

# Nieuwbouw en herstructurering

Doorstroming en dynamiek in nieuwe  
en oude wijken

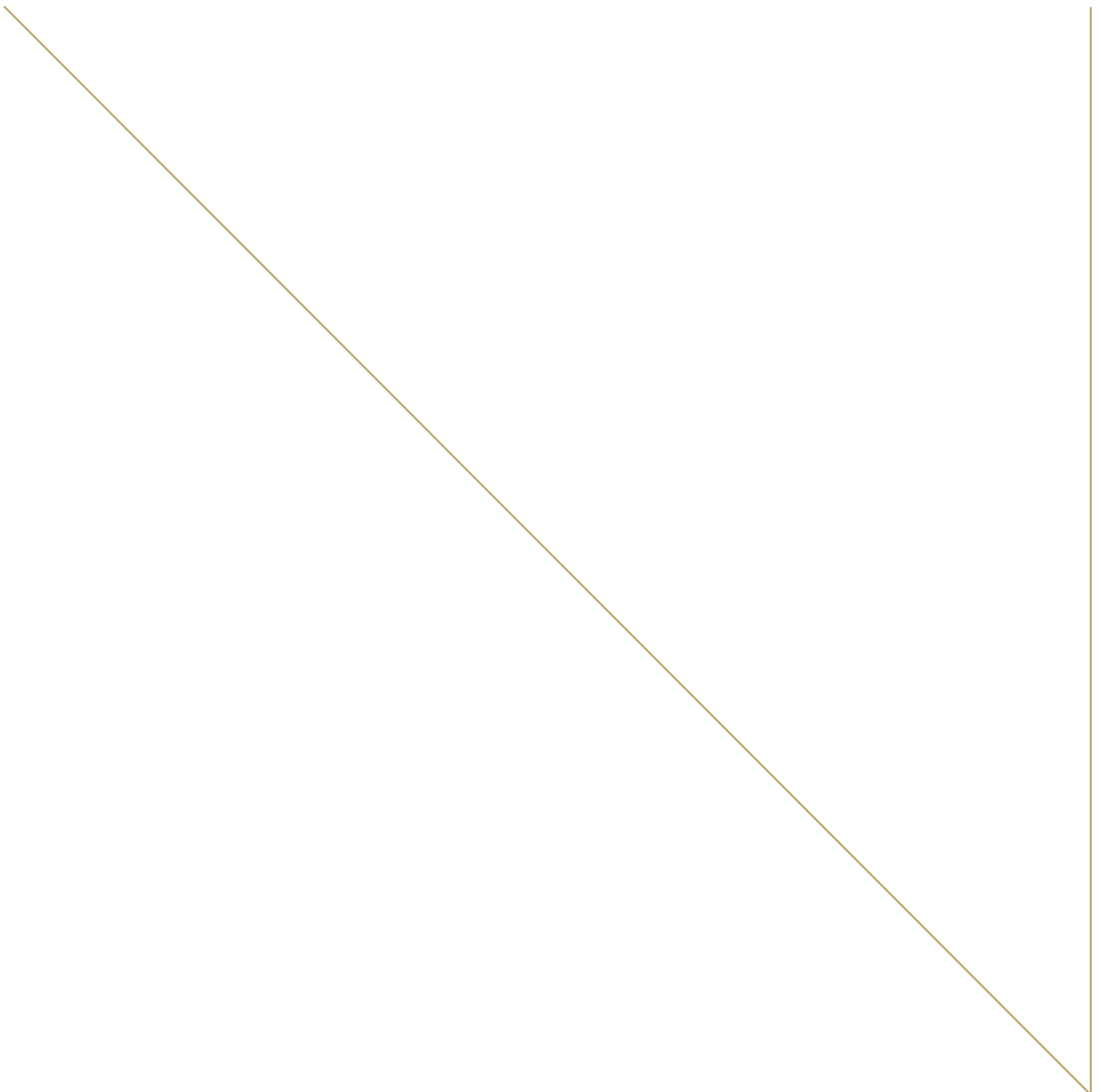






# Nieuwbouw en herstructurering

**Doorstroming en dynamiek in nieuwe  
en oude wijken**





# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>04</b>
<b>1 Investeren in een dynamische markt</b>	<b>07</b>
<b>2 Toegevoegde waarde</b>	<b>08</b>
2.1 De vraag naar kwaliteit	08
2.2 Nieuwbouw sinds 1995	10
2.3 Directe effecten van nieuwbouw	10
2.4 Conclusie	13
<b>3 Doorstroming en dynamiek</b>	<b>14</b>
3.1 Doorstroomrendement van nieuwbouw	14
3.2 Valkuil of springplank?	18
<b>4 Investeren in kwaliteit, een achterhaalde strategie?</b>	<b>27</b>
4.1 Blijven bouwen voor de doorstroming?	27
4.2 Herstructurering herzien?	30
4.3 Conclusie	35
<b>5 Bijlagen</b>	<b>37</b>
5.1 Het verhuisketenmodel	37
5.2 De prioriteitswijken	38
<b>Begrippenlijst</b>	<b>40</b>
<b>Colofon</b>	



# Voorwoord

In handen heeft u een van de themapublicaties over het Woningbehoefte Onderzoek 2002 (WBO 2002). Het thema van deze publicatie is nieuwbouw en herstructurering.

Een sterke vraag van de woonconsument naar kwaliteit kenmerkte de woningmarkt van de jaren negentig tot het begin van deze eeuw. Hoge economische groei, ruime financieringsmogelijkheden en een groot vertrouwen in de waardeontwikkeling van eigen woningen leidden in dat decennium tot een koopkrachtige vraag en een sterke toename van de verkoopprijzen op de woningmarkt.

Een logische beleidsreactie was de inzet op kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad via het verhogen van de woningbouwproductie in het duurdere segment, het bevorderen van doorstroming in de woningvoorraad en herstructurering van die delen van de woningvoorraad die als gevolg van die doorstroming minder goed in de markt zouden komen te liggen.

Inmiddels zijn de omstandigheden gewijzigd. De economie stagneert en de doorstroming en prijsontwikkeling op de woningmarkt vallen stil, zo lijkt het. Het nieuwe Woningbehoefte Onderzoek 2002 biedt mogelijkheden om de actuele vraag naar kwaliteit van het wonen te vergelijken met die van vier jaar geleden.

Deze themapublicatie verkent enkele effecten van strategische nieuwbouw op de doorstroming in de woningvoorraad onder die actuele omstandigheden en geeft inzicht in de dynamiek en aard van verhuizingen tussen verschillende bestaande wijken. Net als de andere themapublicaties levert zij bouwstenen én inspiratie voor de dialoog tussen en met lokale en regionale partners over de kwaliteit van het wonen.

De Directeur-Generaal Wonen,

mevr. mr. drs. A.W.H. Bertram



# Samenvatting

## Nieuwbouw zorgt voor kwaliteit

Nieuwbouw zorgt voor kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Wat er sinds 1995 is gebouwd is beter (en duurder) dan de voorraad van voor 1995. De grootschalige nieuwbouwwijken zijn daarbij in hun kwaliteit en qua bevolking relatief eenzijdig. Op de Vinexlocaties treffen we voor een groot deel jonge gezinnen of jonge stellen aan in vooral eengezinshuizen. Met kleinschalige, meer gedifferentieerde nieuwbouw op andere locaties is een gevarieerder publiek bediend.

“Vinexbewoners” hebben een relatief brede geografische oriëntatie. Ze leggen relatief grote afstanden af om bij hun werk te komen. Bijna alle gezinnen op Vinexlocaties bezitten een auto, de helft zelfs meerdere auto's. Dit geldt overigens ook voor gezinnen in nieuwbouw op kleinere locaties.

## Nieuwbouw zorgt voor dynamiek

Bouwen is goed voor de dynamiek op de markt. Iedere honderd nieuwe woningen leverde de afgelopen jaren via verhuisketens nog eens 225 vrijkomende woningen extra in de voorraad op. Daarmee is nieuwbouw direct en indirect goed geweest voor naar schatting 42% van alle 1,12 miljoen woningen die in de twee jaar voorafgaand aan het Woning Behoeft Onderzoek 2002 zijn betrokken. Het overige aanbod in de woningvoorraad vond haar oorsprong in andere zaken als sterfte, vertrek naar het buitenland, woningverlating en huishoudvorming (zoals het gaan samenwonen).

Buiten de Randstadprovincies (Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland) zijn de verhuisketens gemiddeld nog iets langer dan in de Randstad (2,34 respectievelijk 2,15). De lengte van de verhuisketen verschilt al naar gelang het woningtype en de plaats waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd.

## Specifieke strategische effecten

De bouwprogrammering bevindt zich voortdurend in een spanningsveld tussen gewenst strategisch effect, afzetmogelijkheden en financiering op de korte termijn en toekomstwaarde op de lange termijn. Inzicht in de werking van verhuisketens kan helpen om een op de lokale situatie passende strategie te bepalen. Anders gezegd: het nieuwbouwprogramma zou strategisch ingezet kunnen worden teneinde specifieke woningtypen uit de voorraad vrij te krijgen. Opmerkelijk is bijvoorbeeld dat de bouw van

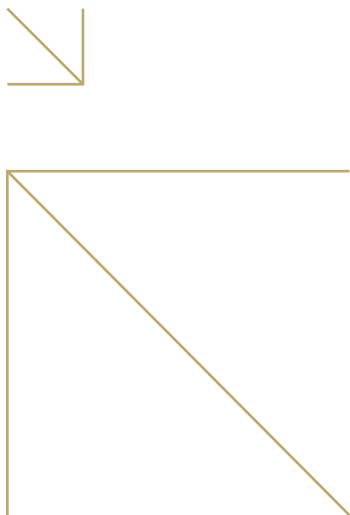
koopappartementen buiten de Randstad lange verhuisketens heeft opgewekt (ketenlengte 2,73), waarbij ook opvallend veel luxe koopwoningen zijn vrijgekomen (93 per honderd nieuwe woningen). Men is er duidelijk in geslaagd om mensen uit deze woningen naar een koopappartement te lokken.

Bouwen voor de top van de markt levert in beginsel de langste verhuisketens op. Op elke honderd nieuwe luxe koopwoningen (van het type vrijstaand of twee onder een kap) kwamen de afgelopen jaren via verhuisketens nog eens gemiddeld 267 woningen uit de voorraad vrij (ketenlengte 2,67), op elke honderd nieuwe huurappartementen waren dat er gemiddeld slechts 173.

De samenstelling van het door nieuwbouw via doorstroming vrijgemaakte aanbod uit de voorraad verschilt aanmerkelijk van de samenstelling van de nieuwbouw zelf. Zo zijn er bijna geen goedkope huurappartementen gebouwd, maar zijn deze als gevolg van door nieuwbouw in gang gezette verhuisketens wel volop vrijgekomen. Het totale rendement aan vrijgekomen woningen bestond voor 19% uit goedkope huurappartementen, hetgeen neerkomt op 42 vrijgemaakte goedkope huurappartementen op elke honderd nieuwe woningen. Zelfs de bouw van honderd luxe koopwoningen maakt nog altijd veertig goedkope huurappartementen vrij. Bouwen voor de top van de markt levert dus ook aanbod op voor woningzoekenden aan de onderkant van de markt. Andersom is dat niet of nauwelijks het geval.

Starters zijn vooral gebaat bij een hoge productie. Aan het einde van iedere verhuisketen die door nieuwbouw wordt opgewekt staat immers ergens een starter, al kan dat op een heel andere plek zijn dan waar de nieuwbouw is gerealiseerd. Voor doorstromers is de lengte van de verhuisketens van belang. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer doorstromers zijn bediend.

Er is ook een link te leggen tussen nieuwbouw en herstructurering. Nieuwe eengezins huurwoningen blijken het beste recept om via verhuisketens ruimte vrij te maken voor de herstructurering. Elke honderd nieuwe eengezins huurwoningen maakt 55 goedkope huurappartementen vrij. Maar de marges voor beïnvloeding zijn niet erg groot. Immers, ook de bouw van luxe koopwoningen trekt via verhuisketens toch nog veertig goedkope huurwoningen leeg. De gewenste



strategische effecten van nieuwbouw zijn ook moeilijk geografisch te sturen. Naarmate de ketens langer zijn is de kans groter dat het gewenste effect optreedt op een geheel andere plek dan waar de nieuwbouw is gerealiseerd.

### **Dynamiek is gedaald**

De dynamiek op de woningmarkt is tussen de twee laatste WoningBehoeft Onderzoeken flink gedaald. Voor een deel is dit terug te voeren op veranderingen in de nieuwbouw, en dan voornamelijk op een gedaalde woningproductie. De verhuisketens zijn ook iets korter geworden (van 2,40 naar 2,25). Met elke honderd nieuwe woningen worden vijftien doorstromers minder bediend dan vier jaar geleden.

Door een groter aandeel luxe koopwoningen valt het effect van de daling van de productie nog mee. Bij nadere beschouwing blijkt zelfs dat de verhuisketens in de koopsector langer zijn in vergelijking met vier jaar geleden. Nieuwe koopwoningen maken meer dan in het verleden koopwoningen uit de voorraad vrij. De schakel naar de huursector komt echter steeds minder vaak tot stand.

### **Steden functioneren als springplank**

Binnen de algehele dynamiek op de markt nemen de grotere steden in ons land een specifieke positie in. De dertig steden uit het grotestedenbeleid (GSB) trekken huishoudens aan die in vele opzichten een start maken: op de woningmarkt, in werk en relaties en in persoonlijke ontplooiing. Dit levert vanuit de steden gezien selectieve migratie op: alleenstaande starters met een laag inkomen stromen in, gezinnen met een hoger inkomen stromen uit. Intussen gebeurt er ook iets met de inwoners van de steden. Een vergelijking in de tijd van een groep uit dezelfde vestigingsperiode (op het adres) maakt aannemelijk dat huishoudens gedurende hun verblijf in de steden vooral qua inkomen een forse verbetering doormaken, alvorens door te stromen. Dit geldt ook voor vestigers in de 56 prioriteitswijken.

### **Signalen van valkuilen in de G4**

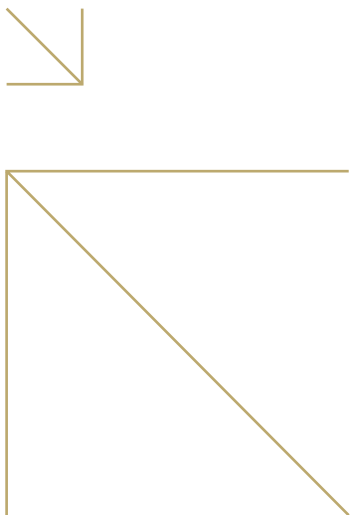
De prioriteitswijken van de vier grote steden (de G4) vertonen een tweeslachtig beeld. Enerzijds blijven er weinig vestigers lang op het adres wonen. Anderzijds zijn er aanwijzingen dat degenen die wel achterblijven ook qua inkomensontwikkeling achter blijven. In 1998 hadden recent gevestigde huishoudens in

de prioriteitswijken van de G4 reeds een achterstand in inkomen ten opzichte van recent gevestigde huishoudens elders. De groep die in 2002 nog op hetzelfde adres woont (iets meer dan de helft van het aantal dat er in 1998 nog woonde) heeft inmiddels een nog grotere achterstand ten opzichte van "blijvers" in andere woongebieden. Hoewel we voorzichtig moeten zijn met deze bevindingen te vertalen naar individuen (we hebben alleen verschillende groepen kunnen vergelijken en geen panelonderzoek gedaan) lijkt het er op dat blijvers in de prioriteitswijken qua inkomensontwikkeling achter blijven bij de rest van de stad. Dit zou kunnen leiden tot een concentratie van lage inkomens en een daadwerkelijke daling van het inkomensniveau in de prioriteitswijken. Dwarsdoorsneden in 1998 en 2002 wijzen ook in die richting. Het al relatief lage gemiddelde inkomen in de prioriteitswijken van de G4 is tussen 1998 en 2002 verder achter gebleven bij de rest van Nederland. De signalen dat de prioriteitswijken zich mogelijk ontwikkelen tot valkuil voor lage inkomens gelden alleen in de vier grote steden. In de prioriteitswijken van de overige steden als groep (de G26) wonen weliswaar mensen met relatief lage inkomens, maar er zijn geen aanwijzingen dat blijvers in inkomensontwikkeling achterblijven, noch dat de achterstand in gemiddeld inkomensniveau ten opzichte van de overige wijken toeneemt.

Een ander aspect van sociaal-economische ontwikkeling waarin de prioriteitswijken afwijken van de overige wijken in de G4 is opleidingsniveau. De vier grote steden oefenen duidelijk aantrekkingskracht uit op hoger opgeleide huishoudens (studenten en pas afgestudeerden), meer nog dan de overige steden (de G26). Deze groep draagt in belangrijke mate bij aan het stedelijke karakter en de aantrekkingskracht van specifieke woonmilieus. Dit effect gaat echter aan de prioriteitswijken in de G4 nagenoeg geheel voorbij. Dat begint al bij de instroom en blijft zo als we de groep blijvers vier jaar later nog eens bekijken.

### **Herstructurering herzien?**

Het functioneren van de prioriteitswijken van de G4 in de totale stedelijke dynamiek lijkt in sociaal-economisch opzicht tot een langzaam toenemende achterstand op de rest van Nederland te leiden. Ook qua leefbaarheid staan de prioriteitswijken er eerder slechter dan beter voor dan vier jaar geleden. Dit komt in een themapublicatie over leefbaarheid nog uitgebreid aan de orde. Herstructurering heeft meerdere achtergronden.



De belangrijkste voor wat betreft de fysieke vernieuwing is de woningmarkt. In het kader van deze studie is geen uitgebreide analyse verricht naar de toekomstwaarde van de woningvoorraad. Wel kunnen we constateren dat de actuele vraag naar kleine huurappartementen onder de bewoners van de prioriteitswijken gedaald is, terwijl het daadwerkelijk betrokken aanbod in deze wijken nog altijd relatief eenzijdig is. De verkoopwaarde van koopwoningen in de prioriteitswijken blijft achter bij die in de overige wijken, met name in de vier grote steden. Dit is geen indicatie van een verbetering in woningmarktpositie.



# 1. Investeren in een dynamische markt

Kwaliteit, kwaliteit en nog eens kwaliteit was het credo van het woonbeleid in de jaren negentig en tot in het begin van deze eeuw. Het vorige WoningBehoeft Onderzoek (WBO 1998) liet een enorme koopkrachtige vraag zien. De bestaande woningvoorraad kon de gevraagde kwaliteiten bij lange na niet leveren. Integendeel, toekomstverkenningen lieten zien dat bepaalde segmenten op de woningmarkt, met name de gestapelde bouw in de naoorlogse "wederopbouw wijken", zelfs een groot risico liepen om leeg te komen staan als die gevraagde kwaliteit ook in groten getale zou worden toegevoegd aan de woningvoorraad en de koopkracht zou blijven stijgen. Het rijksbeleid zette in op kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw in combinatie met herstructurering van de minder gewilde delen van de voorraad. Een logische combinatie gezien het toekomstperspectief. Via doorstroming zouden goedkope huurwoningen beschikbaar komen, waarvan de mindere exemplaren zouden moeten worden vervangen. Toevoegen van kwaliteit en bevorderen van de doorstroming op de stedelijke woningmarkt leken een tijdlang hand in hand te gaan. Op Vinex-locaties gingen de meest luxe woningen het snelst van de hand. Deze werden betrokken door kritische doorstromers op zoek naar kwaliteit. In allerijl werden programma's bijgesteld in de richting van meer twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Ook de herstructurering kwam van de grond, al ging het daar minder gemakkelijk en bleef het aanvankelijk vooral bij plannen op papier. Luxe koopwoningen werden ontwikkeld en verkocht op binnenstedelijke locaties waar dat tien jaar eerder niet voor mogelijk was gehouden. Plannen werden allengs ambitieuzer. Dit alles ging goed zolang de economie bleef floreren, de productie enigszins op peil bleef, de waarde van het vastgoed bleef stijgen en de consument bereid bleef zich in de schulden te steken.

Inmiddels is de situatie veranderd. De conjunctuur is omgeslagen en de woningmarkt is vrij plotseling gestagneerd. In de themapublicatie "Gescheiden markten? de ontwikkeling op de huur- en koopwoningmarkt" komt dit uitgebreid aan de orde. De doorstroming stopt, de woningbouwproductie stagneert en complexen in de herstructureringswijken komen niet leeg. Dit roept allerlei twijfels en vragen op. Moet de nieuwbouwprogrammering worden bijgesteld? Moet het ambitieniveau in de herstructurering worden verlaagd? Hoe ontwikkelen de herstructureringswijken zich, nu er op het

fysieke vlak nog zo weinig verandert? En hoe krijgen we de doorstroming weer op gang?

Deze studie beziet de investeringsopgave in het licht van de dynamiek op de markt. Door middel van verhuisketen analyse laten we zien hoe nieuwbouw de doorstroming heeft beïnvloed en wat daarin is veranderd ten opzichte van het vorige WoningBehoeft Onderzoek. Deze analyses geven vooral inzicht in de marges van de nieuwbouwprogrammering waar het gaat om het (bij)sturen van de doorstroming en daarmee in de dilemma's waar investeerders zich voor gesteld zien. Ook kijken we naar het functioneren van de grote steden en van de 56 prioriteitswijken in het geheel aan verhuisdynamiek. Daarbij gaan we verder dan alleen instroom en uitstroom en proberen we ons ook een beeld te vormen van de ontwikkeling die bewoners van de steden doormaken gedurende een deel van hun wooncarrière. Het hiermee verkregen inzicht kan een bijdrage leveren aan het bepalen van een strategie voor herstructurering.

Maar deze studie kent ook enkele beperkingen. De belangrijkste analyses zijn gebaseerd op feitelijk gerealiseerd verhuisgedrag. We gaan slechts summier in op ontwikkelingen in de vraag naar woningen en verrichten geen vraag / aanbod analyses en geen toekomstverkenningen.

De themapublicatie levert geen sluitende oplossing, maar reikt enkele bouwstenen aan voor strategieën op lokaal en regionaal niveau. De juiste strategie voor de specifieke situatie moet worden gevonden in een dialoog tussen de verschillende partijen.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de vraag naar kwaliteit en op de direct toegevoegde waarde van nieuwbouw sinds 1995.

Hoofdstuk 3 presenteert analyses van de doorstroming die nieuwbouw teweegbrengt en van het functioneren van de herstructureringswijken binnen de totale stedelijke dynamiek. Gewapend met het verkregen inzicht in dat hoofdstuk kijken we in hoofdstuk 4 nogmaals naar de investeringsopgave.

## 2. Toegevoegde waarde

### 2.1 De vraag naar kwaliteit

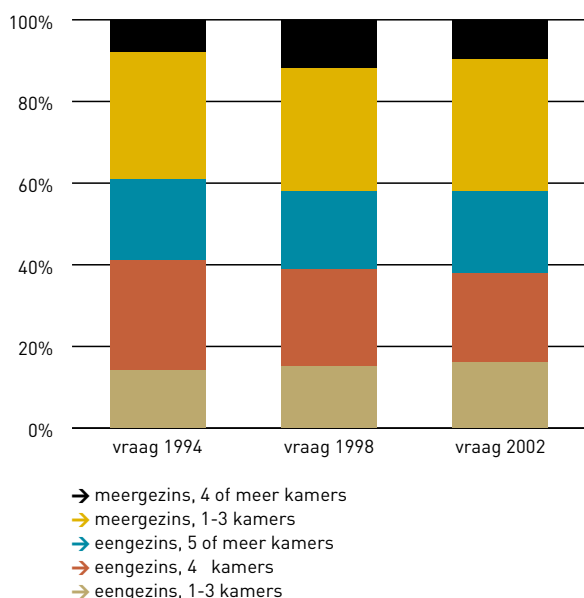
Eigenlijk is het vreemd dat eind jaren negentig op de woningmarkt ineens een toename in de vraag naar kwaliteit werd geconstateerd. Het is namelijk al lang bekend wat het doorsnee Nederlandse huishouden wenst. Op de vraag naar de gewenste woonkwaliteit wordt al sinds jaar en dag ongeveer hetzelfde geantwoord. In figuur 2-1 is dit nog eens weergegeven voor de drie laatste WBO's. De verschillen zijn minimaal. We hebben het dan over "echte" kwaliteitskenmerken, dus niet over prijsklassen of over de gewenste eigendomsverhouding, en over alle woningzoekenden (niet alleen urgente).

Wat er eind jaren negentig vooral aan de hand was, was dat woningzoekenden meer dan voorheen bereid en in staat waren om voor de gewenste kwaliteit te betalen. De economie floreerde, de meeste mensen hadden werk en gunstige vooruitzichten. Dit leidde tot een toenemende vraag naar koopwoningen en een sterk verminderde vraag naar goedkope huurwoningen. Dit is weergegeven in figuur 2-2. Daarbij kwam nog eens dat het totaal aantal woningzoekenden in 1998 flink hoger lag dan in 1994. Na een economisch mindere periode in

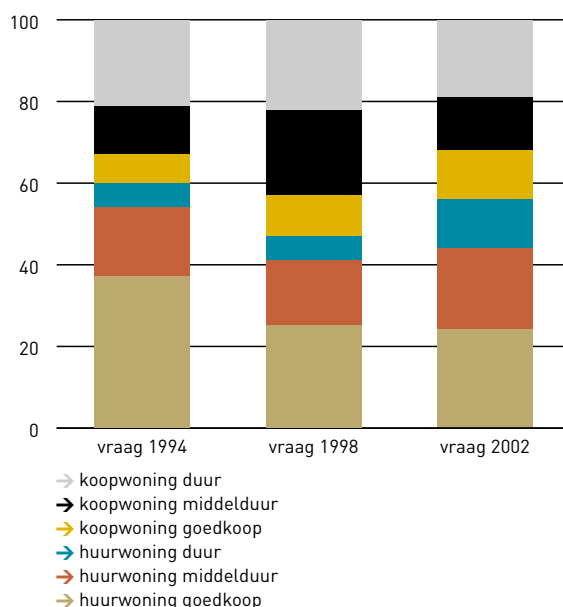
de eerste helft van de jaren negentig wilden veel mensen doorstromen naar een betere woning en men had daar veel geld voor over. Een substantieel deel van de vraag was afkomstig van niet-urgente, relatief opportunistische woningzoekenden.

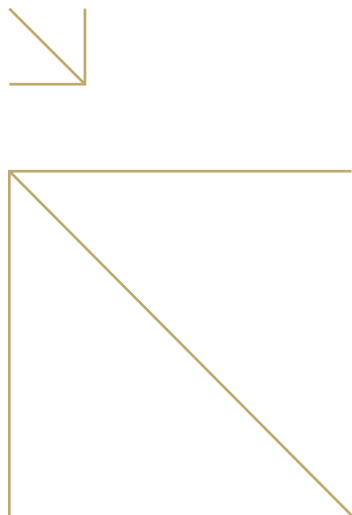
Inmiddels moet dit beeld weer worden bijgesteld. Het zou echter een misverstand zijn om te concluderen dat mensen geen kwaliteit meer willen. De aspiraties van alle woningzoekenden zijn niet veel veranderd. Het economisch zit echter tegen. Men zoekt het nu meer in de middeldure en duurdere huursector en in de goedkope koopsector. Consumenten zijn voorzichtiger geworden en nemen even geen risico. Een nadere beschouwing leert dat veel niet-urgente woningzoekenden zijn afgehaakt en dat degenen die echt actief zoeken wel iets minder hoge eisen stellen. Goedkope huurwoningen lijken echter definitief minder in trek. De koopgolf aan het einde van de jaren negentig heeft in de bestaande voorraad niet zozeer geleid tot meer kwaliteit als wel tot prijsopdrijving. Al die kapitaalkrachtige tweeverdieners boden tegen elkaar op, daarbij geholpen door gunstige financieringsmogelijkheden. Uit cijfers van de Nederlandse

**Figuur 2-1 Samenstelling woningvraag in 1994, 1998 en 2002; gewenste kwaliteiten**



**Figuur 2-2 Samenstelling woningvraag in 1994, 1998 en 2002; prijsklassen waarin men zoekt**



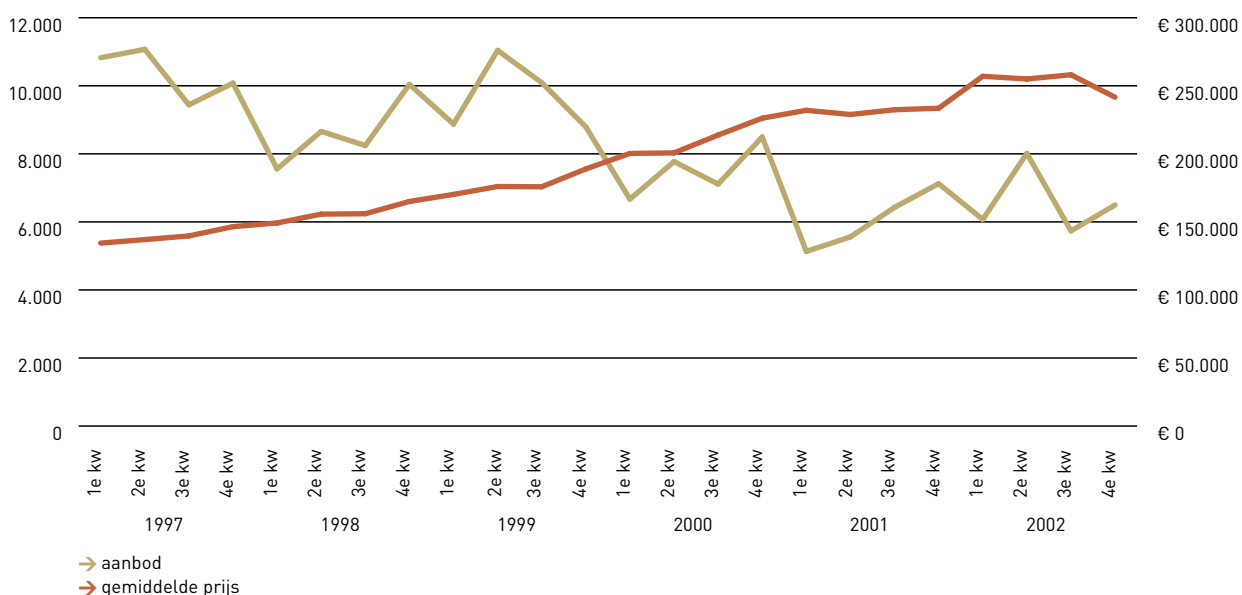


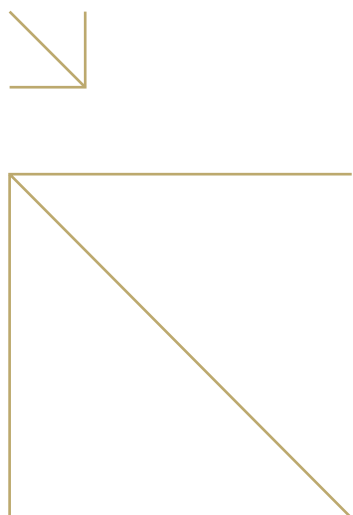
Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat voor een zelfde woningtype de prijs per vierkante meter aanzienlijk is gestegen. Om een voorbeeld te geven: voor een bestaande eengezins tussenwoning moest in het tweede kwartaal van 1999 naar schatting gemiddeld € 924 per vierkante meter worden betaald. Twee jaar later, in het tweede kwartaal van 2001, was dit € 1.343. De vierkante meterprijs van bestaande appartementen steeg in dezelfde periode van € 1.149 naar € 1.732. Dit betekent dat een hogere prijs moet worden betaald voor hetzelfde product. Vierkante meterprijzen van vóór 1999 zijn niet bekend, maar prijsstijgingen waren al veel langer aan de gang. In 1995 bedroeg de mediane transactieprijs van bestaande woningen in Nederland volgens de NVM € 103.000, in 2002 was dat € 204.000. Wie op het juiste moment kocht en verkocht kon zo een flinke winst boeken, maar dit kon natuurlijk niet eindelijk blijven duren.

Nieuwe woningen waren in die hectische markt extra aantrekkelijk, omdat ze bij oplevering al weer meer waard waren dan bij aankoop. Ook dit beeld klopt niet meer. Aanbieders hebben op de vraag gereageerd met de ontwikkeling van betere en duurdere woningen. In figuur 2-3 is

te zien dat ook de gemiddelde verkoopprijs van nieuwe eengezinswoningen in vijf jaar tijd bijna is verdubbeld. De consument is inmiddels echter voorzichtig geworden. Op deze plek gaan we niet verder in op de marktverhoudingen in relatie tot de conjunctuur. Een belangrijke conclusie is dat de ambities van woonconsumenten in grote lijnen relatief constant zijn, maar dat het de economische omstandigheden zijn die sterk fluctueren en dat die sterk van invloed zijn op de mate waarin mensen hun ambities omzetten in actie.

**Figuur 2-3 Aanbod en prijsontwikkeling van nieuwe eengezinswoningen**  
(bron: Monitor Nieuwe Woningen)





## 2.2 Nieuwbouw sinds 1995

Los van het prijskaartje zorgt nieuwbouw voor toevoeging van kwaliteit en voor de nodige differentiatie in de voorraad.

Hieronder kijken we kort naar de kenmerken van de nieuwbouw in vergelijking met de bestaande voorraad. Daarbij maken we onderscheid tussen de Vinex-stadsgewesten, waar sinds 1995 het gros van de woningproductie plaatsvond, en de rest van Nederland. Binnen de Vinex-stadsgewesten kunnen we weer onderscheid maken tussen de "echte" Vinex-locaties, zoals Leidsche Rijn en Ypenburg, en de overige nieuwbouw. De Vinex-locaties zijn grootschalige nieuwbouwwijken, vrijwel altijd gelegen buiten de stad. De overige nieuwbouw vond meer verspreid plaats over kleinere locaties en projecten, waaronder ook binnenstedelijke locaties.

In figuur 2-4 zien we dat op de Vinex-locaties voor het overgrote deel eengezinswoningen zijn gebouwd. De overige nieuwbouw in de Vinex-stadsgewesten was veel gevarieerder en veel meer een afspiegeling van wat er reeds stond. Het aandeel kleine appartementen dat buiten de echte Vinex-locaties is gebouwd is zelfs groter dan het aandeel van dit woningtype in de oudere voorraad. Ook buiten de stadsgewesten valt het aandeel

appartementen in de nieuwbouw op. In de oudere voorraad komt dit woningtype bijna niet voor.

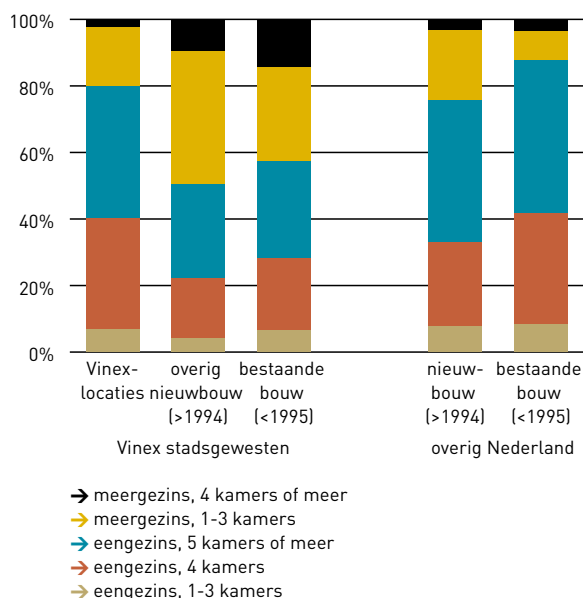
In figuur 2-5 zien we dat de opbouw van de nieuwbouw naar prijssegment sterk afwijkt van die van de oudere voorraad. De nieuwbouw bevat naar verhouding veel meer koopwoningen, in het bijzonder duurdere koopwoningen. Goedkope huurwoningen zijn sinds 1995 nauwelijks nog aan de voorraad toegevoegd. Dit geldt zowel op de Vinex-locaties als elders.

## 2.3 Directe effecten van nieuwbouw

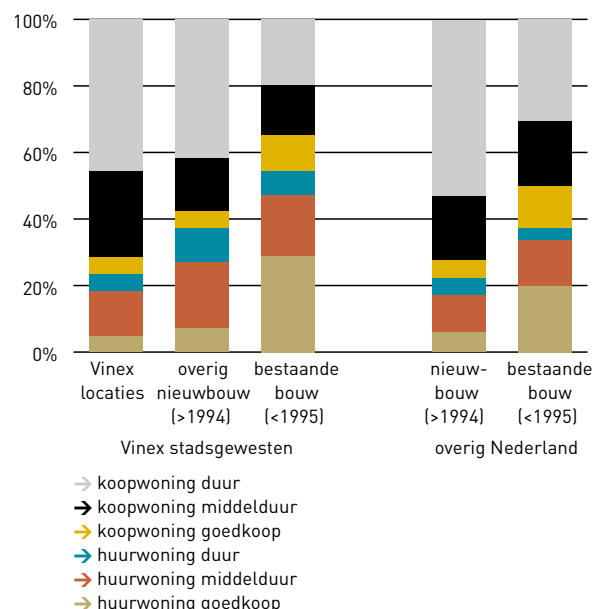
### Nieuwbouw, voor wie?

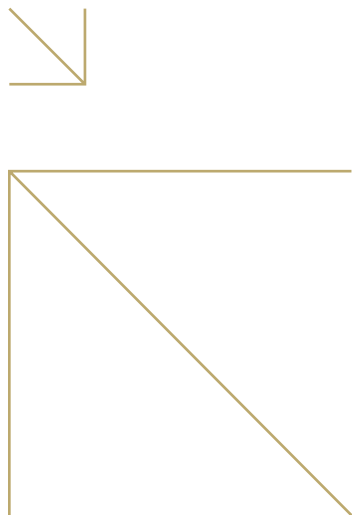
Uit figuur 2-6 en figuur 2-7 kan het profiel worden geschetst van de gemiddelde Vinex-bewoner. Op Vinex-locaties treffen we weinig jongeren en weinig ouderen aan. Daarmee samenhangend zijn er ook relatief weinig alleenstaanden. De Vinex-wijk is bij uitstek een gezinswijk of een wijk voor aanstaande gezinnen. Onder de recente instroom zijn het nog vooral stellen zonder kinderen, onder degenen die er al wat langer wonen (alle huishouden, op Vinexlocaties dus in

**Figuur 2-4 Kenmerken van recent gebouwde woningen, vergeleken met de oudere voorraad, kwaliteit**

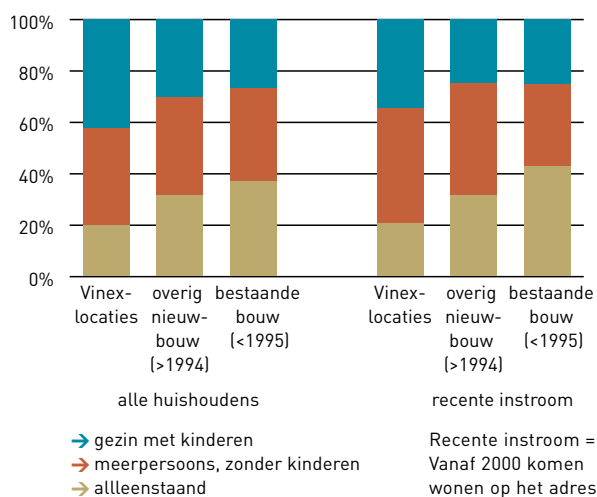


**Figuur 2-5 Kenmerken van recent gebouwde woningen, vergeleken met de oudere voorraad, prijssegmenten**

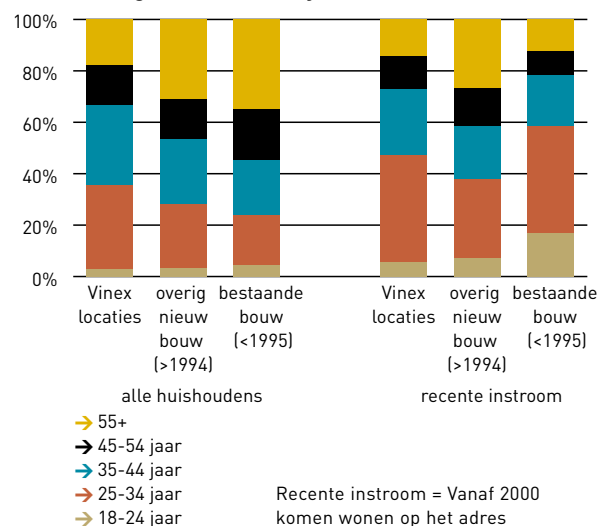




**Figuur 2-6 Kenmerken van bewoners van Vinexlocaties, van overige recent gebouwde woningen (gebouwd vanaf 1995) en van de oudere woningvoorraad (van voor 1995) in de Vinex-stadsgewesten, samenstelling van de huishoudens**



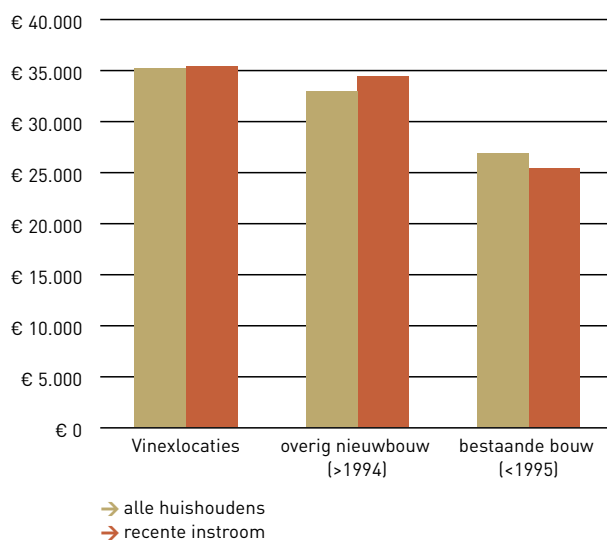
**Figuur 2-7 Kenmerken van bewoners van Vinexlocaties, van overige recent gebouwde woningen (gebouwd vanaf 1995) en van de oudere woningvoorraad (van voor 1995) in de Vinex-stadsgewesten, leeftijd hoofdbewoner**

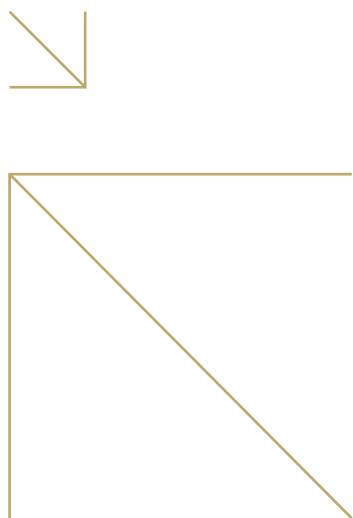


woningen van na 1994) zijn het wat meer gezinnen. De overige nieuwbouw in de Vinex-stadsgewesten blijkt voor een meer gevarieerd publiek bestemd, waarbij vooral het aandeel 55-plussers opvallend groot is.

Jongeren (tot 25 jaar) aan het begin van hun wooncarrière treffen we in de nieuwbouw bijna niet aan, ook niet onder degenen die er sinds 2000 zijn komen wonen (de recente instroom). Zij nemen hun toevlucht tot de bestaande bouw. In samenhang daarmee hebben instromers in de bestaande woningvoorraad relatief lage inkomens (figuur 2-8). Instromers en bewoners van Vinex-wijken hebben aanzienlijk hogere inkomens. Op dit soort selectiviteit in verhuisstromen komen we elders in deze rapportage nog terug.

**Figuur 2-8 Kenmerken van bewoners van recent gebouwde en bestaande woningen in de Vinex-stadsgewesten, gemiddeld jaarinkomen van het huishouden (peiljaar 2002)**





### Herkomst van de bewoners

Van de recente instroom (in de twee jaar voorafgaand aan het WBO) kunnen we achterhalen waar deze huishoudens vandaan zijn gekomen. Dit staat in figuur 2-9. De meeste huishoudens blijken te zijn verhuisd binnen de eigen gemeente, van wie weer een deel binnen de eigen buurt. Wat onder de eigen buurt wordt verstaan is in dit geval geheel aan het oordeel van de bewoners overgelaten. Naast instroom uit de eigen gemeente en de eigen buurt onderscheiden we instroom uit de eigen woningmarkt-regio (het WBO onderscheidt 31 woningmarktregio's) en instroom van elders, waaronder het buitenland.

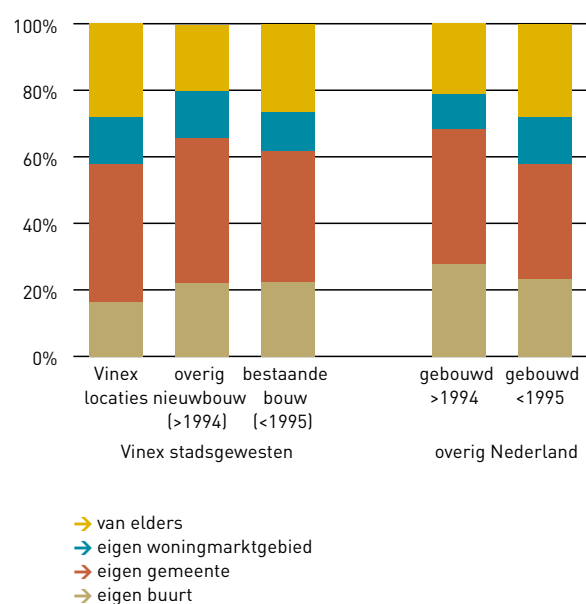
Het geografische rekruteringspatroon verschilt enigszins tussen de verschillende delen van Nederland en ook tussen nieuwbouw en bestaande voorraad. Vinex-locaties trekken minder mensen uit de buurt, wat verklaarbaar is gezien het feit dat het veelal om grootschalige nieuwe wijken buiten de bestaande steden gaat. Vinex-locaties trekken wel veel mensen uit de eigen gemeente. In een aantal gemeenten met een gestage bouwproductie, zoals Almere en Haarlemmermeer, stroomden mensen in die twee jaar voorafgaand aan het WBO van de ene nieuwbouwwijk naar de volgende door. Zij maakten daarbij gebruik van de winst op hun vorige huis.<sup>1</sup>

### Effecten op de automobiliteit

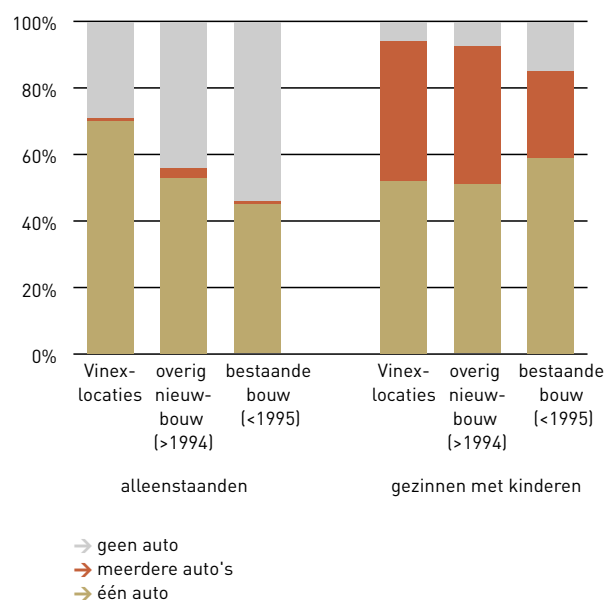
Bewoners van Vinex-locaties zijn in overgrote meerderheid autobezitters. Vooral onder gezinnen met kinderen, die in de Vinex-wijken ruim zijn vertegenwoordigd, is autobezit gemeengoed. Maar ook alleenstaanden op Vinex-locaties hebben vaker een auto dan alleenstaanden elders. In de helft van de gevallen zijn zelfs twee of meerdere auto's in het gezin aanwezig (figuur 2-10). Het autobezit van de tweepersoonshuishoudens zonder kinderen (niet in de figuur opgenomen) lijkt sprekend op dat van de gezinnen met kinderen.

Ondanks het feit dat de meeste Vinex-locaties dichtbij grootstedelijke voorzieningen liggen, is de auto blijkbaar een onmisbaar attribuut geworden in grootschalige nieuwbouwwijken. Of het type locatie en de ligging daarvan veel invloed heeft op het autobezit valt overigens te betwijfelen. Het autobezit ligt ook buiten de grootschalige nieuwbouwwijken boven de tachtig procent. Tweede auto's zijn nergens meer een uitzondering. Bovendien trekken Vinex-wijken zoals we hebben

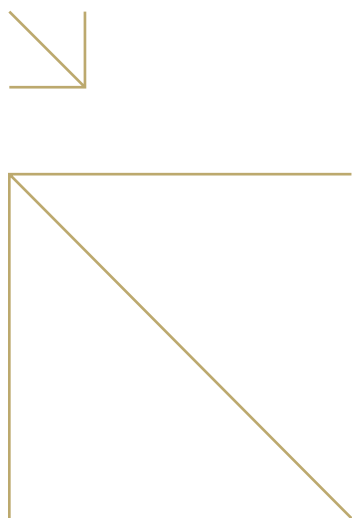
**Figuur 2-9 Herkomst van bewoners van recent (2000 en later) betrokken nieuwe en bestaande woningen**



**Figuur 2-10 Autobezit in Vinex-stadsgewesten**



1. Zie ook Rapportage Bewoners Nieuwe Woningen 2001.



gezien vooral jonge huishoudens met relatief hoge inkomens. Dit zijn vaak tweeverdieners met een druk leven, dat zich verspreid over vele locaties afspeelt. De auto vervult daarin een grote rol. Dit zou ook het geval zijn geweest als deze huishoudens ergens anders waren gaan wonen.

Uiteraard wordt de auto ook gebruikt voor het woon-werkverkeer. Dan blijkt het werk van de Vinex-bewoners helemaal niet zo dichtbij te zijn (tabel 2-1). Vinex-bewoners oriënteren zich voor werk kennelijk helemaal niet op de dichtstbijzijnde stad. Ook hierbij kunnen we ons afvragen of dat nu komt door de locatie of door het type bewoner.

De Vinexlocatie blijkt vooral onderdeel te zijn geworden van een groot geografisch netwerk en niet te functioneren als (buiten)wijk van een nabijgelegen centrumstad. Het is realistisch om bij toekomstige grootschalige nieuwbouwwijken buiten de bestaande stad rekening te houden met een hoog autobezit en te zorgen voor een goede ontsluiting.

## 2.4 Conclusie

Nieuwbouw zorgt voor kwaliteit en differentiatie. Wat er sinds 1995 is gebouwd is beter en duurder dan de voorraad van voor 1995. De grootschalige nieuwbouwwijken zijn daarbij in hun kwaliteit en qua bevolking relatief eenzijdig. Op de Vinexlocaties treffen we voor een groot deel jonge gezinnen of jonge stellen aan voornamelijk in eengezinshuizen. Met kleinschalige, meer gedifferentieerde nieuwbouw op andere locaties is een gevarieerder publiek bediend.

“Vinexbewoners” hebben een relatief brede geografische oriëntatie. Ze zijn meer dan gemiddeld afkomstig van buiten de eigen woningmarktregio en ze leggen relatief grote afstanden af om bij hun werk te komen. Bijna alle gezinnen op Vinexlocaties bezitten een auto, de helft zelfs meerdere auto's.

**Tabel 2-1 Woon-werkverkeer vanuit verschillende woonlocaties**

	gemiddelde reistijd van-naar werk	gemiddelde afstand van-naar werk	aandeel auto in woon werk verkeer
Vinexlocaties	55 min.	38 km.	66%
overig nieuwbouw in Vinexgewesten	50 min.	31 km.	61%
bestaande bouw Vinexgewesten	46 min.	27 km.	50%
nieuwbouw overig NL	43 min.	34 km.	66%
bestaande bouw overig NL	42 min.	32 km.	61%

## 3. Doorstroming en dynamiek

De betekenis van nieuwbouw reikt verder dan de eerste instroom. Wat nu wordt gebouwd gaat als het goed is tientallen, zo niet honderden jaren mee. Alleen al vanuit dat duurzaamheidsperspectief zou kwaliteit een belangrijk criterium moeten zijn bij de bouwprogrammering. Nieuwbouw kan ook gezien worden als een motor van de doorstroming (naast moeilijk te beïnvloeden factoren als woningverlating, sterfte en vertrek naar het buitenland). Kwaliteit toevoegen aan de top van de markt is als strategie grotendeels op dit doorstromingsprincipe gebaseerd. Als er eenmaal voldoende voorraad aan de onderkant van de markt is, hoeft daar niet meer te worden toegevoegd. Via doorstroming komt ook aan de onderkant aanbod vrij. In paragraaf 3.1 kijken we welke doorstroming en verhuisketens nieuwgebouwde woningen tot stand hebben gebracht.

Ook de herstructureringsopgave kan worden gezien in het licht van de dynamiek op de woningmarkt. In 3.2 proberen we ons een beeld te vormen van de rol van de herstructureringswijken in het geheel aan verhuisstromen.

### 3.1 Doorstroomrendement van nieuwbouw

#### Het woningaanbod

In de twee jaar voorafgaand aan het WBO 2002 (in 2000, 2001 en een deel van 2002 tot het einde van de veldwerkperiode) zijn door de respondenten ruim 1,1 miljoen woningen betrokken. Het grootste deel van deze woningen betrof reeds bestaande ("oude") woningen uit de voorraad. Een klein deel was nieuw. In tabel 3-1 is te zien dat slechts 13% van alle betrokken woningen volgens de respondenten gebouwd is in 2000 of later. Er komt dus veel meer aanbod vrij uit de bestaande woningvoorraad dan het directe aanbod door nieuwgebouwde woningen.

Het aanbod uit de bestaande voorraad is bovendien heel anders samengesteld dan het nieuwe aanbod. Zo bestaat het aanbod in de koopsector voor een relatief groot deel uit nieuwbouw, met uitzondering van goedkope rijtjeswoningen. Van de luxe koopwoningen (twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen) die op de markt komen was in de beschouwde periode van ruim twee jaar voorafgaand aan het WBO 2002 een kwart (26%) nieuwbouw. Wie echter op zoek is naar een huurwoning komt al snel in de bestaande voorraad terecht. Goedkope huurappartementen worden zo goed als niet meer gebouwd, maar komen wel volop vrij uit de voorraad (tabel 3-1).

De omvang en samenstelling van het nieuwbouwaanbod is door aanbieders te sturen. Met het aanbod uit de voorraad is dat veel minder het geval. Toch is er wel een relatie te leggen. Een deel van het aanbod uit de voorraad komt namelijk vrij als gevolg van doorstroming en een deel van die doorstroming heeft zijn oorsprong in een nieuwe woning. Hoe dit in de afgelopen periode heeft gewerkt, wordt hieronder gereconstrueerd.

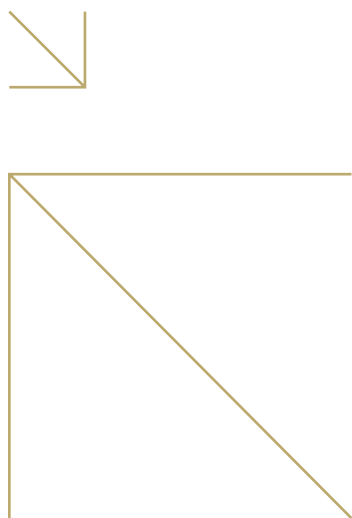
#### Verhuisketens op basis van gerealiseerde verhuizingen

Om een indruk te krijgen van het rendement van nieuwbouw in het begin van dit decennium maken we gebruik van een model van doorstroomketens, dat is geconstrueerd op basis van feitelijke verhuizingen die hebben plaatsgevonden in de twee jaar voorafgaand aan het WoningBehoeftte Onderzoek. Daarvoor kijken we in het WBO naar verhuisbewegingen, met als uitgangspunt woningen die in 2000 of later gebouwd en betrokken zijn. Hier laten we de verhuisketens beginnen. Een groot deel van deze woningen is betrokken door doorstromers. De daardoor vrijgemaakte woningen vormen het aanbod in de tweede schakel van de verhuisketen. Een matrix met verhuisstromen binnen de totale woningvoorraad staat model

**Tabel 3-1 Betrokken woningen in de twee jaar voorafgaand aan het WBO 2002**

		<b>totaal</b>	<b>waarvan gebouwd in 2000 of later (volgens opgave respondent)</b>	
<b>koop</b>	luxe rijtjes (middel)duur	182.500	48.000	26%
	rijtjes goedkoop	171.500	37.000	22%
	appartementen	48.000	3.000	6%
		121.000	25.000	21%
<b>huur</b>	eengezins appartement (middel)duur	205.000	10.000	5%
	appartement goedkoop	173.000	18.000	10%
		221.000	4.000	2%
		<b>1.122.000</b>	<b>145.000</b>	<b>13%</b>





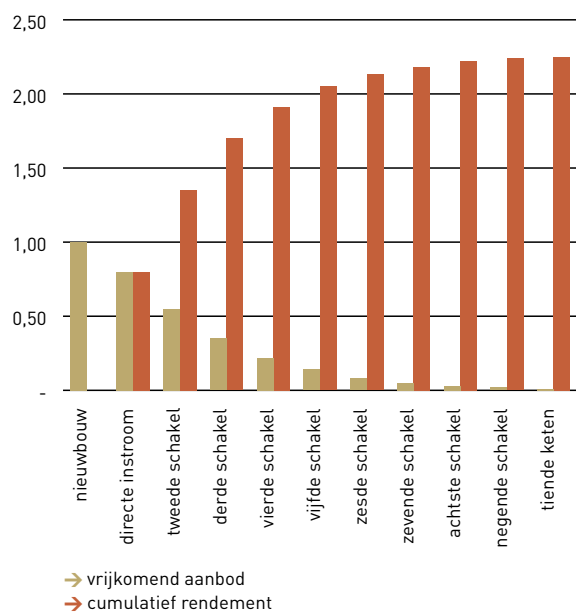
voor de tweede en volgende schakels in de verhuisketen. Met behulp daarvan kan telkens een schatting worden gemaakt wat elke volgende schakel aan woningen vrijmaakt. Dit vrijgemaakte aanbod vormt vervolgens weer input voor de volgende schakel. Bij elke schakel wordt het aanbod kleiner, omdat telkens een deel van de woningen terecht komt bij starters. Na ongeveer tien schakels zijn alle ketens geëindigd. Het aldus geconstrueerde model benadert de verhuisketens zoals die zich in werkelijkheid in de verhuisperiode voorafgaand aan het WBO moeten hebben voorgedaan. In Bijlage 5.1 wordt het verhuisketenmodel nader toegelicht.

In figuur 3-1 is te zien wat een nieuwe woning de afgelopen periode aan rendement heeft opgeleverd. Over tien schakels gerekend komt het totale cumulatieve rendement op 2,26. Dat betekent dat er op elke nieuwe woning 2,26 extra woningen uit de voorraad op de markt vrijkwamen.

De samenstelling van het rendement is te zien in figuur 3-2. In deze figuur is te zien dat, volgens het verhuisketenmodel, ook in segmenten waar niet of nauwelijks wordt gebouwd, toch woningen vrijkomen. Het meest opvallend is dat het geval met

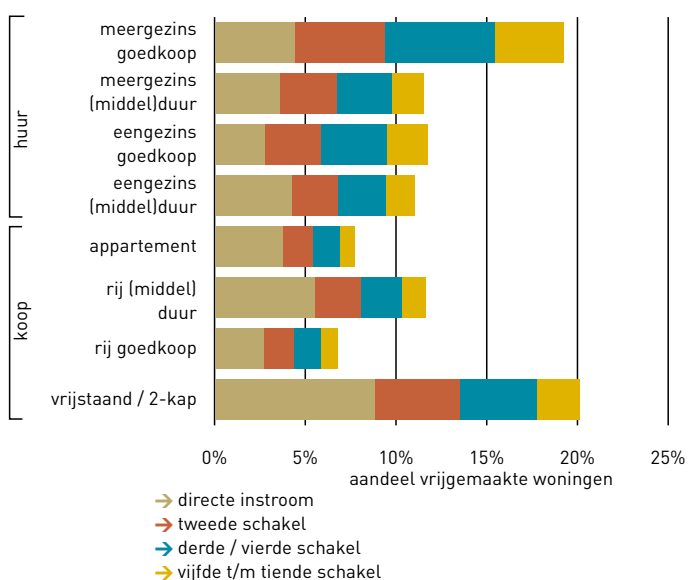
goedkope meergezinswoningen in de huursector. Deze worden bijna niet gebouwd, maar worden wel volop vrijgemaakt. Koopwoningen komen over het algemeen vroeg in de keten vrij. Het rendement aan vrijkomende huurwoningen wordt daarentegen veelal pas in de latere schakels geboekt. Over het algemeen levert bouwen voor de top van de markt de langste verhuisketens op. In tabel 3-2 is te zien dat de koopwoningen die in de periode voorafgaand aan het WBO 2002 werden toegevoegd, een gemiddelde verhuisketen genereerde van 2,39 woningen. Daarbij is de eerste schakel nog niet meegerekend. Rekenen we die wel mee, dan komt de totale ketenlengte op 3,39. Anders gezegd: de bouw van één koopwoning heeft ervoor gezorgd dat er totaal 3,39 woningen op de markt (vrij) zijn gekomen.

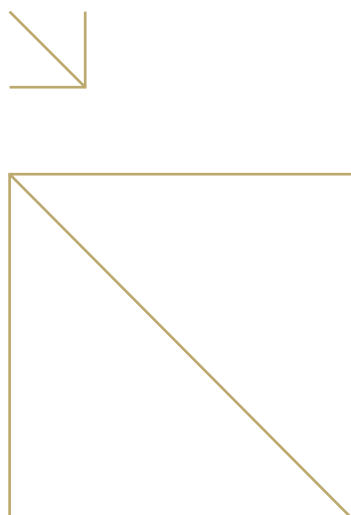
**Figuur 3-1 Verhuisketen, uitgaande van 1 nieuwe woning (gemiddeld 2000-2002)**



**Figuur 3-2 Rendement van doorstroming naar nieuwe woningen, 2000-2002; vrijgemaakte woningen**

(100% is het totale vrijgemaakte aanbod over tien schakels)





**Tabel 3-2 Gemiddelde lengte van de verhuisketens, uitgaande van nieuwbouw zoals die feitelijk is gerealiseerd**

	Provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland	overig Nederland	totaal
ketens beginnend in de koopsector	2,28	2,49	2,39
ketens beginnend in de huursector	1,77	1,79	1,77
alle nieuwbouw	2,15	2,34	2,25

gemiddelde ketenlengte berekend op basis van de eerste tien schakels

Huurwoningen genereren minder lange verhuisketens dan koopwoningen. Dit komt omdat huurwoningen zich om te beginnen al dicht bij het einde van de verhuisketen bevinden. Ofwel ze worden direct bij de bouw al betrokken door starters (in dat geval is de totale keten slechts 1,0 en de verhuisketen 0,0) ofwel ze maken aanbod vrij dat onmiddellijk in de tweede schakel wordt betrokken door starters. De opbrengst van huurappartementen was daarbij in de meest recente WBO-verhuisperiode nog iets lager dan de opbrengst van eengezins huurwoningen.

Niet alleen verschilt de ketenlengte afhankelijk van de eerste schakel in de keten, ook de samenstelling van de vrijgemaakte woningen verschilt. Dit is in beeld gebracht in Figuur 3-3. In deze figuur staat het (theoretisch) rendement, uitgaande van de bouw van honderd woningen.

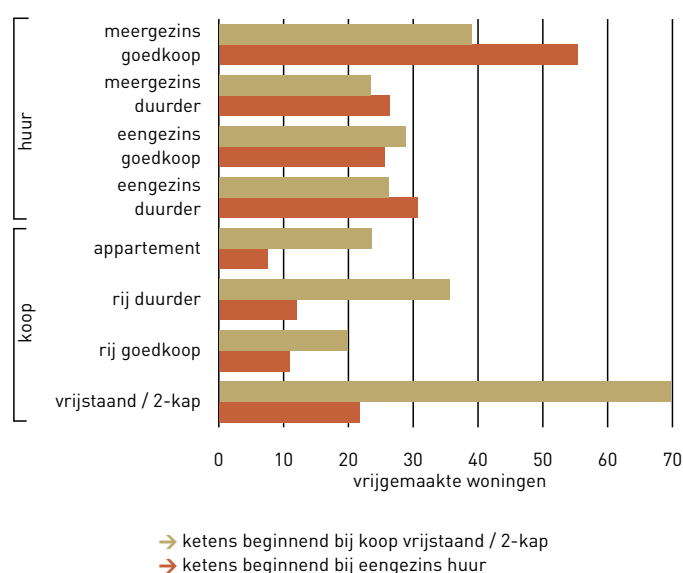
Als we in de eerste schakel uitgaan van honderd luxe koopwoningen (twee-onder-een-kap en vrijstaand), dan maken die via via nog eens bijna zeventig luxe koopwoningen extra vrij, als gevolg van doorstroming. Dit komt omdat er relatief veel doorstromers zijn die hun twee-onder-een-kapwoning inruilen

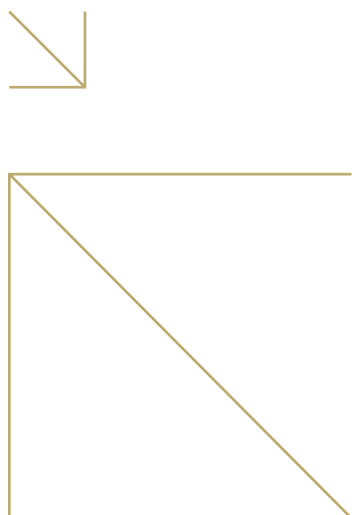
voor een betere twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaand huis. De tweede schakel levert daarbij dus veel luxe aanbod uit de voorraad op. Verderop in de keten worden ook andere woningtypen vrijgemaakt. Dit zijn bijvoorbeeld rijtjes koopwoningen en koopappartementen, maar ook nog aardig wat huurwoningen. Op elke honderd nieuw toegevoegde luxe koopwoningen komen bijvoorbeeld via via nog 40 goedkope huurappartementen vrij.

Bouwen we in een geheel ander segment, namelijk eengezins huurwoningen, dan ziet het rendement er heel anders uit. Om te beginnen is de totale opbrengst lager. De opbrengst bestaat daarbij voor een groot deel uit huurwoningen, met name appartementen. De bouw van eengezins huurwoningen maakt nauwelijks koopwoningen vrij.

Deze vergelijking leert ons dat bouwen aan de top van de markt ook iets oplevert voor woningzoekenden aan de onderkant van de markt, als we goedkope huurappartementen even als onderkant van de markt beschouwen. Andersom hebben degenen die op zoek zijn naar luxe koopwoningen weinig baat bij de bouw in andere segmenten.

**Figuur 3-3 Vrijgemaakt aanbod per honderd nieuwe luxe koopwoningen en per honderd nieuwe eengezins huurwoningen**





**Tabel 3-3 Vrijgemaakt aanbod in de voorraad, uitgaande van nieuwbouw zoals die feitelijk is gerealiseerd, per 100 nieuwe woningen**

		vrijgemaakt in de voorraad (per 100 nieuwe woningen)								totaal
		koop				huur				
		vrij staand en 2-kap	rij goedkoop	rij (middel) duur	appartement	een-gezins (middel) duur	een-gezins goedkoop	meer-gezins (middel) duur	meer-gezins goedkoop	
West Nederland	nieuw gebouwd									
	koop vrijstaand en 2-kap	45	15	49	31	24	19	39	52	273
	rijtjes koop duur	21	13	45	19	26	18	46	59	245
	rijtjes koop gdk / middelduur	23	12	19	5	18	11	37	55	180
	koop appartement	30	6	24	18	18	10	35	48	188
	huur eengezins	14	10	16	9	30	19	32	70	199
	huur appartement	18	4	12	8	14	14	27	68	165
totaal	27	10	31	17	22	15	37	57	215	
overig Nederland	koop vrijstaand en 2-kap	83	22	31	21	27	34	16	31	265
	rijtjes koop duur	43	22	27	18	30	32	23	34	230
	rijtjes koop gdk / middelduur	24	22	16	9	27	26	23	35	183
	koop appartement	93	19	23	19	26	32	23	37	272
	huur eengezins	29	12	8	6	31	31	24	42	182
	huur appartement	29	10	11	15	24	47	13	29	178
	totaal	62	19	23	17	27	34	18	33	234

West Nederland = Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland

Niet alleen verschilt de "opbrengst" aan vrijgemaakte woningen al naar gelang de eerste schakel in de keten, het maakt ook uit waar in Nederland de keten start. We maken hier een grof onderscheid tussen de Randstedelijk provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland enerzijds en de rest van Nederland anderzijds (tabel 3-3).

We kunnen allereerst constateren dat wat vrij komt een afspiegeling is van de voorraad. In het Westen van het land komen bijvoorbeeld veel meer goedkope huurwoningen vrij dan in de rest van het land en veel minder luxe koopwoningen. Ook per segment zijn verschillen te constateren. Buiten de Randstad is men er in geslaagd om met de bouw van koopappartementen lange verhuisketens op gang te brengen. Kijken we naar de samenstelling van de ketens dan bevatten die opvallend veel luxe koopwoningen.

#### Relatie tussen nieuwbouw en herstructurering

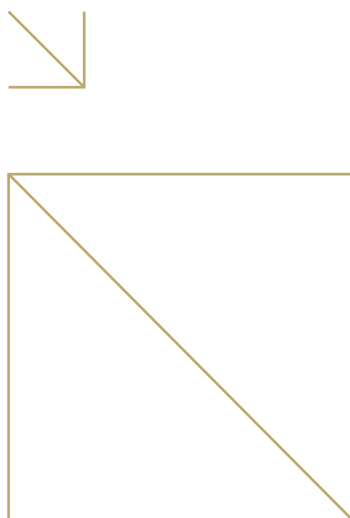
Nieuwbouw en herstructurering zouden in beginsel heel goed gelijk op kunnen lopen. Zo heeft de stadsvernieuwing destijds ook betrekkelijk soepel kunnen verlopen, mede dankzij het gelijktijdig beschikbaar komen van aantrekkelijke nieuwbouw in

de groeikernen. Herhuisvesting van stadsvernieuwingkandidaten kon voor een deel in de groeikernen plaatsvinden. Dit lukte zó goed, dat de donorsteden onbedoeld werden geconfronteerd met een uittocht aan relatief koopkrachtige gezinnen, die eenmaal aangekomen in de groeikernen niet meer terugkeerden.

Ook vanuit de herstructureringswijken is nieuwbouw wel eens als bedreiging gezien, juist vanwege het leegzuigeffect. Momenteel wordt de vernieuwing van de woningvoorraad in de bestaande wijken evenwel geplaagd door te weinig aantrekkelijk aanbod om bewoners van te slopen flats te kunnen herhuisvesten. Een groter leegzuigeffect zou hier geen kwaad kunnen.

De vraag die we ons in dit verband kunnen stellen is: met welke nieuwbouw maken we de meeste goedkope huurappartementen vrij? Het antwoord staat in tabel 3-3. In de Randstadprovincies maakten eengezins huurwoningen naar verhouding de meeste goedkope meergezins huurwoningen vrij, namelijk 70 op elke nieuwe eengezins huurwoningen.

Nieuwbouw van dure vrijstaande koopwoningen, dus voor de top



van de markt, levert weliswaar lange verhuisketens op, maar daarvan eindigen er slechts weinig in een goedkoop huurappartement. Elke honderd nieuwe luxe koopwoningen maken in de Randstad slechts 52 goedkope huurappartementen vrij. De verschillen zijn overigens niet heel groot, zeker niet buiten de Randstad.

### Nieuwbouw en starters

Het klinkt misschien vreemd, maar voor starters maakt het niet zo veel uit wat er gebouwd wordt, als er maar véél wordt gebouwd. Dit wordt geïllustreerd in figuur 3-4. De bouw van honderd meergezins huurwoningen levert direct aanbod op voor 31 starters en in de tweede schakel voor nog eens 27 starters. Daarna stoppen echter de meeste ketens en is het rendement in de volgende schakels gering. De bouw van honderd luxe koopwoningen heeft voor starters weinig directe betekenis. Deze woningen genereren echter lange verhuisketens. In de volgende schakels komen starters wel aan bod. Als we het aantal starters over alle verhuisketens bij elkaar optellen, komen we uiteindelijk voor alle typen nieuw aanbod op hetzelfde aantal uit.

Bij het bedienen van starters in de latere schakels van de verhuisketens komt wel een aantal complicerende factoren om de hoek kijken. De eerste is dat naarmate de verhuisketen vordert, de kans groot is dat die keten zich buiten de gemeente voortzet. Uiteindelijk komt er wel ergens een starter aan bod, maar dat kan op een heel andere plek zijn dan waar de nieuwbouw is gerealiseerd. Lokale bestuurders zijn daar wellicht niet blij mee, als zij direct willen bouwen voor de eigen starters.

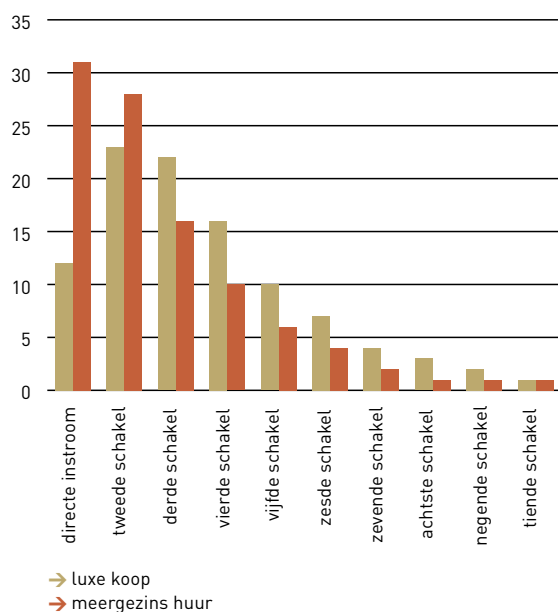
Een tweede complicatie hangt samen met het type aanbod dat voor starters beschikbaar komt. Met de bouw van koopwoningen zijn dat ook in toenemende mate koopwoningen. Dat betekent dat starters die willen huren toch langer moeten wachten of eventueel toch hun toevlucht nemen tot (goedkope) koopwoningen. In de WBO kernpublicatie "Beter thuis in wonen" is geconstateerd dat het aantal starters in koopwoningen door de jaren heen opvallend constant is, ondanks de gestegen prijzen van nieuwe koopwoningen. Het aantal starters in de huursector is echter gedaald.

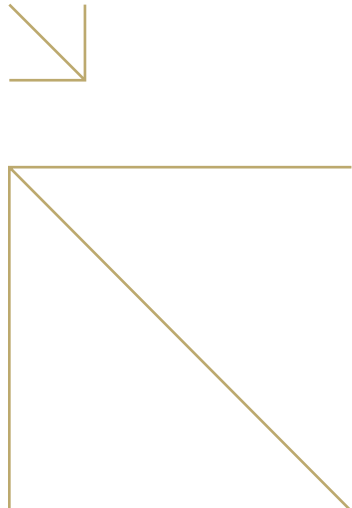
### Conclusie

Nieuwbouw blijkt in potentie een krachtig middel om de dynamiek op de woningmarkt in omvang en in karakter (bij) te sturen. Met honderd nieuwe woningen werden de afgelopen periode verhuisketens opgewekt waardoor nog eens 225 andere woningen uit de bestaande voorraad op de markt kwamen. Bouwen voor de top van de markt levert met afstand de langste verhuisketens op. Dit geldt in het bijzonder in de Randstad-provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland. Met bouw van honderd luxe koopwoningen (twee onder één kap dan wel vrijstaand) werden 273 doorstromers bediend plus, aan het einde van de verhuisketens, nog eens honderd starters. Met de bouw van honderd huurappartementen werden slechts 165 doorstromers bediend en, aan het einde van de ketens, eveneens honderd starters.

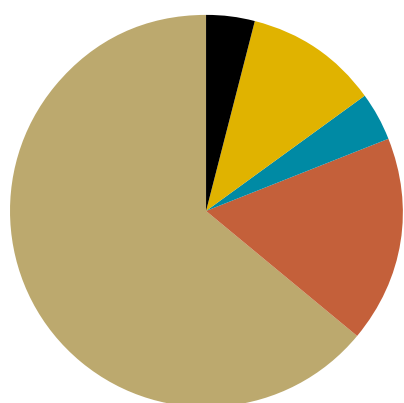
Met gericht bouwen in niche markten kunnen ook strategische effecten worden bereikt. Buiten de Randstad (de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland) blijken koopappartementen voor verrassend lange ketens te zorgen. Men is er duidelijk in geslaagd om met het strategisch toevoegen van koopappartementen eengezins koopwoningen vrij te maken. In het Westen van het land lukt dit veel minder goed. Daar worden nieuwe koopappartementen veel vaker betrokken door starters.

**Figuur 3-4 Instream van starters, uitgaande van honderd nieuwe woningen**





**Figuur 3-5 Aantal huishoudens in vijf verschillende typen woongebieden**



→ G4 prioriteits wijken	286.500	4%
→ G4 overige wijken	785.000	11%
→ G26 prioriteits wijken	292.000	4%
→ G26 overige wijken	1.175.500	17%
→ overig NL	4.391.500	64%

Er is ook een relatie te leggen tussen nieuwbouw en herstructurering. Nieuwe eengezinshuurwoningen blijken het beste recept om via verhuisketens ruimte te scheppen voor de herstructurering. In de Randstad zorgden honderd nieuwe eengezins huurwoningen de afgelopen periode voor het op de markt komen van zeventig goedkope meergezins huurwoningen. Het verschil met andere nieuwbouwsegmenten is echter niet groot. Ook honderd duurdere koopwoningen in rijtjes maakten via via nog altijd 59 goedkope huurappartementen vrij.

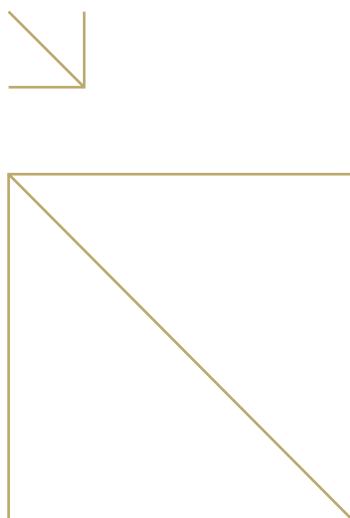
### 3.2 Valkuil of springplank?

De herstructureringsopgave wordt voor een deel ingegeven door de onmiskenbare selectiviteit in verhuisbewegingen tussen steden en hun ommeland: lage inkomens de stad in, hoge er uit. Instroom en uitstroom vertellen echter maar een deel van het verhaal. Ook degenen die niet verhuizen maken veranderingen door.

Het WBO biedt de mogelijkheid om iets te zeggen over de lotgevallen van degenen die ergens blijven wonen en over de ontwikkeling van doorstromers in de tijd dat ze ergens gewoond

**Tabel 3-4 Gerealiseerde verhuizingen tussen typen woongebieden, 2001**

	huidig woongebied				
	G4 prioriteits wijken	G4 overige wijken	G26 prioriteits wijken	G26 overige wijken	overig NL
vroeg woongebied					
G4 prioriteitswijken	7.000	7.500	-	500	4.000
G4 overige wijken	8.000	34.000	500	2.000	12.000
G26 prioriteitswijken	-	500	9.500	9.000	3.500
G26 overige wijken	1.000	1.500	8.500	56.500	17.500
overig NL	3.000	10.500	2.500	16.500	212.000



hebben. Dat laatste is nieuw; voor het eerst is een vraag opgenomen naar de verblijfsduur op het vorige adres. Voor deze analyse onderscheiden we de grote steden (de G30) van de rest van Nederland. Binnen de G30 maken we onderscheid tussen de G4 en de G26. Binnen de G4 en de G26 wordt weer een onderscheid gemaakt tussen prioriteitswijken (er zijn 56 prioriteitswijken in het kader van het Actieprogramma Herstructurering) en overige wijken. Die prioriteitswijken zijn geïdentificeerd aan de hand van postcodes. In figuur 3-5 is te zien dat de huishoudens in prioriteitswijken ongeveer 8% van alle Nederlandse huishoudens uitmaken. In de G30 als geheel woont ruim een derde (36%) van alle Nederlandse huishoudens.

#### Verhuisstromen binnen en tussen de woongebieden

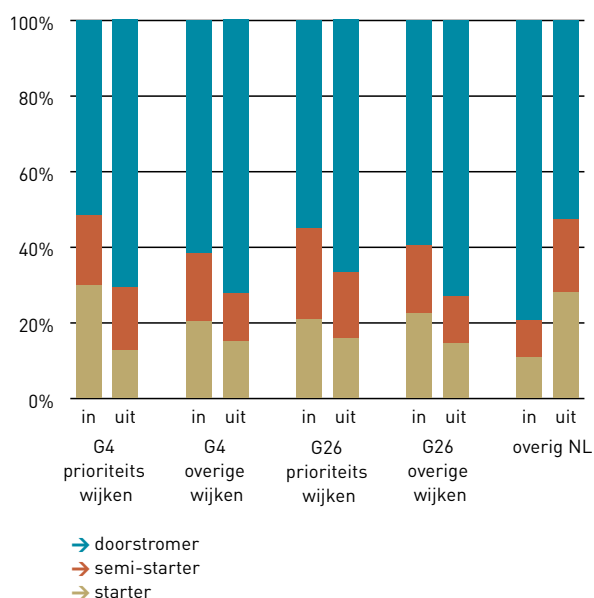
Binnen en tussen de hier onderscheiden gebieden wordt veelvuldig verhuisd. De gerealiseerde verhuizingen naar zelfstandige woningen in 2001 zijn weergegeven in tabel 3-4. Deze tabel maakt duidelijk dat de meeste verhuisbewegingen geheel buiten de grote steden (de G30) om gaan. Dat is niet zo verwonderlijk, want in "overig Nederland" wonen ook de

meeste huishoudens. Slechts een klein deel van het aantal in "overig Nederland" betrokken woningen is betrokken door huishoudens uit de G30 en daarvan komt weer slechts een klein deel uit de prioriteitswijken. In een jaar tijd verlieten naar schatting 37.000 huishoudens de steden om elders in Nederland te gaan wonen. Daar stond tegenover dat 32.500 huishoudens de omgekeerde weg bewandelden. Binnen de steden is de balans tussen de prioriteitswijken en de overige wijken nagenoeg in evenwicht. In de G4 bijvoorbeeld verhuisden 7.500 huishoudens van een prioriteitswijk naar een van de overige wijken en maakten 8.000 huishoudens de omgekeerde verhuisbeweging. Het verschil van 500 is te klein om er een betekenis aan toe te kennen.

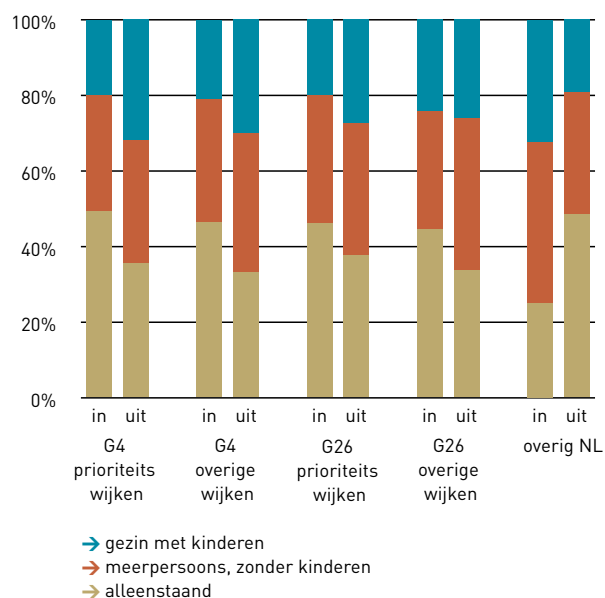
#### Instroom en uitstroom

In het onderstaande beschouwen we de diverse typen wijken elk als groep. Dat wil zeggen dat we de prioriteitswijken van de G4 even als één gebied beschouwen. Dat gebeurt ook met de overige wijken van de G4 en de andere onderscheiden typen. Dit maakt het mogelijk om per type gebied naar de instroom en uitstroom te kijken. Verhuizingen binnen hetzelfde type, dus

**Figuur 3-6 In- en uitstroom in verschillende typen woongebieden; starters en doorstromers**

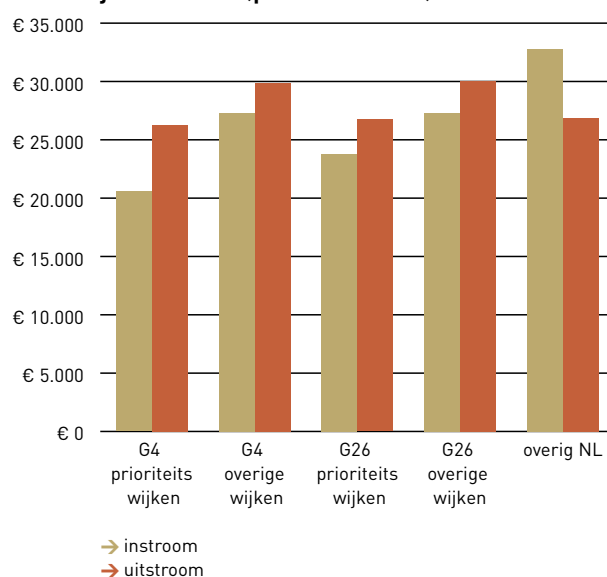


**Figuur 3-7 In- en uitstroom in verschillende typen woongebieden; samenstelling huishouden**



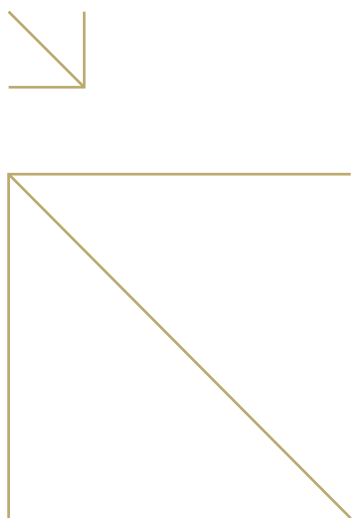
bijvoorbeeld van Nieuwendam-Noord naar Osdorp in Amsterdam, laten we buiten beschouwing. Dit blijft immers binnen hetzelfde type gebied. Hiermee laten we dus het grootste deel van de verhuizingen buiten beschouwing en concentreren we ons op de verhuisstromen die mogelijk selectief zijn en aldus invloed hebben op de bevolkingssamenstelling. Voor de analyse kijken we naar de verhuizingen in de ruim twee jaar voorafgaand aan het WBO 2002, dat wil zeggen in de jaren 2000, 2001 en een deel van 2002. Kijken we op deze manier naar de instroom en uitstroom, dan zien we de haast klassiek geworden selectiviteit in verhuisstromen tussen steden en ommeland. De steden (de G30) trekken meer starters dan doorstromers aan, terwijl onder de vertrekkers juist de doorstromers zijn oververtegenwoordigd. In de rest van Nederland is die verhouding precies omgekeerd. Het zijn relatief veel starters en semi-starters (veelal gescheiden alleenstaanden) die uit de rest van het land naar de steden trekken. Dit is te zien in figuur 3-6. Onder de vestigers in de steden treffen we vooral alleenstaanden aan, onder de vertrekkers uit de steden zijn gezinnen veel sterker vertegenwoordigd. De rest van Nederland

**Figuur 3-8 In- en uitstroom in verschillende typen woongebieden; gemiddeld besteedbaar jaarinkomen (per huishouden)**



**Tabel 3-5 Inkomens van huishoudens die binnen en tussen woongebieden verhuizen (gemiddeld besteedbaar jaarinkomen)**

	huidig woongebied		
	G4 priorititeits wijken	G4 overige wijken	Nederland excl. G30
G4 priorititeitswijken	21.600	26.300	26.900
G4 overige wijken	20.400	27.900	34.500
Nederland excl. G30	20.200	27.400	28.600
	huidig woongebied		
	G26 priorititeits wijken	G26 overige wijken	Nederland excl. G30
G26 priorititeitswijken	19.400	24.800	30.000
G26 overige wijken	24.100	26.600	33.600
Nederland excl. G30	27.000	27.600	28.600



“levert” juist alleenstaanden aan de steden en krijgt daar gezinnen voor terug. Zie figuur 3-7.

De inkomens van degenen die zich in de steden vestigen zijn beduidend lager dan de inkomens van degenen die uit de steden vertrekken. De rest van Nederland trekt hogere inkomens aan uit de steden en levert huishoudens met lagere inkomens af aan de steden. Zie figuur 3-8.

Deze drie kenmerken hangen nauw samen. Doorstromers zijn minder vaak alleenstaand en hebben doorgaans hogere inkomens dan starters. Als we de kenmerken combineren en de belangrijkste verschillen samenvatten dan is het beeld: alleenstaande starters met lage inkomens komen naar de steden, doorstromende gezinnen en pré gezinnen met hogere inkomens verlaten de steden.

Als we binnen de steden een nader onderscheid maken tussen de prioriteitswijken en de overige wijken, dan blijkt de selectiviteit van verhuisbewegingen met de prioriteitswijken nog iets extremer dan met de overige wijken. De prioriteitswijken in de G4 springen er uit wat selectiviteit in inkomen betreft. Niet alleen hebben instromers in de prioriteitswijken een beduidend lager inkomen dan instromers in de overige delen van de G4, ook het verschil tussen het inkomen van in- en uitstromers is relatief groot. Dit is te zien in figuur 3-8.

Ook binnen de steden sprake van selectiviteit. Zo zijn de inkomens van huishoudens die naar de prioriteitswijken verhuizen uit de overige wijken lager dan de inkomens van degenen die van de prioriteitswijken naar een van de andere wijken in de stad verhuizen (tabel 3-5).

Over het geheel genomen echter zijn de verschillen in samenstelling van de verhuisstromen binnen de steden kleiner dan de verschillen tussen in- en uitstroom uit en naar de rest van het land.

#### Zittenblijvers en doorstromers

Het verschil tussen instroom en uitstroom ziet er op het eerste gezicht dramatisch uit. Zouden de inwoners van de steden zich niet ontwikkelen, dan zouden de steden op den duur alleen nog maar uit arme alleenstaanden bestaan. Toch is dit ook na jaren selectieve verhuisbewegingen niet het geval. De steden blijven maar gezinnen uitstoten, zonder dat ze op raken. Op de een of andere manier worden er telkens nieuwe aangemaakt.

We kunnen in dit verband twee hypothesen formuleren:

De **springplank-hypothese**: steden functioneren als opstapje

**Tabel 3-6 Bewoners die zich in de periode 1994-'97 in de verschillende gebieden vestigden, voorzover nog op het adres aanwezig**

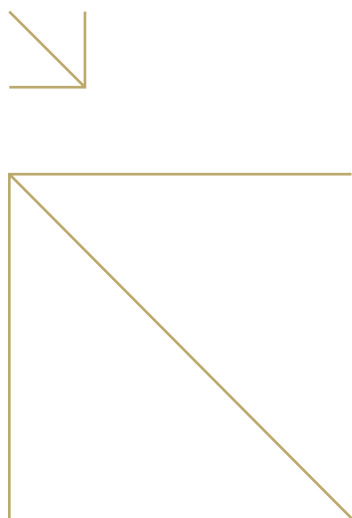
	aanwezig in 1998	aanwezig in 2002	blijvers 1998-2002
G4 prioriteitswijken	90.000	49.000	54%
overige wijken	216.500	140.000	65%
G26 prioriteitswijken	72.500	48.000	66%
overige wijken	342.000	204.500	60%
overig Nederland	1.111.000	770.000	69%
<b>Totaal</b>	<b>1.832.000</b>	<b>1.211.000</b>	<b>66%</b>

voor jonge vestigers. Die komen naar de stad om te studeren en om een baan te zoeken. In de tussentijd vinden ze ook een partner. Na een paar jaar vestigen ze zich buiten de stad. Dit levert weliswaar selectieve in- en uitstroom op, maar het betekent niet dat de steden verarmen. De uitstromers zijn dezelfde mensen als de instromers, maar dan een paar jaar later.

De **valkuil-hypothese**: steden en daarbinnen specifieke wijken vormen de onderkant van de woningmarkt. Deze wijken worden concentratiegebieden van kansarmen, die daar komen wonen bij gebrek aan alternatieven en die daar ook nooit meer wegvomen. Op termijn leidt dit tot een steeds grotere concentratie van kansarmoede en tot een negatieve spiraalwerking in de betreffende wijken.

De beide hypothesen sluiten elkaar niet uit. De ontbrekende schakel is de ontwikkeling van degenen die zich er vestigen. De valkuil-hypothese wordt bevestigd als degenen die in de steden achterblijven zich niet ontwikkelen. De vraag is nu dus of huishoudens die in de steden dan wel in de prioriteitswijken achterblijven ook in sociaal-economische zin achterblijven.





Voor deze analyse volgen we de groep huishoudens die in de periode 1994 tot en met 1997 een woning betrok. Die groep was in het WBO 1998 ook al aanwezig, dus we kunnen reconstrueren hoe het ze sindsdien is vergaan.

Als we de omvang van de groep 1994-'97 in het WBO 1998 stellen op 100%, dan is daar in 2002 nog 66% van op hetzelfde adres aanwezig. Deze 66% noemen we de blijvers. De blijvers kunnen iets vertellen over de valkuil-hypothese.

Een deel van het cohort 1994-'97 is tussen 1998 en 2002 doorgestroomd. Hoe veel dat er precies zijn geweest valt niet te achterhalen. Wel kunnen we in kwalitatieve zin een indruk krijgen van degenen die recent (twee jaar voorafgaand aan het WBO 2002) zijn doorgestroomd uit de verschillende onderscheiden woongebieden, terwijl ze daar in 1994-'97 waren komen wonen. Deze groep noemen we de doorstromers. De doorstromers kunnen ons iets vertellen over de plausibiliteit van de springplank-hypothese.

Het eerste dat opvalt is dat er in de steden minder blijvers zijn dan in de rest van Nederland. Vooral de prioriteitswijken in de G4 springen eruit als gebieden waar de bevolking relatief kort op hetzelfde adres blijft wonen. In tabel 3-6 is te zien dat van

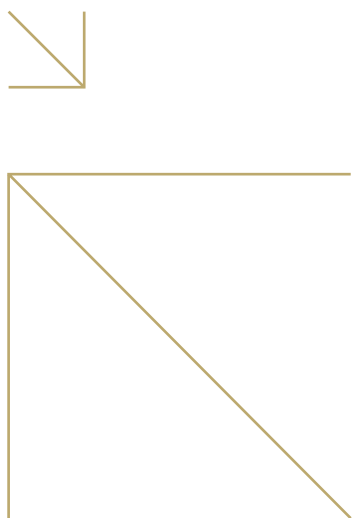
degenen die zich tussen 1994 en 1997 in de prioriteitswijken van de G4 vestigden er in 1998 nog 90.000 op hetzelfde adres woonden. In 2002 was dit verminderd tot 49.000, ofwel 54%. In de overige wijken van de G4 vielen tussen 1998 en 2002 meer blijvers te noteren, namelijk 65%.

Van degenen die zijn gebleven willen we nu weten hoe ze zich tussen 1998 en 2002 hebben ontwikkeld. Op individueel niveau kunnen we dat niet achterhalen. Daarvoor zouden we een panel moeten hebben met dezelfde mensen die in 1998 en in 2002 zijn geïnterviewd. Maar van de blijvers als groep kunnen we wel een indicatie krijgen hoe ze zich in de vier jaar tussen het WBO 1998 en het WBO 2002 hebben ontwikkeld.

We zijn in het bijzonder geïnteresseerd in de ontplooiing van het cohort 1994-'97 op sociaal-economisch gebied. De valkuil-hypothese heeft immers vooral betrekking op een concentratie van kansarmoede in sociaal-economische termen. We kijken naar twee belangrijke aspecten van kansarmoede (of, omgekeerd geformuleerd, kansrijkdom), te weten inkomen en opleiding. Indien de blijvers worden gekenmerkt door een geringe inkomensontwikkeling mag dit als een indicatie worden

**Tabel 3-7** Inkomensontwikkeling van de groep bewoners die zich in de jaren 1994-1997 vestigde  
(besteedbaar jaarinkomen huishouden, nominaal)

		inkomen 1998, totale groep	inkomen 2002 blijvers	verschil 2002 – 1998 (relatief)		
				doorstromers	blijvers	doorstromers
G4	prioriteitswijken	17.400	20.700	26.300	119%	151%
	overige wijken	21.300	27.300	32.200	128%	151%
G26	prioriteitswijken	18.500	23.400	27.300	126%	148%
	overige wijken	22.300	27.600	32.600	124%	147%
	overig Nederland	24.100	30.800	32.000	128%	133%
	<b>Totaal</b>	<b>22.900</b>	<b>29.100</b>	<b>31.200</b>	<b>127%</b>	<b>136%</b>



gezien dat de betreffende woongebieden inderdaad als een concentratiegebied van kansarmen functioneren.

### Inkomens

In tabel 3-7 kunnen we zien dat de hier beschouwde groep in de prioriteitswijken begint met een achterstand qua inkomen. In het uitgangsjaar 1998 bedroeg hun inkomen in de prioriteitswijken van de G4 gemiddeld 17.400 euro. Hetzelfde cohort vestigers (1994-1997) had in de overige wijken van de G4 21.000 euro te besteden. Ook in de G26 lag het inkomen in de prioriteitswijken lager dan in de andere wijken. Tot zover is dat niets bijzonders. Aangezien het woningaanbod in de prioriteitswijken goedkoper is dan elders is het niet vreemd dat de vestigers in deze wijken een lager inkomen hebben dan elders.

Laten we nu eens kijken naar de inkomens van leden van dezelfde groep vestigers, maar dan vier jaar later. We kijken eerst naar de blijvers (ofwel de niet-verhuizers) en vergelijken die met de totale groep vier jaar eerder. Helemaal ideaal is deze vergelijking niet, want van de groep in 1998 weten we niet hoe die is samengesteld. We weten van tevoren niet wie de blijvers zullen zijn, dus die kunnen we in 1998 niet identificeren. Toch geeft de vergelijking een indicatie, die kan worden gecombineerd met indicaties uit andere analyses. Landelijk bedragen de inkomens van de blijvers in 2002 127% meer (nominaal, dus niet gecorrigeerd voor inflatie) dan de inkomens van de totale groep in 1998. In de G26 zit men daar iets onder, maar wat belangrijker is: er is nauwelijks verschil in ontwikkeling tussen blijvers in de prioriteitswijken en blijvers in de overige wijken. Dit houdt in dat het inkomen van de blijvers in de prioriteitswijken na vier jaar nog altijd onder dat van blijvers in de rest van de stad ligt, maar dat de achterstand niet groter is geworden, eerder iets kleiner (126% tegen 124%). In de G4 ontwikkelt het inkomen van de blijvers in de prioriteitswijken zich duidelijk minder goed dan het inkomen van blijvers in andere wijken (119% tegen 128%). Dit is een indicatie dat de blijvers in de prioriteitswijken hun achterstand in vier jaar tijd groter hebben zien worden. Dit ondersteunt de valkuil-hypothese, hoewel het natuurlijk altijd mogelijk is dat de blijvers hun achterstand op langere termijn alsnog inlopen. Kijken we nu naar de doorstromers, dan zien we dat het cohort 1994-'97 in de steden in vier jaar tijd een enorme sprong in inkomen heeft gemaakt, variërend van 147% tot 151%. Dit staft

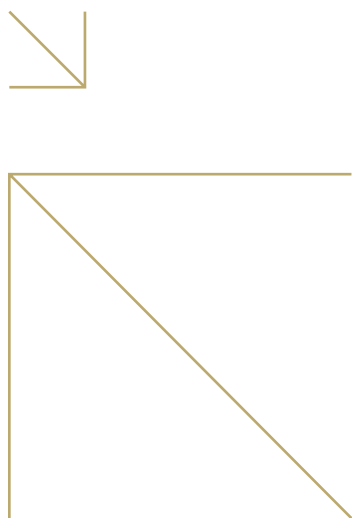
de springplank-hypothese. Vestigers komen aan het begin van hun carrière binnen, ontwikkelen zich in korte tijd waarna ze weer vertrekken. Ook doorstromers buiten de steden ("overig Nederland" in de tabel) ontwikkelen zich nog verder, maar omdat die reeds op een hoger niveau begonnen is die ontwikkeling procentueel minder dan in de steden. Over het geheel genomen is de inkomensontwikkeling van de doorstromers veel groter dan die van de blijvers. Dit zijn twee kanten van dezelfde medaille. Juist de gestegen inkomens stellen mensen in staat om door te stromen.

### Opleidingsniveau

Een ander aspect van sociaal-economische ontwikkeling is opleiding. In tabel 3-8 kijken we naar hoger opgeleiden. Volgens de springplank-hypothese is te verwachten dat vestigers die na een kort verblijf in de stad doorstromen, in de tussentijd hun opleidingsniveau aanmerkelijk hebben weten te verbeteren. Dat blijkt ook het geval te zijn. Echter, ook in overig Nederland hebben de doorstromers een hoger opleidingsniveau gekregen. Voor een hogere opleiding is het dus niet per se noodzakelijk om in de stad te gaan wonen.

**Tabel 3-8 Aandeel hoger opgeleiden (HBO en WO) onder de groep bewoners die zich in de jaren 1994-1997 vestigde**  
(voltooide opleiding van volwassen personen)

	aandeel hoger opgeleiden in 1998, totale groep	aandeel in 2002	
		blijvers	doorstromers
G4 prioriteitswijken	14%	17%	31%
overige wijken	42%	42%	56%
G26 prioriteitswijken	23%	25%	39%
overige wijken	29%	30%	46%
overig Nederland	20%	26%	33%
<b>Totaal</b>	<b>24%</b>	<b>28%</b>	<b>38%</b>



De blijvers weten hun opleidingsniveau in vier jaar tijd veel minder op te krikken dan de doorstromers. Er is op dat punt qua ontwikkeling niet veel verschil tussen de prioriteitswijken en de overige wijken.

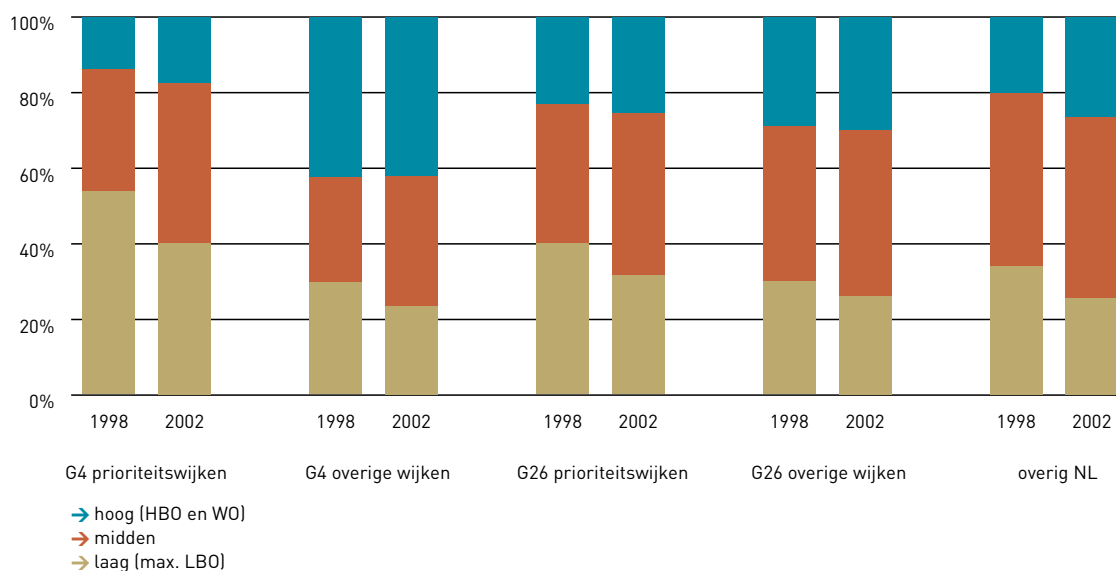
In de G4 vinden we wel een groot verschil in het aandeel hoger opgeleiden tussen de prioriteitswijken en de overige wijken. Dat begint eigenlijk al bij de instroom. De overige wijken weten om te beginnen al veel hoger opgeleiden aan te trekken en vier jaar later blijken er veel te zijn blijven hangen. Onder de blijvers treffen we 42% hoger opgeleiden aan. Dat is aanzienlijk meer dan in elk van de andere onderscheiden gebieden. De G4 oefenen duidelijk aantrekkingskracht uit op hoger opgeleiden en pas afgestudeerden, althans voor een periode van hun leven. Dat geldt echter niet voor de prioriteitswijken in de G4. Het aandeel hoger opgeleiden onder de blijvers is in deze wijken juist lager dan in elk van de andere onderscheiden woongebieden.

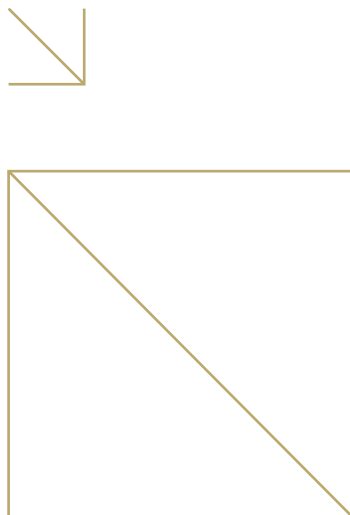
Deze bevinding is relevant, aangezien hoger opgeleiden wel eens een katalyserende functie wordt toegedicht in de ontwikkeling van een wijk. Vaak aangehaalde voorbeelden zijn Lombok in Utrecht en De Pijp in Amsterdam. Deze voormalige

achterstandsbuurten hebben mede dankzij de populariteit onder studenten en pas afgestudeerden een spontane "upgrading" ondergaan. Als het daar kan, waarom dan niet in de naoorlogse wijken, zo wordt wel betoogd. Deze hoop vindt geen steun in bovenstaande bevindingen. Als hoger opgeleiden de voedingsbodem vormen voor gentrification, dan is het met die voedingsbodem in de prioriteitswijken van de G4 slecht gesteld. Hoger opgeleiden mijden deze gebieden, ze komen er niet wonen en als ze er al wonen dan is dat tijdelijk. Ontwikkelingen als in Lombok en De Pijp blijven daarom tamelijk uitzonderlijke ontwikkelingen, die niet snel zullen optreden in de prioriteitswijken.

Het aandeel hoger opgeleiden onder de blijvers neemt nog nauwelijks toe, terwijl het aandeel lager opgeleiden afneemt, ten gunste van de "middenklasse". In de prioriteitswijken van de G4 was meer dan de helft (53%) van het cohort 1994-'97 in 1998 lager opgeleid. In 2002 is dat onder dezelfde groep nog "maar" 39%. Ook in de andere gebieden nam het aandeel lager opgeleiden onder de blijvers af (figuur 3-9).

**Figuur 3-9 Opleidingsniveau van de groep bewoners die zich in de jaren 1994-1997 vestigde en nog op hetzelfde adres woont, gemeten in 1998 en in 2002**





### Dwarsdoorsnede

Het beeld van de sociaal-economische ontwikkeling in de verschillende typen wijken wordt compleet met een dwarsdoorsnede op twee peildata: WBO 1998 en 2002. Als er werkelijk sprake is van "valkuileffecten", dan zou dit moeten leiden tot een langzaam maar zeker achterblijven van de prioriteitswijken bij de rest van Nederland.

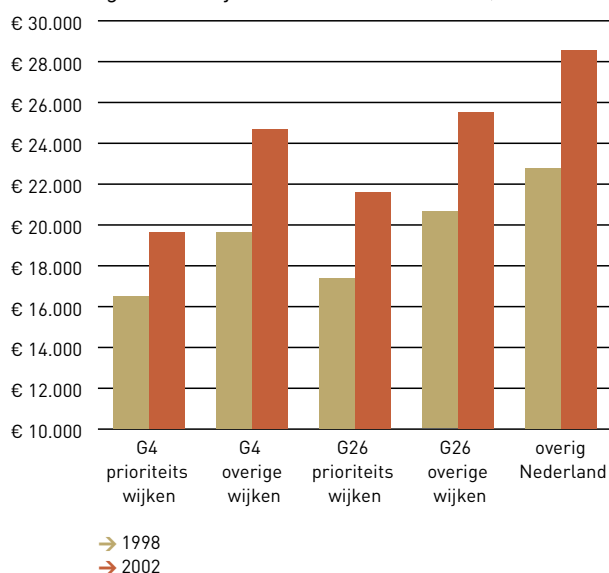
In figuur 3-10 is het gemiddelde besteedbare inkomen voor twee peildata weergegeven. Hieruit blijkt dat de prioriteitswijken in de G4 inderdaad achterblijven. Deze wijken hadden in 1998 reeds een achterstand en hebben die achterstand ten opzichte van de overige wijken in de G4 en ten opzichte van de rest van Nederland zien oplopen. In de G26 is de achterstand in gemiddeld besteedbaar inkomen van de prioriteitswijken ten opzichte van de overige wijken niet groter geworden. Dit vormt een verdere bevestiging van eerdere bevindingen dat de prioriteitswijken in de G26 weliswaar lage inkomensgroepen huisvesten, maar daarmee nog geen "valkuilen" zijn in sociaal-economische zin.

### Conclusie

Binnen de algehele dynamiek op de markt nemen de grotere steden in ons land een specifieke positie in. De dertig steden uit het grotestedenbeleid (GSB) trekken huishoudens aan die in vele opzichten een start maken: op de woningmarkt, in werk en relaties en in persoonlijke ontplooiing. Dit levert vanuit de steden gezien selectieve migratie op: alleenstaande starters met een laag inkomen er in, gezinnen met een hoger inkomen er uit. Intussen gebeurt er ook iets met de inwoners van de steden. Een vergelijking in de tijd van een groep uit dezelfde vestigingsperiode (op het adres) maakt aannemelijk dat huishoudens gedurende hun verblijf in de steden vooral qua inkomen een forse verbetering doormaken, alvorens door te stromen. Dit geldt ook voor vestigers in de 56 prioriteitswijken.

De prioriteitswijken van de vier grote steden (de G4) vertonen een tweeslachtig beeld. Enerzijds blijven er weinig vestigers lang op het adres wonen. Anderzijds zijn er aanwijzingen dat degenen die wel achterblijven ook qua inkomensontwikkeling achter blijven. In 1998 hadden recent gevestigde huishoudens in de prioriteitswijken van de G4 reeds een achterstand in inkomen ten opzichte van recent gevestigde huishoudens elders. De groep die in 2002 nog op hetzelfde adres woonde (iets meer dan de helft van het aantal dat er in 1998 nog woonde) heeft inmiddels een nog grotere achterstand ten opzichte van "blijvers" in andere woongebieden. Hoewel we voorzichtig moeten zijn met deze bevindingen te vertalen naar individuen (we hebben alleen verschillende groepen kunnen vergelijken en geen panelonderzoek gedaan) lijkt het er op dat blijvers in de prioriteitswijken qua inkomensontwikkeling achter blijven bij de rest van de stad. Dit zou kunnen leiden tot een concentratie van lage inkomens en een daadwerkelijke daling van het inkomensniveau in de prioriteitswijken. Dwarsdoorsneden in 1998 en 2002 wijzen ook in die richting. Het toch al relatief lage gemiddelde inkomen in de prioriteitswijken van de G4 is tussen 1998 en 2002 verder achter gebleven bij de rest van Nederland.

**Figuur 3-10 Ontwikkeling van het besteedbaar inkomen in de diverse woongebieden**  
(gemiddeld jaarinkomen huishouden, nominaal)



## 4. Investeren in kwaliteit, een achterhaalde strategie?

De kwaliteitsslag, die met zowel de Vinex-productie als met de herstructurering werd en nog steeds wordt beoogd, wordt thans overschaduwd door de actuele krapte op de woningmarkt. In het spanningsveld tussen kwaliteit, kwantiteit en betaalbaarheid lijken de laatste twee weer aan belang te winnen. Ze waren enigszins uit het zicht geraakt.

Alle aandacht lijkt nu uit te gaan naar toetreders op de koopmarkt en naar starters in het algemeen. Direct bouwen voor starters lijkt de voor de hand liggende oplossing. Beknibbelen op kwaliteit omwille van de betaalbaarheid is een andere. Stoppen of temporiseren van de herstructurering is ook een mogelijkheid. Maar gooien we daarmee niet het kind met het badwater weg? Zijn we dan niet producten aan het behouden of zelfs aan het toevoegen die we zodra het economisch beter gaat, aan de straatstenen niet meer kwijt raken? In dit verband is het illustratief om de overhaaste productie van HAT-eenheden in de jaren zeventig in herinnering te roepen. Daar zitten producten tussen die nu nog maar weinig toekomstwaarde blijken te hebben.

Twee vragen dringen zich op. Ten eerste: zijn er aanwijzingen die er op duiden dat de strategie van het mikken op doorstroming (lees: bouwen van dure koopwoningen) principieel niet (meer) werkt? Deze vraag behandelen we in paragraaf 4.1. Ten tweede: zijn er nu werkelijk structureel zaken veranderd die aanleiding zijn om ons oordeel over de kwaliteit en de toekomstwaarde van de herstructureringswijken te herzien? Deze vraag wordt beantwoord in paragraaf 4.2.

### 4.1 Blijven bouwen voor de doorstroming?

#### Rendement nieuwbouw verminderd

Aan het begin van dit decennium is er aanmerkelijk minder verhuisd dan in de tweede helft van de jaren negentig. In 2001 werden 478.000 woningen betrokken, in 1997 waren dat er 581.000. Ten opzichte van het vorige WBO (uit 1998) nam het aantal doorstromers met 23% af en het aantal starters met 6%. Vooral doorstromers blijken sterk te reageren op de conjunctuur. Nu het economisch wat minder gaat, wordt er minder verhuisd. Vergelijken met begin jaren negentig vindt er echter nog altijd méér doorstroming plaats.

Voor een deel is de verminderde dynamiek terug te voeren op een verminderde nieuwbouwproductie. In 1997 werden nog ruim 92.000 woningen opgeleverd, in 2000 waren dat er geen 71.000. In het vorige hoofdstuk hebben we berekend dat

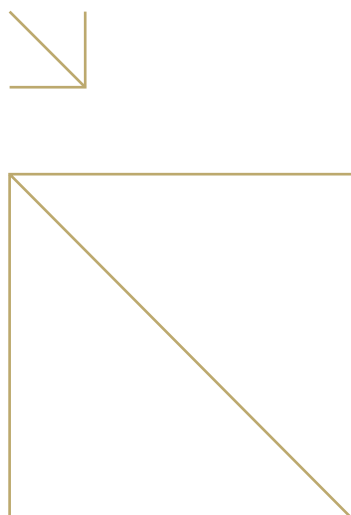
elke nieuwe woning gemiddeld 2,25 woning uit de voorraad vrij maakt. Dan betekent een daling in de productie met 21.000 woningen dat ruim 47.000 woningen minder uit voorraad vrijkomen, plus dat aan het einde van de ketens nog eens 21.000 minder starters worden bediend. Ander gezegd: op basis van een gemiddelde ketenlengte van 2,25 betekent elke duizend woningen minder per jaar dat 3.250 huishoudens minder kunnen verhuizen.

Interessant is het nu om te weten of de nieuwbouw die wél is gerealiseerd minder rendement heeft opgeleverd.

Om het rendement van de nieuwbouw te kunnen vergelijken hebben we zowel met het WBO 1998 als met het WBO 2002 een verhuisketenmodel gemaakt. De eerste schakel in 2002 vormen woningen gebouwd en betrokken in 2000 en 2001 (en een deel van 2002). De eerste schakel in 1998 vormen woningen gebouwd en betrokken in 1996 en 1997 (en een deel van 1998). Deze eerste schakels verschillen aanzienlijk. In tabel 4-1 is dat verschil te zien als een verschuiving van huur naar koop. Binnen die sectoren trad ook nog eens een accentverschuiving op van goedkoop naar duur.

**Tabel 4-1 Start van de verhuisketens: woningen, gebouwd en betrokken in de twee jaar voorafgaand aan het WBO**

	1998	2002
Koop luxe	32%	35%
Koop rijtjes	25%	26%
Koop appartementen	11%	16%
Huur eengezins	7%	7%
Huur appartementen	26%	16%
	100%	100%



In tabel 4-2 is te zien dat de lengte van de verhuisketens in vergelijking met het WBO 1998 inderdaad korter zijn geworden. Dit spoort met het gegeven dat het aantal doorstromers meer is afgenomen dan het aantal starters. Met hetzelfde aantal nieuwe woningen worden dus minder woningzoekenden bediend dan vier jaar geleden. Daarbij komt dat zoals gezegd ook nog eens het aantal nieuwe woningen is gedaald. De gedaalde woningproductie treft uiteindelijk (aan het einde van de verhuisketens) vooral de starters. Starters zijn immers vooral gebaat bij toevoegingen aan de woningvoorraad. De kortere verhuisketens zijn daarentegen nadelig voor de doorstromers. Kennelijk komen bepaalde tussenstappen niet meer tot stand, waar dat vier jaar geleden nog wel het geval was.

In figuur 4-1, figuur 4-2 en figuur 4-3 is te zien dat niet alleen het totale rendement is verminderd, maar ook van samenstelling is veranderd. Koopwoningen maken in 2002 wel iets meer koopwoningen vrij dan in 1998 (4-2), maar aanzienlijk minder huurwoningen. Deze laat zien dat er een kloof is ontstaan tussen de huursector en de koopsector. Hiermee wordt duidelijk welke tussenstappen in de ketens zijn

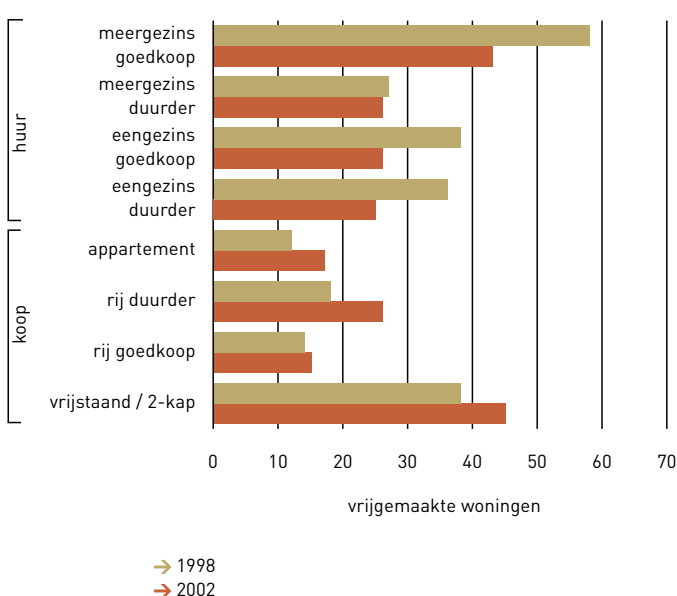
verdwenen ten opzichte van vier jaar geleden. Met nieuwe koopwoningen worden nog wel andere eigenaar-bewoners bediend, maar de verhuisketens bereiken de huursector niet meer. Anders geformuleerd: steeds minder huurders weten de stap naar de koopsector te maken.

Het rendement van nieuwe huurwoningen is over vrijwel de hele linie gedaald. Alleen koopappartementen worden in vergelijking met 1998 iets meer vrijgemaakt door de bouw van huurwoningen (figuur 4-3). De opbrengst in dit segment blijft echter bescheiden.

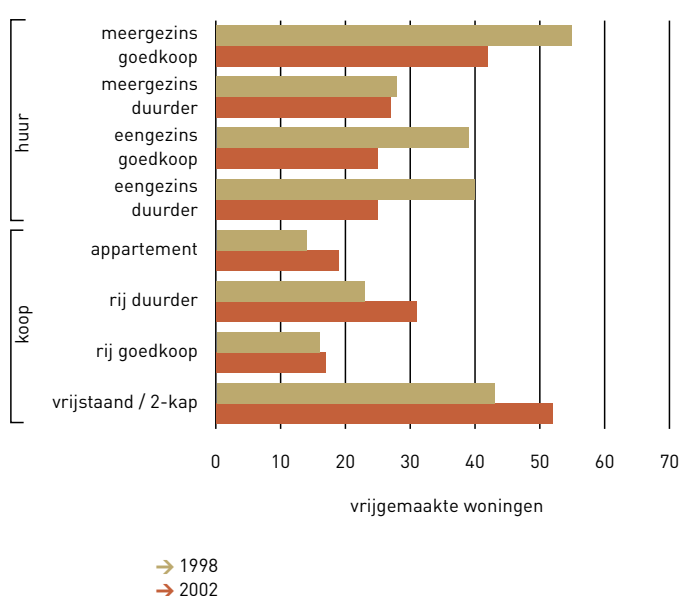
### Mogelijke strategieën

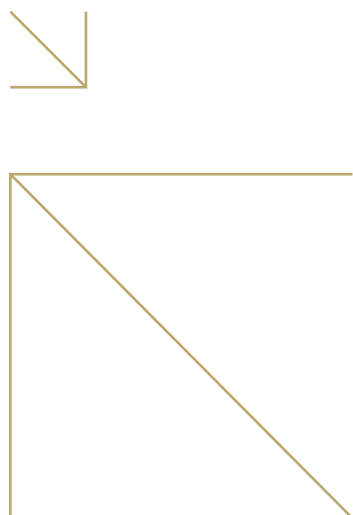
Wat is nu wijsheid als het gaat om de bouwprogrammering, gegeven het verminderde rendement van nieuwbouw? Het antwoord op deze vraag hangt voor een deel af van de strategische effecten die met nieuwbouw worden beoogd. En dat is weer sterk afhankelijk van de specifieke lokale situatie. Gaat het er om zo veel mogelijk woningzoekenden te bedienen met hetzelfde aantal nieuwe woningen, dan blijft bouwen voor de top van de markt de beste optie. Ketens die beginnen bij vrijstaande en halfvrijstaande koopwoningen zijn net als vier

**Figuur 4-1** Vrijgemaakt aanbod per 100 nieuwe woningen, zoals gerealiseerd in 1998 en in 2002



**Figuur 4-2** Vrijgemaakt aanbod per 100 nieuwe koopwoningen, zoals gerealiseerd in 1998 en in 2002





jaar geleden verreweg het langst. Het is dan ook mede dankzij de accentverschuiving in de nieuwbouwproductie richting luxe, dat het totale doorstroomrendement niet nog verder is teruggelopen.

De bouw van rijtjes koopwoningen leverde de afgelopen periode aanzienlijk minder rendement op dan midden jaren negentig. Kennelijk trekken nieuwe rijtjeswoningen tegenwoordig meer doorstromers uit woningtypen die op hun beurt weer door starters worden betrokken, zodat de ketens worden afgebroken.

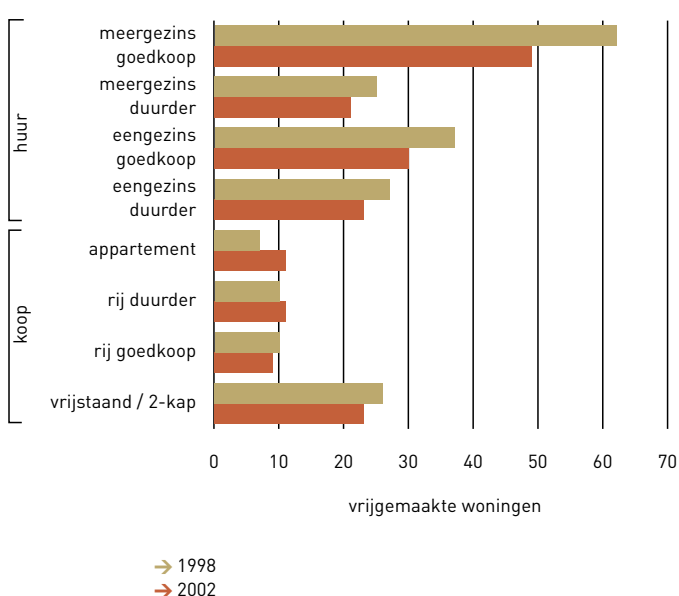
Gaat het er om nieuwbouw in te zetten om schuifruimte voor herstructurering te scheppen, dan is de bouw voor de top van de markt iets minder dan voorheen een goede strategie. Nieuwbouw van luxe koopwoningen maakt weliswaar relatief veel andere woningen vrij, nog slechts 15% daarvan betreft goedkope huurappartementen. De gehele koopsector levert minder rendement op dan vier jaar geleden als het gaat om het aandeel goedkope huurappartementen dat vrijkomt. Anders gezegd: de bouw van koopwoningen levert minder vaak verhuisketens op die ook goedkope huurappartementen bevatten.

**Tabel 4-2 Rendement per type nieuw aanbod; gemiddelde lengte van de verhuisketens en aandeel vrijgemaakte goedkope huurappartementen**

	gemiddelde lengte verhuisketen (excl. nieuwbouw)		aandeel vrijgemaakte goedkope huurappartementen	
	1998	2002	1998	2002
Koop luxe rijtjes appartement	2,79	2,67	18%	15%
Huur eengezins appartementen	2,25	1,91	31%	29%
<b>totaal</b>	<b>2,40</b>	<b>2,25</b>	<b>24%</b>	<b>19%</b>

gemiddelde ketenlengte berekend op basis van de eerste tien schakels

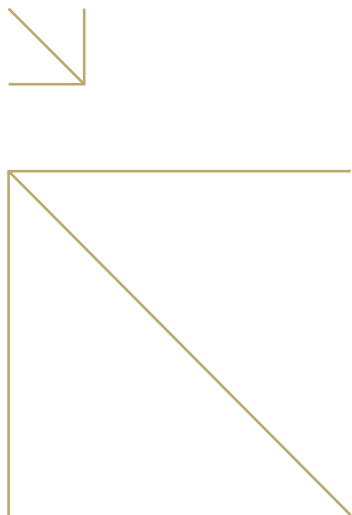
**Figuur 4-3 Vrijgemaakt aanbod per 100 nieuwe huurwoningen, zoals gerealiseerd in 1998 en in 2002**



Huurwoningen, en dan vooral eengezins huurwoningen, leveren momenteel de grootste bijdrage aan het leveren van schuifruimte, maar verhogen slechts beperkt de dynamiek en doorstroming in de woningvoorraad. In 1998 maakten huurwoningen reeds relatief veel huurwoningen vrij en dat is nog steeds het geval. Wel zijn de verhuisketens naar huurwoningen beduidend korter geworden. De goedkope huurappartementen komen dus eerder in de verhuisketens beschikbaar, zonder dat er tussenin ook nog een doorstromer is geholpen.

We kunnen in dit verband een parallel trekken met de stadsvernieuwing uit de jaren zeventig en begin jaren tachtig. Ook toen leverde de bouw van eengezins huurwoningen (destijds het gros van de productie in de groeikernen) het nodige aan ruimte op in de oude wijken.

Welke strategie verstandig is hangt ook van andere doelen en randvoorwaarden af. Een daarvan is de toekomstwaarde van de nieuwe woningen. Wat nu gebouwd wordt, moet ook over vijftig jaar nog kwaliteit hebben. Lokaal kunnen weer heel specifieke overwegen een rol spelen. Direct bouwen voor starters geeft



gegarandeerd rendement binnen de eigen gemeente. Bouwen voor de top van de markt betekent dat het rendement kan “weglekken” naar andere regio’s.

Het hangt er maar net vanaf welke positie een gemeente wil innemen in de regionale markt. Een goed inzicht in de dynamiek kan daarbij helpen. Zoals we hebben gezien trekken steden starters aan uit de rest van het land, terwijl huishoudens de stad verlaten om zich buiten de stad te vestigen. We hebben tevens gezien dat huishoudens zich gedurende hun verblijf in de stad sociaal-economisch verbeteren alvorens door te stromen. Alle kans dus dat kleinere gemeenten die nu hun starters met lede ogen zien vertrekken dezelfde huishoudens ooit weer terug zien tegen de tijd dat ze zich een dure koopwoning kunnen veroorloven.

#### 4.2 Herstructurering herzien?

Zoals al ter sprake kwam heeft de herstructurering van de verouderde woningvoorraad in de minder gewilde wijken te kampen met een gebrek aan “schuifruimte”. Ook zijn er signalen dat de afzet van nieuwe koopwoningen in de oude wijken momenteel tegenvalt. We bekijken nu de herstructurering volgens een aantal invalshoeken. Om te beginnen de markt. Wat vertellen de veranderingen in vraag en aanbod over de mogelijkheden en de noodzaak tot herstructurering? Vervolgens kijken we naar de ontwikkeling van de leefbaarheid in de herstructureringsgebieden en ten slotte betrekken we de bevindingen uit het vorige hoofdstuk (paragraaf 3.2) over de dynamiek in het beeld. Net als in paragraaf 3.2 spitsen we de analyse toe op de 56 prioriteitswijken.

##### Herstructurering en de woningmarkt

Voor fysieke herstructurering van de woningvoorraad is het essentieel dat de markt meewerkt of, anders gezegd, dat de transformatie aansluit bij de vraag. Toevoeging van producten waar woningzoekenden niet op zitten te wachten of die zij niet kunnen betalen hebben weinig kans van slagen.

##### Vraag en aanbod

In dit opzicht heeft de herstructurering net als de woningmarkt als geheel te lijden onder de economische recessie. Ten eerste is het animo om te verhuizen teruggelopen. Landelijk nam de totale woningvraag (starter en doorstromers, zowel urgent als potentieel) tussen 1998 en 2002 met 17% af. Nader onderzoek

leert dat dit ook in alle onderscheiden gebieden het geval is.

Daarbij zijn de overgebleven woningzoekenden veel voorzichtiger geworden waar het gaat om de gewenste prijsklasse. In 1998 gaven woningzoekenden nog aan flink wat geld over te hebben voor een (andere) woning. In 2002 blijkt dit beeld te moeten worden bijgesteld.

In figuur 4-4 is die verschuiving te zien voor de diverse onderscheiden woongebieden. In deze figuur (en in figuur 4-5) is gekeken naar de vraag van huishoudens, die op dit moment in de betreffende gebieden wonen. Deze vraag is weliswaar niet exclusief op deze gebieden gericht, maar waar het hier om gaat is de verschuiving tussen 1998 en 2002. Het blijkt dan dat de vraag is verschoven naar de middeldure en duurdere huursector en naar de goedkopere koopsector.

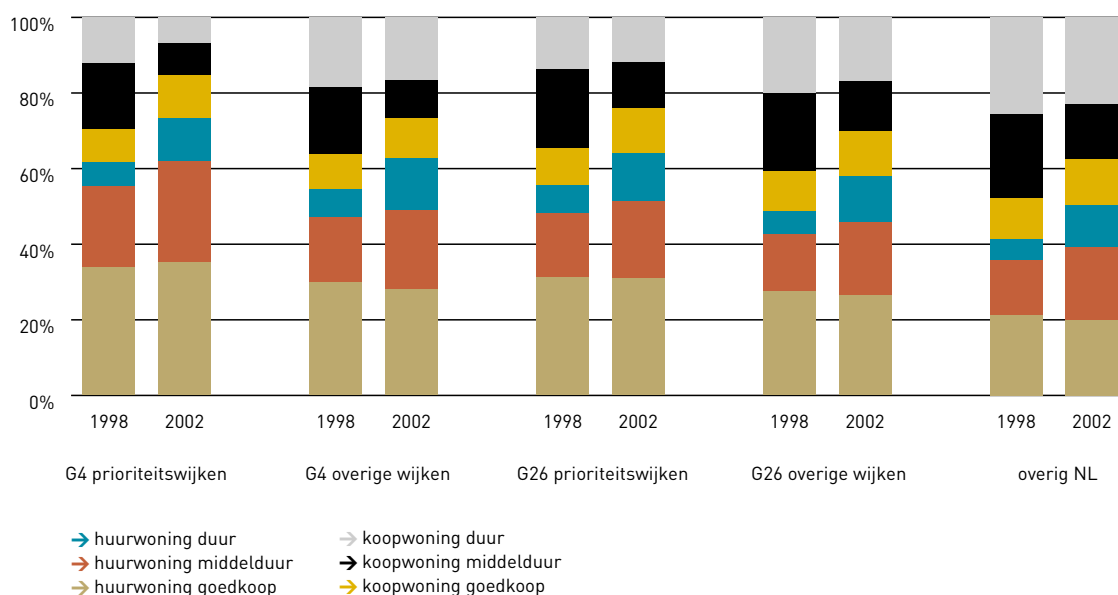
De gedaalde geneigdheid van woningzoekenden om flink in de buidel te tasten voor een (andere) woning komt tot uiting in afzetproblemen. Ook de herstructureringswijken ontkomen daar niet aan. Onder bewoners van de prioriteitswijken van de G4 was de vraag naar duurdere koopwoningen in 1998 toch al niet groot, in 2002 is die vraag vrijwel opgedroogd (figuur 4-4).

Of de herstructurering van de woningvoorraad in de 56 prioriteitswijken hiermee ook minder noodzakelijk is geworden is een ander verhaal. Terwijl woningzoekenden aangeven in financieel opzicht minder risico te willen lopen dan in 1998 hebben ze hun kwaliteitseisen niet of nauwelijks teruggeschroefd. In de prioriteitswijken van de G4 is de vraag naar kleine appartementen (maximaal 3 kamers) in 2002 naar verhouding kleiner dan in 1998. Waar we in 1998 al vonden dat kleine appartementen onvoldoende kwaliteit boden, geeft de ontwikkeling van de vraag in ieder geval geen aanleiding deze diagnose te herzien. Vanuit marktperspectief blijft dit een risicovol segment op de langere termijn. Woningmarkt ramingen kunnen nader inzicht geven in die risico’s.

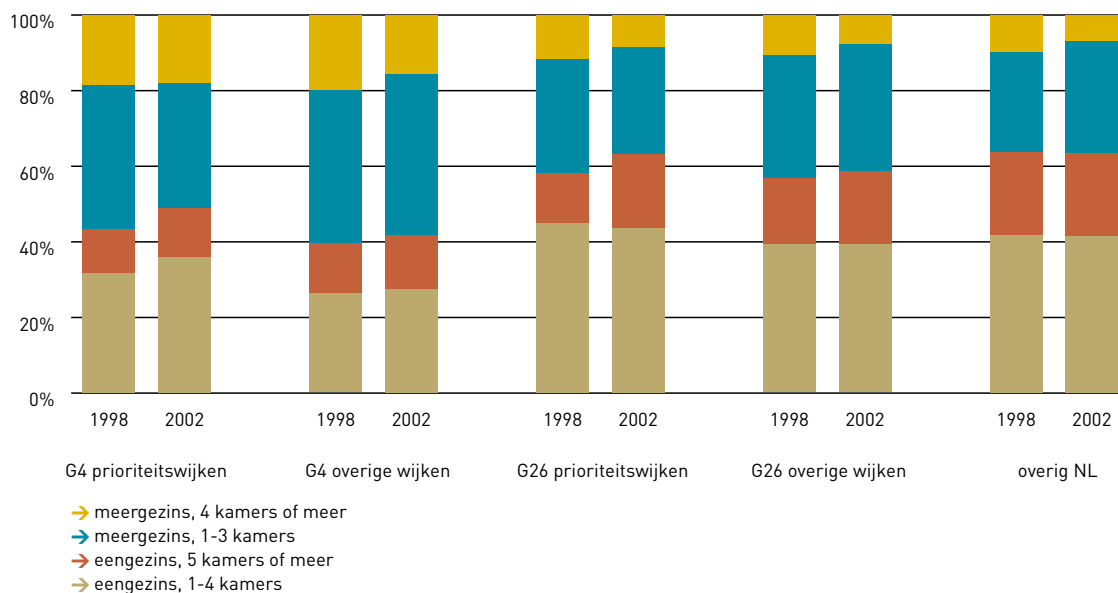
Een opvallend onderzoeksresultaat is dat onder de bewoners van de herstructureringsgebieden van alle grote steden (de G30) een toenemende vraag naar eengezinswoningen valt te constateren. Het meest uitgesproken is dat in de prioriteitswijken van de G4. Onder eengezinswoningen moeten we in dit verband ook eigentijdse vormen van grachtenpanden en herenhuizen verstaan. Een transformatie in de richting van een meer suburbaan getint woonmilieu, met een flink aandeel grondgebonden woningen, zou hier bij aansluiten. Plannen tot

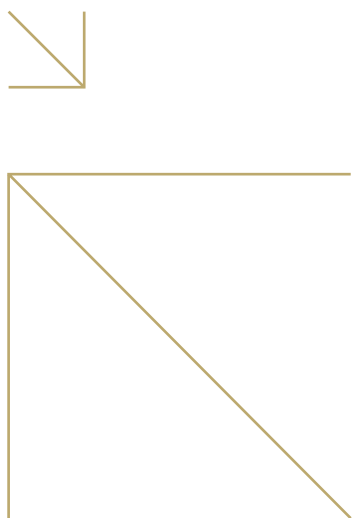


**Figuur 4-4 Vraag van woningzoekenden uit de diverse woongebieden; gewenste prijsklassen**

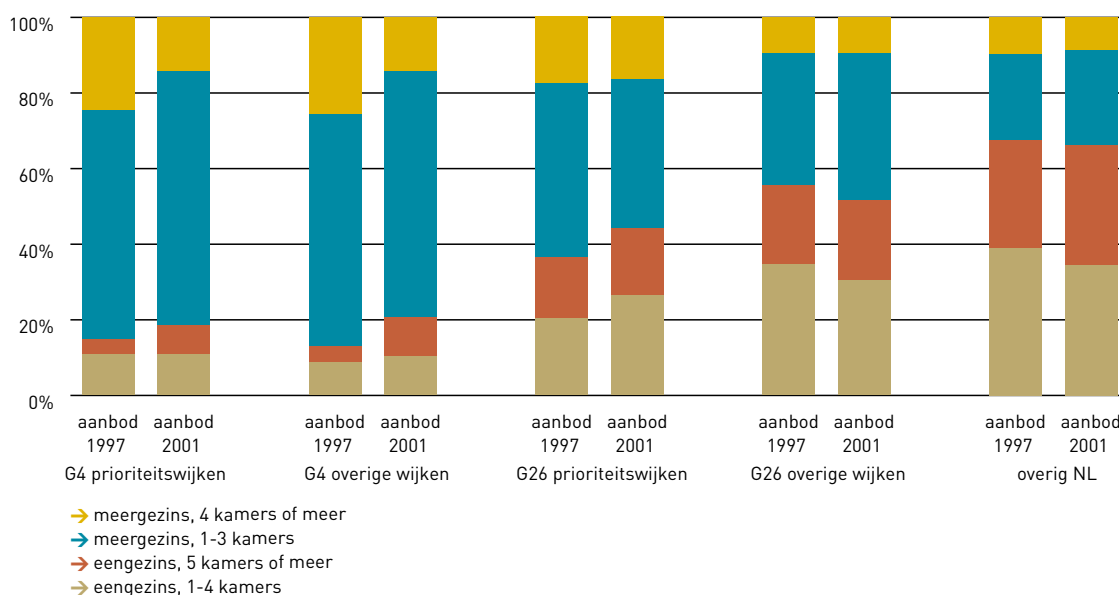


**Figuur 4-5 Vraag van woningzoekenden uit de diverse woongebieden; gewenst type en aantal kamers**





**Figuur 4-6 Feitelijk betrokken woningen in de verschillende woongebieden, 1997 en 2001, kwaliteiten**



verdichting en verstedelijking met veel stapeling gaan in ieder geval tegen de wens in van een groeiend deel van de woningzoekenden uit deze gebieden.

De conclusie is duidelijk. Woningzoekenden willen niet minder kwaliteit dan in 1998, alleen niet meer tegen elke prijs. In de prioriteitswijken is de vraag naar kleine appartementen sinds 1998 (verder) teruggelopen. De markt is onmiskenbaar krappere geworden. Dat blijkt ook uit de langere wachttijden voor woningen waarvan we in 1998 dachten dat ze spoedig onverhuurbaar zouden worden. Maar dat wil niet zeggen dat deze woningen plotseling meer kwaliteit hebben gekregen.

De vraag naar kwaliteit is dus niet veel veranderd, wat ook geldt voor het feitelijk beschikbaar komende aanbod. Ook dat is betrekkelijk constant. Dat kan ook moeilijk anders, want het aanbod is grotendeels afkomstig uit de voorraad en die verandert slechts langzaam. In figuur 4-6 en figuur 4-7 is het feitelijk aanbod weergegeven in de jaren 1997 en 2001. Doorbreken van de eenzijdigheid in het aanbod was (en is) een van de belangrijkste doelen achter de herstructurering. Uit de figuren blijkt dat het aanbod met name in de prioriteitswijken

van de G4 nog altijd zeer eenzijdig is. Verreweg het grootste deel van het feitelijk aanbod bestaat uit meergezins driekamerwoningen. Dat is overigens ook in de overige wijken van de G4 het geval, maar daar is wat meer differentiatie in prijsklassen.

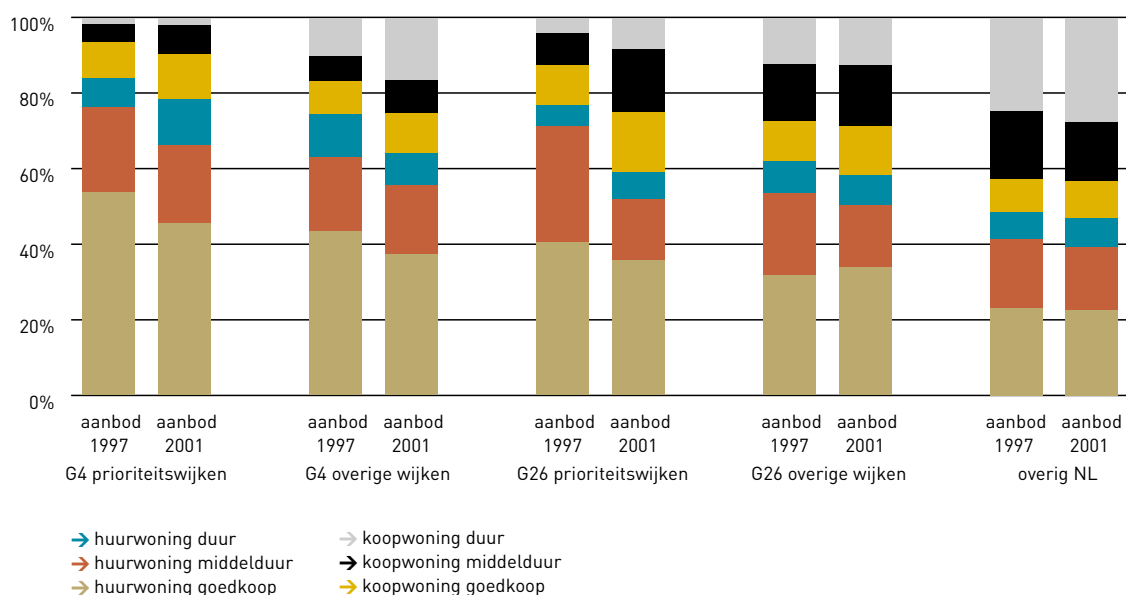
Veranderingen aan de aanbodkant hebben voornamelijk vooral betrekking op de prijs en eigendomsvorm. De grootste verschuivingen hebben zich voorgedaan in de prioriteitswijken van de G26.

#### **Ontwikkeling verkoopwaarde**

Een andere marktindicator die iets zegt over de concurrentiepositie van woongebieden is de verkoopwaarde van het onroerend goed. Aan bewoners is gevraagd hiervan een schatting te maken. Onderzoek heeft uitgewezen dat bewoners over het algemeen goed in staat zijn een realistische schatting te maken van de waarde van hun huis.

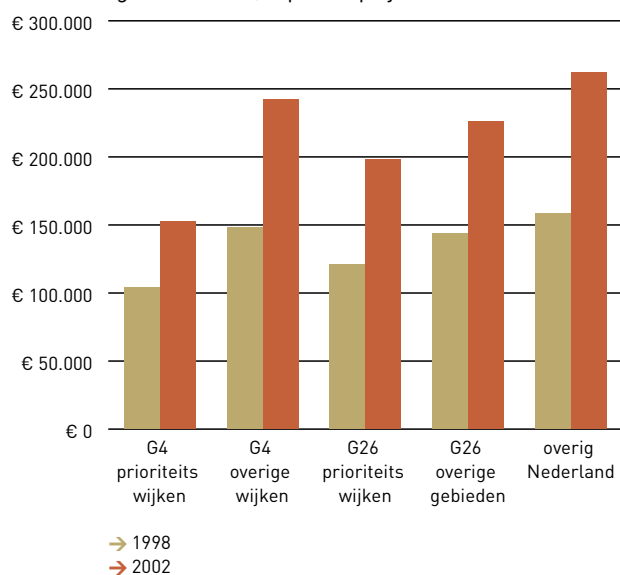
In de verkoopwaarde van woningen in een bepaalde buurt komen zowel de kwaliteit als de gewildheid van de woningvoorraad en de woonomgeving tot uitdrukking. Weliswaar zegt dit alleen iets over koopwoningen, maar juist

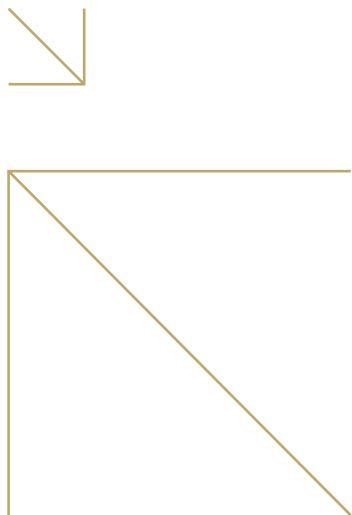
**Figuur 4-7 Feitelijk betrokken woningen in de verschillende woongebieden, 1997 en 2001, prijsklassen**



kooprijzen zijn - anders dan huurprijzen - een goede afspiegeling van kwaliteit, marktpositie en schaarste. Als herstructurerings effect heeft, dan zal dit tot uitdrukking komen in een grotere gewildheid en dus in stijgende verkoopwaarden, ook van woningen die niet direct fysiek zijn aangepakt. Tussen 1998 en 2002 is de gemiddelde waarde van de Nederlandse woningvoorraad, zoals geschat door bewoners zelf, met 63% gestegen. Buiten de G30 was de toename van de verkoopwaarde groter dan in de G30. Binnen de G30 bleven de 56 prioriteitswijken weer een klein beetje achter bij de overige wijken. De verschillen in prijsontwikkeling tussen de verschillende woongebieden zijn niet groot. We moeten evenwel constateren dat de 56 prioriteitswijken hun achterstand niet hebben weten in te lopen en dat de G30 als geheel verder achterop zijn geraakt bij de rest van Nederland.

**Figuur 4-8 Ontwikkeling van de verkoopwaarde van woningen zoals geschat door bewoners (gemiddelden, lopende prijzen)**





### Leefbaarheid

Een geheel andere invalshoek om naar woongebieden te kijken is de sociaalruimtelijke invalshoek. We hebben het dan over zaken die meestal worden geschaard onder de noemer "leefbaarheid". Hier gaan we slechts kort op in, aangezien er een gehele themapublicatie aan zal worden gewijd.

Op het gebied van leefbaarheid komt de achterstand van de 56 prioriteitswijken op de rest van Nederland het meest pregnant naar voren.

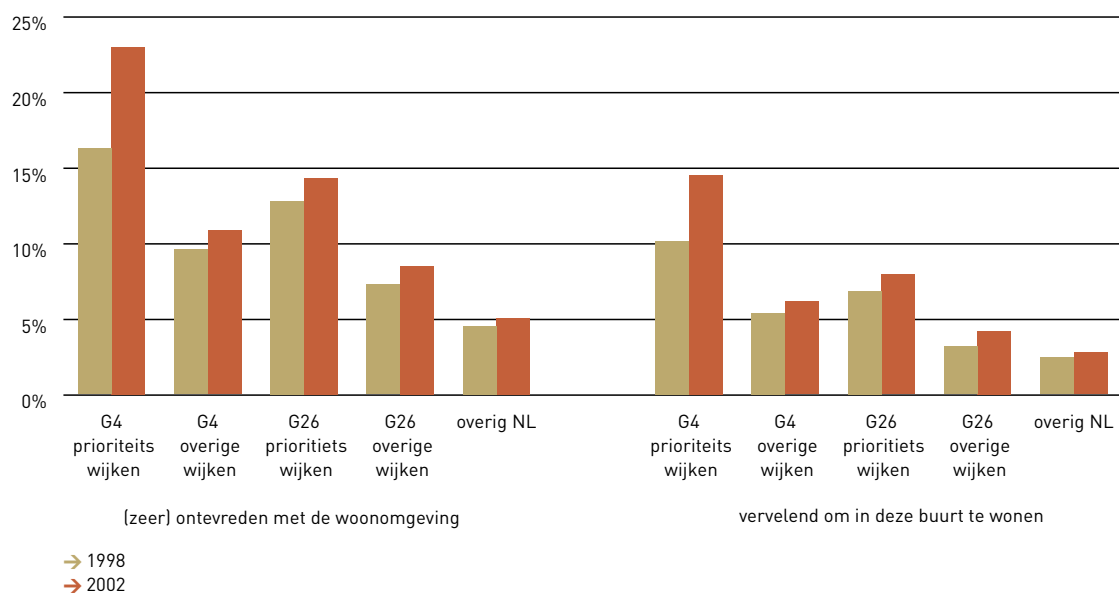
Kijken we bijvoorbeeld naar de tevredenheid van mensen met hun woonomgeving, dan blijken inwoners van de prioriteitswijken veel vaker ontevreden te zijn dan inwoners van de overige wijken in de G30. Deze inwoners van de G30 buiten de 56 prioriteitswijken zijn op hun beurt weer ontevredener dan mensen in de rest van het land. De vraag of men het vervelend vindt in deze buurt te wonen levert een soortgelijk beeld op. De prioriteitswijken van de G4 springen er in dit opzicht duidelijk negatiever uit dan de overige hier onderscheiden gebieden. De beleving van buurt en woonomgeving is er in de G30 tussen 1998 en 2002 niet positiever op geworden. De achterstand op de

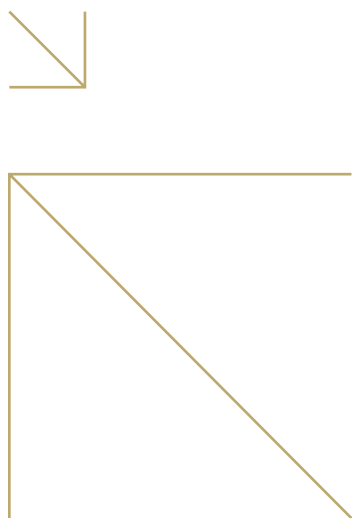
rest van Nederland is toegenomen. Vooral de prioriteitswijken in de G4 onderscheiden zich wederom.

Desgevraagd vinden sommige bewoners dat hun buurt er "het afgelopen jaar" op achteruit is gegaan, terwijl anderen juist vooruitgang hebben ervaren. In de prioriteitswijken van de G4 bespeurt een klein aandeel mensen vooruitgang, terwijl een groot aandeel achteruitgang ervaart. In de overige delen van de G4 en in de prioriteitswijken van de G26 houden vooruitgang en achteruitgang elkaar min of meer in evenwicht. In de overige wijken van de G26 en in overig Nederland zijn er juist iets meer mensen die vooruitgang bespeuren dan achteruitgang. Buiten de steden slaat de balans het duidelijkst naar de positieve kant door. Daar vindt slechts 11% dat hun buurt de afgelopen jaren is achteruit gegaan, tegen 20% die vooruitgang ziet. Over het komende jaar is men over de hele linie positiever gestemd dan over het afgelopen jaar. Maar ook hier winnen in de prioriteitswijken van de G4 de pessimisten het nog altijd van de optimisten.

Deze beeldvorming bij de eigen inwoners is belangrijk, omdat is gebleken (zie de kernpublicatie "Beter thuis in wonen") dat mensen die denken dat de buurt in de lift zit gemotiveerder zijn

**Figuur 4-9 Leefbaarheidsindicatoren in diverse typen woongebieden**





om zelf actief bij te dragen aan de (verdere) verbetering van de buurt, dan mensen die achteruitgang ervaren. De pessimisten zijn daarentegen geneigd zich afzijdig te houden of, erger nog, de buurt te verlaten.

#### Sociaal-economisch

Het beeld van de prioriteitswijken wordt compleet als we ook de sociaal-economische dimensie in het verhaal betrekken. Daar is in paragraaf 3.2 al het nodige over gezegd. Belangrijke bevinding is dat de prioriteitswijken van de G4 een zwakke sociaal-economische positie kennen en daarin ook nog verder achterop dreigen te raken. Deze wijken dreigen zich te ontwikkelen tot concentratiegebieden, waar kansarmen letterlijk en figuurlijk achter blijven.

#### 4.3 Conclusie

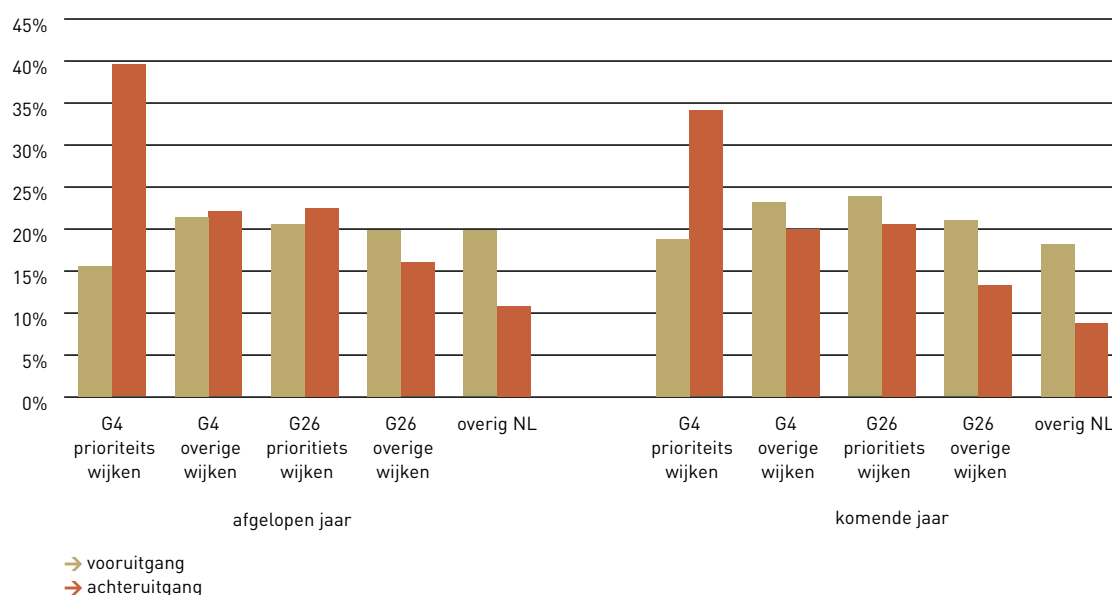
De dynamiek op de woningmarkt is tussen de twee laatste WoningBehoeft Onderzoeken flink gedaald. Voor een deel is dit terug te voeren op veranderingen in de nieuwbouw, en dan voornamelijk op een gedaalde woningproductie. De verhuis-

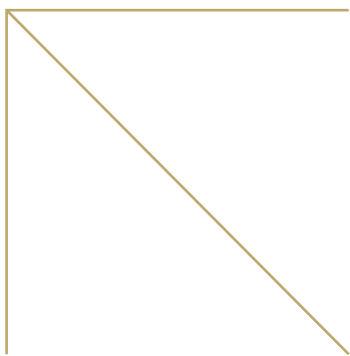
ketens zijn ook iets korter geworden (van 2,40 naar 2,25), maar dankzij een groter aandeel luxe koopwoningen in de productie valt deze daling nog mee.

Bij nadere beschouwing blijkt zelfs dat de verhuisketens in de koopsector langer zijn in vergelijking met vier jaar geleden. Nieuwe koopwoningen maken meer dan in het verleden koopwoningen uit de voorraad vrij. De schakel naar de huursector komt echter steeds minder vaak tot stand.

Het functioneren van de prioriteitswijken van de G4 in de totale stedelijke dynamiek lijkt in sociaal-economisch opzicht tot een langzaam toenemende achterstand op de rest van Nederland te leiden. Herstructurering heeft echter meerdere achtergronden. De belangrijkste voor wat betreft de fysieke vernieuwing is de woningmarkt. In het kader van deze studie zou het te ver voeren om een uitgebreide analyse te verrichten naar de toekomstwaarde van de woningvoorraad. Wel kunnen we constateren dat de vraag naar kleine en goedkope huurappartementen onder de bewoners van de prioriteitswijken eerder gedaald is dan gestegen, terwijl het daadwerkelijk betrokken aanbod in deze wijken nog altijd relatief eenzijdig is.

**Figuur 4-10 Perceptie van ontwikkelingen in de diverse typen woongebieden**





Ook qua leefbaarheid staan de prioriteitswijken er eerder slechter dan beter voor dan vier jaar geleden. Dat komt in een andere themapublicatie nog uitgebreid aan de orde.

## 5. Bijlagen

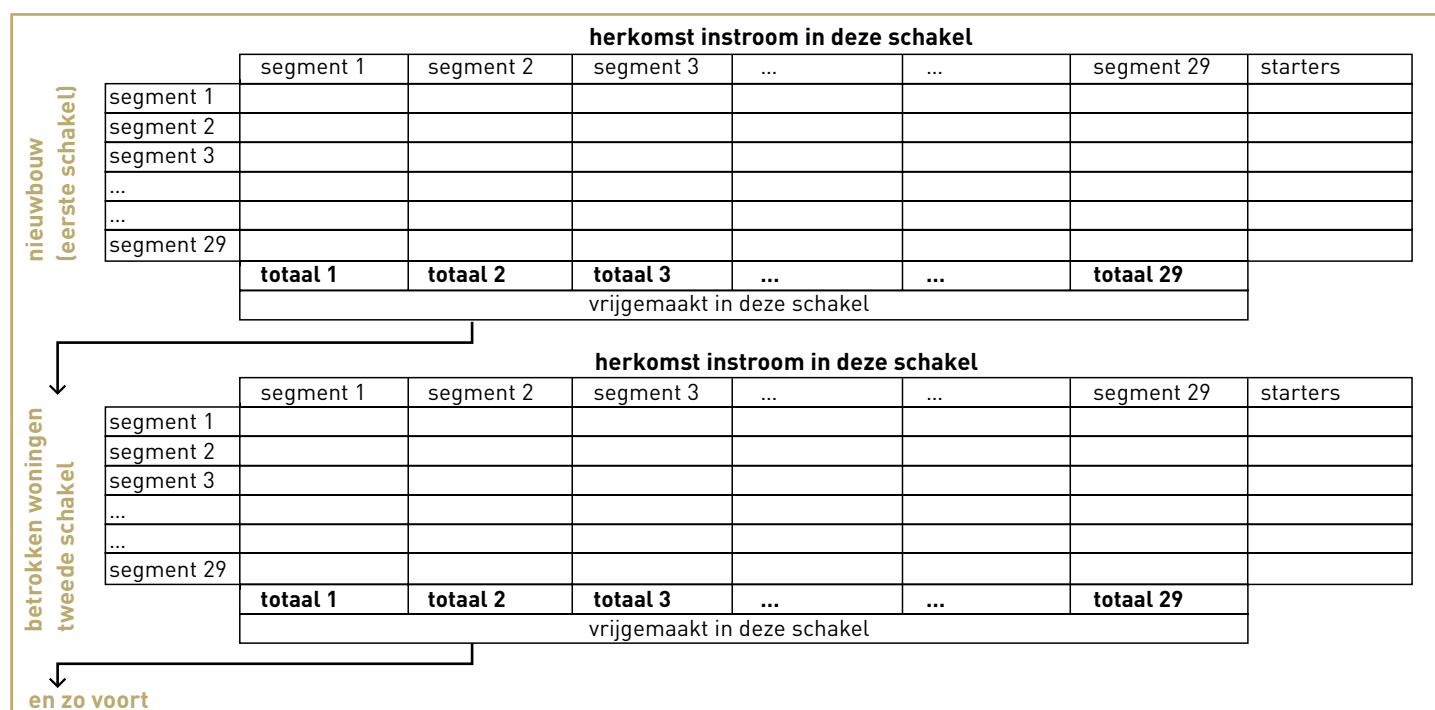
### 5.1 Het verhuisketenmodel

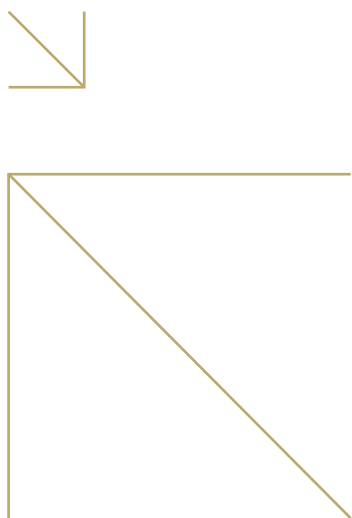
In dit rapport is gebruik gemaakt van een rekenmodel, waarmee verhuisketens worden nagebootst. Basis voor dit model vormen de feitelijke verhuizingen zoals die in het WBO zijn gemeten tussen marktsegmenten. Er zijn 29 segmenten onderscheiden waar huishoudens naar toe zijn verhuisd (geconstrueerd uit kenmerken van de huidige woning) en dezelfde 29 segmenten zijn onderscheiden in de herkomst van de verhuisden (geconstrueerd uit de kenmerken van de vorige woning). De 29 segmenten zijn onderscheiden op grond van combinaties van woningtypen (twee onder een kap dan wel vrijstaand, rijtjes, appartementen), eigendomsverhouding (koop / huur), prijsklassen en aantal kamers.

Op basis van een matrix van gerealiseerde verhuizingen kan worden bepaald welke woningen worden achtergelaten door huishoudens die een specifiek segment woningen betrekken. Er zijn twee referentie matrices gebruikt, één voor de eerste schakel (verhuizingen naar nieuwe woningen) en een voor elk van de volgende schakels (verhuizingen in de totale voorraad). Als nieuwbouw gelden woningen gebouwd en betrokken in 2000

en later. Door te werken met referentiecijfers kan in het model ook worden gevarieerd met bouwprogramma's. Hierdoor kan tevens schatting worden gemaakt de verhuisketens die worden gegenereerd door de bouw van één specifiek segment.

De ketens worden als volgt nagebootst. Per segment nieuwbouw wordt bepaald welke woningen zijn achtergelaten door doorstromers naar de nieuwbouw plus het aandeel starters. De achtergelaten woningen worden vervolgens weer per segment van herkomst opgeteld en deze totalen vormen de input voor de tweede schakel in de keten. Deze tweede schakel levert ook weer vrijkomende woningen op, die weer input zijn voor de derde schakel. Dit wordt tien schakels lang herhaald. Telkens wordt de input kleiner, omdat een deel van de woningen terecht komt bij starters. Na tien schakels is er bijna geen opbrengst meer en wordt het model afgekapt. De totalen aan vrijkomende woningen over tien schakels vormen de opbrengst ofwel het rendement van het nieuwbouwprogramma waarmee in de eerste schakel is begonnen. In bijgaand schema wordt de werkwijze samengevat.

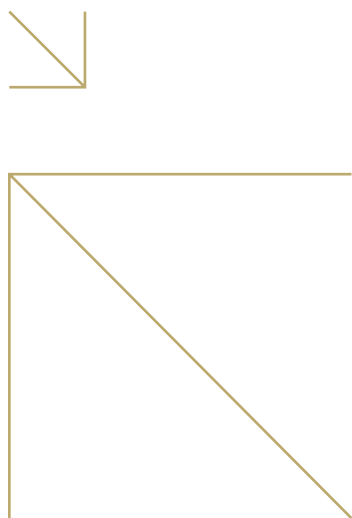




## 5.2 De prioriteitswijken

1	Alkmaar	Overdie/ Schermereiland
2	Almelo	Almelo Zuidwest/ Ossenkoppelerhoek/Kerkelanden
3	Amersfoort	De Kruiskamp-Koppel-Randenbroek
4		Schuilenburg
5	Amsterdam	Westelijke tuinsteden: Osdorp Midden Noord Meer en Oever Geuzenveld Zuid Overtoomse Veld Delflandplein\Staalmanpleinbuurt Kolenkitbuurt
6		Zuidoost: Bijlmermeer: buurten K,G en F, D, E. en H
7		Noord: Nieuwendam Noord, de Banne
8	Arnhem	Malburgen
9		Presikhaaf
10	Breda	Breda Noord-Oost: Hoge Vlucht/ Doornbos-Linie
11		De Heuvel
12	Den Bosch	Boschveld
13		Bartjes / Eikendonk / Hofstad
14	Den Haag	Den Haag Zuidwest
15		Duindorp
16		Laakkwartier Spoorwijk
17		Transvaal
18		Rustenburg / Oostbroek
19	Deventer	Keizerslanden
20		Rivierenwijk
21	Dordrecht	Dordrecht West: Oud en Nieuw Krispijn/Wielwijk/ Crabbenhof
22	Eindhoven	Woensel Zuid (Hemelrijken)
23		Tongelre
24	Emmen	Emmen Revisited.,
25	Enschede	De Velve Lindenhof
26		Wesselerbrink



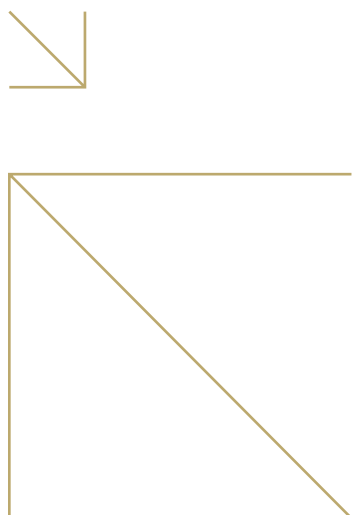


27	Groningen	Lewenborg
28		Vinkhuizen
29	Haarlem	Delftwijk
30		Europawijk Zuid
31	Heerlen	GMS
32		Heerlen Stad Oost
33	Helmond	Binnenstad
34	Hengelo (Ov)	Berflo Es
35	Leeuwarden	Achter de Hove - Vegelin
36		Vrijheidswijk
37	Leiden	Leiden Noord
38		Leiden Zuid/West
39	Lelystad	Zuiderzeewijk/Atol
40	Maastricht	Maastricht Noordwest
41	Nijmegen	Willemskwartier
42	Rotterdam	Crooswijk Noord
43		Hoogvliet
44		Oud Zuid
45		Rotterdam West
46		Zuidelijke Tuinsteden
47	Schiedam	Nieuwland/Groennoord
48	Tilburg	Oud-Zuid
49		Nieuw-Noord
50	Utrecht	Hoograven/Tolsteeg
51		Kanaleneiland/ Transwijk
52		Overvecht
53		Zuilen/Ondiep
54	Venlo	Q4
55	Zaanstad	Zaandam Zuidoost
56	Zwolle	Holtenbroek



## Begrippenlijst

- Doorstromer** Men spreekt van doorstromen indien een huishouden binnen Nederland verhuist. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning.
- Hoofd van een huishouden** Hij of zij die huurder of eigenaar van het woonverblijf is.
- Huishouden** Elk eenpersoonshuishouden en tevens elke groep van twee of meer personen die in huiselijk verband samenleven.
- Inwonend** Een huishouden dat ruimte huurt van de hoofdbewoner.
- Kamer** Alle vertrekken in een woning behalve de keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang.
- Luxe eengezinswoning** Deze benaming wordt in dit rapport gehanteerd voor een woning van het type vrijstaand of twee onder een kap.
- Meergezinswoning** Een deel van een meergezinshuis, zoals een flatwoning, etage-, boven- of benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
- Modaal inkomen** Inkomen van een modale werknemer. Een modale werknemer is een werknemer met twee kinderen beneden de 12 jaar en een looninkomen dat juist beneden de premie-inkomensgrens van de verplichte ziekteverzekering ligt.  
In 2002 lag de (bruto) inkomensgrens voor het modale inkomen op 28.000 euro. Voor 1,5 \* modaal op 42.000 en voor 2 \* modaal op 56.000 euro.
- Netto huishoudinkomen** Het Ministerie van VROM hanteert vanaf de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig het begrip netto besteedbaar inkomen.  
Het inkomen is opgebouwd uit inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (denk hierbij aan pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal).  
Als inkomen wordt voorts meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoelage, de ziekteverzekering (van werknemer en werkgever), de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes.  
In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief betaalde hypotheekrente en daaraan gekoppeld belastingvoordeel, huurwaardeforfait en ontvangen huursubsidie.  
Andere van het belastingformulier bekende inkomensbestanddelen blijven ook buiten beschouwing, zoals het privé gebruik van de auto van de werkgever, het vermogen, ontvangen rente, ontvangen dividenden en de inkomsten uit verhuurd onroerend goed.  
Het WBO geeft het inkomen van het hoofd van het huishouden en diens partner, niet dat van de andere leden van het huishouden.
- Potentiële doorstromer** Een doorstromer die aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.



**Potentiële starter** Een starter die aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.

**Prijsklassen (huur/koop)** In de WBO's 1990, 1994, 1998 en 2002 zijn de prijsklassen gehanteerd, zoals die zijn geformuleerd in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Jaarlijks worden de grenzen aangepast aan de gemiddelde huurstijging. Deze prijsgrenzen zijn in dit rapport gehanteerd voor het onderscheid tussen goedkoop, middelduur (ook wel betaalbaar genoemd) en duur.

	<b>WBO 1990</b>	<b>WBO 1994</b>	<b>WBO 1998</b>	<b>WBO2002</b>
<b>goedkope huur</b>	t/m 222,-	t/m 268,-	t/m 318,-	t/m 358,-
<b>betaalbare (middeldure) huur</b>	t/m 295,-	t/m 358,-	t/m 426,-	t/m 478,-
<b>dure huur</b>	vanaf 296,-	vanaf 359,-	vanaf 427,-	vanaf 479,-
<b>goedkope koop</b>	tot 54.450,-	tot 65.800,-	tot 95.290,-	tot 150.200,-
<b>betaalbare (middeldure) koop</b>	tot 72.600,-	tot 88.500,-	tot 136.130,-	tot 214.500,-
<b>dure koop</b>	vanaf 72.600,-	vanaf 88.500,-	vanaf 136.130,-	vanaf 200.000,-

**Starter** Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en

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

**Urgente doorstromer** Een doorstromer die binnen twee jaar wil verhuizen. De urgente doorstromer voldoet aan de volgende criteria: voldoende actief, een half jaar of langer zoekend, binnen één jaar een woning accepteren.

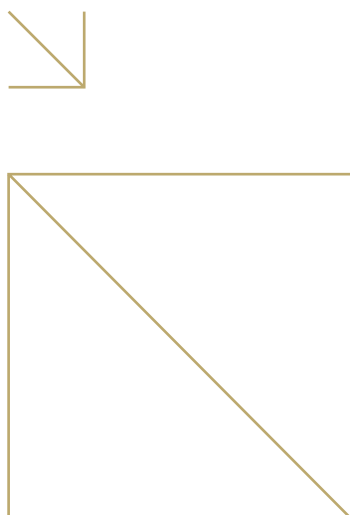
**Urgente starter** Een starter die binnen twee jaar wil verhuizen. De urgente starter voldoet aan de volgende criteria: voldoende actief, een half jaar of langer zoekend, binnen één jaar een woning accepteren.

**Urgente woningverlaters** Huishoudens die binnen 2 jaar uit hun woning willen verhuizen naar een situatie waarin ze niet meer zelfstandig wonen (bijvoorbeeld naar een bejaarden- of verzorgingstehuis).

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

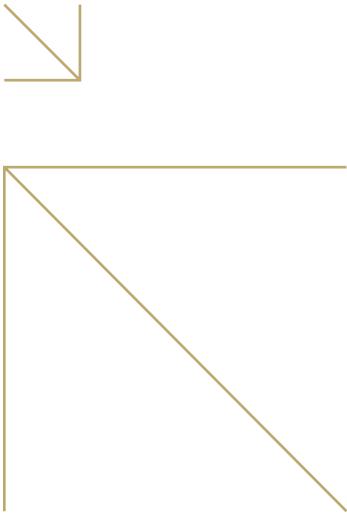
**Verhuigeneigdheid** Men is verhuigeneigd als men de vraag "Wilt u binnen twee jaar gaan verhuizen?", met "ja" beantwoord heeft.

**Vinexlocatie** Dit zijn in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra aangewezen uitleggebieden voor de periode 1995 tot 2005. Voor deze locaties zijn in de VINEX-convenanten de aantallen te bouwen woningen vastgelegd voor genoemde periode.



### Vinex stadsgewesten

<b>ROA</b>	Almere; Aalsmeer; Amstelveen; Amsterdam; Beemster; Diemen; Edam-Volendam; Haarlemmermeer; Landsmeer; Oostzaan; Ouder-Amstel; Purmerend; Uithoorn; Zeevang; Zaanstad; Waterland; Wormerland.
<b>SRR</b>	Barendrecht; Bergschenhoek; Berkel en Rodenrijs; Bleiswijk; Brielle; Capelle ad IJssel; Hellevoetsluis; Krimpen ad IJssel; Maassluis; Bernisse; Ridderkerk; Rotterdam; Rozenburg; Schiedam; Spijkenisse; Albrandswaard; Westvoorne; Vlaardingen.
<b>RBU</b>	De Bilt; Bunnik; Houten; Maarssen; Utrecht; IJsselstein; Nieuwegein; Vianen.
<b>Haaglanden</b>	Delft; Den Haag; Rijswijk; Wassenaar; Zoetermeer; Leidschendam-Voorburg; Pijnacker-Nootdorp.
<b>KAN</b>	Arnhem; Bommel; Beuningen; Duiven; Heumen; Nijmegen; Westervoort; Wijchen; Overbetuwe.
<b>Twente</b>	Almelo; Borne; Enschede; Hengelo Ov; Wierden.
<b>Eindhoven</b>	Best; Eindhoven; Geldrop; Helmond; Mierlo; Nuenen ca; Son en Breugel; Valkenswaard; Veldhoven; Waalre; Laarbeek.
<b>Groningen</b>	Groningen.
<b>Leeuwarden</b>	Boarnsterhim; Leeuwarden; Leeuwarderadeel; Menaldumadeel; Littenseradiel; Tytsjerksteradiel.
<b>Emmen</b>	Emmen.
<b>Zwolle</b>	Zwolle.
<b>Stedendriehoek</b>	Deventer; Apeldoorn; Voorst; Zutphen.
<b>Amersfoort</b>	Amersfoort; Baarn; Bunschoten; Eemnes; Leusden; Soest; Woudenberg.
<b>Hilversum</b>	Blaricum; Bussum; Hilversum; Huizen; Laren; Muiden; Naarden; Weesp; Wijdmeren.
<b>Haarlem-IJmond</b>	Bennebroek; Beverwijk; Bloemendaal; Castricum; Haarlem; Haarlemmerliede; Heemskerk; Heemstede; Uitgeest; Velsen; Zandvoort.
<b>Alkmaar</b>	Alkmaar; Graft-De Rijp; Bergen NH; Heerhugowaard; Heiloo; Langedijk; Schermer .
<b>Leiden</b>	Alkemade; Hillegom; Katwijk; Leiden; Leiderdorp; Lisse; Noordwijk; Noordwijkerhout; Oegstgeest; Rijnsburg; Sassenheim; Valkenburg; Voorhout; Voorschoten; Warmond; Zoeterwoude.
<b>Dordrecht</b>	Alblasserdam; Dordrecht; s-Gravendeel; Heerjansdam; Hendrik-Ido-Ambacht; Nieuw-Lekkerland; Papendrecht; Sliedrecht; Zwijndrecht; Graafstroom.
<b>Middelburg/Vlissingen</b>	Middelburg; Vlissingen.
<b>Breda</b>	Breda; Etten-Leur; Oosterhout.
<b>Tilburg</b>	Goirle; Tilburg; Waalwijk.
<b>Den Bosch</b>	s-Hertogenbosch; Heusden; Vught.
<b>Venlo</b>	Venlo.
<b>Heerlen</b>	Landgraaf; Brunssum; Heerlen; Kerkrade.
<b>Sittard/Geleen</b>	Sittard-Geleen.
<b>Maastricht</b>	Maastricht.



**Woning** Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan.

Woningen worden onderscheiden in:

- gewone woning: een woning die volgens de bouw of verbouw volledig is bestemd voor bewoningsdoeleinden
- bedrijfswoning: een boerderij of tuinderswoning of een woning welke binnendoor verbonden is met een winkel-, kantoor-, praktijk-, en/of bedrijfsruimte.

**Woningtekort** Het woningtekort is het saldo van de urgente vraag (van doorstromers en starters) en het vrijkomende aanbod (van urgente doorstromers en woningverlaters).



## Colofon

**Bestelgegevens**

Deze publicatie is te bestellen en te downloaden via [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) of via de Postbus 51 Infolijn, telefoon 0800-8051 (gratis) onder vermelding van VROM 3219

**Datum publicatie:**

november 2003

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

Deze publicatie beschrijft het onderzoek dat in opdracht van het Ministerie van VROM is uitgevoerd door:  
RIGO Research en Advies BV te Amsterdam, tel 020-5221111,  
[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)





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

030635/11-03 VROM3219

**Ministerie van VROM →**

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

**Nederland is klein. Denk groot.**

