centrum wonen belangrijker dan een groot huis hebben. 75-plussers met hogere inkomens realiseren met hun inkomen niet alleen een wat ruimere woning, zij richten zich vooral ook op een hoog voorzieningenniveau in het woongebouw.

Woongebouwen steeds toegankelijker

De Nederlandse woningvoorraad wordt ten opzichte van vijf jaar geleden steeds toegankelijker. Toch valt er op de afzonderlijke toegankelijkheidscriteria volgens het seniorenlabel nog veel te verbeteren, al hangt dit af van het type woning. Woongebouwen scoren op dit punt het beste, deze zijn de afgelopen jaren bij uitstek beter toegankelijk geworden. De woningen zélf – zowel de meergezinswoningen in woongebouwen als de eengezinswoningen zonder woongebouw – voldoen echter in veel mindere mate aan de toegankelijkheidscriteria. Dat geldt met name voor de eengezinswoningen.

Het aandeel toegankelijke woningen dat voor ouderen geschikt is was al gering, voor rolstoelgebruikers geldt dit des te sterker. Voor deze laatste gelden scherpere criteria, waaraan steeds meer wordt voldaan. Woningen die geheel rolstoeltoegankelijk zijn, zijn een zeldzaamheid. Maar ook woningen die aan meer dan de helft van de criteria voldoen, zijn er slechts in beperkte mate. De woongebouwen doen het stukken beter. Negentien procent van de woongebouwen voldoet aan alle kenmerken. Knijpt men voor een of twee criteria een oogje dicht, dan voldoet zelfs het merendeel van de woongebouwen aan de toegankelijkheidscriteria.

Allochtonen ervaren minder onveiligheid dan autochtonen

Een veilige woonsituatie is een voorwaarde om ergens prettig te kunnen wonen. Het begrip veiligheid dekt echter meerdere aspecten, zoals de veiligheid in huis, verkeersveiligheid, maar ook de sociale veiligheid van de omgeving. Verlichting van en toezichtmogelijkheden op de openbare ruimte verschillen sterk tussen typen woongebieden. In het ene woonmilieu voelt men zich veiliger dan in een ander milieu, maar binnen hetzelfde soort woonomgeving zijn er weinig verschillen tussen doelgroepen naar inkomen, etnische achtergrond of leeftijd.

Er blijken wel grote verschillen in de ruimtelijke kwaliteit van de woongebieden van allochtonen en autochtone huishoudens. In de concentratiewijken zijn de tekenen van sociale onveiligheid (zoals vernieling, graffiti, vervuiling, leegstand) structureel groter. Het lijkt er echter op dat dit voor de allochtonen in mindere mate leidt tot overlast en onveiligheidsgevoelens dan voor autochtonen.

Lagere inkomens betalen groter deel inkomen aan wonen

De huishoudens met een lager inkomen (aandachtsgroep) kunnen zich minder woonkwaliteit permitteren dan de hogere inkomens, ondanks de subsidiemogelijkheden. Dat geldt vooral de grootte en de uitrusting van de woning. Lagere inkomensgroepen bewonen goedkopere woningen, die ook eerder huurwoningen zijn. De maandelijkse prijs die de aandachtsgroep moet betalen voor het wonen – huursubsidie meegerekend - is echter ten opzichte van het inkomen hoger dan voor de niet-aandachtsgroep. Dat is zowel in de koop- als de huursector het geval. Uitzondering vormen de ouderen in de koopsector. Zij hebben vaak lage lasten omdat de hypotheek reeds geheel of grotendeels is afbetaald. Wanneer zij dan vervolgens naar een (huur)complex verhuizen waar ook allerlei diensten worden aangeboden, gaan zij juist weer relatief veel betalen.

In verhouding tot de geboden kwaliteit, woont de aandachtsgroep gemiddeld genomen goed. De basishuren - ook wanneer de huursubsidie nog buiten beschouwing wordt gelaten - en hypotheeklasten van de aandachtsgroep zijn in verhouding tot de geboden kwaliteit van woning en woonomgeving lager dan van de niet-aandachtsgroep.

Allochtonen wonen gemiddeld genomen goedkoop. Vooral door aanspraken op de huursubsidie realiseren zij een lage netto maandlast – ook ten opzichte van het inkomen. In verhouding tot de geboden woonkwaliteit is echter zelfs die lage prijs aan de hoge kant. De allochtonen krijgen volgens deze redenering dus minder waar voor hun geld dan autochtonen. Dit verschil wordt door de huursubsidie overigens weer wat hersteld.

Keuzevrijheid, een eerste verkenning naar spankracht en woningaanbod

De toegenomen welvaart maakt mensen meer autonoom in hun vraag naar de kwaliteit in het wonen. Deze autonomie valt niet meer te ontkennen: zij die dat kunnen en willen, zoeken net zo lang naar alternatieven tot ze krijgen wat ze wensen en laten zich daarbij niet langer sturen door de overheid. De overheid ziet het als haar taak een kwaliteitsaspect aan het meer traditionele repertoire van woningtype, woninggrootte en woonmilieu toe te voegen: keuzevrijheid. Keuzevrijheid wordt in deze benadering opgevat als de overeenstemming tussen de door de consument gevraagde variatie in het aanbod en de geboden variatie in de realiteit. Hierbij gaat het om een 'metakwaliteit', een kwaliteit die voorwaarde is voor de bereikbaarheid van wensen met betrekking tot bekende kwaliteiten als type, grootte en woonmilieu. In de Nota Mensen Wensen Wonen worden vijf factoren genoemd die keuzevrijheid bepalen. Voor twee daarvan, financiële spankracht en het woningaanbod, biedt de KWR enige aanknopingspunten voor een eerste verkenning van een mogelijke operationalisering van het concept keuzevrijheid als meta-kwaliteit.

Keuzevrijheid in het woningaanbod impliceert een gevarieerd aanbod: in de

woningvoorraad moet voor elk wat wils te vinden zijn. Om daar een eerste inzicht in te krijgen, wordt de variatie in het aanbod - zoals gemeten met de KWR - vergeleken met de variatie in wensen van de consument. Bij financiële spankracht gaat het erom dat ook de minder-draagkrachtigen kunnen variëren. Om hier inzicht in te krijgen worden variatie in aanbod en vraag vergeleken voor verschillende doelgroepen.

Kopers tevredener met woonsituatie

De tevredenheid met de woonsituatie verschilt enorm tussen de koop- en de huursector. Bewoners van koopwoningen zijn – los van hun inkomenssituatie - over het algemeen veel tevredener met hun woonsituatie dan huurders. De belangrijkste reden daarvoor is dat de koopsector ook meer ruimte in en om de woning biedt dan de huursector. Daar staat tegenover dat als de verhouding tussen prijs en kwaliteit onder druk staat en/of de woonlasten en vereiste onderhoudsinspanningen die samengaan met een koopwoning te veel worden, de situatie omkeert in het voordeel van de huursector.

Een aantal doelgroepen is structureel minder ‘goed’ gehuisvest. Voor de meesten lijkt dat een tijdelijke kwestie – zoals de eenpersoonshuishoudens en (jonge) gezinnen in koopwoningen. Een aantal andere groepen lijkt meer structureel suboptimaal te wonen. De woonsituatie van allochtonen is gemiddeld genomen minder gunstig dan die van de autochtone bevolking. Dat geldt ook wanneer binnen de (grote) steden wordt vergeleken. Zij ‘kiezen’ de goedkoopste delen van de voorraad, waarbij de woonlasten weliswaar laag zijn, maar de geboden ruimte ook klein is. In meer algemene zin geldt dit probleem ook voor gezinnen in de aandachtsgroep als geheel. Hun mogelijkheden om een ‘passende’ woonsituatie te verwerven zijn beperkt, wat resulteert in onvrede met die situatie.

Tot slot zijn ook de mogelijkheden voor ouderen in de aandachtsgroep beperkt. Zij kunnen minder lang zelfstandig wonen als ze een lager inkomen hebben en kiezen dan ook eerder voor een onzelfstandige woonruimte.

1. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken kunt u achtereenvolgens het volgende lezen:

- Allereerst wordt in **hoofdstuk 2** een beeld geschetst van de ontwikkelingen in de woningvoorraad. Een en ander dient als een achtergrond voor de analyses die meer op de situatie van specifieke doelgroepen zijn gericht.
- In **hoofdstuk 3** komt de woonsituatie van de aandachtsgroep terug in de inhoudelijke thema's: ruimte en kwaliteit.
- **Hoofdstuk 4** behandelt de toegankelijkheid.
- Het thema veiligheid komt in **hoofdstuk 5** aan bod.
- **Hoofdstuk 6** beschrijft de woonlasten in relatie tot kwaliteit.
- In **hoofdstuk 7** komt het thema keuzevrijheid aan de orde.
- Tot slot wordt in **hoofdstuk 8** in terugblikkende en concluderende zin ingegaan op de passendheid van de woonsituatie van verschillende doelgroepen en hun mogelijkheden om die situatie te optimaliseren

2. Veranderingen in kwaliteit

Belangrijkste conclusies

In dit hoofdstuk wordt – als een algemene oriëntatie op de ontwikkelingen van de kwaliteit van de voorraad – een indruk gegeven van de veranderingen die zich in de periode 1995-2000 hebben voorgedaan in de woningvoorraad. Deze schets van de kwalitatieve veranderingen beperkt zich tot aspecten die in de KWR's in 1995 en 2000 op vergelijkbare wijze zijn gemeten.

De woningvoorraad in Nederland verandert. Zelfs in een toch beperkte periode van vijf jaar zijn er duidelijke ontwikkelingen te bespeuren. Er komen steeds meer koopwoningen, door nieuwbouw, maar ook door verkoop van huurwoningen. De woningvoorraad wordt gemiddeld genomen ook ruimer. Dat geldt voor het absolute oppervlak van de woningen, maar door de voortgaande gezinsverduunning in nog wat sterkere mate voor de beschikbare ruimte per persoon. Die verruiming wordt bereikt terwijl er tegelijkertijd een verdichting plaatsvindt: er worden relatief meer appartementen toegevoegd dan eengezinswoningen. De sterkste ontwikkelingen vinden echter in de woningen plaats. In de afgelopen vijf jaar is fors geïnvesteerd in de uitrusting en kwaliteit van de woningen.

IN DIT HOOFDSTUK:

- 2.1 Eigendomsverhouding en woningtypen
- 2.2 Grootte en uitrusting van de woning
- 2.3 Uitrusting van de woning: sanitair en installaties

2.1 Eigendomsverhouding en woningtypen

In de laatste vijf jaar heeft een belangrijke verschuiving plaatsgevonden in de verdeling van de woningvoorraad naar eigendomsverhouding. In 1995 werd nog iets minder dan de helft van de woningvoorraad bewoond door de eigenaar (48%). Vijf jaar later is dit meer dan de helft geworden: 52%.

Tabel 2.1 Ontwikkeling van de woningvoorraad: eigendomsverhouding en woningtype³

	1995		2000		▲	
	aantal woningen	% van totaal	aantal woningen	% van totaal	absoluut (x 1000)	relatief t.o.v. 1995
eigendomsverhouding						
Sociale huur	2.329.000	38%	2.355.000	36%	+ 26	+ 1%
Particuliere huur	873.000	14%	777.000	12%	- 96	- 11%
Koop	2.990.000	48%	3.456.000	52%	+ 466	+ 16%
Woningtype						
Eengezins	4.376.000	71%	4.667.000	71%	+ 291	+ 7%
Meergezins	1.816.000	29%	1.921.000	29%	+ 105	+ 6%

³ Gegevens zijn ontleend aan Sysnov.

Voor een deel kan de verschuiving tussen huur en koopwoningen op het conto van de nieuwbouw worden bijgeschreven; er zijn immers de laatste jaren meer koop- dan huurwoningen gebouwd. Maar daarnaast is ook het bezit van particuliere verhuurders flink geslonken. De voorraad particuliere huurwoningen is in 2000 bijna 100.000 woningen kleiner dan in 1995. Aan deze ontwikkeling zullen zowel verkoop (aan bewoners) als sloop hebben bijgedragen. Het gevolg is dat er anno 2000 minder huurwoningen zijn dan er in 1995 waren en dat de koopwoningen de overhand hebben gekregen.

De verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen is de afgelopen vijf jaar nagenoeg constant gebleven. Nog steeds bestaat bijna driekwart van de Nederlandse woningvoorraad uit eengezinswoningen. De nieuwbouw heeft de verhouding in de voorraad in de laatste vijf jaar zo ongeveer gevolgd, zodat de verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen ongewijzigd is gebleven.

2.2 Grootte en uitrusting van de woning

In de KWR zijn veel indicatoren opgenomen die iets zeggen over de grootte van de woningen. We concentreren ons hier op een aantal van de meer algemene: het aantal kamers, totaaloppervlak van de woning, oppervlak balkon (de grootte van de tuin is in 1995 niet gemeten), de aanwezigheid van een badkamer (en daarbinnen het onderscheid naar bad en douche) en het aantal toiletten⁴. De aanwezigheid van kelder, zolder, bijkeuken, berging, schuur en dergelijke zegt meer over bouwstijl dan over de grootte van de woning. Aan een eventuele ontwikkeling op deze aspecten kan moeilijk een kwaliteitsoordeel worden verbonden. Om die reden worden deze aspecten hier niet behandeld.



Door verbouw en uitbouw wordt meer ruimte gecreëerd in de woningen.

⁴ Deze indicator wordt hier meegenomen omdat uit tevredenheidsanalyses naar voren kwam dat dit aspect relatief sterk samenhangt met de tevredenheid van de bewoners met de woning. Waarschijnlijk is het een goede 'luxe' indicator.

Tabel 2.2 Ontwikkeling van de woningvoorraad: grootte

	1995		2000		Absoluut (x 1000)	▲ relatief t.o.v. 1995
	aantal woningen	% van totaal	aantal woningen	% van totaal		
aantal kamers						
1- 2 kamers	460.000	7%	491.000	7%	+ 31	+ 7%
3 kamers	997.000	16%	1.196.000	18%	+ 199	+ 20%
4 kamers	2.406.000	39%	2.365.000	36%	- 41	- 2%
5 kamers	1.706.000	28%	1.742.000	26%	+ 36	+ 2%
6 kamers of meer	625.000	10%	794.000	12%	+ 169	+ 27%
bko totaal eengezins						
< 50 m2	36.000	1%	30.000	1%	- 6	- 17%
50-75	518.000	11%	642.000	14%	+ 124	+ 24%
75-100	1.729.000	37%	1.477.000	32%	- 252	- 15%
100-125	1.350.000	29%	1.340.000	29%	- 10	- 1%
125-150	557.000	12%	580.000	13%	+ 23	+ 4%
>150	447.000	10%	546.000	12%	+ 99	+ 22%
bko totaal meergezins						
< 50 m2	139.000	9%	248.000	13%	+ 109	+ 78%
50-75	760.000	49%	987.000	50%	+ 227	+ 30%
75-100	516.000	33%	573.000	29%	+ 57	+ 11%
100-125	102.000	7%	116.000	6%	+ 14	+ 14%
125-150	28.000	2%	35.000	2%	+ 7	+ 25%
>150	14.000	1%	14.000	1%	0	0%

2.2.1 Aantal kamers

De veranderingen in de woningvoorraad laat voor wat betreft het aantal kamers een gemengd beeld zien. In twee segmenten vooral is de voorraad uitgebreid: de driekamerwoningen en de woningen met zes of meer kamers. Waarschijnlijk is de uitbreiding met driekamerwoningen vooral terug te voeren op de verhoogde inspanningen om seniorenwoningen te realiseren. In dat segment worden een- of tweekamerwoningen tegenwoordig te klein gevonden. Hier komen we in de volgende hoofdstukken nog op terug. De echt grote woningen zijn vooral in de eengezinssector toegevoegd. Woningen met vier kamers zijn er – ondanks een wat teruglopend aantal - nog steeds het meest in Nederland.

2.2.2 Ruimte in de woning

De beste indicator voor de ruimte die beschikbaar is in de woning, is het totale gebruiksoppervlak. Daar zijn verschillende maten voor, zoals gebruiksoppervlak en binnenwerks kernoppervlak (bko). De vergelijking tussen 1995 en 2000 maken we hier voor het totale bko van de woning.

Eén procent van de eengezinswoningen en 10% van de meergezinswoningen in 1995 had een bko van 50 m2 of minder. In 2000 staan die aandelen nog steeds overeind. Bij de eengezinswoningen is het aantal wel teruggelopen met enkele duizenden. In het meergezinssegment zijn per saldo kleine (senioren-) woningen toegevoegd aan de voorraad.

Tabel 2.3 Bko van de woning en bko per lid van het huishouden per bouwjaarklasse en woningtype en de grootte van het balkon in 1995 en 2000 (medianen)

		1995	2000	▲ Absoluut	t.o.v. 1995
bko totaal					
tot 1945	eengezins	103 m ²	95 m ²	- 8 m ²	- 8%
	meergezins	71 m ²	73 m ²	+ 2 m ²	+ 3%
1946-1970	eengezins	89 m ²	94 m ²	+ 5 m ²	+ 6%
	meergezins	70 m ²	71 m ²	+ 1 m ²	+ 1%
na 1970	eengezins	105 m ²	109 m ²	+ 4 m ²	+ 4%
	meergezins	72 m ²	74 m ²	+ 2 m ²	+ 3%
bko per lid huishouden					
tot 1945	eengezins	41 m ²	45 m ²	+ 3 m ²	+ 8%
	meergezins	43 m ²	47 m ²	+ 5 m ²	+ 11%
1946-1970	eengezins	40 m ²	44 m ²	+ 5 m ²	+ 11%
	meergezins	40 m ²	47 m ²	+ 7 m ²	+ 18%
na 1970	eengezins	36 m ²	41 m ²	+ 5 m ²	+ 15%
	meergezins	53 m ²	51 m ²	- 2 m ²	- 3%
oppervlak balkon		6,9 m ²	7,5 m ²	+0,6 m ²	+ 8%

Een verdere indicatie van de ontwikkeling van de ruimte in de woning wordt verkregen door een uitsplitsing naar bouwjaarklassen. In vrijwel alle segmenten blijken de woningen wat meer ruimte te bieden. In de vooroorlogse en naoorlogse woningen tot 1970 zijn de ontwikkelingen het gevolg van selectieve onttrekkingen. Daarnaast wordt ook door verbouw en uitbouw (dakkapel) meer ruimte gecreëerd. In het vooroorlogse segment blijken juist vrij veel grotere eengezinswoningen te zijn onttrokken. In de andere segmenten zijn het juist de kleinere woningen die worden onttrokken (door sloop of door samenvoeging).

De beschikbare ruimte per persoon van een huishouden is nog wat sterker gestegen. Uitzondering zijn de nieuwere meergezinswoningen (na 1970). Ook dit segment is gemiddeld wel wat ruimer geworden, maar wordt ook wat meer door tweepersoonshuishoudens bewoond, waardoor per saldo de ruimte per persoon iets is afgenomen.

2.3 Uitrusting van de woning: sanitair en installaties

Er zijn aanwijzingen dat er in de laatste vijf jaar vooral veel is geïnvesteerd in de uitrusting van de woningen. Dit geldt zowel voor de nieuwbouw als de voorraad (middels verbouw). Er is meer luxe gecreëerd door verbeteringen aan sanitair, keukens, verwarmingsinstallaties enzovoort. Zo heeft anno 2000 nog maar net iets meer dan de helft van de woningen slechts 1 toilet. Ook de combinatie van bad en douche is toegenomen. In 44% van de woningen is zowel een bad als een douche aanwezig. Dat was vijf jaar eerder nog 39%.

Tabel 2.4 Ontwikkeling van de woningvoorraad: sanitair, ventilatie en verwarming

	1995		2000		absoluut (x 1000)	▲ relatief t.o.v. 1995
	aantal woningen	% van totaal	aantal woningen	% van totaal		
badkamer	6.106.000	99%	6.501.000	99%	+ 395	+ 6%
Alleen douche	3.700.000	61%	3.621.000	56%	- 79	- 2%
Bad en douche	2.388.000	39%	2.859.000	44%	+ 471	+ 20%
aantal toiletten						
1	3.876.000	63%	3.422.000	52%	- 454	- 12%
2 of meer	2.319.000	37%	3.099.000	48%	+ 780	+ 34%
ventilatie natte cel						
raam	971.000	16%	763.000	12%	- 208	- 21%
kanaal	3.629.000	59%	3.778.000	58%	+ 149	+ 4%
mechanisch	1.482.000	24%	1.970.000	30%	+ 488	+ 33%
verwarming						
cv conventioneel	1.651.000	27%	632.000	10%	- 1.019	- 62%
cv VR	2.109.000	34%	2.583.000	39%	+ 474	+ 22%
cv HR	838.000	14%	2.055.000	31%	+ 1.217	+ 145%
lokale verwarming	966.000	15%	716.000	11%	- 250	- 26%
stads/blokverwarming	631.000	10%	602.000	9%	- 29	- 5%



Er is de laatste vijf jaar meer luxe gecreëerd door verbeteringen aan sanitair, keukens en verwarmingsinstallaties.

Ventilatie gebeurt in toenemende mate op mechanische wijze. De natuurlijke ventilatie met (uitsluitend) een raam, is sterk afgenomen. Dat geldt voor alle ruimten, maar wordt goed geïllustreerd met de natte cel. Het aantal woningen waar alleen met een raam kan worden geventileerd, is met ruim 200.000 gedaald, terwijl het aantal mechanisch geventileerde woningen met 500.000 is toegenomen.

Ook op het gebied van de verwarmingsinstallaties is een duidelijke kwaliteits-

verbetering zichtbaar. De conventionele cv-ketels zijn massaal vervangen door VR of HR-ketels. In vijf jaar tijd gaat het om een aantal van maar liefst 1 miljoen conventionele cv-ketels die zijn vervangen. Ook de situatie waarbij alleen lokaal wordt verwarmd neemt verder af.

3. Ruimte en kwaliteit

Belangrijkste conclusies

Voor de woonconsument is de ruimte in en om de woning over het algemeen erg belangrijk. Daarbij geldt overigens niet altijd 'hoe groter hoe beter'. Voor verschillende huishoudentypen en daarbij behorende leefstijlen gelden andere optimale grootten. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de mate waarin doelgroepen zijn bedeed met ruimte en kwaliteit in en om de woning. In het bijzonder wordt ingegaan op de positie van allochtonen. Met die analyses wordt beoogd een verdere invulling te geven aan de signalen die in twee recente studies zijn afgegeven over de woonsituatie van allochtone huishoudens in Nederland.⁵

Huishoudens met een hoog inkomen realiseren met hun grotere financiële armslag een hoge woonkwaliteit. De woonkwaliteit die wordt gezocht hangt af van de gezinsfase en daarbij behorende leefstijl. Gezinnen zoeken vooral veel ruimte, zowel in de woning als daarbuiten. In iets mindere mate geldt dat ook voor de tweepersoonshuishoudens in de pre-gezinsfase. De hogere inkomens hebben in elk type woongebied zo'n 25-33% meer ruimte dan de lage inkomens.

In de grote steden zijn de verschillen tussen hoge en lage inkomens het kleinst, net als de ruimte in absolute zin. Reden voor veel gezinnen met een hoog inkomen om hun heil buiten de grote stad te zoeken. De overloopgebieden blijken een aangewezen optie. Daar vindt men de eengezinswoning met tuin en garage die in de stad nauwelijks te bemachtigen is. De lagere inkomensgroepen en de allochtonen in het bijzonder blijven vaker in de grote steden wonen. In het bijzonder voor de allochtone gezinnen gaat dit samen met een woonsituatie die als 'krap' te kenmerken is.

Voor de jongere eenpersoonshuishoudens gelden andere regels dan voor de andere huishoudentypen. Als zij een hoger inkomen hebben, komt dat zelden tot uiting in een groter huis of een luxere uitrusting van de woning. De leefstijl van deze huishoudens is duidelijk meer naar buiten gericht. Het inkomen wordt dan ook meer ingezet om op de voor hen aantrekkelijkste plek te wonen (in het centrum stedelijk woonmilieu) dan in het grootste huis. 75-plussers met hogere inkomens realiseren met hun inkomen niet alleen een wat ruimere woning, zij richten zich vooral ook op een hoog voorzieningenniveau in het woongebouw.

IN DIT HOOFDSTUK:

- 3.1 Ruimte in de woning
- 3.2 Ruimte om de woning
- 3.3 Overige 'grootteaspecten'
- 3.4 De positie van allochtonen
- 3.5 Uitrustingsniveau van de woning: installaties
- 3.6 Uitrustingsniveau woongebouw
- 3.7 Voorzieningen in de woonomgeving

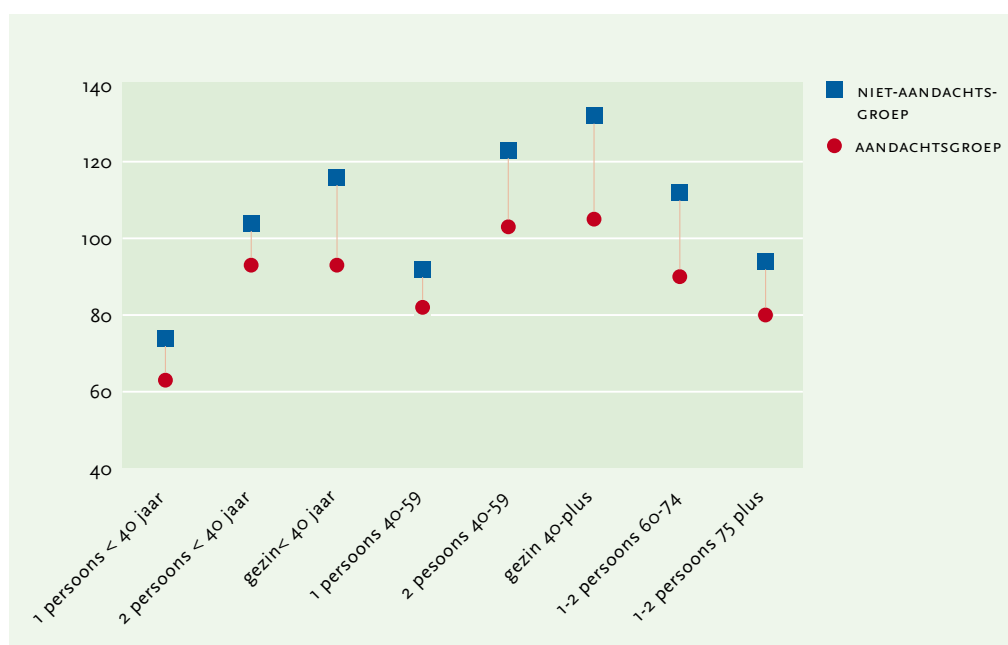
⁵ Instituut voor Sociologisch-Economisch Onderzoek (ISEO), *Wijken in beweging; migratie in en uit concentratiewijken*, i.o.v. VROM, Rotterdam, 2001 en The Smart Agent Company (SAC), *Woonbeleving allochtonen*; i.o.v. VROM en 12 andere partijen, Amersfoort, oktober 2001.

3.1 Ruimte in de woning

Aan de grootte van de woning hangt veelal een prijskaartje. Om die reden is het dan ook niet verbazend dat de aandachtsgroep wat minder ruim behuisd is dan de overige huishoudens. Voor alle huishoudens in Nederland is het verschil gemiddeld 24 m² op het totale gebruiksoppervlak van de woning. Die vergelijking is echter niet helemaal eerlijk omdat de aandachtsgroep voor een groot deel bestaat uit kleinere huishoudens, waaronder veel ouderen.

Bij paarsgewijze vergelijkingen tussen subdoelgroepen ontstaat een beter beeld. Ook dan blijkt de aandachtsgroep minder ruim behuisd (gemiddeld 19,5 m² gbo), maar er blijken vooral ook flinke verschillen tussen subgroepen. De verschillen zijn het grootst voor de gezinnen. Hierin komt goed tot uiting dat ruimte voor gezinnen een belangrijk kwaliteitsaspect van de woning is. Als zij het zich kunnen veroorloven, kiezen ze dan ook voor een grote woning. Voor de eenpersoonshuishoudens zijn de verschillen tussen hoge en lage inkomensgroepen veel kleiner. Ruimte is voor deze huishoudens een minder prominente kwaliteit. Een hoger inkomen vertaalt zich dan minder sterk in een (veel) grotere woning.

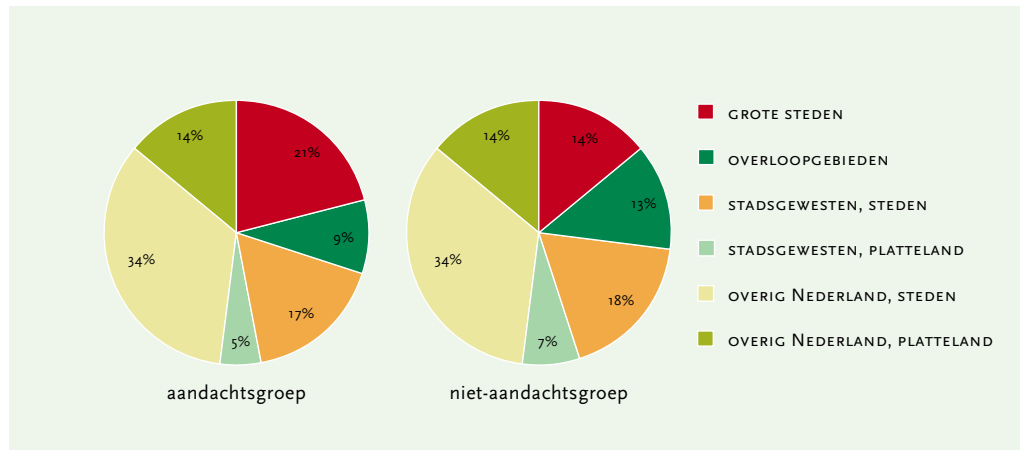
Figuur 3.1 Gebruiksoppervlak van de woning (totaal) voor groepen woonconsumenten



Er zijn niet alleen verschillen tussen typen huishoudens. Een tweede verstorende factor is de mate waarin hoge en lage inkomens zijn verdeeld over typen woongebieden. In het bijzonder is van belang dat relatief veel huishoudens met lage inkomens in de grote steden wonen en relatief weinig huishoudens in de aandachtsgroep in de overloopgebieden van de grote ste-

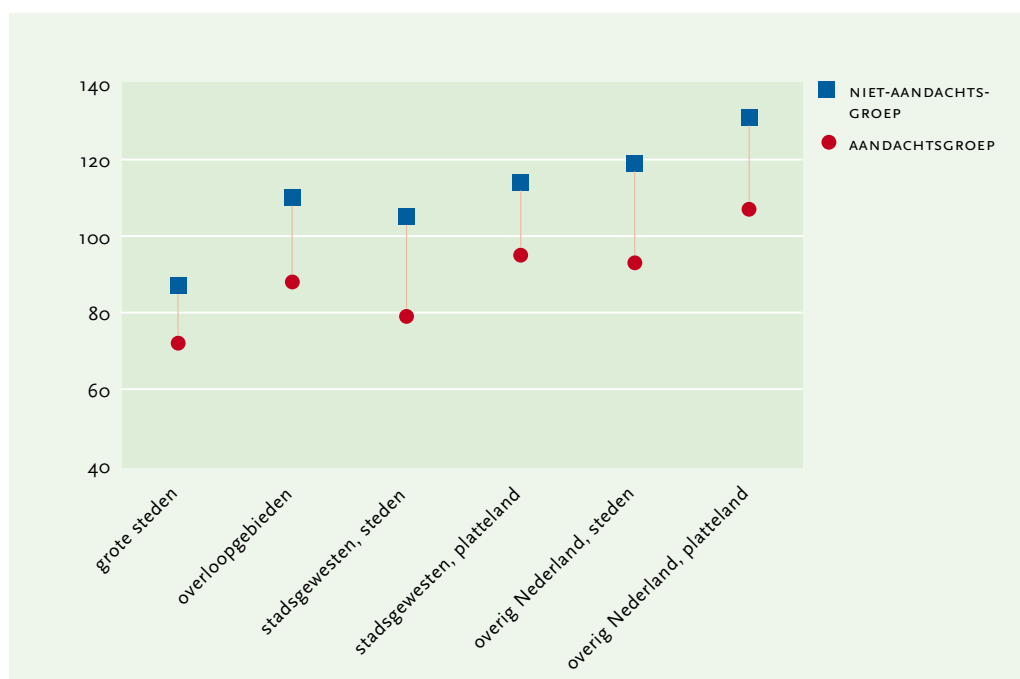
den. Voor het overige zijn de verschillen gering. In de stadsgewesten en in overig Nederland zijn aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep nagenoeg gelijk verdeeld.

Figuur 3.2 Verdeling van aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep over woongebieden



De verschillen in de grootte van de woningen van de aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep blijken van eenzelfde orde van grootte in de diverse woongebieden. De huishoudens met een hoger inkomen hebben gemiddeld zo'n 25% tot 33% meer ruimte dan de huishoudens met een laag inkomen.

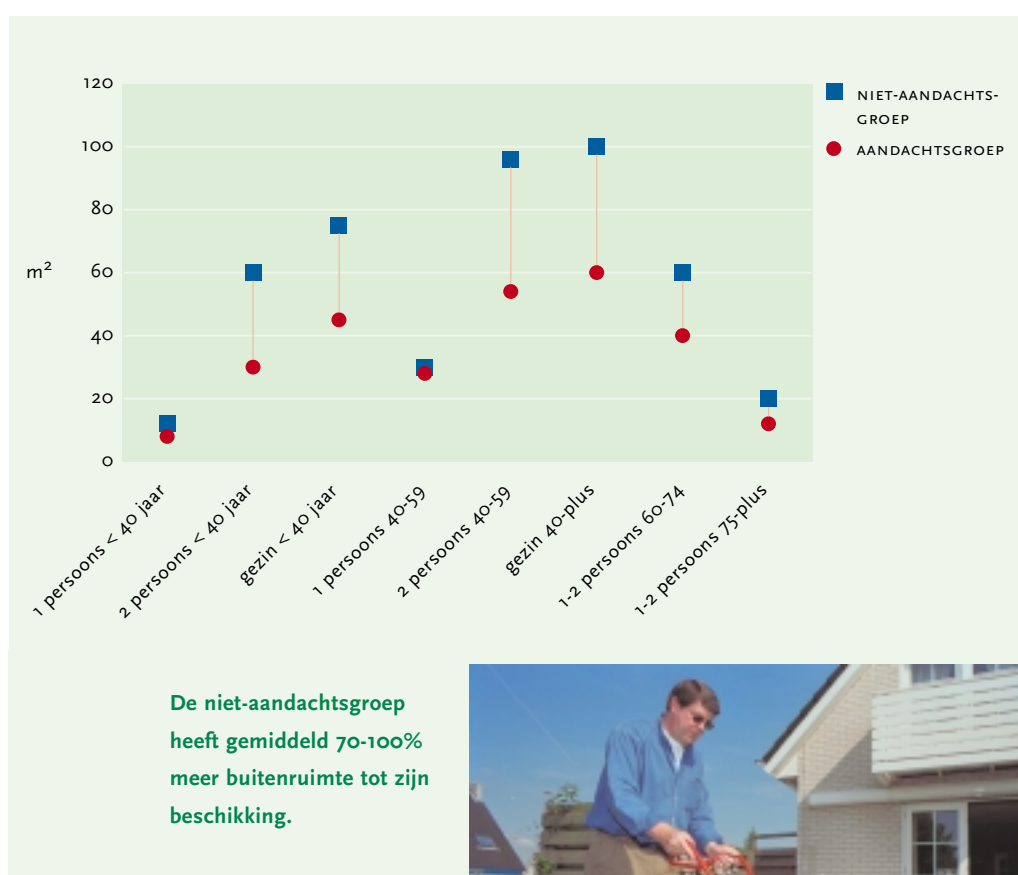
Figuur 3.3 Gebruiksoppervlak (totaal) van de woningen van de aandachtsgroep en de niet-aandachtsgroep per type woongebied



3.2 Ruimte om de woning

De privé buitenruimte bij een woning kan een tuin, een balkon, een dakterras of een patio zijn. In de meergezinswoningen is veelal sprake van een balkon (een tuin is ook mogelijk bij de benedenwoningen) terwijl eengezinswoningen in de regel een tuin hebben (maar soms ook nog een balkon of dakterras).

Figuur 3.4 Oppervlak privé buitenruimte (mediane waarde) voor verschillende groepen woonconsumenten



In de eengezinswoningen heeft de aandachtsgroep structureel minder buitenruimte dan de niet-aandachtsgroep. In de meergezinswoningen zijn de verschillen er ook wel, maar deze zijn minder groot en minder structureel (voor alle subgroepen hetzelfde patroon). Dat zien we terug als de grootte van

de beschikbare ruimte om de woning (ongeacht het soort buitenruimte of het woningtype) voor alle doelgroepen in beeld wordt gebracht. De verschillen tussen aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep zijn groot voor de tweepersoonshuishoudens en de gezinnen. De niet-aandachtsgroep heeft gemiddeld 70-100% meer buitenruimte tot zijn beschikking dan de aandachtsgroep. Voor de eenpersoonshuishoudens en de ouderen - die vaak een appartement bewonen - zijn de verschillen minder groot.

3.3 Overige grootteaspecten

Naast de ruimte in en om de woning is er een veelheid aan aspecten te onderscheiden die alle iets zeggen over de ruimte die de bewoners ter beschikking staat. In tabel 3.1 worden deze samengevat. De aandachtsgroep blijkt in bijna alle gevallen minder bedeed. Uitzonderingen zijn de aanwezigheid van bergingen en schuur. Deze zijn bij aandachtsgroep en overige huishoudens in gelijke mate aanwezig. Bergingen en schuur zijn bij de aandachtsgroep gemiddeld genomen wel beduidend kleiner dan bij de hogere inkomensgroepen. Het grootste verschil tussen beide groepen betreft de aanwezigheid van een garage.

Tabel 3.1 Verschillen tussen aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep op overige grootteaspecten van de woning

	aandachtsgroep	niet- aandachtsgroep	relatief verschil (1=gelijk)
oppervlak woonkamer	27 m ²	33 m ²	0,8
aantal kamers	3,8	4,3	0,9
aantal toiletten	1,3	1,6	0,8
aanwezigheid garage	18%	37%	0,5
aanwezigheid berging buiten	78%	79%	1,0
oppervlak berging buiten	13 m ²	16 m ²	0,8
aanwezigheid berging binnen	50%	51%	1,0
oppervlak berging binnen	14 m ²	18 m ²	0,8
aanwezigheid zolder	23%	35%	0,7
gbo zolder	26 m ²	29 m ²	0,9
aanwezigheid schuur	57%	57%	1,0
aanwezigheid bijkeuken	15%	22%	0,7
oppervlak bijkeuken	6 m ²	7 m ²	0,9

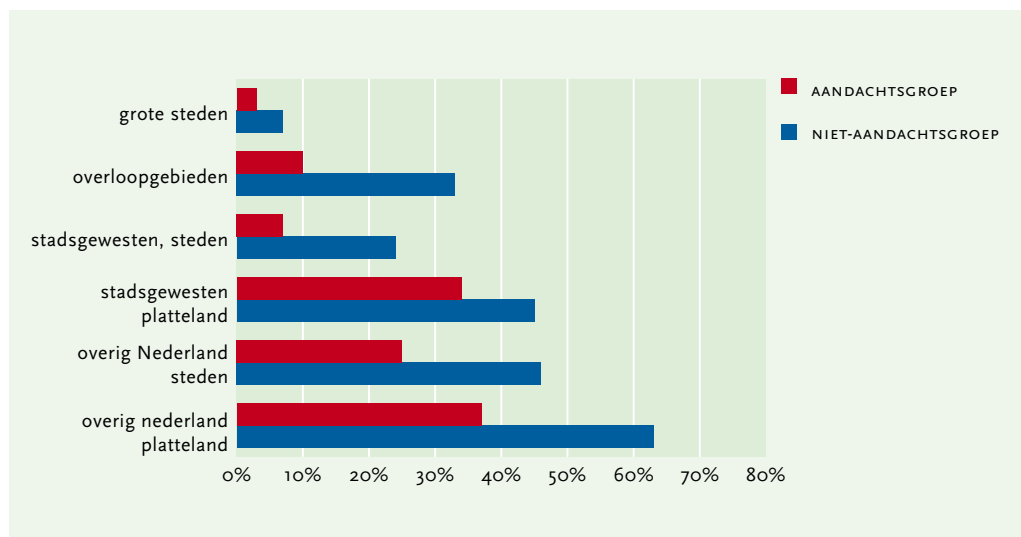
Het gaat voor deze basisrapportage te ver om in te gaan op alle verschillen tussen subdoelgroepen of tussen type regio's. Ter illustratie echter toch enkele voorbeelden: aanwezigheid van garages en aantal kamers. Voor de garages wordt ingegaan op de wijze waarop verschillen tussen de aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep vorm krijgen in verschillende typen regio's. Bij het aantal kamers wordt geprobeerd het gehele palet van de combinatie van specifieke doelgroepen en regio's in beeld te brengen.

3.3.1 Beschikking over een garage

De aandachtsgroep blijkt aanzienlijk minder vaak de beschikking te hebben over een garage. Of men een garage heeft, is vanzelfsprekend niet alleen een kwestie van geld, maar ook van het gebied waar men woont. In de (grote) steden zijn garages zeldzaam (en duur), terwijl op het platteland ook een op de drie huishoudens in de aandachtsgroep de beschikking heeft over een garage.

De verschillen tussen aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep zijn vooral groot in de overloopgebieden (de gebieden rond de grote steden) en in de steden (zowel in de stadsgewesten als daarbuiten). In deze gebieden is het verschil tussen de aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep meer dan een factor 2. Zo heeft in de steden van de stadsgewesten 7% van de aandachtsgroep een garage, tegenover 24% van de overige huishoudens; oftewel een verschil van een factor 3,5.

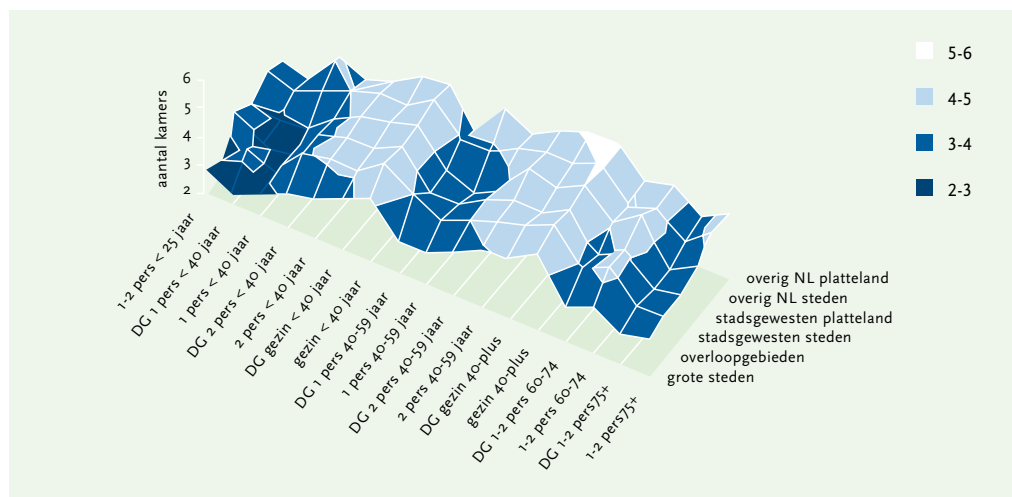
Figuur 3.5 Beschikking over een garage naar type regio en inkomenspositie (aandachtsgroep)



3.3.2 Aantal kamers

Het in tabel 3.1 gerapporteerde verschil tussen het gemiddelde aantal kamers per woning van de aandachtsgroep en van de overige huishoudens is overeenkomstig het algemene beeld. Toch ligt daar een breed palet achter van verschillen tussen typen huishoudens, regio's en verschillen naar inkomenssituatie.

Figuur 3.6 Gemiddeld aantal kamers naar doelgroep en type regio



In het berglandschap dat wordt gevormd door woonconsumenten en regio's zijn de pieken (wit) voorbehouden aan de gezinnen in de landelijke gebieden: zij bewonen de echt grote woningen. De dalen (donker gekleurd) worden gevormd door de eenpersoonshuishoudens en de ouderen; deze dalen hebben bredere en diepere uitlopers naarmate de regio waar men woont stedelijker is. Daarnaast is er een zekere golfstructuur in het landschap. Dit wordt veroorzaakt doordat de aandachtsgroep gemiddeld net iets kleiner woont dan zijn spiegelbeeld (in dit geval zowel naar type huishouden als naar type regio) met een hoger inkomen. De verschillen tussen huishoudentypen en regio's zijn groter dan de verschillen tussen de inkomensgroepen (binnen een regio en een type huishouden).⁶ Daarmee zijn de verschillen in woonsituatie als gevolg van inkomensverschillen vanzelfsprekend niet betekenisloos geworden. Het is echter goed om de verschillen in verhouding te blijven zien.

3.4 De positie van allochtonen

Bijna de helft van de niet-westerse allochtonen in Nederland behoort tot de aandachtsgroep. De ruimte die deze groep in de woning ter beschikking heeft, is in vierkante meters nog wat kleiner dan dat van de autochtone huishoudens in de aandachtsgroep. Allochtone huishoudens met een laag inkomen hebben gemiddeld 12 m² minder gebruiksoppervlak in de woning dan de autochtone huishoudens in de aandachtsgroep. Het verschil tussen allochtonen en autochtonen beperkt zich overigens niet tot de aandachtsgroep. Ook in de niet-aandachtsgroep blijken de allochtonen kleiner behuist dan de autochtone huishoudens. De verschillen gelden voor alle onderscheiden subgroepen.

⁶ Dit beeld wordt bevestigd door nadere statistische analyse; het grootste effect gaat uit van de onderscheiden doelgroepen (exclusief het inkomensonderscheid), gevolgd door type regio, een interactie-effect van type doelgroep en regio en tot slot het onderscheid naar aandachtsgroep.

Tabel 3.2 Gebruiksoppervlak van de woning (en per persoon) voor allochtone en autochtone huishoudens onderscheiden in de aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep en naar type woongebied⁷

		grote steden		stadsgewesten, steden		overig Nederland, steden	
		totaal	per persoon	totaal	per persoon	totaal	per persoon
aandachts- groep	autochtoon	72 m ²	55 m ²	80 m ²	54 m ²	93 m ²	57 m ²
	allochtoon	71 m ²	42 m ²	72 m ²	36 m ²	91 m ²	41 m ²
niet-aandachts- groep	autochtoon	88 m ²	54 m ²	106 m ²	52 m ²	119 m ²	54 m ²
	allochtoon	82 m ²	40 m ²	88 m ²	41 m ²	102 m ²	35 m ²

Autochtone gezinnen met een ruimtetekort lossen dit op door te verhuizen, allochtonen gezinnen blijven veelal toch in de stad wonen.



De allochtonen wonen vooral in de grote steden. Daardoor wordt het hiervoor geschetste beeld vertekend. In de grote steden is

het verschil in gebruiksoppervlak van de woningen van allochtonen en autochtonen nagenoeg afwezig (1 m²). Dit wordt echter weer ruimschoots 'gecompenseerd' doordat de allochtonen in de grote steden vaker gezinnen zijn, terwijl de autochtonen in de steden relatief vaak een- of tweepersoons (ouderen) huishoudens vormen. Het beschikbare oppervlak per persoon van een huishouden is wel kleiner voor de allochtone huishoudens dan voor de autochtonen.

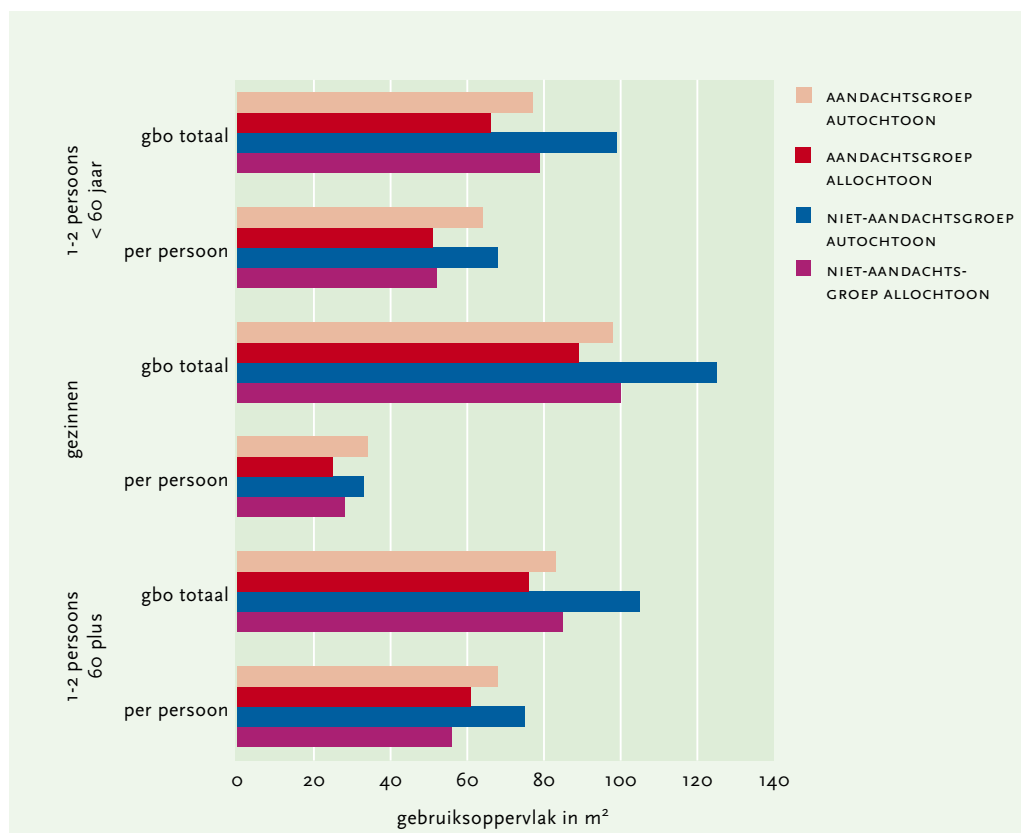
Ook als wordt gecontroleerd voor typen huishoudens (zie figuur 3.7) blijven er toch verschillen bestaan tussen autochtone en allochtone huishoudens en tussen de aandachtsgroep en de niet-aandachtsgroep.⁸ Huishoudens (in de steden) wonen ruimer als ze autochtoon zijn dan wanneer ze allochtoon zijn. Dat geldt vooral het gebruiksoppervlak per gezinslid en ongeacht het type huishouden. De verschillen tussen autochtonen en allochtonen zijn – zeker wanneer het gaat over de ruimte per lid van het huishouden – groter dan tussen inkomensgroepen. Zo is er bijvoorbeeld bij de gezinnen geen verschil in het gebruiksoppervlak per lid van het huishouden voor hoge en lage inkomens, maar wél voor autochtone en allochtone huishoudens.

⁷ De vergelijking wordt alleen gemaakt voor de stedelijke gebieden vanwege een te geringe celvulling in de andere gebieden.

⁸ Dit is om redenen van celvulling alleen mogelijk voor de steden. Verder nemen we de gezinshuishoudens en de een- en tweepersoonshuishoudens samen.

Er kan worden geconstateerd dat in de stad de ruimte beperkt is voor gezinnen, of ze nu weinig of veel geld hebben. Autochtone gezinnen lossen dit veelal op door elders de ruimte te zoeken (en te vinden). Allochtone gezinnen blijven echter veelal in de stad wonen. Daardoor wonen ze gemiddeld krapper dan autochtonen. Maar zelfs bij een vergelijking van doelgroepen binnen de steden blijken de allochtonen kleiner behuisd dan de autochtone bevolking.

Figuur 3.7 Gebruiksoppervlak totaal en per persoon in stedelijke woongebieden naar huishoudentype, inkomenssituatie en allochtoon/autochtoon



3.5 Uitrustingsniveau van de woning: installaties

Zoals gezegd is de ruimte in en om de woning een belangrijke kwaliteitsindicator. Het is echter niet de enige. Ook de installaties in de woning bieden kwaliteit, net als de voorzieningen in het woongebouw (voor meergezinswoningen) en de woonomgeving.

Tot de installaties in een woning rekenen we de installatie voor warm tapwater, de verwarmingsinstallatie en de ventilatievoorziening. Met een tevredenheidsanalyse is vastgesteld welke installaties door de consument het meest worden geprefereerd. Op basis daarvan is een index gecreëerd waarbij de

Allochtonen lijken vooral ontevreden over het openbaar groen in de wijk.

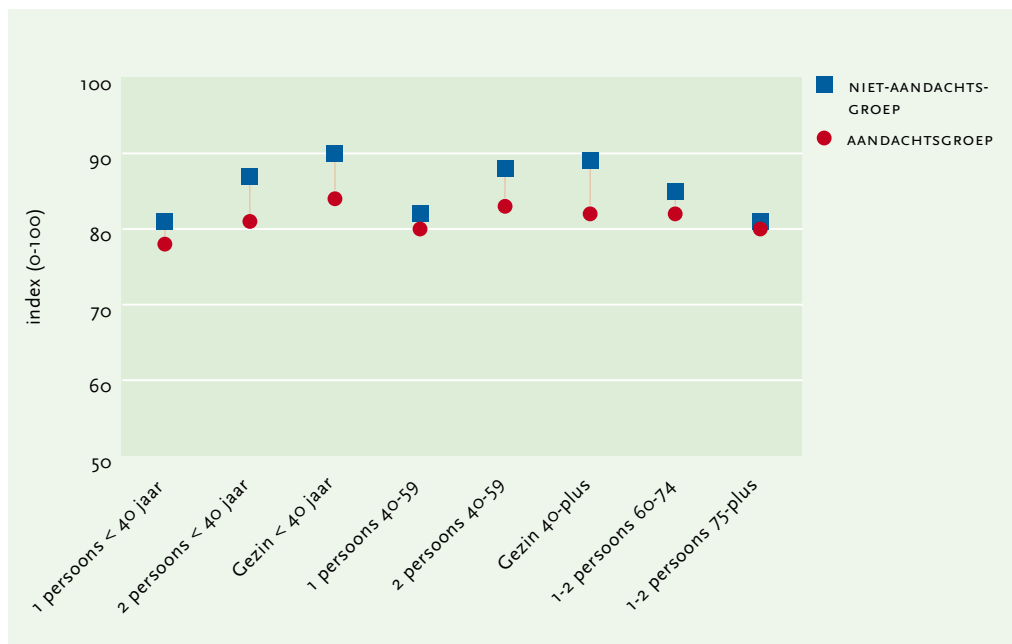


meest optimale configuratie 100 punten krijgt en de minst optimale 0 punten.⁹

Het installatieniveau in de woningen is over het algemeen hoog. Toch zijn er wel verschillen. Het kwaliteitsniveau ligt bij de aandachtsgroep gemiddeld genomen lager dan bij de niet-aandachtsgroep. Dat geldt voor alle spiegelbeelden. De verschillen zijn het grootst voor de gezinnen en de tweepersoonshuishoudens tot 60 jaar. Bij

eenpersoonshuishoudens en bij ouderen ligt gemiddeld genomen het kwaliteitsniveau van de installaties in de woning lager. Maar de verschillen tussen aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep zijn hier ook minder groot. In het algemeen geldt dat de verschillen in kwaliteitsniveau tussen de subgroepen die binnen de aandachtsgroep kunnen worden onderscheiden minder groot zijn dan tussen de subgroepen van de hogere inkomens.

Figuur 3.8 **Kwaliteitsniveau installaties in de woning voor verschillende groepen woonconsumenten**



⁹ Zie voor meer informatie over de indices het bijlagenrapport Methodische onderbouwing. Zie voor verkrijgbaarheid voorin deze publicatie.

3.6 Uitrustingsniveau woongebouw

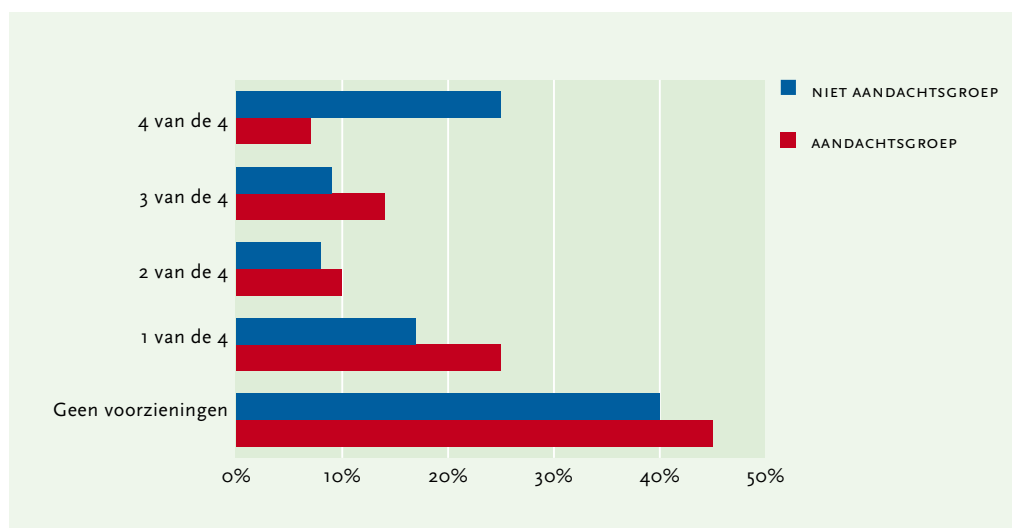
Gemeenschappelijke voorzieningen

In de KWR 2000 is gemeten of er in een gebouw gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig zijn. Meer in het bijzonder: de aanwezigheid van een huismeester, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, een gemeenschappelijke eetzaal en een gemeenschappelijke tuin.

Een vergelijking van doelgroepen leert dat het voorzieningenniveau vooral hoog is in de woongebouwen waar de echte ouderen (75-plus) wonen. In die gevallen is het uitrustingsniveau in de complexen van degenen die meer te besteden hebben hoger. Vooral opvallend is dat áls de rijkere kiezen voor een complex met voorzieningen, dat dit vaker complexen zijn waar het algemene voorzieningenniveau hoog ligt. De ouderen in de aandachtsgroep hebben vaker geen of enkele voorzieningen maar zelden alle (hier gemeten) voorzieningen in hun complex.

De overgang van een 'normale' woonsituatie naar een woonsituatie met gemeenschappelijke voorzieningen lijkt duidelijker gemarkeerd voor de ouderen met een hoger inkomen dan voor de ouderen in de aandachtsgroep. In de leeftijdsgroep tot 75 jaar hebben de ouderen in de aandachtsgroep zelfs een iets hoger voorzieningenniveau dan de ouderen met meer geld. Na het 75^e levensjaar draait dat beeld snel om. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt doordat ouderen met een hoger inkomen langer geheel zelfstandig (kunnen) blijven wonen.

Figuur 3.9 Aanwezigheid gemeenschappelijke voorzieningen voor 75-plus huishoudens onderscheiden naar aandachtsgroep/niet-aandachtsgroep



Tabel 3.3 Aanwezigheid specifieke gemeenschappelijke voorzieningen naar leeftijdsklasse en aandachtsgroep/niet-aandachtsgroep

	aandachtsgroep		niet-aandachtsgroep	
	60-74	75-plus	60-74	75-plus
Huismeester	25%	30%	22%	49%
Ontmoetingsruimte	15%	30%	9%	45%
Eetzaal	6%	22%	2%	32%
Tuin	17%	30%	18%	38%

3.7 Voorzieningen in de woonomgeving

Speelgelegenheid en recreatie

De aanwezigheid en kwaliteit van speelgelegenheid en recreatieve voorzieningen heeft een ruimtelijke component. De verschillen tussen typen regio's en woonmilieus zijn groot. Daarbinnen zijn er echter geen verschillen tussen hogere en lagere inkomens. Aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep zijn gelijkkelijk bedeed in de aanwezigheid en kwaliteit van speelgelegenheid voor kleine kinderen en recreatieve voorzieningen.

Parkeren

Als het gaat over parkeren zijn er wel degelijk verschillen tussen hogere en lagere inkomens. Huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren hebben - zoals mag worden verwacht gezien de verschillen in woonsituatie - veel vaker een privé parkeerplek dan zij die wel tot de aandachtsgroep behoren. In ruim driekwart van de gevallen gaat het bij die privé-parkeerplaatsen om de oprit. Er zijn geen structurele verschillen tussen inkomensgroepen voor wat betreft het parkeerregime: betaald parkeren, vergunningen en dergelijke.

Bewonersoordelen over voorzieningen

De bewoners is ook een oordeel gevraagd over de aanwezigheid van voorzieningen (winkels, scholen, parkeergelegenheid, recreatiemogelijkheden en groen) in hun buurt alsmede het gebruik van deze voorzieningen. Er blijken geen verschillen tussen inkomensgroepen in de mate waarin men vindt dat deze voorzieningen 'voldoende aanwezig' zijn in hun buurt. De enige uitzondering is het oordeel over de parkeergelegenheid. Dat wordt door de hogere inkomens structureel (in alle typen woongebieden) negatiever beoordeeld dan door de aandachtsgroep. De gelijkmatige oordelen van de bewoners komen overeen met het algemene beeld dat het voorzieningenniveau van wijken in Nederland tamelijk gelijkwaardig is en in ieder geval niet afhangt van de inkomenspositie van de bewoners.

Allochtonen

In het onderzoek 'Wijken in beweging'¹⁰ is gekeken naar de wijkvoorzieningen in concentratiewijken, gemengde wijken en witte wijken. De onderzoe-

¹⁰ ISEO, Wijken in beweging; migratie in en uit concentratiewijken; Rotterdam, 2001.

kers constateerden geen grote verschillen in het voorzieningenniveau tussen de diverse wijktypen. Een uitzondering zijn de basisscholen. Deze komen minder voor in de concentratiewijken dan in de witte wijken. Verder blijkt er geen effect uit te gaan van wijkvoorzieningen op migratiebewegingen en zijn bewoners van concentratiewijken over het algemeen tevreden met de voorzieningen in de wijk; zelfs iets tevredener dan bewoners van witte wijken. Met de KWR-gegevens wordt dit beeld bevestigd voor wat betreft de oordelen over basisscholen en winkels voor dagelijkse boodschappen. Een zelfde aandeel allochtone en autochtone gezinnen (zowel in de aandachtsgroep als in de niet-aandachtsgroep) in de steden is van mening dat er voldoende basisscholen in de buurt zijn (rond de 95%). Dit is ook wel begrijpelijk, want ook in de concentratiewijken zijn scholen waar de kinderen naar toe kunnen. Dat er minder keuze is, wordt blijkbaar niet als een probleem ervaren.

Op een aantal andere aspecten – die niet zijn onderzocht in de hiervoor aangehaalde studie - zijn er echter wel degelijk verschillen in gebruik van en oordeel over voorzieningen tussen allochtone en autochtone huishoudens.¹¹ Allochtonen lijken vooral minder tevreden over het openbaar groen in de wijk. Zowel allochtone gezinnen als een- en tweepersoonshuishoudens oordelen hier negatiever over dan autochtonen. Dat verschil is hetzelfde voor de aandachtsgroep als voor de hogere inkomensgroepen in de steden. Allochtone een- en tweepersoonshuishoudens (in de aandachtsgroep) zijn verder ook minder tevreden over de recreatieve voorzieningen dan hun autochtone ‘spiegelbeelden’. Verder zijn autochtone gezinnen ontevredener over de parkeergelegenheid in de buurt dan de allochtone gezinnen. Er zijn geen verschillen tussen autochtonen en allochtonen in hun oordelen over winkels, basisscholen of speelgelegenheid in de buurt.

Het gebruik van basisscholen en speelgelegenheid in de buurt verschilt wel tussen autochtonen en allochtonen in de aandachtsgroep. De allochtone gezinnen zijn meer gericht op deze wijkvoorzieningen dan de autochtone gezinnen.

Tabel 3.4 Oordeel over voorzieningen (% voldoende aanwezig) door allochtone en autochtone huishoudens in de aandachtsgroep, woonachtig in de steden

		winkels	basis- scholen	parkeer- gelegenheid	openbaar groen	recreatie	speel- gelegenheid
1-2 persoons gezinnen	autochtonen	82%		80%	83%	70%	
	allochtonen	81%		75%	75%	58%	
gezinnen	autochtonen	85%	93%	71%	80%	67%	62%
	allochtonen	83%	95%	83%	63%	66%	63%

¹¹ De analyses zijn om redenen van celvulling gebaseerd op de stedelijke woongebieden.

Tabel 3.5 Gebruik van voorzieningen (% ja) door allochtone en autochtone huishoudens in de aandachtsgroep, woonachtig in de steden

		winkels	basis- scholen	parkeer- gelegenheid	openbaar groen	recreatie	speel- gelegenheid
1-2 persoons	autochtonen	95%		37%	62%	51%	
	allochtonen	98%		35%	60%	48%	
gezinnen	autochtonen	95%	68%	61%	70%	65%	69%
	allochtonen	93%	79%	51%	70%	64%	83%

4. Toegankelijkheid

Belangrijkste conclusies

Een van de belangrijkste woonwensen van veel ouderen of anderen met lichamelijke beperkingen is het zelfstandig kunnen wonen. Om aan deze wensen tegemoet te komen is inzicht nodig in de geschiktheid van woningen voor ouderen of gehandicapten. Daarover gaat dit hoofdstuk: welke (aan)delen van de woningvoorraad zijn 'toegankelijk' te noemen voor ouderen en gehandicapten?

In de beleidsbrief aan de Tweede Kamer aangaande ouderenhuisvesting (juni 1997) wordt de investeringsopgave voor het opplussen van de woningvoorraad genoemd. Deze investeringsopgave voor de periode 1995-2005 beslaat in totaal 2,4 miljard gulden (1,1 miljard euro). Een kwart van de totale opgave betreft de toevoeging van liften, een derde het opplussen van woongebouwen en ruim 40 procent het geschikt maken van individuele woningen. Deze KWR-rapportage geeft de staat van de toegankelijkheid halverwege de investeringsopgave weer.

Op drie terreinen speelt toegankelijkheid een rol: binnen de woning, het woongebouw (indien van toepassing) en de woonomgeving. In dit hoofdstuk gaan we specifiek in op de fysieke toegankelijkheid van de woning en het woongebouw. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen toegankelijkheid voor ouderen en toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers, omdat de eisen voor rolstoeltoegankelijkheid verder gaan dan die voor ouderen.

Ten opzichte van vijf jaar geleden zit er een stijgende lijn in de toegankelijkheid van de Nederlandse woningvoorraad. Die trend is verhoudingsgewijs te zien – het aandeel toegankelijke woningen in de voorraad is toegenomen – maar in absolute aantallen is de stijging nog veel sterker.

Afgezet naar toegankelijkheidscriteria, zoals die onder het seniorenlabel worden vermeld, valt er echter nog veel te verbeteren, al hangt dit af van het type woning. Woongebouwen zijn over het algemeen behoorlijk goed toegankelijk. Het zijn ook vooral de woongebouwen die de afgelopen jaren beter toegankelijk zijn geworden. De woningen zelf – zowel de meergezinswoningen in woongebouwen als de eengezinswoningen zonder woongebouw – voldoen in veel mindere mate aan de toegankelijkheidscriteria. Met name eengezinswoningen hebben vaak op geen enkel toegankelijkheidscriterium een plusje kunnen verdienen.

Ook de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers is sterk verbeterd. Vanzelfsprekend zijn de criteria voor rolstoeltoegankelijkheid scherper dan voor ouderen. Dat betekent dat een woning of woongebouw aan meer eisen moet voldoen. Het aandeel dat voor ouderen geschikt is, was al gering, voor rolstoelgebruikers geldt dit des te sterker. Woningen die geheel rolstoeltoegankelijk zijn, zijn een zeldzaamheid. Maar ook woningen die aan meer dan de helft van de criteria voldoen, zijn er slechts in beperkte mate. De woongebouwen doen het stukken beter. Negentien procent van de woongebouwen voldoet aan alle kenmerken. Knijpt men voor een of twee criteria een oogje dicht, dan voldoet zelfs het merendeel van de woongebouwen aan de toegankelijkheidscriteria. Overigens moet wel worden ver-

meld dat in de KWR niet alle criteria van het seniorenlabel gemeten zijn. De in dit hoofdstuk gepresenteerde cijfers duiden daarom ook niet automatisch op de aantallen die ook daadwerkelijk keurmerkwaardig zijn. Wel wordt er een mate van geschiktheid geïndiceerd die aanleiding kan zijn voor nadere beschouwing.

IN DIT HOOFDSTUK:

- 4.1 Toegankelijkheid van de woning
- 4.2 Toegankelijkheid van het woongebouw
- 4.3 Toegankelijkheid voor de doelgroep

4.1 Toegankelijkheid van de woning

De meest globale indeling van woningen in termen van toegankelijkheid is die naar interne en externe toegankelijkheid. Intern toegankelijk betekent dat de belangrijkste vertrekken op dezelfde woonlaag liggen (woonkamer, keuken, sanitair en tenminste één slaapkamer); externe toegankelijkheid betekent dat er geen trap hoeft te worden gelopen om de woning binnen te gaan. Nog geen kwart (22,4%) van de Nederlandse woningvoorraad voldoet aan beide vormen van toegankelijkheid.

Tabel 4.1 Aantal woningen ingedeeld naar interne en externe toegankelijkheid (x 1000)

		Interne toegankelijkheid vertrekken gelijkvloers		
		ja	nee	totaal
externe toegankelijkheid woning bereikbaar zonder trappen lopen	ja	1.477	3.409	4.885
	nee	922	780	1.702
	totaal	2.398	4.189	6.588



Nog geen kwart van de woningen voldoet aan de normen voor zowel de interne als externe toegankelijkheid.

De verschillen in interne toegankelijkheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn enorm. Het aantal meergezinswoningen (appartementen, flatwoningen en dergelijke) dat intern toegankelijk genoemd kan worden is ruim 1,7 miljoen. Fors meer dan in 1995 toen het er bijna 1,4 miljoen waren, maar als aandeel van het totaal aantal meergezinswoningen is er sprake van een lichte daling. Van de eengezinswoningen is slechts een klein deel intern toegankelijk, maar er zit zowel qua aantal als aandeel een stijgende lijn in.

Figuur 4.1 Aandeel intern toegankelijke woningen in 1995 en 2000 naar woningtype (in de kolommen het aantal woningen x 1000)



De KWR 2000 biedt aanknopingspunten voor vergelijking van de woning met enkele toegankelijkheidscriteria die onder het Oppluslabel of het Seniorenlabel¹² vallen. Dit consumentenkeurmerk bestaat uit een uitgebreide lijst van eisen en aanbevelingen die bepalen of een woning voor alle leeftijden geschikt genoemd mag worden. De eisen – waaraan voldaan moet zijn om in aanmerking te komen voor het keurmerk – wegen twee keer zo veel mee als de aanbevelingen. Voor de KWR 2000 zijn niet op alle toegankelijkheidscriteria metingen verricht. De metingen die wel zijn verricht en ook in dit hoofdstuk aan de orde komen, betreffen alle eisen.

Aan de hand van de toegankelijkheidscriteria valt een gedetailleerder beeld te krijgen van de woningtoegankelijkheid dan met het globale kenmerk 'intern toegankelijk'. Iedere woning krijgt een totaal aantal punten dat gelijk staat aan volledige toegankelijkheid op basis van beschikbare KWR-metingen. Voor ieder woningkenmerk dat niet aan het criterium voldoet, vindt aftrek van een punt plaats. Indien een woningkenmerk niet vóórkomt – er is geen drempel bij de deur naar de buitenruimte omdat er geen buitenruimte is, vindt er geen puntenaftrek plaats; immers de woning wordt er niet minder toegankelijk op.¹³

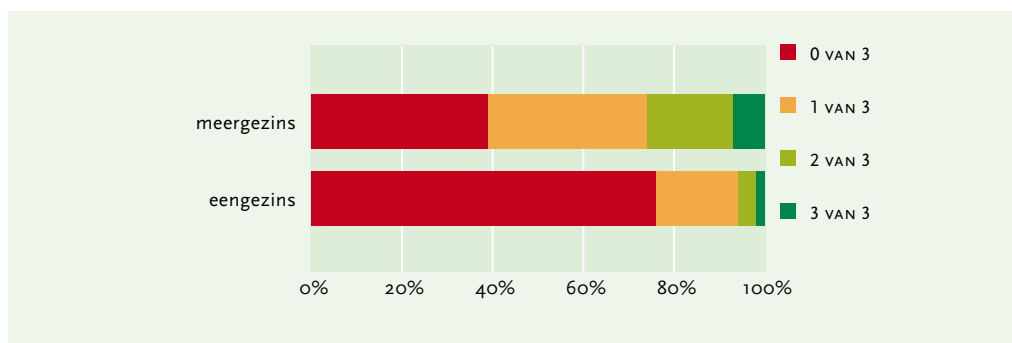
¹² SEV: Seniorenlabel 1994/1995; Oppluslabel 1998. Het verschil tussen de labels is dat het ambitieniveau van het oppluslabel iets lager ligt. In deze KWR-rapportage komen de eisen van beide labels overeen, met uitzondering van de drempelhoogte. Woningen die aan de drempelcriteria voldoen, voldoen in deze rapportage aan het oppluslabel, maar niet noodzakelijk ook aan het seniorenlabel.

¹³ In het bijlagenrapport staan de indicatoren voor toegankelijkheid nader omschreven. Zie voor de verkrijgbaarheid van dit rapport voorin deze publicatie.

4.1.2 Interne toegankelijkheid voor ouderen

Het puntensysteem voor ouderen betreft de drempelhoogte van deuren: de entree deur van de woning, deuren binnen de woning en de deur naar eventueel aanwezige buitenruimte. Van de eengezinswoningen voldoet 76% aan geen van de eisen met betrekking tot de drie drempelmaten. Meergezinswoningen doen het beter, alhoewel nog 39% aan geen van de eisen voldoet.

Figuur 4.2 Woningtoegankelijkheid voor ouderen

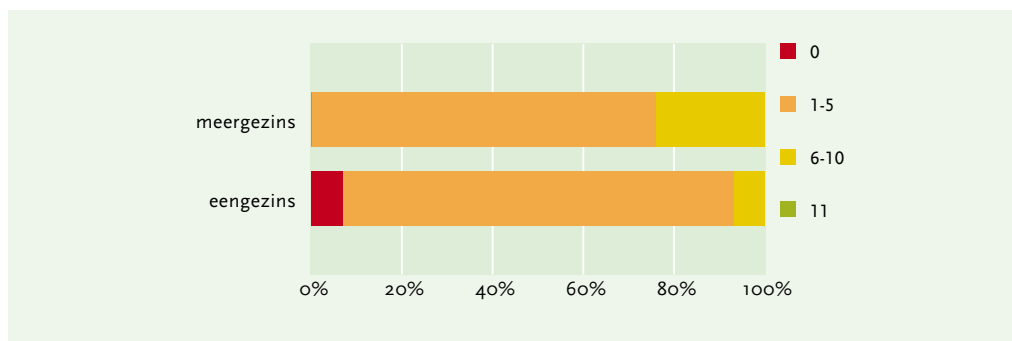


Slechts een klein deel van de woningvoorraad is op alle punten toegankelijk, 2% van de eengezins- en 7% van de meergezinswoningen. De entree deur blijkt bij meergezinswoningen het minst problematisch. Het zijn met name de deuren naar de eventuele buitenruimte die een te hoge drempel hebben en debet zijn aan het niet behalen van een volledige score van drie punten.

Interne toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers

Voor rolstoelgebruikers bestaan meer toegankelijkheidseisen dan voor ouderen. Net als bij ouderen telt hier te grote drempelhoogte als een belemmering, maar ook de doorgangsbreedte van deuren, vrij vloeroppervlak achter deuren, een eventuele hellingbaan, voldoende oppervlakte in vertrekken en verbinding tussen de belangrijkste vertrekken (woonkamer, slaapkamer en badkamer). In totaal biedt de KWR 2000 elf aanwijzingen voor rolstoeltoegankelijkheid, zodat elf 'punten' een maximumscore betekent en nul punten het minimum.

Figuur 4.3 Woningtoegankelijkheid voor rolstoelgebruikers



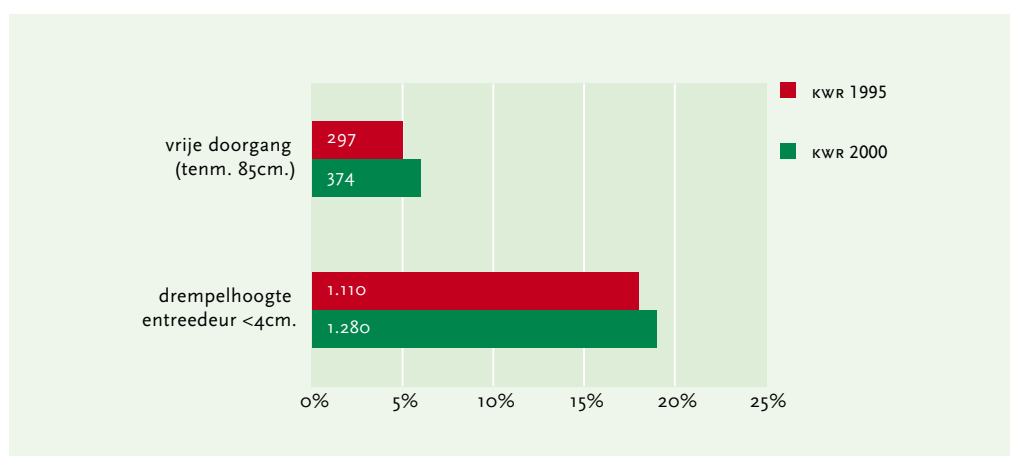
Net als bij ouderen zijn meergezinswoningen intern toegankelijker dan eengezinswoningen. Driekwart van de meergezinswoningen en 93 procent van de eengezinswoningen is op minder dan helft van het aantal te behalen punten toegankelijk. Woningen die geheel toegankelijk zijn (elf van de elf punten), zijn een zeldzaamheid; het aantal nadert de nul procent en komt in de figuur dan ook niet voor.

In veel gevallen is er geen directe verbinding tussen de belangrijkste vertrekken en vormen drempelhoogtes en vrije doorgang een probleem – alle komen in minder dan 10% van de eengezinswoningen voor. Een betrekkelijk positieve bijdrage aan het toegankelijkheidsoordeel over eengezinswoningen zijn de oppervlakten van verschillende ruimtes en niveauverschil met en breedte van het toegangpad.

Ontwikkeling

Vergelijking tussen de KWR 1995 en de KWR 2000 geeft inzicht in mogelijke verbeteringen dan wel verslechtingen op het gebied van toegankelijkheid. Niet alle kenmerken lenen zich voor vergelijking doordat de metingen op ongelijke wijze zijn verricht. In figuur 4.4 zijn twee toegankelijkheidskenmerken die wel vergelijkbaar zijn weergegeven.

Figuur 4.4 Aandeel toegankelijke woningen m.b.t. deuren (breedte en drempelhoogte) in 1995 en 2000 (in de kolommen het aantal woningen x 1000)



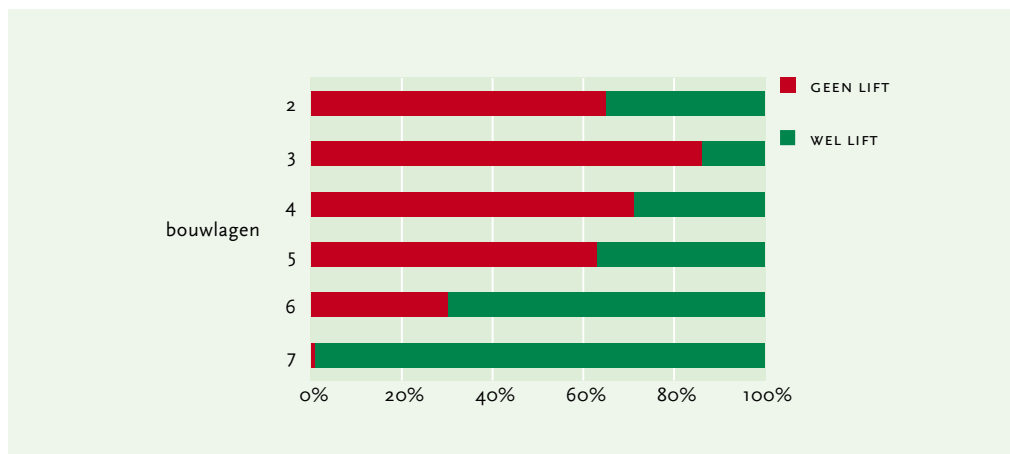
Zowel voor de vrije doorgang van deuren in de woning, dat wil zeggen voldoende breed, als de drempelhoogte van de entredeur geldt dat er een geringe verbetering is van de toegankelijkheid (stijging van 0,9% respectievelijk 1,5%). In aantallen woningen uitgedrukt is de verbetering aanzienlijker: bijna 80.000 woningen meer wat betreft de vrije doorgang en 170.000 woningen meer wat betreft de drempelhoogte zijn toegankelijk.

4.2 Toegankelijkheid van het woongebouw

De gemeenschappelijk ruimtes die toegang bieden tot woningen, zoals galerijen, entreehal en liften worden gerekend tot het woongebouw. Van woongebouwen is dus ook alleen sprake bij meergezinswoningen.

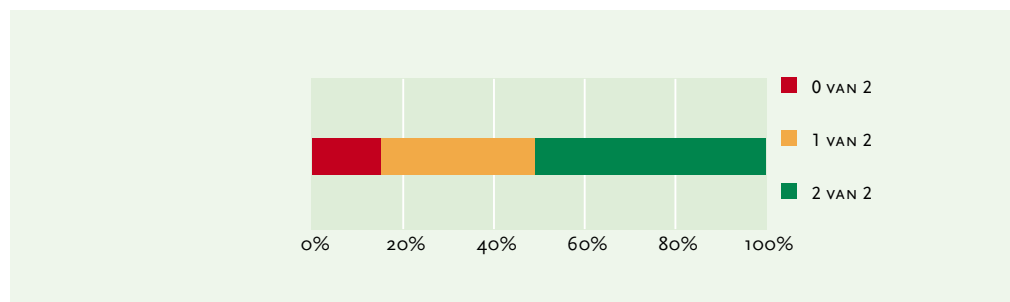
Een van de belangrijkste toegankelijkheids-eisen is wel de aanwezigheid van een lift. Bij 59% van de meergezinswoningen is geen lift in het woongebouw aanwezig. In KWR 1995 was dit aandeel 65%. Het aantal bouwlagen is een bepalende factor voor de al dan niet aanwezige lift. Van de gebouwen tot en met vijf bouwlagen moet bijna driekwart het zonder lift stellen, bij meer bouwlagen is het merendeel wel uitgerust met een lift.

Figuur 4.5 Aandeel (meergezins)woningen waarbij in het woongebouw een lift aanwezig is afgezet naar het aantal bouwlagen



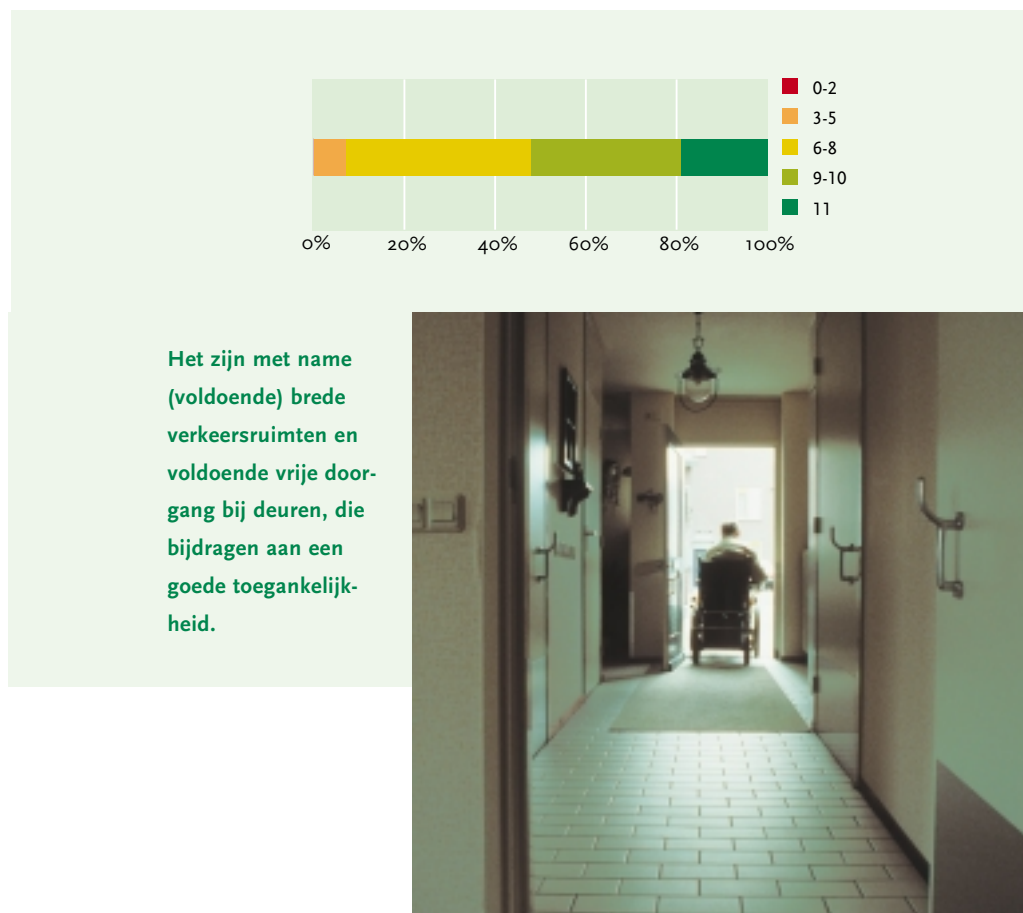
De toegankelijkheid van woongebouwen voor ouderen betreft net als bij woningen de drempelhoogte van deuren, maar in dit geval slechts de deuren in het woongebouw. Het woongebouw laat hierbij een positiever beeld zien: de helft van de woningen is op alle (beide) punten toegankelijk; 15 procent is op geen van de punten toegankelijk.

Figuur 4.6 Woongebouwtoegankelijkheid voor ouderen



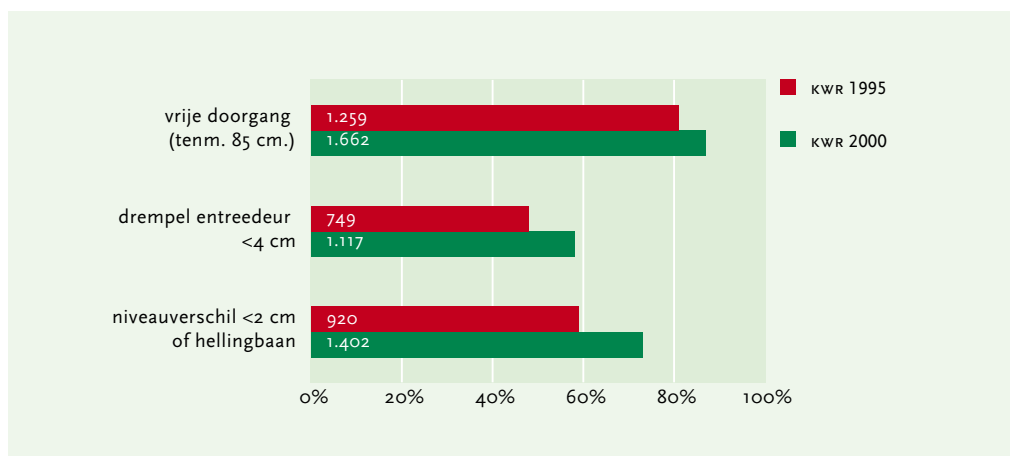
Voor rolstoelgebruikers is het aantal kenmerken dat een woongebouw al dan niet toegankelijk maakt groter. Bijna een vijfde van de woningen liggend in een woongebouw is in alle opzichten toegankelijk. De helft van de woningen voldoet aan tenminste driekwart van alle elf toegankelijkheidskenmerken. Nog eens 40 procent van de woningen heeft tenminste de helft van het aantal punten 'verdiend'. Het zijn met name de (voldoende) brede verkeersruimten en voldoende vrije doorgang bij deuren die bijdragen aan een positief toegankelijkheidsresultaat. Voldoende vrij vloeroppervlak achter deuren en niveaoverschillen en drempelhoogtes zijn de zwakkere schakels in het totale toegankelijkheidsoordeel.

Figuur 4.7 Woongebouwtoegankelijkheid voor rolstoelgebruikers



Vergelijking met de KWR 1995 laat zien dat er verbetering is op het gebied van toegankelijkheid, zeker als gekeken wordt naar het absoluut aantal woningen (zie figuur 4.8). Er is sprake van een geïndexeerde stijging van meer dan 50 procent (meer dan de helft van het aantal woningen in 1995 is er in 2000 bijgekomen) wat betreft de drempel entreedeur en niveaoverschil, en een stijging van 36 procent wat betreft de vrije doorgang van deuren.

Figuur 4.8 Aandeel woningen in toegankelijke woongebouwen m.b.t. deuren en niveauverschil in 1995 en 2000 (in de kolommen het aantal woningen x 1000)



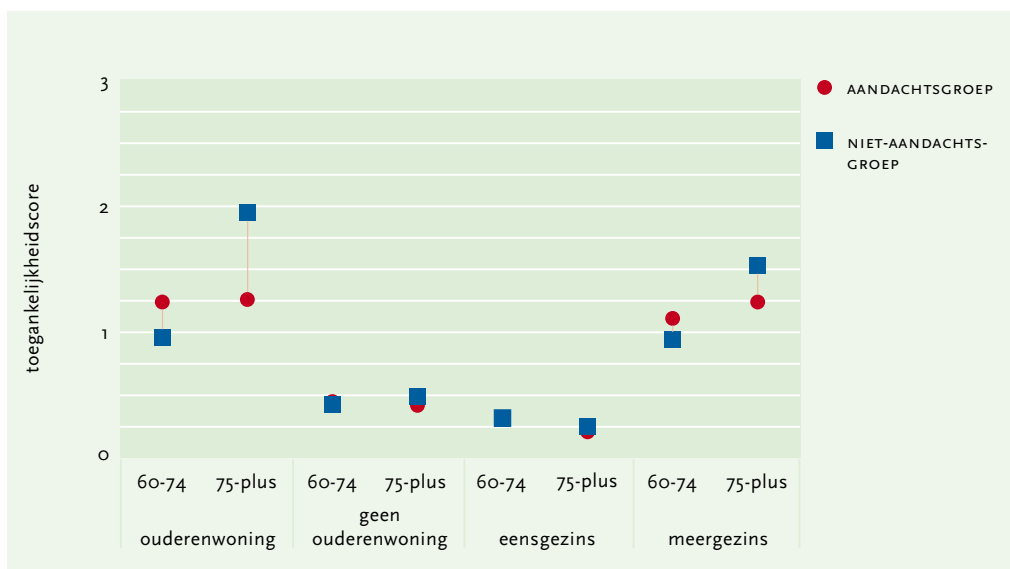
4.3 Toegankelijkheid voor de doelgroep

In de vorige paragrafen werd inzicht gegeven in de mate van toegankelijkheid. Nu is de vraag aan de orde hoe de doelgroepen wonen in relatie tot toegankelijkheid. De groep 60- tot 75-jarigen in de niet-aandachtsgroep woont in minder toegankelijke woningen als dit specifieke ouderenwoningen of meergezinswoningen zijn (zie 4.9). De aandachtsgroep woont vaker in huurwoningen, welke door de verhuurder aangepast c.q. toegankelijk gemaakt zijn om als ouderenwoning in aanmerking te komen. Als de niet-aandachtsgroep ouder is geworden, woont zij juist in veel beter toegankelijke ouderenwoningen dan de aandachtsgroep. Het lijkt er op, dat wanneer ouderen een toegankelijke woning nodig hebben, de rijkere zich dit in verdergaande mate (kunnen) veroorloven dan de ouderen in de aandachtsgroep. Dit is in overeenstemming met de conclusies in paragraaf 3.6 over de voorzieningen in het woongebouw.

Bij niet-ouderenwoningen is er geen verschil tussen aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep. Ook is er geen verschil in leeftijd. Deze mensen hebben wellicht nog geen woning nodig die aan specifieke toegankelijkheidscriteria voldoet, zodat hierin ook geen verschil zichtbaar hoeft te zijn.

Het verschil in toegankelijkheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen werd al in de voorgaande paragrafen getoond. Maar bij meergezinswoningen is dezelfde tendens zichtbaar als bij ouderenwoningen. Ook hier geldt waarschijnlijk dat als ouderen eenmaal verhuizen – omwille van een meer toegankelijke woning – de rijkere groep zich meer kwaliteit kan veroorloven dan de aandachtsgroep. Dat deze tendens zich niet voordoet bij eengezinswoningen, kan worden verklaard uit het feit dat ouderenwoningen veelal in complexen voorkomen.

Figuur 4.9 Woningtoegankelijkheid naar leeftijd- en (niet-)aandachtsgroep en soort woning (de gebruikte toegankelijkheidscore is dezelfde als in 4.2)



5. Veiligheid

Belangrijkste conclusies

Een veilige woonsituatie is een voorwaarde om ergens prettig te kunnen wonen. Het begrip veiligheid dekt echter meerdere aspecten, zoals de veiligheid in huis, verkeersveiligheid, maar ook de sociale veiligheid van de omgeving. Allereerst gaan we in op de voorzieningenkant van veiligheid: verlichting, toegang en toezichtmogelijkheden vanuit de directe omgeving op de woning en vanuit de directe omgeving of vanuit woningen op het woongebouw. Vervolgens staan de meer 'sociale aspecten' van veiligheid centraal: vandalisme, vervuiling en dergelijke. Deze begrippen trekken we vervolgens in het wat bredere verband van ruimtelijke kwaliteit. Tot slot gaan we in op de beleving van veiligheid en de mate waarin die beleving gerelateerd is aan de objectieve indicatoren. Net als in het vorige hoofdstuk wordt steeds vergeleken tussen doelgroepen waarbij de centrale vraag is of verschillen in inkomen en/of etniciteit ook resulteren in verschillen in de ervaren veiligheid van de woonsituatie.

Verlichting van en toezichtmogelijkheden op de openbare ruimte verschillen sterk tussen typen woongebieden. Binnen die gebieden zijn er geen structurele verschillen in de mate waarin de woonomgeving is verlicht of toezichtmogelijkheden biedt tussen doelgroepen naar inkomen, etnische achtergrond of leeftijd. Datzelfde geldt voor de ervaren veiligheid. In het ene woonmilieu voelt men zich wel veiliger dan in een ander milieu, maar binnen hetzelfde soort woonomgeving zijn er weinig verschillen tussen doelgroepen.

Er blijken wel grote verschillen in de ruimtelijke kwaliteit van de woongebieden van allochtonen en autochtone huishoudens. In de concentratiewijken zijn de tekenen van sociale onveiligheid (zoals vernieling, graffiti, vervuiling, leegstand) structureel groter. Het lijkt er echter op dat dit voor de allochtonen in mindere mate leidt tot overlast en onveiligheidsgevoelens dan voor autochtonen.

Overlast door verkeer - en waarschijnlijk ook de verkeersveiligheid - verschilt eveneens vooral per type gebied. In het bijzonder is de verkeersordening hierbij van belang. Er zijn geen verschillen gebleken in de mate waarin doelgroepen in deze typen gebieden wonen, zodat mag worden aangenomen dat situaties van verkeers(on)veiligheid niet structureel verschillen tussen typen huishoudens, naar leeftijd, inkomen of etnische achtergrond.

IN DIT HOOFDSTUK:

- 5.1 Veiligheidsvoorzieningen
- 5.2 Beschadiging en vervuiling
- 5.3 Ruimtelijke kwaliteit
- 5.4 Ervaren (sociale) veiligheid
- 5.5 Verkeersveiligheid

5.1 Veiligheidsvoorzieningen

5.1.1 Woning

De kwaliteit van verlichting van en toezichtmogelijkheden op deuren en ramen van de woning en bergingen vanuit de directe omgeving drukken we uit in indexscores.¹⁴ De meest optimale situatie wordt weergegeven door een score 100 (alle ingangen zijn verlicht en deuren en ramen zichtbaar). Er geldt een score 0 als geen van de deuren en ramen zichtbaar is en geen van de ingangen verlicht. Die laatste situatie komt vanzelfsprekend niet of nauwelijks voor.

In het algemeen blijkt de woonsituatie van de aandachtsgroep voor wat betreft de verlichting en zichtbaarheid van ramen en deuren niet slechter dan voor de overige huishoudens. Ook tussen woonmilieus blijken de verschillen klein. Alleen in het landelijke gebied blijkt de verlichting van de openbare ruimte nog wel eens summier te zijn. De situatie van de aandachtsgroep is ook dan overigens niet slechter dan die van de hogere inkomens.

5.2.2 Woongebouw

Ook (of wellicht, juist) bij woongebouwen zijn veiligheidsaspecten zoals zichtbaarheid/overzichtelijkheid en verlichting van de gemeenschappelijke verkeers- en verblijfruimten belangrijk. We onderscheiden drie aspecten aan de veiligheid: aanwezigheid van een spreekinstallatie/intercom, zichtbaarheid en verlichting. Als deze drie elementen worden samengenomen, blijkt dat het uitrustingsniveau van de complexen over de gehele linie hoog te noemen is. Er zijn ook nauwelijks verschillen tussen de aandachtsgroep(en) onderling of in vergelijking met de hogere inkomensgroepen. Wat dat betreft is het beeld hetzelfde als bij de veiligheidsaspecten van de woning. De enige noemenswaardige verschillen hebben te maken met de aanwezigheid van een spreekinstallatie in combinatie met een automatische deuropener. Deze voorziening komt vaker voor in de complexen waar ouderen wonen met een hoger inkomen dan in de complexen waar ouderen met een lager inkomen wonen.

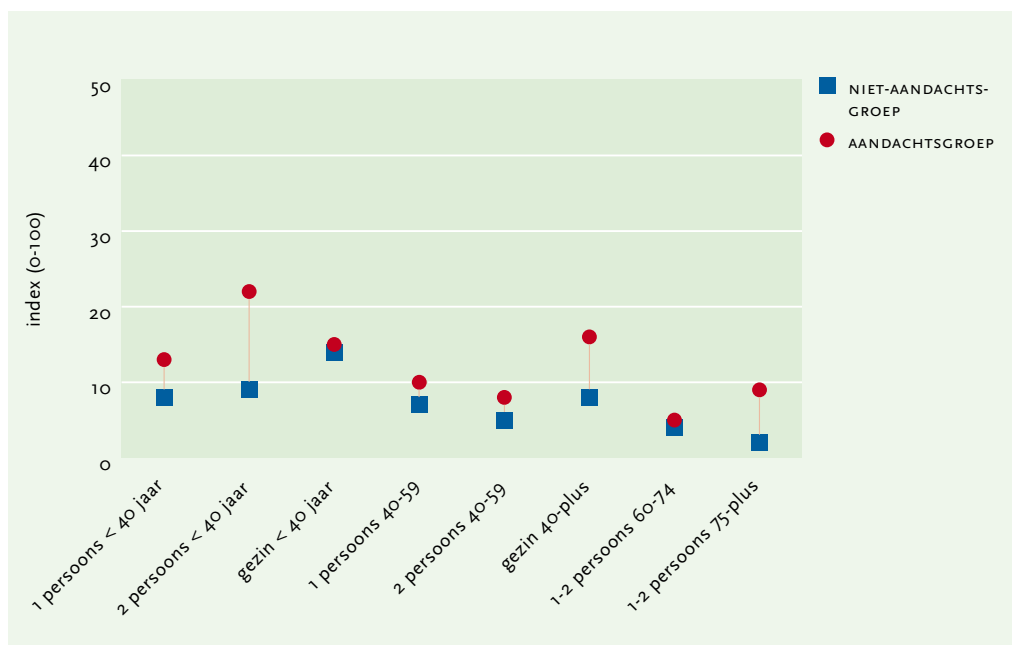
5.2 Beschadiging en vervuiling

Van verschillende delen van de woongebouwen is door de opnemers genoteerd of er sprake is van vandalisme, beschadiging of vervuiling. Op basis hiervan is een indexscore voor beschadiging en vervuiling geconstrueerd.¹⁵ Deze score is 100 als alle delen van het gebouw beschadigd en/of vervuild zijn en 0 als er geen sprake is van beschadiging of vervuiling.

¹⁴ Zie bijlagenrapport voor nadere toelichting. Zie voor de verkrijgbaarheid van dit rapport voorin deze publicatie.

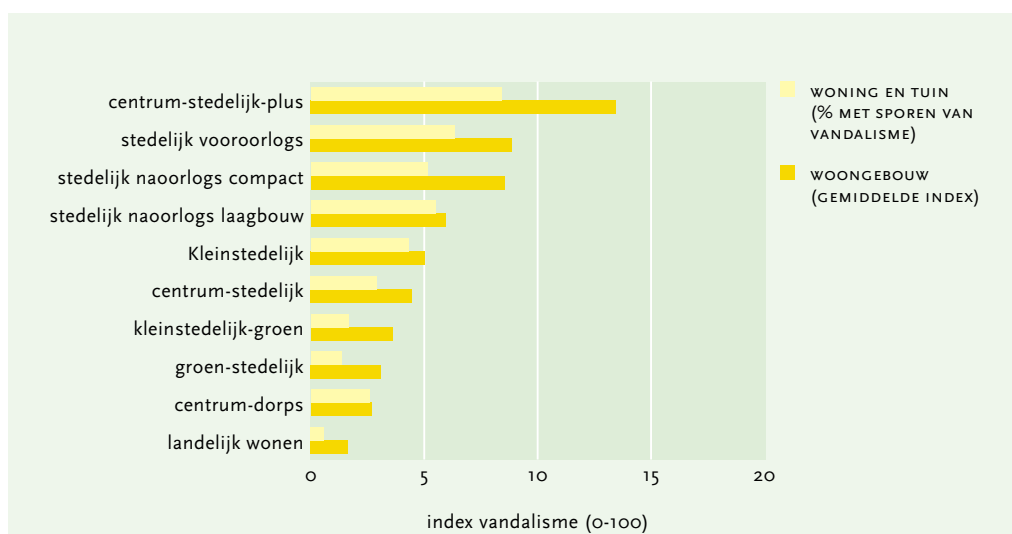
¹⁵ Zie bijlagenrapport voor nadere toelichting op geconstrueerde indices. Zie voor de verkrijgbaarheid van dit rapport voorin deze publicatie.

Figuur 5.1 Beschadiging en vervuiling van het woongebouw naar huishoudentype en onderscheiden naar aandachtsgroep/niet-aandachtsgroep



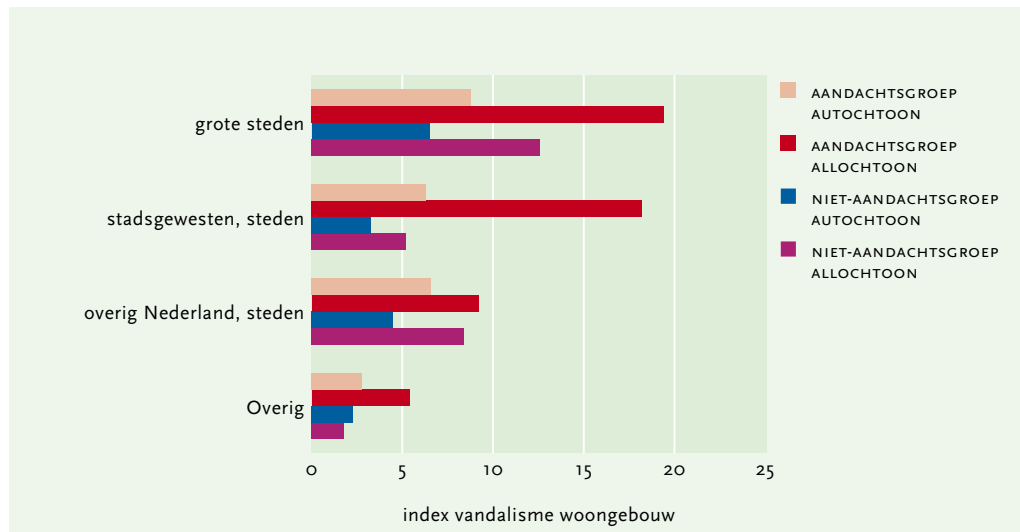
Vergelijking tussen de diverse doelgroepen laat zien dat de aandachtsgroep wat sterker geconfronteerd wordt met beschadiging en vernieling van het woongebouw dan de hogere inkomensgroepen. In het bijzonder geldt dit voor de tweepersoonshuishoudens tot 40 jaar, de oudere gezinnen en de 75-plussers.

Figuur 5.2 Sporen van vandalisme aan woning en woongebouw naar woonmilieu



De mate waarin woongebouwen sporen van vandalisme vertonen verschilt vooral per regio en per woonmilieu (figuur 5.2). Maar ook binnen soorten woongebieden zijn er verschillen. Zo blijken woongebouwen waar veel allochtonen met een laag inkomen wonen vaker sporen van vandalisme te vertonen dan woongebouwen waar vooral autochtonen wonen. Dat geldt in alle woongebieden en het sterkst in de grote steden en de steden van de stadsgewesten.

Figuur 5.3 Vandalisme aan woongebouw, naar regio, inkomensgroep en etnische achtergrond



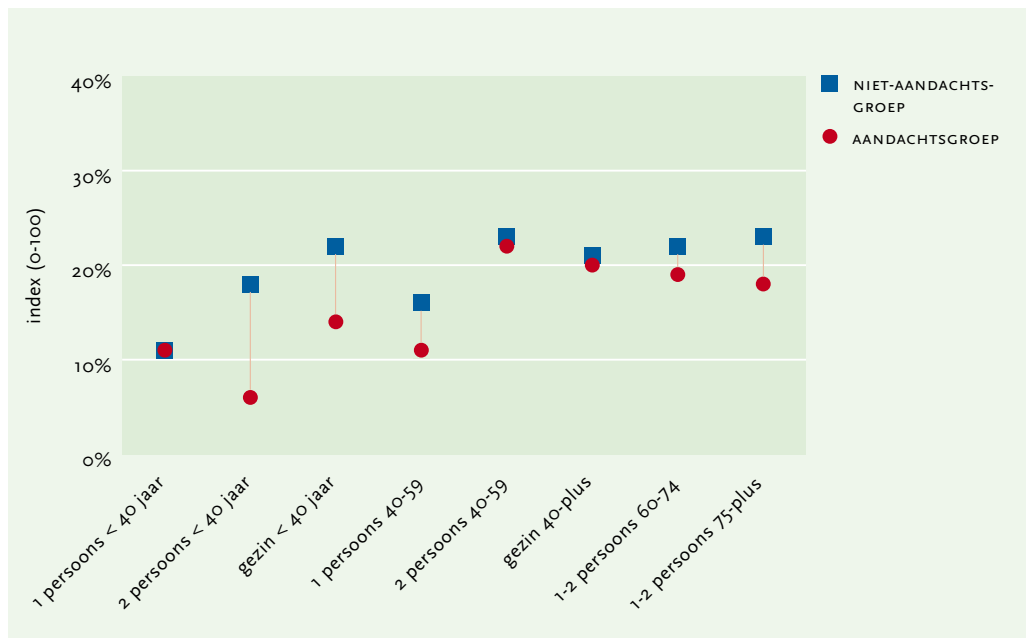
5.3 Ruimtelijke kwaliteit

Er zijn - naast de hiervoor al aangehaalde sporen van vernieling en vandalisme - tal van omgevingsfactoren te onderkennen die in potentie bij kunnen dragen aan het gevoel van sociale onveiligheid: leegstand, braakliggende terreinen, grootschalige terreinen met opslag enzovoort. Daartegenover kunnen echter ook andere ruimtelijke aspecten staan die het beeld van de woonomgeving juist weer positief beïnvloeden: cultuurhistorische elementen, de beeldkwaliteit van verharding en straatmeubilair en de inrichtingskwaliteit van het openbaar groen. Samen behandelen we deze aspecten onder de noemer ‘ruimtelijke kwaliteit’.¹⁶

¹⁶ Het resultaat is een schaal van -100% (alleen negatieve elementen) tot +100% (alleen positieve elementen). Zie de bijlage voor een beschrijving van de berekeningswijze. Zie voor de verkrijgbaarheid van dit bijlagerapport voorin deze publicatie.

De woonomgeving van de aandachtsgroep heeft gemiddeld genomen wat minder ruimtelijke kwaliteit dan die van de niet-aandachtsgroep. De ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving van in het bijzonder de tweepersoonshuishoudens en de gezinnen onder de 40 jaar alsmede de een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 40 en 60 jaar is, vergeleken met het algemene beeld, laag te noemen. Nadere analyse geeft aan dat deze verschillen in belangrijke mate te herleiden zijn tot het onderscheid autochtonen/allochtonen.

Figuur 5.4 Ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving naar type huishouden en aandachtsgroep/niet-aandachtsgroep



De woonomgeving van de aandachtsgroep heeft gemiddeld genomen wat minder ruimtelijke kwaliteit.



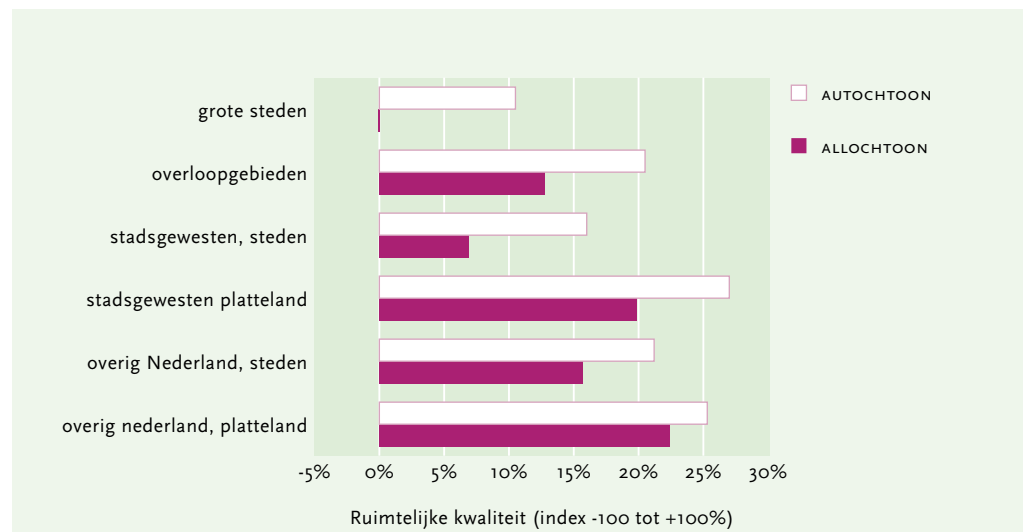
Allochtonen

De ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving van allochtonen wordt structureel lager ingeschat (door de opnemers) dan de kwaliteit van de woonomgeving van autochtonen. Dat geldt in alle regiotypen en in alle woonmilieus (voor zover er voldoende allochtonen wonen om dat te kunnen beoordelen). In de grote steden blijft de balans van positieve en negatieve elementen van de ruimtelijke kwaliteit voor de allochtonen zelfs nog maar net in evenwicht (figuur 5.5). Het effect van het onderscheid allochtoon/autochtoon is ook beduidend groter dan dat van het onderscheid aandachtsgroep/niet-aandachtsgroep.¹⁷

Tabel 5.1 Ruimtelijke kwaliteit (index -100 tot +100%) woonomgeving naar inkomen en etnische achtergrond

	autochtoon	allochtoon	▲ (relatief)
aandachtsgroep	18%	3%	6
niet-aandachtsgroep	21%	11%	2

Figuur 5.5 Ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving voor autochtone en allochtone huishoudens



De achterliggende oorzaken van deze verschillen in ruimtelijke kwaliteit hebben vooral te maken met de negatieve elementen van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder komen vervuiling, graffiti, vernieling en leegstand meer voor in de woonomgeving van allochtonen dan in die van autochtonen. Ook komen groen met een bijzondere sierwaarde of exclusieve inrichtingskwaliteit en bijzondere bestratingen gemiddeld genomen minder voor in de woonomgeving van allochtonen dan in de woonomgeving van de autochtone bevolking.

¹⁷ In statistische termen gaat het om een verschil in effectgrootte van een factor 3.

Tabel 5.2 **Aanwezigheid van positieve en negatieve elementen van ruimtelijke kwaliteit in de woonomgeving van allochtonen en autochtonen**

	autochtoon	allochtoon	relatief verschil (1=gelijk)
positieve elementen			
cultuurhistorische elementen	11%	9%	0,8
cultuurhistorische omgeving	3%	3%	1,0
bestrating gebakken materiaal	21%	19%	0,9
bestrating bijzonder	1%	0%	0,1
bijzonder straatmeubilair	6%	7%	1,2
bovengemiddeld tot veel groen	12%	8%	0,7
negatieve elementen			
vervuiling verharde oppervlakken (vuil/zeer vuil)	2%	10%	5,0
idem (matig)	21%	40%	1,9
vervuiling onverharde oppervlakken (vuil/zeer vuil)	4%	11%	2,8
idem (matig)	27%	43%	1,6
graffiti	36%	61%	1,7
vernieling	3%	11%	3,7
leegstaande panden	2%	4%	2,0
braakliggende terreinen	2%	2%	1,0
(grootschalige) terreinen met opslag	2%	2%	1,0

5.4 Ervaren (sociale) veiligheid

Aan de bewoners is gevraagd of men overlast ondervindt van burens, buurtbewoners, vernieling en bekladding, of er plekken zijn in de buurt waar men liever niet komt, of men de kans op inbraken hoog inschat en of men bang is om overvallen of beroofd te worden. Deze oordelen zijn samengenomen tot een index van 'ervaren veiligheid' waarbij een score 100 een maximaal gevoel van veiligheid aangeeft en een score 0 duidt op een extreme mate van onveiligheidsgevoelens.

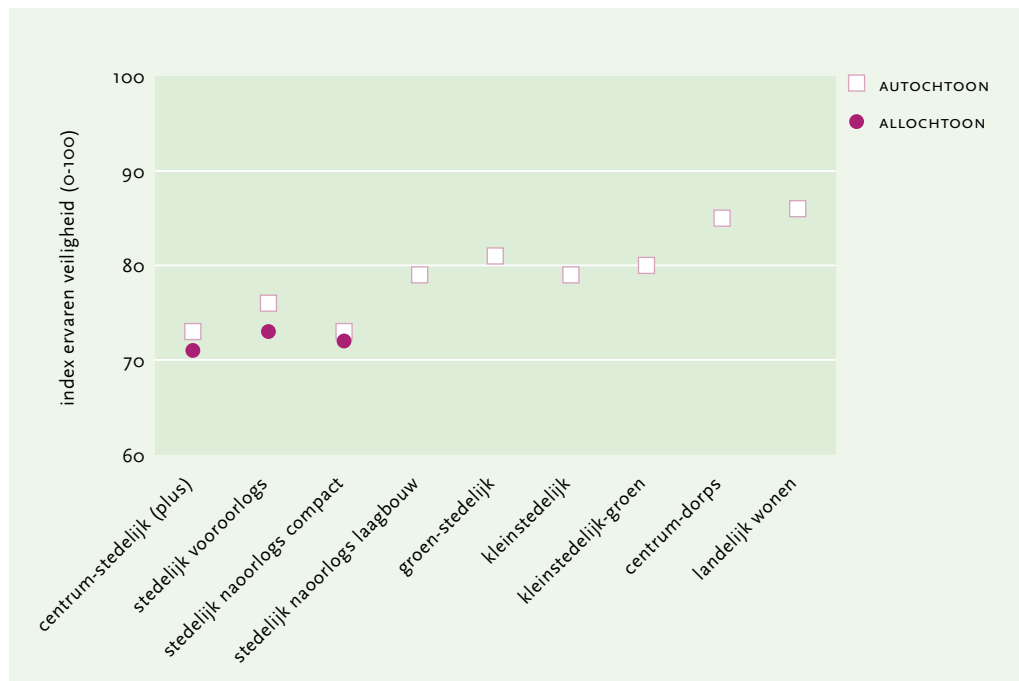
Inkomens en etnische achtergrond

Aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep blijken niet anders te scoren op deze 'ervaren veiligheid'. Er is een verschil tussen allochtonen en autochtonen: de autochtonen beoordelen hun woonomgeving over het algemeen sociaal veiliger dan de allochtonen. Dit komt echter vooral door de concentratie van de allochtonen in de steden. Het zijn immers juist de (grote) steden waar de ervaren veiligheid over de gehele linie (dus ook onder de autochtonen) minder is dan op het platteland en in de kleinere plaatsen.

Een vergelijking tussen doelgroepen op het niveau van woonmilieus resulteert nog slechts in een miniem verschil tussen allochtonen en autochtonen. In de drie woonmilieus waar voldoende allochtonen wonen om uitspraken op te kunnen baseren (centrum-stedelijk-plus, stedelijk vooroorlogs, en stedelijk naoorlogs compact) voelen allochtonen zich over het algemeen net iets min-

der veilig dan de autochtonen. De verschillen tussen de woonmilieus zijn echter beduidend groter dan tussen de bevolkingsgroepen binnen die woonmilieus.

Figuur 5.6 Ervaren veiligheid door allochtonen en autochtonen naar woonmilieu



Het geringe verschil tussen autochtonen en allochtonen roept - in combinatie met de aanzienlijk mindere ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving van allochtonen - de vraag op of ruimtelijke kwaliteit samenhangt met ervaren veiligheid. En of die samenhang wellicht anders is voor autochtonen dan voor allochtonen. Hiervoor is de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit enerzijds en het aandeel bewoners dat aangeeft dat er plekken zijn waar men liever niet komt anderzijds vergeleken voor allochtonen en autochtonen in de grote steden. Voor de autochtonen is er een sterke samenhang tussen ruimtelijke kwaliteit en onveiligheidsgevoelens. Voor allochtonen is die samenhang er ook wel, maar veel minder sterk.

Figuur 5.7 Ruimtelijke kwaliteit en onveiligheidsgevoelens voor allochtonen en autochtonen in de grote steden.



Leeftijd

Er wordt nogal eens verondersteld dat sociale (on)veiligheid vooral voor ouderen een probleem is. Dat blijkt niet uit de berekende index voor ervaren veiligheid. Het lijkt er zelfs op dat ouderen hun omgeving gemiddeld genomen juist positiever beoordelen. Dat wordt veroorzaakt doordat onder ervaren veiligheid ook allerlei vormen van overlast (buren, bekladding, buurtgenoten) zijn begrepen. Het is een bekend fenomeen - in hinder- en verstoringsonderzoeken - dat ouderen gemiddeld minder overlast van hun omgeving rapporteren. Ouderen zijn echter wel angstiger, hetgeen bijvoorbeeld blijkt uit angst voor beroving of het aangeven dat er plekken in de buurt zijn waar men 's avonds liever niet alleen komt. Overigens blijken ook de jongeren nogal angstig. Dit hangt echter weer sterk samen met de plek waar zij wonen: in de centrumstedelijke gebieden en vooroorlogse wijken.

Tabel 5.3 Onveiligheidsgevoelens naar leeftijd

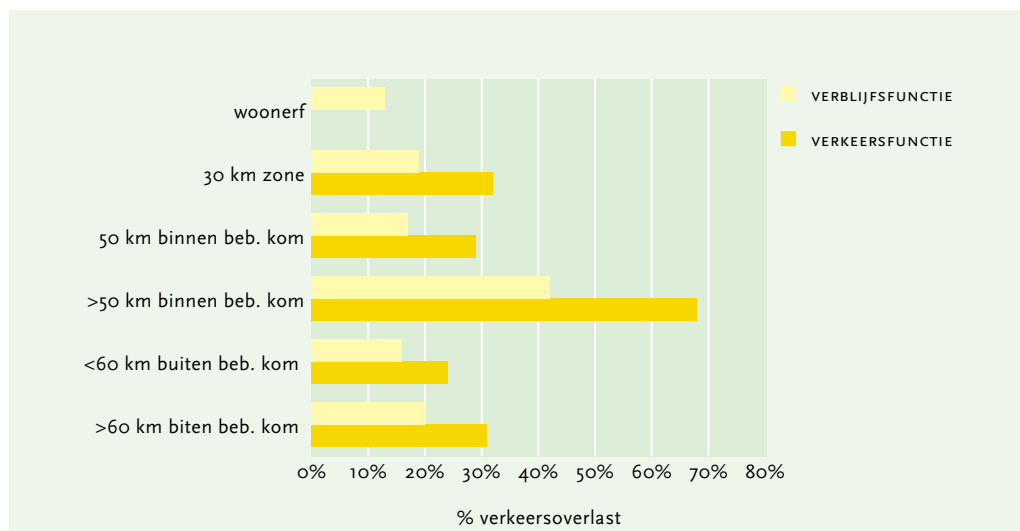
	< 25 jaar	25-39	40-59	60-74	75+
angst beroving/lastig gevallen worden	17%	6%	7%	10%	14%
plekken in de buurt waar men liever niet komt	35%	21%	23%	30%	36%

5.5 Verkeersveiligheid

Er is in het KWR geen objectieve maat beschikbaar die iets zegt over de verkeersveiligheid van de woonomgeving. Daarom beperken we ons tot het oordeel over verkeersoverlast. Dit blijkt niet systematisch te verschillen tussen hoge en lage inkomens. Wel zijn er - zoals mag worden verwacht - verschillen in ervaren verkeersoverlast naar de verkeersordering van het gebied waar men woont. Het woonerf is voor wat betreft de afwezigheid van verkeersoverlast het gunstigst. Ongeveer 1 op de 8 mensen rapporteert enige overlast van het verkeer. Het ongunstigst is de situatie aan doorgaande wegen in de bebouwde kom. Als aan de straat ook een verkeersfunctie wordt toegekend betekent dit voor twee op de drie bewoners dat er sprake is van minimaal enige verkeersoverlast.

Er moet worden opgemerkt dat verkeersoverlast en verkeers(on)veiligheid niet gelijk zijn. Bij overlast kan het gaan om onveilige situaties als gevolg van het verkeer, maar daarnaast hebben hier ook geluid- en stankoverlast door het wegverkeer mee te maken. De verschillen tussen huishoudentypen in de mate waarin men verkeersoverlast heeft, lijken eerder met de verstoringssmaten samen te hangen (lage scores voor ouderen en jongeren; hogere scores bij hogere inkomens) dan met de mate waarin men de verkeerssituatie in de wijk als onveilig ervaart.

Figuur 5.8 Aandeel bewoners dat minimaal enige verkeersoverlast ervaart naar functie en verkeersordering van de straat



6. Woonlasten en kwaliteit

Belangrijkste conclusies

Ondanks diverse vormen van subsidies heeft woonkwaliteit voor de consument een prijs. De huishoudens met een lager inkomen (aandachtsgroep) kunnen zich dan ook minder kwaliteit permitteren dan de hogere inkomens. Dat geldt vooral de grootte en de uitrusting van de woning. In deze paragraaf gaan we kort in op de keerzijde van de woningkwaliteit: de woonlasten. Als afgeleide daarvan wordt ook kort ingegaan op de onderhoudstoestand.

Lagere inkomensgroepen bewonen goedkopere woningen, die ook eerder huurwoningen zijn. Dat mag geen verbazing wekken. De maandelijkse prijs die de aandachtsgroep moet betalen voor het wonen is echter ten opzichte van het inkomen nog steeds – ook wanneer rekening wordt gehouden met huursubsidie – hoger dan voor de niet-aandachtsgroep. Dat is zowel in de koop- als de huursector het geval. Uitzondering vormen de ouderen in de koopsector. Zij hebben vaak lage lasten omdat de hypotheek reeds geheel of grotendeels is afbetaald. Wanneer zij dan vervolgens naar een (huur)complex verhuizen waar ook allerlei diensten worden aangeboden, gaan zij juist weer relatief veel betalen. In verhouding tot de geboden kwaliteit, woont de aandachtsgroep gemiddeld genomen goed. De basishuren - ook wanneer de huursubsidie nog buiten beschouwing wordt gelaten - en hypotheeklasten van de aandachtsgroep zijn in verhouding tot de geboden kwaliteit van woning en woonomgeving lager dan van de niet-aandachtsgroep.

Allochtonen wonen gemiddeld genomen goedkoop. Vooral door aanspraken op de huursubsidie realiseren zij een lage netto maandlast – ook ten opzichte van het inkomen. In verhouding tot de geboden woonkwaliteit¹⁸ is echter zelfs die lage prijs aan de hoge kant. De allochtonen krijgen volgens deze redenering dus minder waar voor hun geld dan autochtonen. Dit verschil wordt door de huursubsidie overigens weer wat hersteld.

IN DIT HOOFDSTUK:

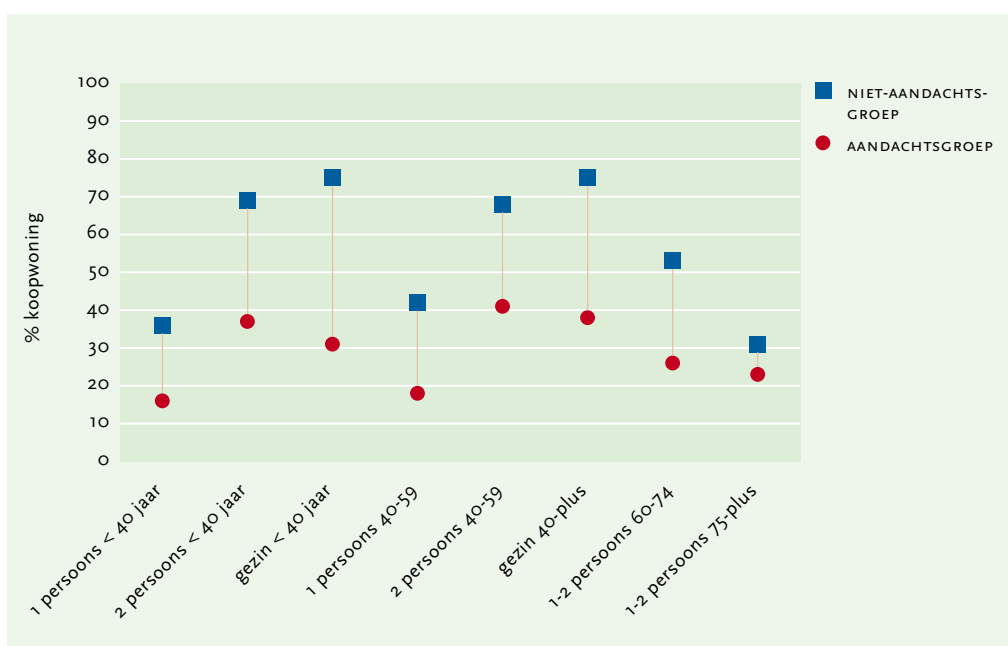
- 6.1 Huren of kopen
- 6.2 Huursector
- 6.3 Koopsector
- 6.4 Onderhoud: relatieve herstellkosten
- 6.5 Prijs en kwaliteit

¹⁸ Let wel, het gaat hier om een specifieke invulling van woonkwaliteit die - doordat daar geen gegevens over beschikbaar waren - ook geen basis heeft in de WWS-systematiek. Verwacht mag worden dat de hier gehanteerde invulling van woonkwaliteit daar wel mee zal samenhangen door de sterke nadruk op de woninggrootte in beide kwaliteitsopvattingen.

6.1 Huren of kopen

Het huren of kopen van een woning is sterk gebonden aan de inkomenssituatie. Nog steeds huurt de doelgroep in meerderheid (72%), terwijl de meerderheid van de hogere inkomens een koopwoning bewoont (63%).

Figuur 6.1 Aandeel bewoners van een koopwoning naar doelgroep

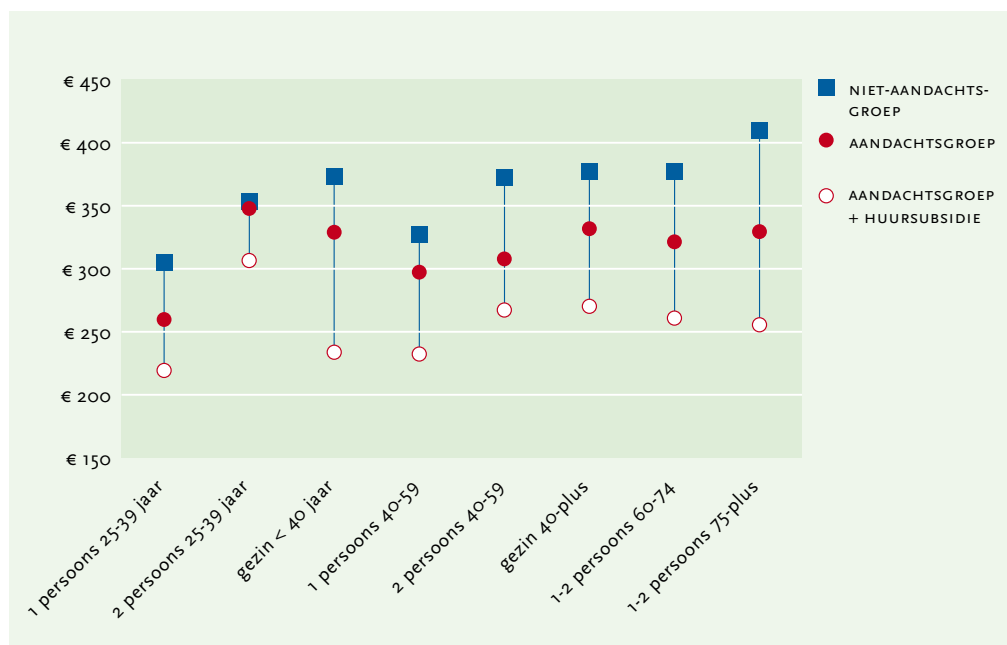


Er zijn flinke verschillen tussen de diverse doelgroepen. Kopen doen vooral tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Vooral bij de (jonge) gezinnen is het verschil tussen aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep groot. Bij de ouderen (75-plus) is dat verschil juist klein: of men nu veel of weinig te besteden heeft, de meerderheid bewoont een huurwoning.

6.2 Huursector

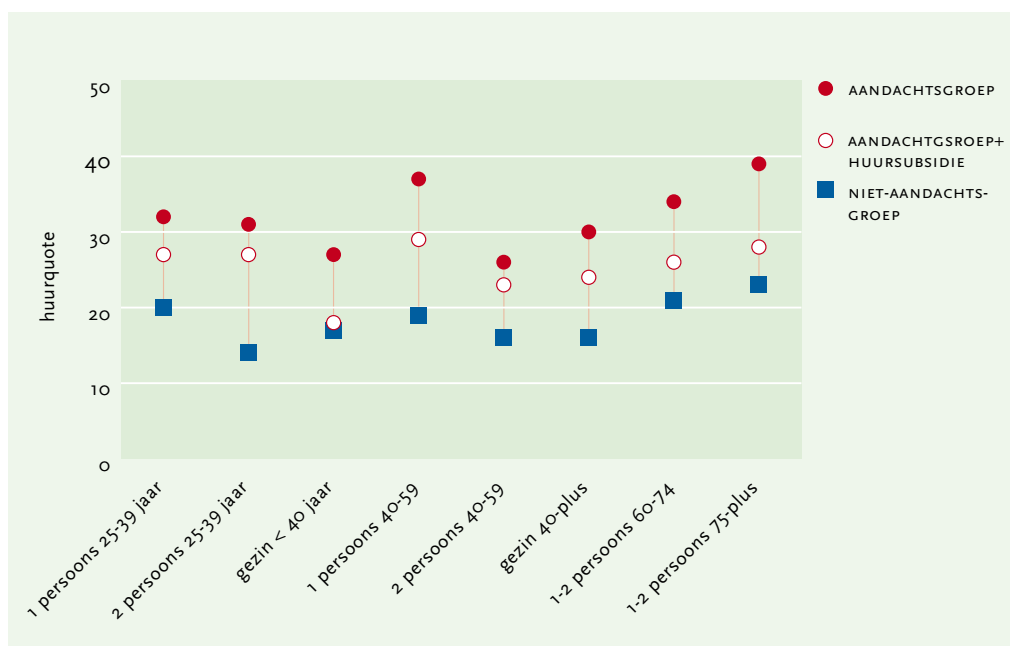
In de huursector is de huursubsidie een belangrijke factor bij het beperken van de woonlasten voor de aandachtsgroep. Het gemiddelde bedrag dat huursubsidie-ontvangers (een derde van alle huurders) maandelijks in mindering kunnen brengen op hun woonlasten bedroeg in 2000 bijna € 120,-. Bij verkening van de huren met de huursubsidie komen de maandlasten voor de aandachtsgroep gemiddeld uit tussen de € 200,- en € 300,-. Jonge gezinnen en ouderen ontvangen gemiddeld genomen de meeste huursubsidie. De 'spiegelbeelden' van deze doelgroepen met een hoger inkomen hebben de hoogste gemiddelde huren. Vooral de gemiddelde basishuur van ruim € 400,- voor de 75-plussers in de niet-aandachtsgroep is opvallend.

Figuur 6.2 Gemiddelde basishuur naar doelgroep en inkomenspositie; verminderd met de huursubsidie voor de aandachtsgroep



Ondanks de huursubsidie en ondanks de lagere basishuur voor de aandachtsgroep is het aandeel van het inkomen dat maandelijks aan de huur moet worden uitgegeven ongeveer anderhalf keer zo groot voor de aandachtsgroep als voor de hogere inkomens in een huurwoning.

Figuur 6.3 Aandeel van de (basis)huur in het besteedbaar inkomen naar doelgroep en inkomenspositie; in- en exclusief huursubsidie (mediane waarden)



De helft van de aandachtsgroep geeft ook na subsidie meer dan een kwart van het maandelijks inkomen uit aan de huur. Zonder subsidie was dit een derde van het inkomen geweest. Zonder subsidie waren vooral de huurquotes voor de eenpersoonshuishoudens vanaf 40 jaar en voor de 75-plussers erg hoog geweest.

In hoofdstuk 3 is geconstateerd dat allochtonen gemiddeld genomen wat kleiner behuist zijn dan autochtone huishoudens. Dit hangt samen met een verschil in prijs tussen de woningen van autochtonen en allochtonen. De allochtonen wonen gemiddeld goedkoper, hoewel het opvallend is dat vóór huursubsidie het verschil gemiddeld niet meer dan € 14,- bedraagt (een kleine 5%). Het verschil in betaalde huur (dus na verrekening met de huursubsidie) is twee keer zo groot. Per saldo wonen de allochtonen met lage inkomens dan bijna 20% goedkoper dan de autochtonen met een laag inkomen. De allochtonen met een hoger inkomen wonen ook goedkoper dan de autochtone huishoudens met een hoger inkomen. Het verschil bedraagt zo'n € 18,- op maandbasis. Dat verschil is net groot genoeg om een marginaal verschil in de netto huurquote¹⁹ ten opzichte van autochtone huishoudens te realiseren. De reden hiervoor is dat het gemiddelde inkomen van allochtonen die niet tot de aandachtsgroep worden gerekend lager is dan dat van de autochtonen.

Tabel 6.1 Basishuur voor en na subsidie en netto huurquote (mediane waarden) voor allochtonen en autochtonen naar inkomenspositie

		basishuur voor subsidie	basishuur na subsidie	netto huurquote
aandachtsgroep	autochtonen	€ 313	€ 227	26%
	allochtonen	€ 299	€ 202	21%
niet-aandachtsgroep	autochtonen	€ 347		17%
	allochtonen	€ 329		16%

6.3 Koopsector

Bij de ouderen in de aandachtsgroep die een koopwoning bewonen, rust er in de meerderheid van de gevallen geen hypotheek meer op de woning. 80% van de 75-plussers en 50% van de 60-75-jarige eigenaar-bewoners in de aandachtsgroep heeft daarmee zeer lage woonlasten. Hun spiegelbeelden met een hoger inkomen hebben wat vaker (38% van de 75-plussers en 75% van de 60-75-jarigen) nog wel een hypotheek afgesloten op de woning.

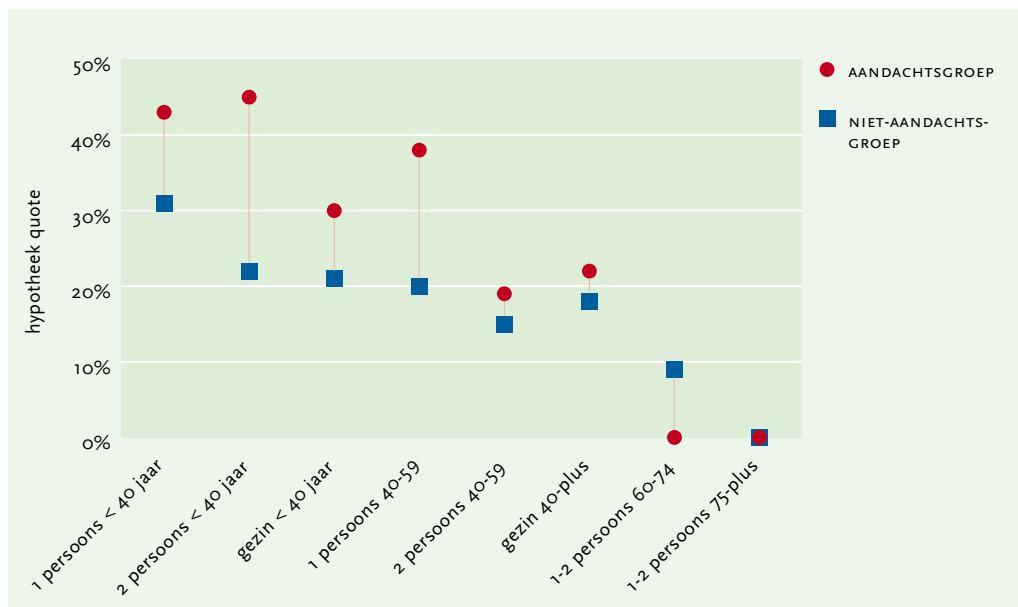
¹⁹ De netto huurquote is in dit onderzoek opgevat als de netto jaarhuur (basishuur minus ontvangen huursubsidie) gedeeld door het besteedbaar huishoudensinkomen.



Ouderen in de aandachtsgroep hebben vaak geen hypotheek meer op hun woning.

Voor de inschatting van wat de hypotheeklast nu betekent ten opzichte van het inkomen wordt de zogenaamde hypotheekquote berekend. Dit is het aandeel van de bruto hypotheeklasten²⁰ in het besteedbaar inkomen, dus exclusief renteaftrek en exclusief bijkomende woonlasten.

Figuur 6.4 Aandeel van de hypotheeklasten op het besteedbaar inkomen (mediane waarden) naar doelgroep en inkomenspositie



De groepen met de hoogste hypotheeklasten ten opzichte van het inkomen zijn de een- en tweepersoonshuishoudens in de aandachtsgroep tot 40 jaar. Ook voor de wat oudere eenpersoonshuishoudens (40-59 jaar) in de aandachtsgroep zijn de hypotheeklasten relatief hoog: de helft van deze groepen besteedt meer dan 40% van het besteedbaar inkomen aan hypotheekrente en -aflossingen.

²⁰ We gaan ervan uit dat de hypotheeklasten zowel rente als aflossing inhouden. Voorts zijn negatieve inkomens en nulinkomens buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de hypotheekquote.

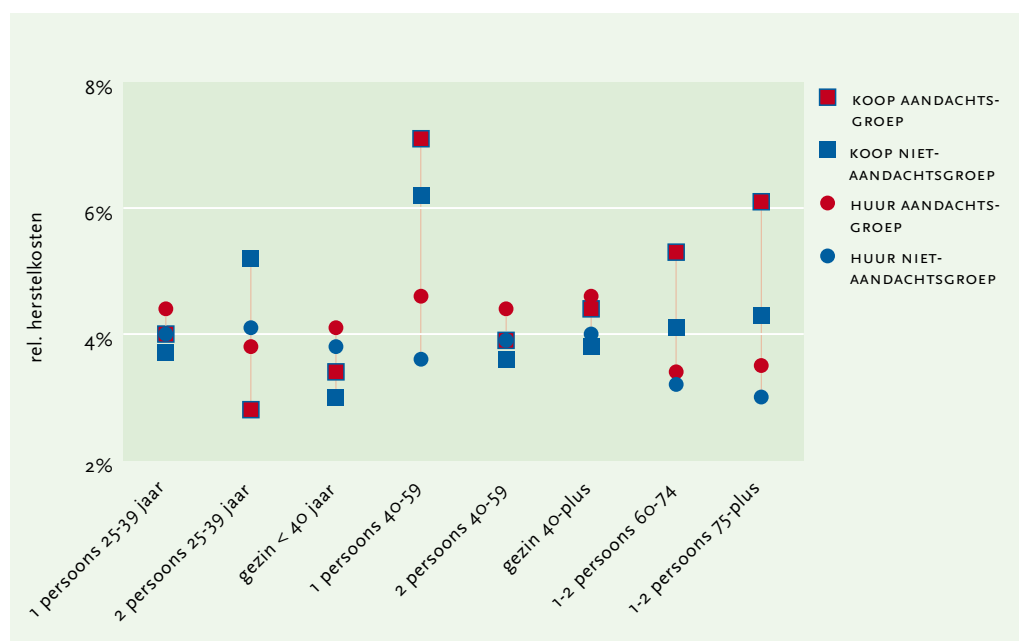
Voor alle doelgroepen is de hypotheekquote hoger voor de lage inkomensgroepen dan voor hun spiegelbeelden met hogere inkomens, met uitzondering van de ouderen tussen de 60 en 75 jaar. Dat komt – zoals hiervoor ook al is aangegeven - doordat de ouderen met hogere inkomens veelal nog wel een hypotheek hebben op de woning, terwijl de ouderen in de aandachtsgroep die (nog) in een koopwoning wonen, hier in meerderheid alleen blijven wonen als de woning vrij is van hypotheeklasten.

6.4 Onderhoud: relatieve herstelkosten

Een belangrijk onderdeel van de KWR is de bouwtechnische opname en de daaruit voortvloeiende inschatting van de onderhoudstoestand. Deze wordt geoperationaliseerd als herstelkosten. Hoge herstelkosten staan dan voor een slechte onderhoudstoestand. Wanneer de herstelkosten worden uitgedrukt als aandeel van de kosten voor nieuwbouw spreken we van ‘relatieve herstelkosten’. Met deze maat is het beter mogelijk om tussen verschillende woningtypen te vergelijken.

Er is een aantal groepen woonconsumenten die gemiddeld genomen in minder goed onderhouden woningen wonen. Dat zijn de eenpersoonshuishoudens tussen de 40 en 60 jaar (zowel lage als hoge inkomens). En de ouderen met een laag inkomen in een koopwoning. Ook gemiddeld genomen is de onderhoudstoestand het slechtst in de koopwoningen die worden bewoond door huishoudens in de aandachtsgroep. De jonge (aanstaande) gezinnen vormen wat dat betreft een positieve uitzondering.

Figuur 6.5 Relatieve herstelkosten van de woning naar doelgroep, inkomenspositie en eigendomsverhouding van de woning



Er zijn meerdere redenen denkbaar die de verschillen in relatieve herstelkosten van de woningen van de diverse doelgroepen verklaren. Naast inkomen zijn onder meer woontijd en ouderdom van de (koop)woning van belang. Zo zijn de relatief lage herstelkosten van de koopwoningen van jonge tweepersoonshuishoudens in de aandachtsgroep te begrijpen doordat zij ook nog kort in de woning wonen (gemiddeld minder dan 3 jaar) en het relatief recent gebouwde woningen betreft (gemiddeld bouwjaar is 1971). Voor de ouderen met een laag inkomen die een eigen huis bewonen geldt het omgekeerde: zij wonen er al lang (gemiddeld 25 jaar) en de woningen behoren ook niet meer tot de jongste (gemiddelde bouwjaar van de woningen 1955).

6.5 Prijs en kwaliteit

Prijsvormingen in de koopmarkt en huurmarkt verschillen sterk. De huurmarkt kent een sterkere beleidsmatige beïnvloeding en de koopmarkt heeft een sterkere marktcomponent. Toch zijn ook delen van de huurmarkt (boven de liberalisatiegrens) vrij terwijl delen van de koopmarkt (nieuwbouw) ook een beleidsmatige invloed kennen. Daarnaast mag worden verwacht dat kwaliteit van de woning en woonomgeving een rol zullen spelen bij de prijsvorming. We schetsen hier allereerst kort welke 'kwaliteitsaspecten' de prijzen het sterkst bepalen. Vervolgens berekenen we op basis van die kwaliteitsaspecten een theoretische 'kwaliteitsprijs'. Door deze te relateren aan de werkelijke prijs wordt een meer- en minderprijs ten opzichte van de geboden kwaliteit bepaald. Hiervan kan worden gezien in welke mate specifieke doelgroepen het nu meer of minder hebben getroffen.

In de suburbane milieus wordt relatief veel huur betaald.



6.5.1 Huurwoningen

De prijs van huurwoningen wordt sterk bepaald²¹ door de grootte van de woning, het type verhuurder (sociaal of particulier), de bouwperiode (vooroorlogs is goedkoper en na 1970 zijn vooral eengezinswoningen duurder) en de kwaliteit van de installaties in de woningen. Boven deze algemene elementen tellen voor meergezinswoningen ook nog het voorzieningenniveau, de onderhoudstoestand en de vervuiling van het woongebouw door in de prijs.

Tabel 6.2 Prijsbepalende elementen van huurwoningen (geordend naar afnemend belang)

meergezins	B	eengezins	B
constante	€ 195,-	constante	€ 80,-
totaal gebruiksoppervlak	+ € 1,62/m ²	bouwperiode: na 1970	+ € 55,-
sociale verhuurder	- € 68,-	totaal gebruiksopp.	+ € 1,00/m ²
oppervlak woonkamer	+ € 3,20/m ²	bouwperiode:	
		vooroorlogs	- € 61,-
bouwperiode vooroorlogs	- € 63,-	sociale verhuurder	- € 55,-
gemeenschappelijke voorzieningen in woongebouw	+ € 5,50 per voorziening	kwaliteit installaties	+ € 130,- in optim. variant
aanwezigheid bad	+ € 55,-	marktsituatie	+ € 25,- in krappe markt
kwaliteit installaties	+ € 130,- in optim. variant	aantal kamers	+ € 15,- per kamer
relatieve herstelkosten	- € 141,- bij 100% van nieuwbouwwaarde	regio: platteland ²²	- € 23,-
vervuiling woongebouw	- € 3,70 bij 100% vervuilde elementen	ouderenwoning	- € 35,-
		aanwezigheid bad	+ € 22,-
R ²	52%		47%

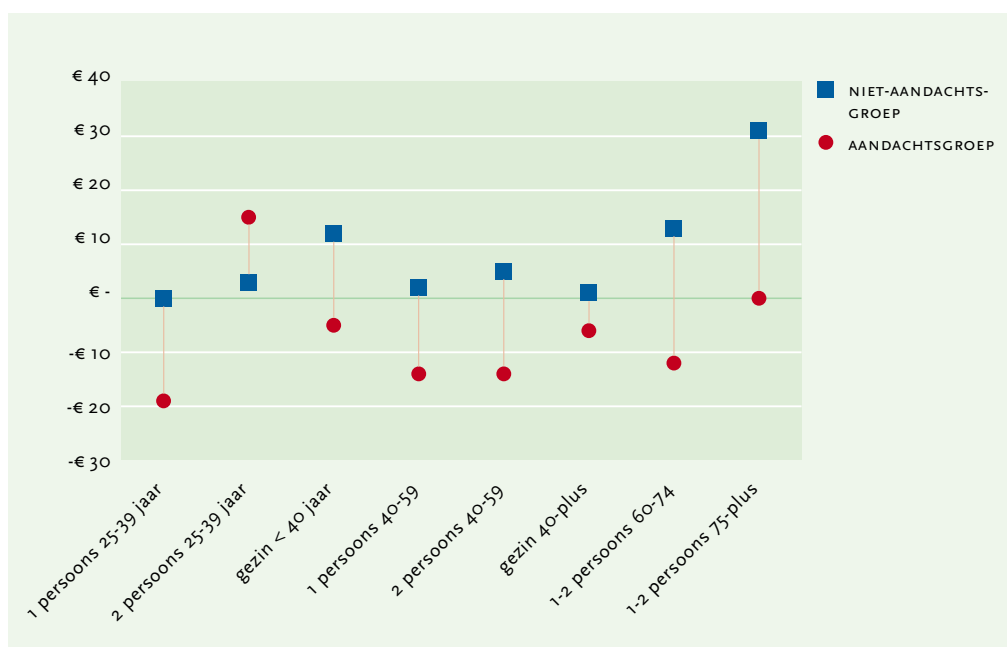
Bij de eengezinswoningen werkt de marktsituatie door in de prijs, evenals het aantal kamers en de specifieke regio waar de woning staat (op het platteland is het goedkoper), of er een bad in de woning is en of het een ouderenwoning betreft (deze zijn - de overige elementen constant gehouden - gemiddeld wat goedkoper).

Als nu de werkelijke huur wordt afgetrokken van de voorspelde huur op basis van de genoemde elementen, ontstaat een indruk van de verhouding tussen prijs en kwaliteit. Of beter: of men relatief veel of weinig betaalt, gezien de geboden kwaliteit en de plek (bijvoorbeeld of het een ruime of krappe woningmarkt betreft). De verhouding tussen prijs en kwaliteit is voor de aandachtsgroep in de huursector over het algemeen gunstiger dan voor de hogere inkomens. En daarbij moet worden opgemerkt dat bij de voorspelde huur al rekening is gehouden met het type verhuurder. Als deze een sociale verhuurder was, is - ongeacht de andere prijsbepalende elementen - € 55 minder gerekend voor een eengezinswoning en € 68 minder voor een meergezinswoning.

²¹ Modellen zijn berekend middels multivariate regressie-analyse. Tussen de 42-52% van de prijsverschillen van de woningen kon worden verklaard door de onderscheiden elementen. Gegeven het doel van de analyses wordt dit voldoende geacht.

²² Dit betreft een samenvoeging van de categorieën 'stadsgewesten platteland' en 'overig Nederland platteland'.

Figuur 6.6 Werkelijke huur minus voorspelde huur (relatieve 'meerprijs' exclusief huursubsidie) naar doelgroep en inkomenspositie



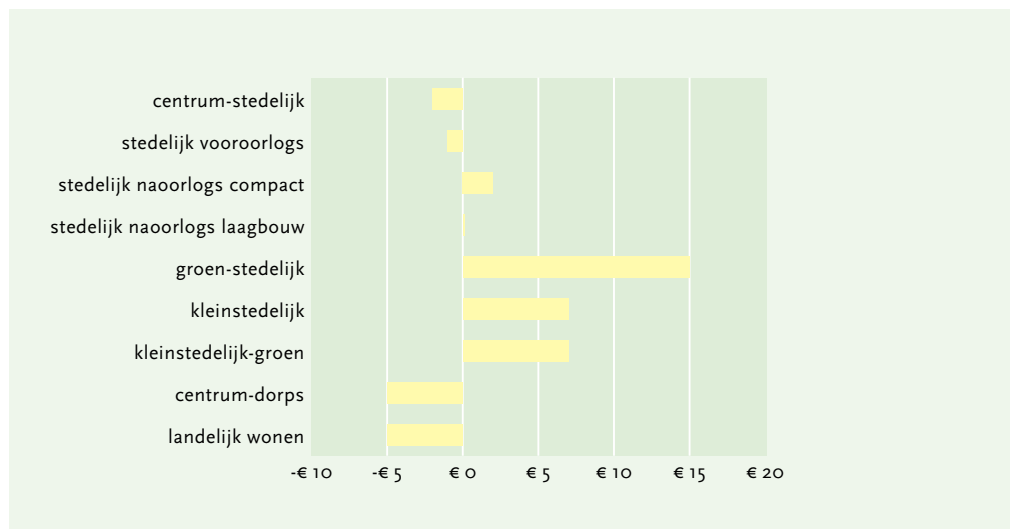
De doelgroep die in verhouding het meest moet betalen voor de woning is de groep 75-plussers met een hoger inkomen. Ook allochtonen zijn gemiddeld genomen minder gunstig af. Zij wonen in absolute zin wel goedkoper, maar in verhouding tot de kwaliteit van de woning lijkt de prijs nog steeds aan de hoge kant. Dit beeld komt overeen met de al eerder aangehaalde krappe behuizing van de allochtonen, gecombineerd met de geringe omgevingskwaliteit van de wijken waar ze wonen.

Tabel 6.3 Relatieve meerprijs huurwoningen naar etnische achtergrond en inkomen

	autochtoon	allochtoon
aandachtsgroep	- € 8,60	- € 0,50
niet-aandachtsgroep	€ 6,40	€ 19,10

Toch lijkt het er niet op dat bijvoorbeeld het wonen in de grootstedelijke wijken, waar relatief veel allochtonen wonen, structureel duurder is. De wijken waar relatief veel huur wordt betaald voor de geboden kwaliteit zijn eerder de suburbane milieus: groenstedelijk, kleinstedelijk en kleinstedelijk groen. Landelijk wonen en centrum-dorps wonen geeft veel waar voor het geld.

Figuur 6.7 Relatieve meerprijs huurwoningen naar woonmilieu



6.2.1 Koopwoningen

De prijsvorming van bestaande koopwoningen wordt vooral bepaald door de ruimte in en om de woning en de marktsituatie.²³ Ook de aanwezigheid van positieve omgevingselementen draagt bij aan de prijs van de woningen.

Tabel 6.4 Prijsbepalende elementen van koopwoningen

meergezins	β	Eengezins	β
totaal gebruiksoppervlak	0,32	totaal gebruiksoppervlak	0,29
oppervlak woonkamer	0,22	oppervlak woonkamer	0,23
marktsituatie	0,14	Marktsituatie	0,18
positieve omgevingselementen	0,09	Rijwoning	-0,11
bouwperiode: na 1970	0,09	oppervlak buitenruimte	0,11
kwaliteit installaties	0,09	positieve omgevingselementen	0,09
hoogte woonkamer	0,09	aantal slaapkamers	0,07
oppervlak balkon	0,08	bouwperiode: vooroorlogs	0,06
eigen grond	0,06	aanwezigheid garage	0,06
		aanwezigheid bad	0,03
R ²	42%		45%

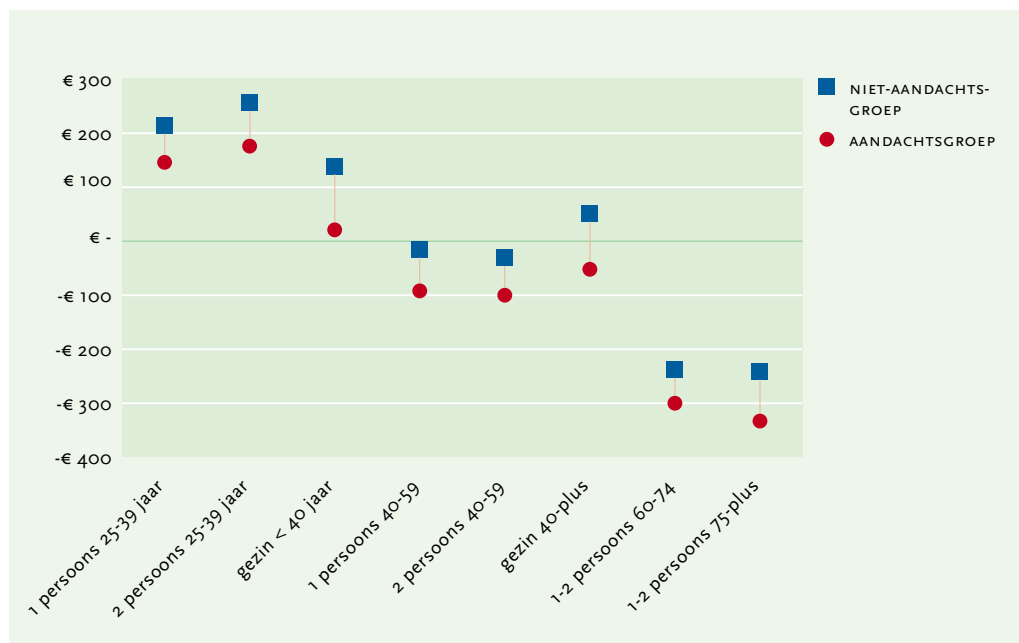
Koopappartementen zijn duurder als ze na 1970 zijn gebouwd, terwijl juist vooroorlogse eengezinswoningen duurder zijn. Verder zijn pré's voor koopappartementen: eigen grond (geen erfpacht), hoog niveau van de installaties en een hoge woonkamer. Voor eengezinswoningen zijn belangrijke pré's: het aantal slaapkamers en de aanwezigheid van een garage en een bad.

²³ Deze is overigens slechts summier in beeld gebracht middels een tweedeling in provincies met een relatief ruime markt (Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel en Zeeland) en provincies met een krappe markt.

Rijwoningen zijn - de overige kenmerken constant gehouden - goedkoper dan 2/1-kap-woningen en vrijstaande woningen.

Zoals mag worden verwacht wonen de ouderen in een koopwoning relatief goedkoop.²⁴ Zij hebben de hypotheek al geheel of gedeeltelijk afgelost en hebben daardoor in verhouding tot de kwaliteit die ze 'verwonen' lage lasten. Voor de jongeren - en de jongere tweepersoonshuishoudens in het bijzonder - geldt het omgekeerde. Zij staan aan het begin van de wooncarrière en wonen dus verhoudingsgewijs duur.

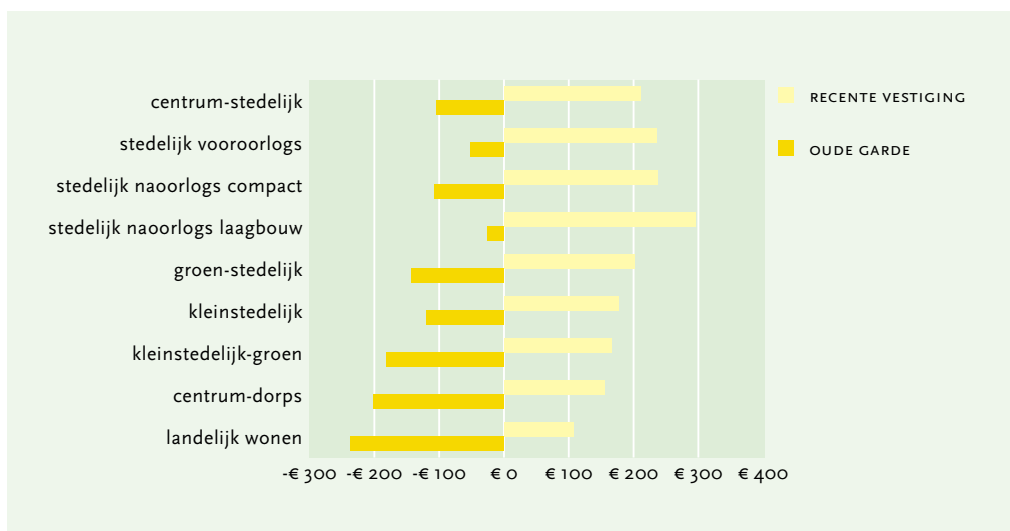
Figuur 6.8 Relatieve meerprijs koopwoningen naar doelgroep en inkomenspositie



Er is ook een structureel verschil tussen de hogere en lagere inkomensgroepen. De hogere inkomensgroepen wonen relatief - ten opzichte van de kwaliteit van hun woningen - duurder. Wellicht dat hierin nog het effect van de sociale koopwoningen doorklinkt. De kopers hebben relatief veel waar voor hun geld gekregen in de dorpse en landelijke woonmilieus. De hypotheeklasten zijn relatief hoog in de stedelijke milieus. Vooral de vooroorlogse en naoorlogse laagbouw is duur in verhouding tot de geboden kwaliteit.

²⁴ Zie voor een uitleg van de berekeningswijze van de meerprijs voor koopwoningen de bijlagen.

Figuur 6.9 Relatieve meerprijs koopwoningen voor recente vestigers (na 1992) en de 'oude garde' naar woonmilieu



7. Keuzevrijheid

Belangrijkste conclusies

De toegenomen welvaart maakt mensen meer autonoom in hun vraag naar de kwaliteit in het wonen. Deze autonomie valt niet meer te ontkennen: zij die dat kunnen en willen, zoeken net zo lang naar alternatieven tot ze krijgen wat ze wensen en laten zich daarbij niet langer sturen door de overheid. In de nota Mensen Wensen Wonen staat hierover: “Naarmate men meer te besteden heeft, nemen de keuzemogelijkheden toe. Voor mensen die onvoldoende in staat zijn hun maatschappelijk gerechtvaardigde vraag te effectueren, zijn vraagondersteunende maatregelen nodig.” De overheid ziet het daarom als haar taak een kwaliteitsaspect aan het meer traditionele repertoire van woningtype, woninggrootte en woonmilieu toe te voegen: keuzevrijheid. Eigenlijk is keuzevrijheid een metakwaliteit, een kwaliteit die voorwaarde is voor de bereikbaarheid van wensen met betrekking tot bekende kwaliteiten als type, grootte en woonmilieu.

In de Nota Mensen Wensen Wonen worden vijf factoren genoemd die keuzevrijheid bepalen. Voor twee daarvan, financiële spankracht en het woningaanbod, biedt de KWR enige aanknopingspunten voor een verkenning.

Dit hoofdstuk beoogt een eerste verkenning te bieden van een mogelijke operationalisering van het concept keuzevrijheid als metakwaliteit. Keuzevrijheid wordt in deze benadering opgevat als de overeenstemming tussen de door de consument gevraagde variatie in het aanbod en de geboden variatie in de realiteit.

Keuzevrijheid in het woningaanbod impliceert een gevarieerd aanbod: in de woningvoorraad moet voor elk wat wils te vinden zijn. Om daar een eerste inzicht in te krijgen, wordt de variatie in het aanbod - zoals gemeten met de KWR - vergeleken met de variatie in wensen van de consument. Alleen de maten geven, is echter niet voldoende. Allereerst heeft het aangeboden aantal opties of de variatie niet overeen te komen met de gewenste variatie, zowel in kwantitatieve zin – mensen hebben niet zoveel behoefte aan variatie – als in kwalitatieve zin – mensen wensen andere opties dan in de woningvoorraad aanwezig is. Onderzoek naar keuzevrijheid vergt dan ook een goed begrip van de woonwensen van diverse doelgroepen. Financiële spankracht behelst het beleidspunt dat variatie niet alleen toegankelijk is voor draagkrachtigen, maar dat er ook iets te kiezen valt voor minder-draagkrachtigen. Om hier inzicht in te krijgen worden variatie in aanbod en vraag vergeleken voor verschillende doelgroepen.

IN DIT HOOFDSTUK:

- 7.1 Variatie in woningkenmerken
- 7.2 Variatie in huur- en koopprijzen
- 7.3 Keuzemogelijkheden voor specifieke doelgroepen

7.1 Variatie in woningkenmerken

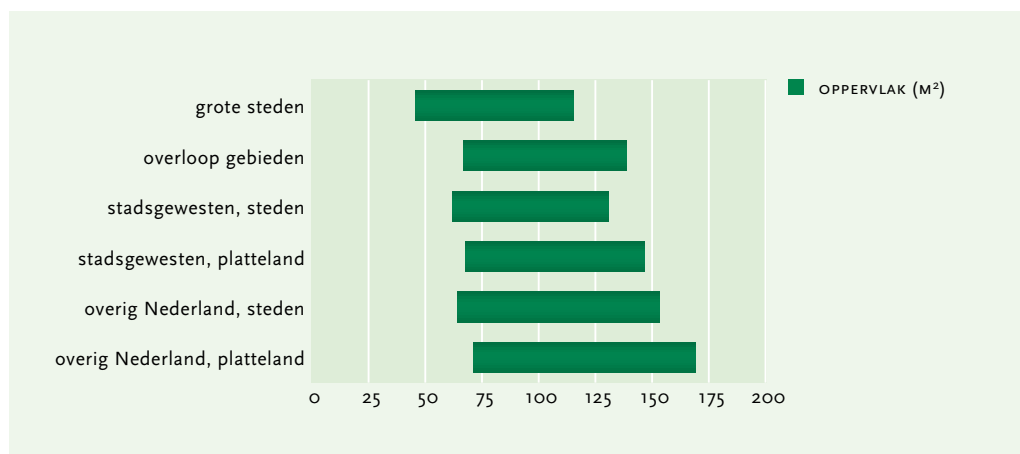
7.1.1 Woninggrootte

De grootte van de woning is een van de kwaliteiten waarin keuzevrijheid gewenst is. Afhankelijk van huishoudentypen en bijbehorende leefstijlen heeft men wensen voor woningen van verschillende grootte. Die variatie moet er dan wel zijn en figuur 7.1 geeft daar een beeld van. De breedte van de balken geeft de mate van variatie²⁵ in het aanbod weer – uitgesplitst naar type regio. Iedere balk representeert ongeveer tweederde van het aanbod. De balken zijn zo gepositioneerd dat het midden overeenkomt met het gemiddelde woningoppervlak.

In de grote steden, de overloopgebieden en de steden in de stadsgewesten wordt de minste variatie geboden, de balken zijn hier het smalst. In de categorie 'overige Nederland' hebben mensen de meeste keus. Daar waar de ruimte beperkt is, zijn de mogelijkheden voor grote verschillen kleiner.



Figuur 7.1 Variatie in de grootte van de woning (gebruikoppervlak)



²⁵ De maat voor variatie die hier gebruikt wordt, is de standaard deviatie.

7.1.2 Aantal kamers

Een andere maat voor woninggrootte is het aantal kamers. Daar is in de woningvoorraad op het eerste gezicht weinig variatie in te zien. Het zijn drie, vier- en vijfkamerwoningen, en buiten deze range is het aantal woningen betrekkelijk schaars.

De variatie in de woningvoorraad kan aangeduid worden met een concentratiemaat, zoals de Herfindahlindex.²⁶ Deze uit de economie afkomstige index beoogt weer te geven in hoeverre er sprake is van concentratie van aanbieders. Bij een monopoliesituatie (één optie) is de index 1. Bij een oneindig aantal opties nadert de index 0. De inverse van de index kan dan ook worden gezien als het aantal opties. Dit interpreteren we als keuzevrijheid.

Beschouwt men bijvoorbeeld elk aantal kamers als een optie, dan kan op basis van de bestaande woningvoorraad bezien worden hoeveel opties men heeft. In tabel 7.1 staan de resultaten. In de grote steden is de index het laagst, oftewel het aantal opties is er het grootst; op het platteland is het aantal opties het kleinst. Bij koopwoningen in de grote steden zijn de keuzemogelijkheden met betrekking tot het aantal kamers opvallend groot. De overige gebieden verschillen niet veel van elkaar. In de huursector zijn de keuzemogelijkheden op het platteland het kleinst. De steden (en de overloopgebieden) bieden min of meer een gelijke variatie in het aantal kamers.

Om te beoordelen of het aantal opties groot genoeg is om van keuzevrijheid te mogen spreken, kan de bestaande voorraad worden afgezet tegen de vraag. Eveneens in tabel 7.1 staat het gewenste aantal opties. In het geval van koopwoningen moet worden geconcludeerd dat de regio's niet verschillen. Het gewenste aantal opties is in het algemeen kleiner dan het aantal opties dat in de voorraad beschikbaar is, alleen op het platteland komen vraag en voorraad overeen. In de huursector geldt eveneens dat het aantal gevraagde keuzemogelijkheden kleiner is dan in de voorraad beschikbaar is. Wel zijn bij huurwoningen verschillen in het gewenste aantal opties zichtbaar tussen regio's: in de grote steden worden meer opties gevraagd dan op het platteland.

²⁶ Zie voor een uitleg van deze index het bijlagenrapport.

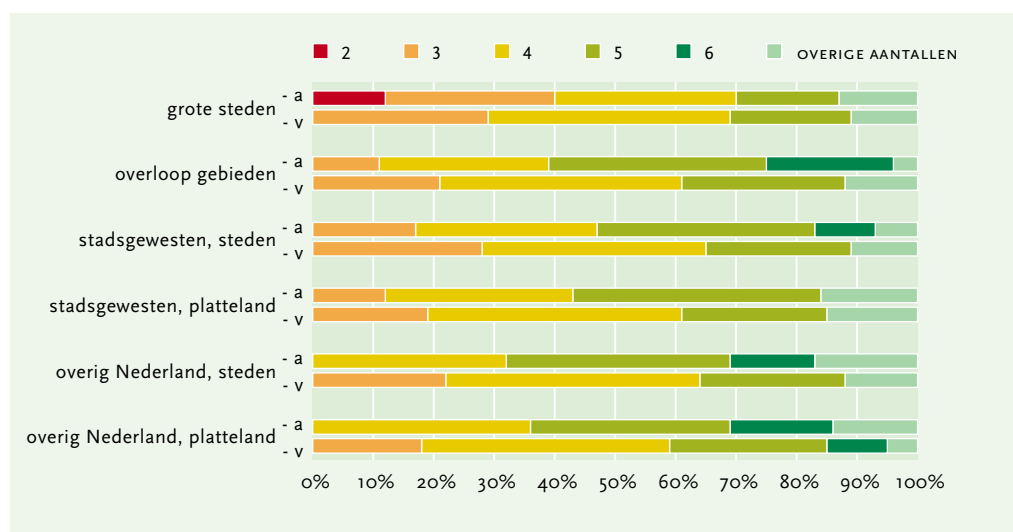
Tabel 7.1 Concentratie in de woningvoorraad voor het aantal kamers en concentratie van de vraag naar het aantal kamers, uitsplitst naar regio en onderscheiden naar huur- en koopwoningen.

		Grote Steden	Overloop gebieden	Stads-gewesten, steden	Stads-gewesten, platteland	Overig Nederland, steden	Overig Nederland, platteland
Koopwoningen							
Voorraad	Index	0,22	0,27	0,26	0,29	0,27	0,27
	Opties	4,6	3,8	3,9	3,5	3,7	3,6
Gewenst	Index	0,29	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
	Opties	3,5	3,6	3,6	3,6	3,5	3,6
Huurwoningen							
Voorraad	Index	0,27	0,27	0,27	0,33	0,29	0,30
	Opties	3,7	3,7	3,7	3,0	3,5	3,3
Gewenst	Index	0,29	0,33	0,33	0,36	0,32	0,36
	Opties	3,4	3,0	3,0	2,8	3,1	2,8

Bron: KWR 2000 (voorraad) en WBO 1998 (vraag)

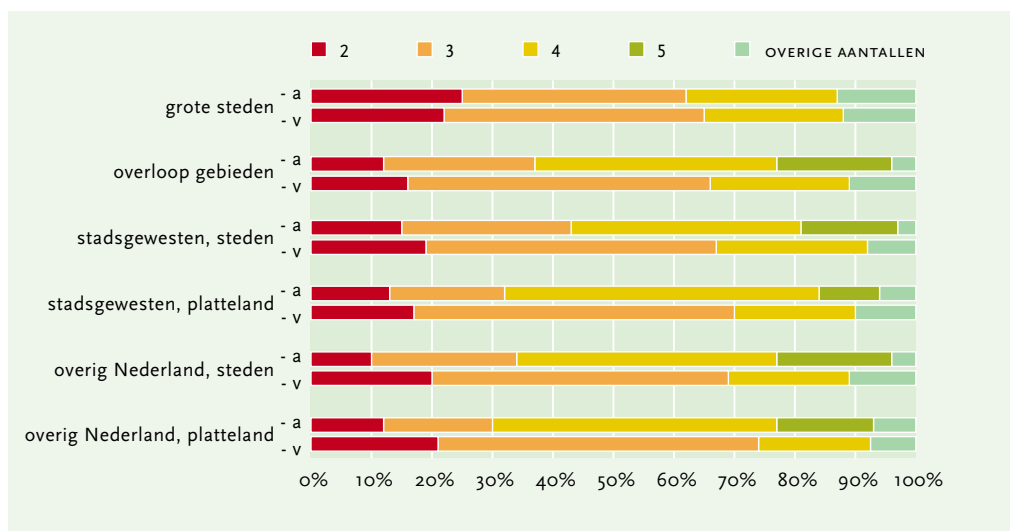
Tot nog toe is alleen een mate van keuzevrijheid besproken, of het aantal opties. Om te weten welke opties er zoal in de voorraad zijn, en welke gewenst, moet de voorraadverdeling respectievelijk wensverdeling bekeken worden. Deze twee verdelingen worden in figuur 7.2 en figuur 7.3 weergegeven. De ruimere keuzemogelijkheid bij koopwoningen in de grote steden lijkt verklaard te worden door het betrekkelijk grote aanbod tweekamerwoningen. Het geringere aantal opties bij huurwoningen op het platteland wordt veroorzaakt door een dominante positie van de vierkamerwoning: deze bepaalt de helft van het aanbod, zodat woningen met andere kameraantallen verdeeld moeten worden over de overige vijftig procent.

Figuur 7.2 Aandeel koopwoningen in de voorraad (a) en het aantal koopwoningen dat gevraagd wordt (v) naar het aantal kamers²⁷



²⁷ Kameraantallen waarvan minder dan 10% in de voorraad aanwezig is, vallen in de categorie 'overige aantallen'.

Figuur 7.3 Aandeel huurwoningen in de voorraad (a) en het aantal huurwoningen dat gevraagd wordt (v) naar het aantal kamers²⁵



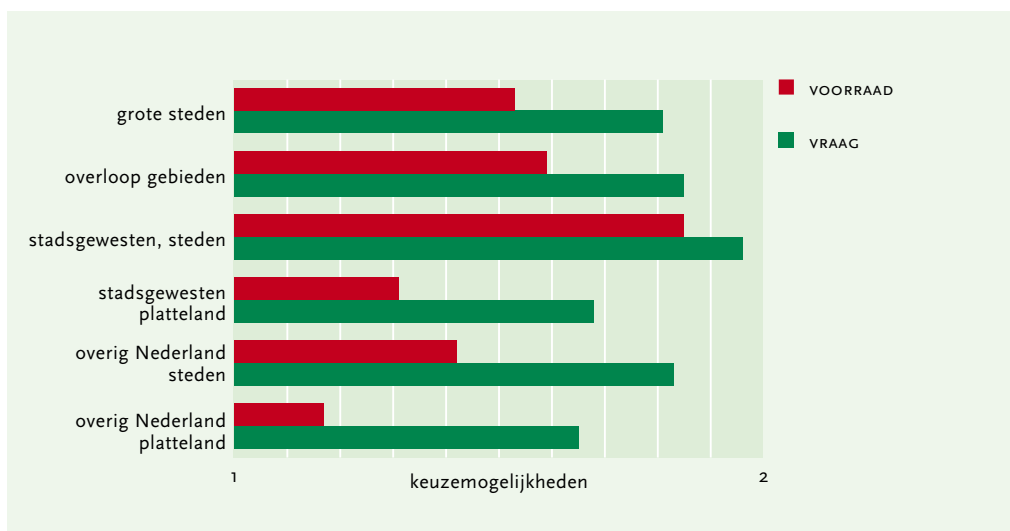
Bron: KWR 2000 (voorraad) en WBO 1998 (vraag)

7.1.3 Woningtype

Naast de grootte van de woning kan ook de variatie in de voorraad met betrekking tot woningtype, eengezins- of meergezinswoning, onderzocht worden. Met dezelfde Herfindahlindex kan de mate van concentratie van een van beide woningtype weergegeven worden. In figuur 7.4 staan de inversewaarden van de index, die ook hier als maat voor de keuzemogelijkheid geïnterpreteerd wordt. Op het platteland is de concentratie van een type het grootst, de waarden liggen van alle regio's het dichtst bij 1. Uit de figuur valt niet direct af te lezen welk woningtype dit is, maar het betreft hier – niet onverwacht – de eengezinswoningen. Behalve in de grote steden zijn er in alle regio's meer eengezins- dan meergezinswoningen. In de steden in de stadsgewesten is de variatie het grootst, dat wil zeggen dat geen van beide woningtypen (zeer) dominant aanwezig is.

De variatie in het woningaanbod kan pas goed beoordeeld worden als die vergeleken wordt met de variatie in de vraag. De vraag naar bepaalde woningtype blijkt in alle regio's minder geconcentreerd rond één woningtype dan het aanbod. Op het platteland is de vraagconcentratie wederom het hoogst (en dus de vraag naar verschillende woningtypen het laagst).

Figuur 7.4 Keuzemogelijkheden in type woning: eengezins- of meergezinswoning (1 minimum, 2 is maximum aantal opties)



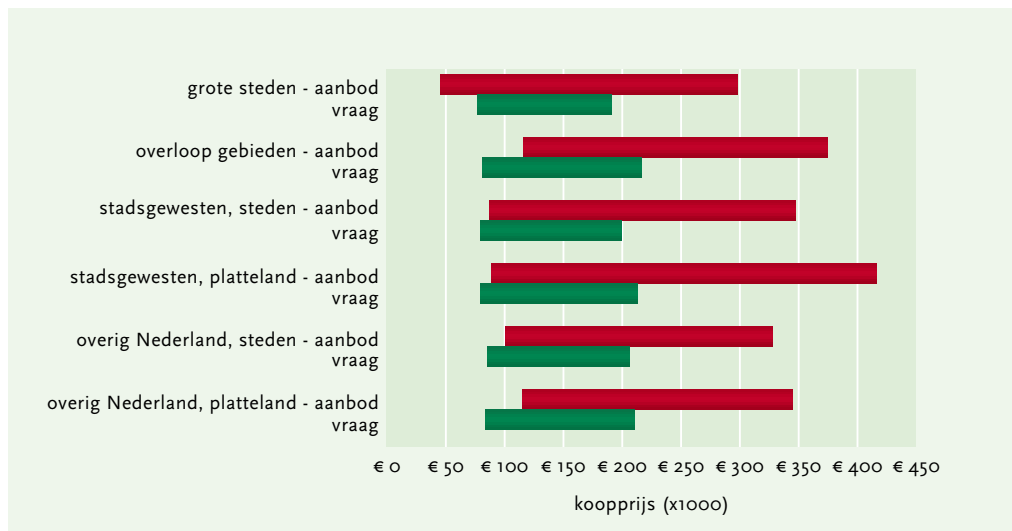
Bron: KWR 2000 (voorraad), WBO 1998 (vraag)

De vraag op het platteland naar eengezinswoningen overtreft die van meergezinswoningen, maar in verhouding tot het aanbod wenst men meer keuzemogelijkheid. In de grote steden geldt hetzelfde effect, alleen zijn er daar meer meergezinswoningen – en worden er ook meer meergezins- dan eengezinswoningen gevraagd – er wordt meer variatie gevraagd dan het aanbod toelaat.

7.2 Variatie in huur- en koopprijzen

Keuzemogelijkheid in woningprijzen is van belang om de woningmarkt toegankelijk te houden (of te maken) voor mensen uit verschillende inkomenscategorieën. De staat van de variatie in koopprijzen is weergegeven in figuur 7.5. De verkoopwaarde van de Nederlandse woningvoorraad laat een zeer gevarieerd beeld zien, de variatie in de gewenste koopprijs is aanzienlijk kleiner. Opvallend is dat de keuzemogelijkheden in woningprijs in vergelijking met de vraag vooral in het duurdere segment te vinden zijn. Alleen in de grote steden is ook in het goedkope segment meer te kiezen dan gevraagd wordt.

Figuur 7.5 Variatie in aangeboden (a) en gewenste (v)²⁸ koopprijzen naar regio

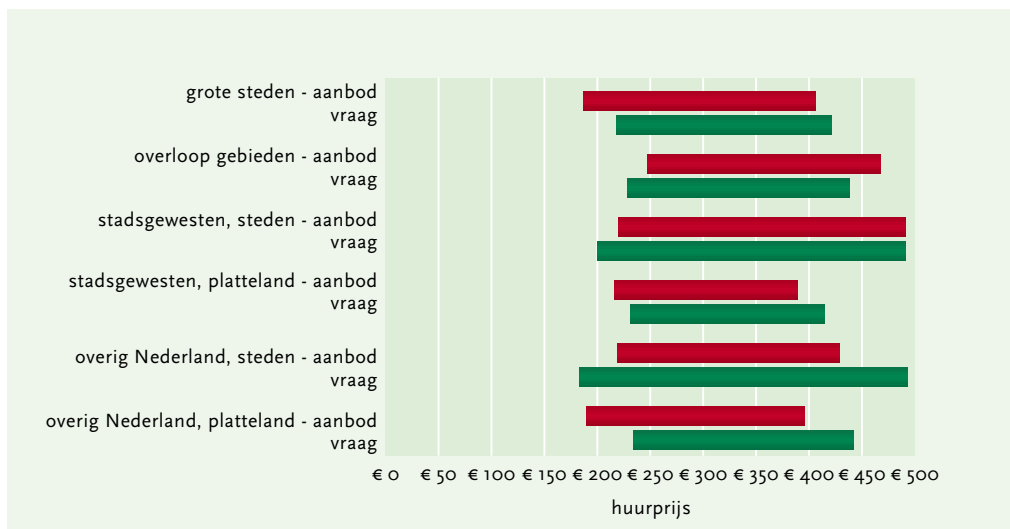


Bron: KWR 2000 (aanbod/verkoopwaarde), WBO 1998 (vraag/wens)

Waar tussen de variaties in vraag en aanbod in de koopsector grote verschillen te zien zijn, is in de huursector het tegendeel het geval. De variatie in huurprijzen in de woningvoorraad loopt behoorlijk synchroon met de variatie in gewenste huurprijzen. In de steden in de stadsgewesten en overig Nederland wenst men een iets gevarieerder aanbod dan de voorraad nu kan bieden. In de grote steden is de spanwijdte van geboden huur en gevraagde huur nagenoeg gelijk, wel is men over het algemeen bereid iets meer huur voor een woning te betalen. In de overloopgebieden vindt men juist de huren gemiddeld genomen wat hoog, hoewel de hoeveelheid variatie in huurprijzen overeenkomt met de wensen van woonconsumenten.

²⁸ De gewenste koopprijzen uit het WBO 1998 zijn aangepast aan de statische koopkrachtverandering in de jaren 1999 en 2000 (Bron: CBS).

Figuur 7.6 Variatie in aangeboden (a) en gewenste (v)²⁹ huurprijzen naar regio



Bron: KWR 2000 (aanbod/verkoopwaarde), WBO 1998 (vraag/wens)

7.3 Keuzemogelijkheden voor specifieke doelgroepen

Al naar gelang de huishoudensamenstelling en leefstijl hebben bepaalde groepen hun eigen wensen. Een van de groepen waarvan vaak beweerd wordt dat zij te weinig keuzemogelijkheden hebben, zijn de gezinnen in de grote steden. Zij vertrekken vaak uit de stad op zoek naar meer ruimte die in de grote steden amper geboden kan worden. In figuur 7.7 staat weergegeven hoe groot het aantal opties is dat gezinnen in de grote steden hebben en hoe groot



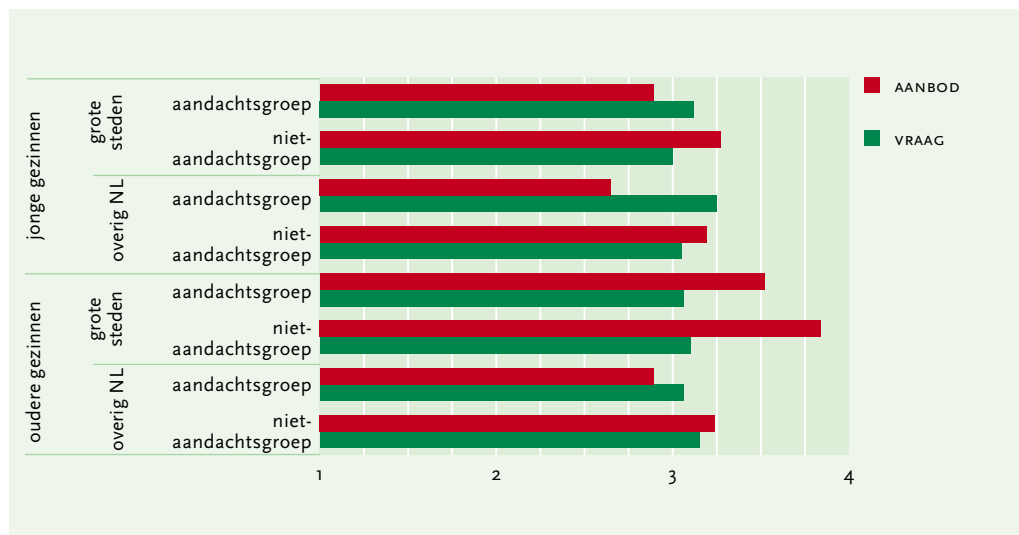
In de aandachtsgroep van 75 jaar en ouder is een betrekkelijk grote vraagconcentratie naar ouderenwoningen.

²⁹ De gewenste huurprijzen uit het WBO 1998 zijn aangepast aan de statische koopkrachtverandering in de jaren 1999 en 2000 (Bron: CBS).

het aantal opties is dat zij wensen. Jonge gezinnen (18 tot en met 39 jaar) in de aandachtsgroep vragen meer keuzemogelijkheid met betrekking tot aantal kamers dan de voorraad waarin deze gezinnen wonen, toelaat.

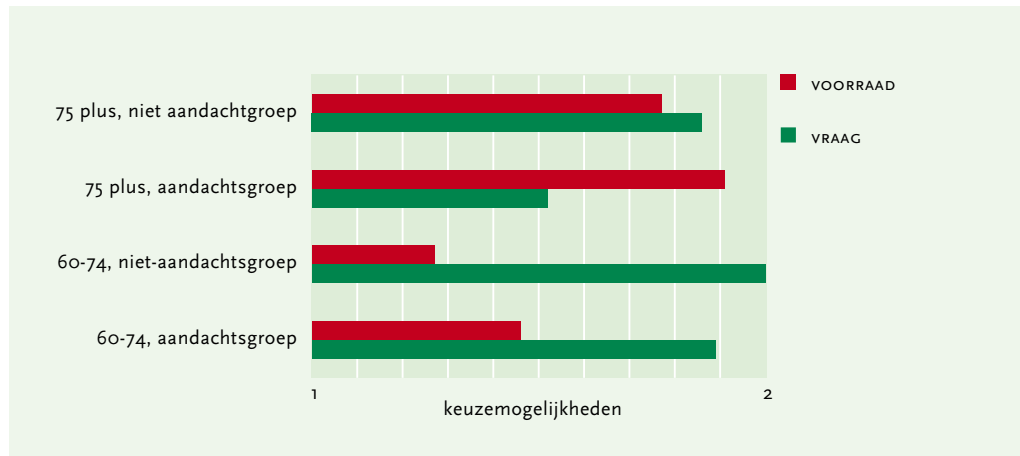
Voor de oudere gezinnen (40 tot en met 59 jaar) in de grote stad lijkt het er op dat zij voldoende keuzemogelijkheden hebben gezien het groter aantal opties dat in de voorraad geboden wordt. Hier doet echter wel het effect op dat ook al in paragraaf 7.2.3 besproken werd: het aantal opties is in de grote steden groter doordat daar nog veel tweekamerwoningen te vinden zijn. Tweekamerwoningen zijn echter geen reële optie voor gezinnen – ongeacht inkomen of leeftijdsgroep. De waarde van keuzevrijheid moet daarom altijd in het licht worden gezien van reële wensen.

Figuur 7.7 Keuzemogelijkheden in het aantal kamers van gezinnen in de aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep in grote steden versus overig Nederland



Voor een andere groep met specifieke woonwensen, de ouderen, is de keuzemogelijkheid voor een ouderenwoning onderzocht. De geringste vraag naar keuzemogelijkheden bestaat in de aandachtsgroep van 75 jaar en ouder. Driekwart van deze groep mensen wil een ouderenwoning, zodat dit in deze groep een betrekkelijk grote vraagconcentratie naar ouderenwoning oplevert. De vraag naar ouderenwoningen in de groep ‘jongere’ ouderen (60 tot en met 74 jaar) laat een (bijna) maximale variatie zien: ongeveer de helft van beide groepen wenst een ouderenwoning; de andere helft niet. Deze jongere ouderen wonen veelal niet in ouderenwoningen, zodat de keuzemogelijkheden in de voorraad laag uitvallen – althans op basis van hoe deze groep ouderen feitelijk woont.

Figuur 7.8 Keuzemogelijkheden van ouderen in de aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep voor een ouderenwoning



8. Beleving van de woonsituatie

Belangrijkste conclusies

In voorgaande hoofdstukken is uitgebreid beschreven hoe de woonsituatie van typen huishoudens onderscheiden naar hun inkomenssituatie verschilt. Ook is - waar relevant - ingegaan op de specifieke situaties van allochtonen en van ouderen. Zijdelings is ook al aandacht besteed aan de oordelen van de bewoners zelf: wat vinden zij van hun woonsituatie. In dit hoofdstuk staat dat centraal. Het gaat dan om vragen als: “Hangt de kwaliteit van de woning samen met de tevredenheid”, “Zijn er structurele verschillen in tevredenheid tussen doelgroepen?”, “Waardoor worden verschillen in tevredenheid verklaard?” of “Waardoor wordt het ontbreken van verschillen in tevredenheid verklaard als er wel objectieve verschillen zijn?”

De tevredenheid met de woonsituatie verschilt enorm tussen de koop- en de huursector. Bewoners van koopwoningen zijn – los van hun inkomenssituatie - over het algemeen veel tevredener met hun woonsituatie dan huurders. De belangrijkste reden daarvoor is dat de koopsector ook meer ruimte in en om de woning biedt dan de huursector. Daar staat tegenover dat als de verhouding tussen prijs en kwaliteit onder druk staat en/of de woonlasten en vereiste onderhoudsinspanningen die samengaan met een koopwoning te veel worden, de situatie omkeert in het voordeel van de huursector.

Een aantal doelgroepen is structureel minder ‘goed’ gehuisvest. Voor de meesten lijkt dat een tijdelijke kwestie – zoals de eenpersoonshuishoudens en (jonge) gezinnen in koopwoningen. Een aantal andere groepen lijkt meer structureel suboptimaal te wonen. De allochtonen zijn daarvan het duidelijkste voorbeeld. Hun woonsituatie is gemiddeld genomen minder gunstig dan die van de autochtone bevolking. Dat geldt ook wanneer binnen de (grote) steden wordt vergeleken. Dit hangt sterk samen met de keuze (?) van de allochtonen voor de goedkoopste delen van de voorraad. Hun woonlasten zijn dan wel laag, maar de geboden ruimte is ook klein. In meer algemene zin geldt dit probleem ook voor gezinnen in de aandachtsgroep als geheel. Hun mogelijkheden om een ‘passende’ woonsituatie te verwerven zijn beperkt, wat resulteert in onvrede met die situatie.

Tot slot zijn ook de mogelijkheden voor ouderen in de aandachtsgroep beperkt. Zij zijn minder dan hun spiegelbeelden met een hoger inkomen in staat zich een woonsituatie te creëren die de mogelijkheid biedt om lang zelfstandig te kunnen blijven wonen. Deze groep oriënteert zich dan ook eerder – als de huidige woonsituatie niet meer past - op onzelfstandige woonruimte. Dit wordt ondersteund door de relatief slechte gezondheidspositie van deze groep woonconsumenten.

IN DIT HOOFDSTUK:

8.1 Tevredenheid met de woonsituatie en verhuisgeneigdheid

8.2 Achtergronden per doelgroep

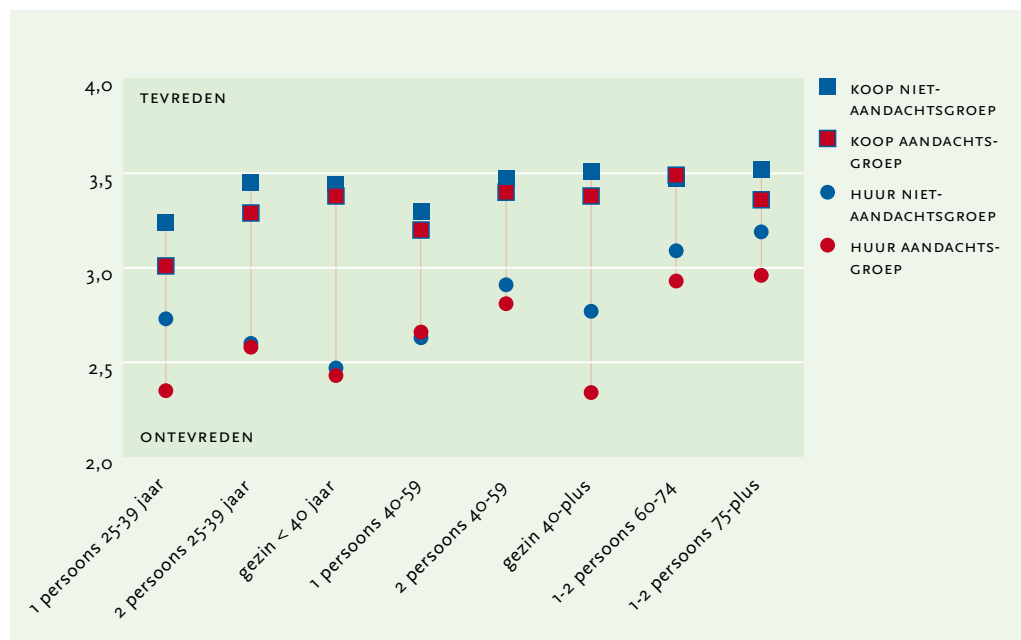
8.1 Tevredenheid met de woonsituatie en verhuiscandidate

Uit de literatuur is bekend dat bewoners van een koopwoning over het algemeen veel tevredener zijn met hun woning dan bewoners van een huurwoning. Omdat de eigendomsverhouding sterk verschilt naar inkomensgroep, dient bij een vergelijking tussen doelgroepen naar inkomen rekening te worden gehouden met of men in een koop- of een huurwoning woont.

Gemiddeld genomen zijn de hogere inkomens tevredener met hun woning dan de lagere inkomensgroepen. Dat verschil is echter veel kleiner dan het verschil tussen kopers en huurders. Zo zijn jonge gezinnen met een hoog inkomen niet tevredener met hun woning dan jonge gezinnen met een laag inkomen. Voor deze huishoudens is het onderscheid tussen kopen of huren echter wel heel belangrijk voor hun tevredenheid. Lagere inkomensgroepen die ontevredener zijn met hun woning dan hun spiegelbeelden met een hoger inkomen zijn:

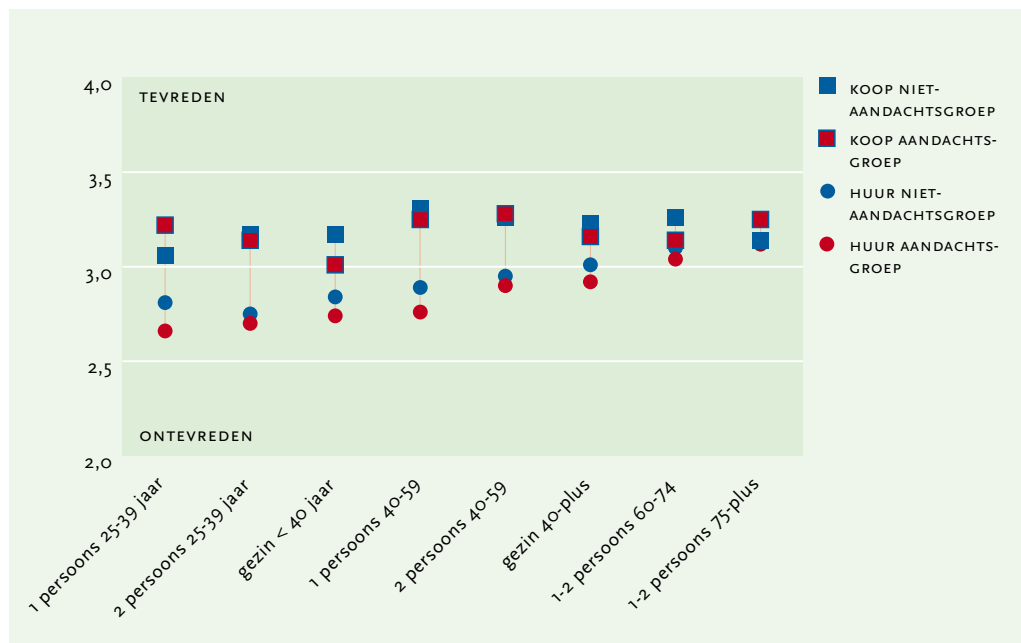
- Eenpersoonshuishoudens 25-39 jaar, zowel in koop- als huurwoningen
- Tweepersoonshuishoudens 25-39 jaar in een koopwoning
- Oudere gezinnen (40-plus) in een huurwoning
- 60-74-jarigen in huurwoningen
- 75-plussers, zowel in koop- als huurwoningen

Figuur 8.1 Tevredenheid met de woning naar huishoudenstype, inkomen en eigendomsverhouding van de woning



De verschillen in tevredenheid met de woonomgeving zijn minder groot dan de verschillen tussen huishoudens in hun tevredenheid met de woning. Opvallend is dat de verschillen tussen inkomensgroepen en tussen bewoners van huur- en koopwoningen steeds kleiner worden met het voortschrijden van de leeftijd.

Figuur 8.2 Tevredenheid met de woonomgeving naar huishoudenstype, inkomen en eigendomsverhouding van de woning



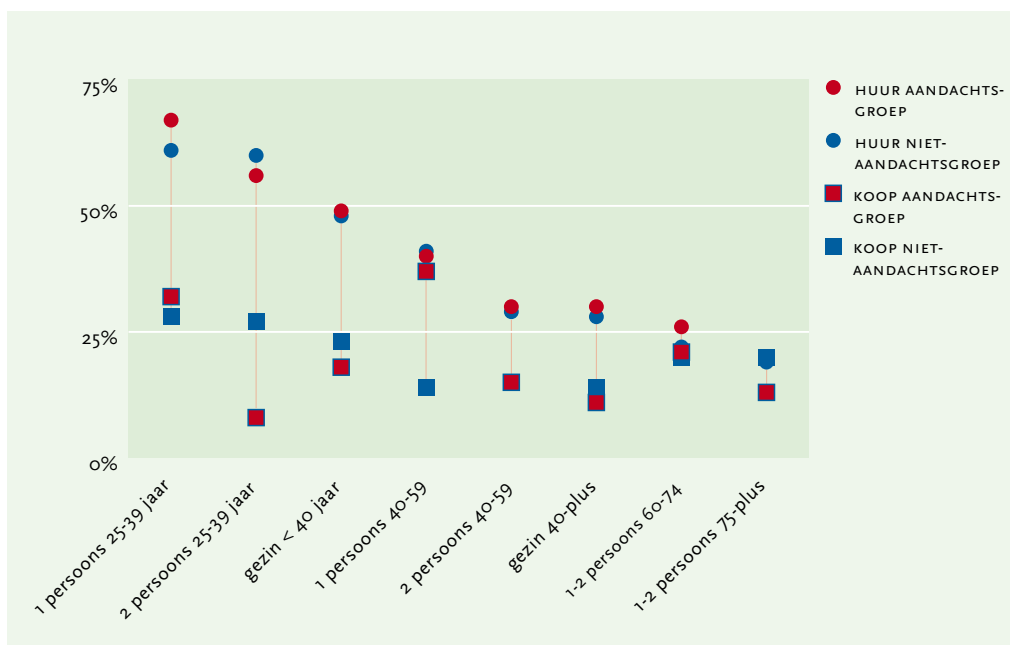
Groepen die er in negatieve zin uitspringen zijn:

- Eenpersoonshuishoudens 25-60 jaar in huurwoningen;
- Tweepersoonshuishoudens 25 - 40 jaar in huurwoningen;
- Jonge gezinnen in huurwoningen.

De met de leeftijd toenemende tevredenheid met de woning en woonomgeving resulteert in een afnemende verhuisgeneigdheid met het vorderen van de jaren. Waar tweederde van de alleenstaanden tot 40 jaar wonend in een huurwoning wil verhuizen is dat een op de vijf of minder voor 75-plussers. Groepen met een opvallend lage verhuisgeneigdheid zijn:

- Tweepersoonshuishoudens tot 40 jaar, laag inkomen in een koopwoning
- 40-plussers (1- en 2-persoons en gezinnen), hoog inkomen in koopwoning
- Oudere gezinnen en tweepersoonshuishoudens 40-60 jaar, laag inkomen in koopwoning
- 75-plussers met een laag inkomen in koopwoningen

Figuur 8.3 Verhuisceneigheid naar huishoudenstype, inkomen en eigendomsverhouding van de woning



Groepen die (vergeleken met het normale patroon) relatief sterk verhuisceneigd zijn, zijn:

- Huishoudens tot 40 jaar in een huurwoning;
- Eenpersoonshuishoudens 40-59, laag inkomen in een koopwoning;
- 75-plussers met een hoog inkomen in een koopwoning.

8.2 Achtergronden per doelgroep

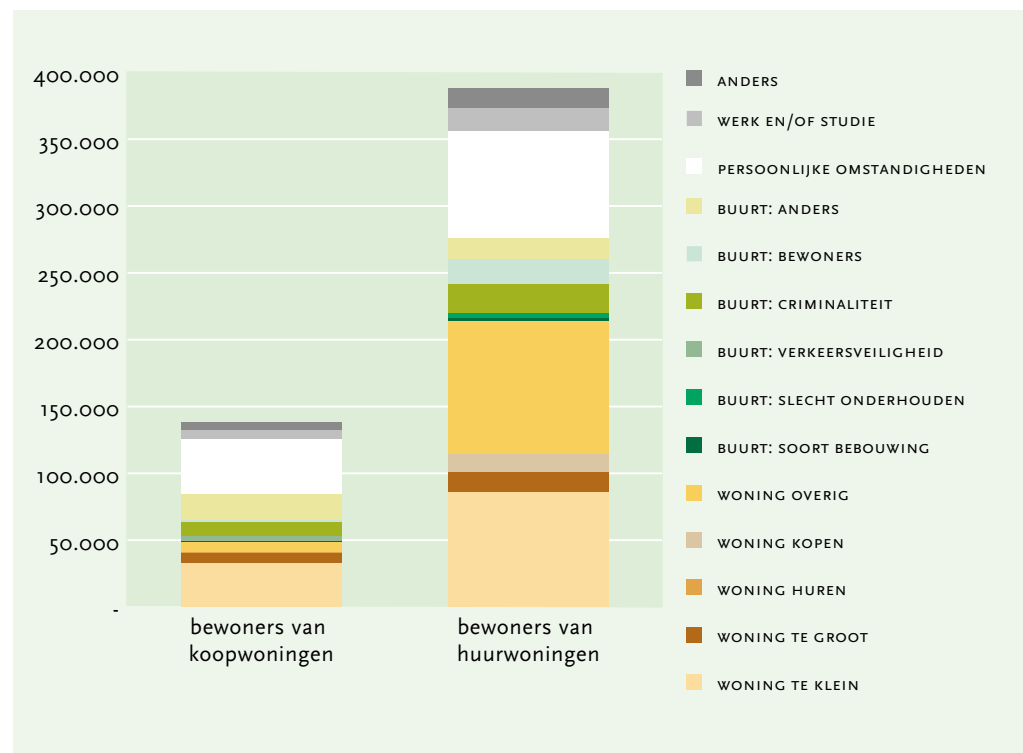
In deze paragraaf wordt allereerst een algemeen beeld geschetst van de verschillen tussen kopers en huurders. Vervolgens wordt voor een aantal groepen woonconsumenten die opvallen door lage tevredenheid en/of een hoge verhuisceneigheid een indruk gegeven van de achtergronden bij hun situatie. Daarbij wordt teruggegrepen op de resultaten die in voorgaande hoofdstukken de revue zijn gepasseerd.

8.2.1 Algemeen beeld: kopers en huurders

De groep verhuisceneigden in Nederland bestaat voor driekwart uit huurders. De redenen waarom zij willen verhuizen gaan in meerderheid over de woning zelf. Een grote groep vindt de huidige woning te klein. De koopwoning is tamelijk ondergeschikt. Er is wel een grote onbenoemde restgroep van redenen die te maken hebben met de woning. De buurt is een veel minder doorslaggevende reden om te willen verhuizen dan de woning. Als de buurt als verhuisreden wordt genoemd, gaat het vooral over criminaliteit en de bewoners.

De verhuiscandidate kopers voeren net zo vaak persoonlijke redenen aan als redenen die iets te maken hebben met de woning. Als de kopers willen verhuizen vanwege de woning, doen ze dat net als de huurders vooral omdat de huidige woning te klein is. De verhuiscandidate kopers noemen veel minder vaak dan de huurders een ‘overige’ reden die te maken heeft met de woning. Het ligt dan ook in de rede te veronderstellen dat die overige redenen voor de huurders specifiek te maken hebben met de huursituatie. Te denken valt aan problemen met de verhuurder over huur(verhogingen) en onderhoud. Maar het is ook niet onwaarschijnlijk dat zaken als gehorigheid en ‘verbouwwensen’ hierbij een rol spelen. Voor de kopers zijn de overige redenen omtrent de buurt juist van relatief groot belang.

Figuur 8.4 Verhuisredenen, onderscheiden naar kopers en huurders



8.2.2 Jongeren

De jongeren staan aan het begin van een wooncarrière. Hun woonsituatie is dan ook gemiddeld genomen nog niet optimaal. De tevredenheid met de woning en woonomgeving is voor deze groep laag, in het bijzonder wanneer zij in een huurwoning in een stedelijke omgeving wonen (wat verreweg de meeste verhuiscandidate jongeren ook doen). Als de buurt wordt genoemd als reden om te verhuizen gaat het bijna altijd om criminaliteit. Bij de woning gaat het vooral om de grootte, maar ook de prijs speelt een rol. In het bijzon-

der geldt dat voor de jongeren met lage inkomens. Als zij relatief veel moeten betalen voor de geboden kwaliteit dan is dat sterker dan voor enig andere groep een reden om op zoek te gaan naar een andere woning.

8.2.3 Jonge (aanstaande) gezinnen

Jonge gezinnen in een huurwoning zijn opmerkelijk vaak ontevreden met hun woning. De helft is op zoek naar een andere woning. Als zij willen verhuizen is dat in de overgrote meerderheid van de gevallen omdat de huidige woning te klein is. Als men in een koopwoning woont en wil verhuizen is dat zelfs nagenoeg de enige reden. Dat komt ook overeen met de extreem lage verhuisgeneigdheid van de lagere inkomens in deze doelgroep die in een koopwoning wonen. Zij nemen de relatief hoge meerprijs die zij vergeleken met andere groepen betalen voor lief, daarbij wellicht anticiperend op aanstaande inkomensverbetering. De huurders noemen ook nog betrekkelijk veel 'overige' redenen die te maken hebben met de woning. De prijs speelt hierbij echter nauwelijks een rol.

8.2.4 Ouderen met een hoog inkomen

Ouderen met een hoog inkomen blijven lang zelfstandig wonen. Ze wonen dan vaak ruim en goedkoop en zijn dan ook tevreden met hun woning, net als met hun woonomgeving. Met de afnemende mobiliteit ontstaat op enig moment de behoefte aan een kleinere woning waar geen trappen hoeven te worden gelopen en waar voorzieningen voor ouderen beschikbaar zijn. De hogere inkomensgroepen blijken goed in deze behoefte te kunnen voorzien. In de regel gaat het dan om een huurwoning. De prijs van deze woningen is over het algemeen hoog, wat resulteert in forse huurquotes. Deze hoge woonlasten hangen echter niet samen met een hoge verhuisgeneigdheid. De achterliggende reden daarvoor zal waarschijnlijk moeten worden gezocht in het vermogen dat men bezit, onder meer door de achtergelaten koopwoning. Kwaliteit is de leidende drijfveer voor deze groep. Als de woning die men bewoont duur is in verhouding tot de geboden kwaliteit is dat dan ook wel een reden om te willen verhuizen.



Ouderen met een hoog inkomen wonen vaak ruim en goedkoop.

8.2.5 Ouderen met een laag inkomen

De ouderen met een laag inkomen hebben een sterk van hun spiegelbeelden met een hoger inkomen afwijkende situatie. Ze wonen gemiddeld genomen in minder 'geschikte' woningen en zijn dan ook minder tevreden over hun woonsituatie dan de ouderen met een hoger inkomen. Met de woonomgeving zijn zij overigens net zo tevreden als hun rijkere spiegelbeelden, wat wellicht wordt veroorzaakt door een sterke gebondenheid aan de buurt of juist doordat zij zich niet zoveel meer gelegen laten liggen aan de buurt. Uit de verhuisredenen van deze groep blijkt dat zij niet zozeer worden gedreven door kwaliteit maar juist veel meer door de prijs van het wonen en vooral ook door de gezondheid. Die gezondheid is beduidend slechter voor deze groep dan voor de ouderen met een hoger inkomen en vormt dan ook de belangrijkste verhuisreden. Zo kwalificeert 10% van de 60-plussers in de aandachtsgroep de eigen gezondheid als 'slecht' tegenover 5% van de 60-plussers in de niet-aandachtsgroep en meer dan de helft van de ouderen in de aandachtsgroep vindt de eigen gezondheid maar matig.³⁰

8.2.6 Gezinnen in een huurwoning

Gezinnen in huurwoningen zijn in extreme mate ontevreden met hun woning. Dat geldt nog sterker voor de oudere gezinnen dan voor de jongere. De woning zelf is voor deze groep ook verreweg de belangrijkste reden om te verhuizen. In de meerderheid van de gevallen is de belangrijkste reden echter niet dat de woning te klein of te groot is. Ook gaat het er niet direct om te kopen. Blijkbaar zijn er andere 'kwaliteiten' die door de oudere gezinnen in huurwoningen worden gemist. Op voorhand is niet ondubbelzinnig vast te stellen wat de achterliggende redenen zijn. Deze groep woont niet opvallend veel slechter in termen van ruimte of uitrusting dan andere doelgroepen. Het enige aspect waarop er sprake is van een bijzondere situatie voor deze doelgroep is de woonomgeving. Deze doelgroep woont relatief vaak in woongebouwen met een relatief hoge graad van vervuiling en bekladding. Criminaliteit is een relatief belangrijke verhuisreden voor deze groep.

8.2.7 Eenpersoonshuishoudens in een koopwoning

Eenpersoonshuishoudens in een koopwoning zijn minder tevreden met hun woning dan andere woningeigenaren. Als men ook een laag inkomen heeft en tussen de 40 en 60 jaar oud is, is de verhuisgeneigdheid ook opvallend hoog. Niet geheel toevallig woont deze groep ook in de slechtst onderhouden woningen en is men een groot deel van het inkomen kwijt aan de hypotheek. Voor de helft van deze groep is dat zelfs meer dan 40%. Met een dergelijke hoge woonquote is dit overigens niet de enige groep. Er mag echter worden verwacht dat de inkomensperspectieven voor deze groep minder gunstig zijn dan voor de jongere huishoudens die relatief duur wonen. De verhuisredenen voor deze groep zijn overwegend van persoonlijke aard.

³⁰ Bron: WBO 1998.

8.2.8 Allochtonen

De woonsituatie van allochtonen is gemiddeld genomen minder gunstig dan die van autochtonen. De woningen waarin zij wonen zijn gemiddeld genomen klein, slecht uitgerust, staan in buurten met een lage omgevingskwaliteit en lijken ook nog relatief (in verhouding tot de geboden kwaliteit) duur. In absolute zin zijn de woningen van allochtonen wel goedkoop en met behulp van de huursubsidie wonen de allochtonen in de aandachtsgroep gemiddeld genomen 20% goedkoper dan de autochtonen met een laag inkomen. De enige kwaliteitsindicator waarvoor geen nadelige situatie voor allochtonen is gevonden is het onderhoud van de woningen. Blijkbaar verzaaken de verhuurders niet. Niettemin resulteert de ongunstige woonsituatie van allochtonen in een grote verhuisgeneigdheid (50%). Dat komt dan vooral doordat de woning te klein wordt gevonden. Ruim 60% van de verhuisgeneigde allochtonen noemt de woning als belangrijkste verhuisreden. Tweederde daarvan geeft aan dat de woning te klein is. Hoewel ook de woonomgeving van allochtonen minder kwaliteit lijkt te hebben, is die minder vaak dan voor autochtonen de belangrijkste verhuisreden. Als de woonomgeving wel de belangrijkste reden is, dan gaat het in vrijwel alle gevallen om de criminaliteit die men wenst te ontvluchten. Een groot aandeel allochtonen (12% van de verhuisgeneigden, tegenover 8% bij de autochtone bevolking) geeft ook aan wel te willen verhuizen, maar niets te kunnen vinden.

-
-
- PUBLICATIE VAN:
- Ministerie van Volkshuisvesting,
- Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
- Centrale Directie Communicatie
- Rijnstraat 8
- 2515 XP Den Haag
- www.vrom.nl
-
- *vrom 020566/09-02 23318/212*

