



Q2
2009

Kwartaalbericht

ABF Research



In deze editie

WoON 2009 in
aantocht

Prijsvraag: Raad het
WoON 2009

Spreiding beperkt
stuurbaar

Woononderzoek basis
woonvisie

Regional Communities
in cijfers en beeld

abf RESEARCH

door Léon Groenemeijer

De paden op, de lanen in zo begint een van onze volksliedjes. Daaraan moest ik denken toen ik de langverwachte brief van Minister Van der Laan over de vernieuwing van het corporatiestelsel las.

Het zou toch fijn zijn als de corporaties na het gekrakeel van de afgelopen jaren weer vooruit en in de maat lopen, zo netjes als 't maar kan, zoals het lied luidt. Een aantal van de benodigde ingrediënten voor de goed gevulde tas waarover het lied ook spreekt, kom ik in de brief tegen: een beter georganiseerd toezicht, een duidelijke afbakening van het werkdomein, een bijdrage aan het lokale volkshuisvestingsbeleid leveren, grote commerciële investeringen slechts voor 1/3 door corporaties gefinancierd en eindelijk een standpunt over staatssteun dat recht doet aan de Europese verplichtingen die Nederland is aangegaan (te weten 80% toewijzen aan inkomens onder circa € 28.400). Samen met de al eerder aangekondigde aanpak van de te hoge salarissen van sommige corporatiedirecteuren wordt met deze maatregelen een aantal in de loop der jaren scheefgegroeide zaken rechtgetrokken. Dat maakt het des te opvallender dat de tas niet gevuld wordt met maatregelen op het financiële vlak. Dat de Vogelaarheffing blijft bestaan, tenzij de corporaties zelf met een beter alternatief komen om de wijkenaanpak te financieren, lijkt me billijk. Dat corporaties, die straks onder een nog vast te stellen Wet maatschappelijke ondernemingen vallen, vennootschapsbelastingplichtig blijven, lijkt me minder billijk. Afschaffen, zou ik zeggen, of op z'n minst

net zulke aftrekmogelijkheden geven als commerciële partijen. Zeker nu er op grond van onze Europese verplichtingen meer nadruk wordt gelegd op het huisvesten van de allerlaagste inkomens dient er op gelet te worden dat de tas voldoende gevuld blijft.

Marsliedje

*De paden op, de lanen in
Vooruit met flinke pas.
Met stralend oog, en blijde zin
En goedgevulde tas
De zonne licht ons vrolijk toe
Ons groet der voog'len zang
En wij we worden vast niet moe
Al wand'len w' uren lang
Tratatata bom bom tratatata bom, bom
Al wand'len w' uren lang
Marcheren is gezond voor 't bloed
Verruimd wordt d' enge borst
't Versterkt de spier van been en voet
't Wekt eetlust op en dorst
Daarom vooruit en in de maat
Zo netjes als 't maar kan
Nu 't eensgezind en ord'lijk gaat
Heeft elk plezier ervan
Tratatata bom bom tratatata bom, bom
Heeft elk plezier ervan*

Werk in uitvoering

Strategisch voorraadbeleid

Diverse corporaties, zoals Actium, Acantus en Ymere, laten zich in het kader van het strategisch voorraadbeleid door ABF Research van cijfermateriaal en advies voorzien.

Meer informatie: Co Poulus, 015 27 99 348

Revalidatiezorg

In het kader van onderzoek naar de mogelijke overheveling van de revalidatiezorg uit de AWBZ naar de zorgverzekeringen wordt in opdracht van het Ministerie van VWS geïnventariseerd welke gegevens bij onder andere CAK, CIZ, CVZ en zorgaanbieders aanwezig zijn om een risicovereveningsprofiel op stellen.

Meer informatie: Arjen van der Meer, 015 27 99 314

Adviesronde Overijssel

In het kader van een nieuwe Provinciale Omgevingsvisie voert de provincie Overijssel gesprekken met plattelandsgemeenten over de te verwachten demografische ontwikkelingen. De provincie laat zich bij het voeren van deze gesprekken ondersteunen door een adviseur van ABF Research.

Meer informatie: Co Poulus, 015 27 99 348

Limburgmonitor

Voor de Provincie Limburg is de zogeheten Limburgmonitor geactualiseerd. Deze monitor geeft inzicht in de ontwikkeling van het economisch, ecologisch en sociaal kapitaal van de provincie.

Meer informatie: Jan Hooft van Huijsduinen, 015 27 99 342

Veiligheid op bedrijventerreinen

In opdracht van de Kamer van Koophandel Noordwest-Holland wordt een update en uitbreiding van de op internet te raadplegen *monitor veiligheid op bedrijventerreinen* gemaakt, een initiatief van het Regionaal Platform Criminaliteitsbeheersing Noord-Holland Noord. Meldingen die bij politie binnenkomen worden gekoppeld aan locaties en gegevens van de Kamer van Koophandel.

Meer informatie: Martin Ruiterman, 015 27 99 364

Veiligheidsmonitor

ABF Research heeft voor de Veiligheidsmonitor, een samenwerkingsverband van diverse ministeries en het CBS, de enquête-tool en internetapplicatie ontwikkeld. Waarneming en verwerking vinden plaats volgens één gestandaardiseerde methode.

Meer informatie: Jan Hooft van Huijsduinen, 015 27 99 342

Dit kwartaal

pagina 4

WoON 2009 in aantocht
Kenneth Gopal

pagina 7

Spreiding via woningbouw
beperkt stuurbaar
Rik Lukey, Léon Groenemeijer

pagina 11

Woononderzoek als basis voor
woonvisie
Wim Faessen

Rubrieken

pagina 2

Column: Marsliedje
Léon Groenemeijer

pagina 3

Werk in uitvoering

pagina 15

Nederland in cijfers:
Regional Communities
2007-2030

pagina 16

Nederland in beeld:
Regional Communities
2007-2020

Colofon

Dit Kwartaalbericht is een gratis uitgave van ABF Research. Via www.abfresearch.nl kunt u zich abonneren. Aan de inhoud van dit nummer kunnen geen rechten worden ontleend. Overname van artikelen kan uitsluitend met schriftelijke toestemming van de redactie.

Redactie: Léon Groenemeijer,
Roelf-Jan van Til, Rik Lukey

Vormgeving: Hing-Cheung Li

Foto's: iStockphoto,
TypicalMedia, Cock Meijers,
Léon Groenemeijer

Oplage: 750

Datum: 27 juli 2009

ABF Research
Verwersdijk 8
2611NH Delft
[015] 27 99 300
info@abf.nl

Inhoudsopgave



Appartementen in Den Haag

Door Kenneth Gopal

Met ruim 70.000 respondenten is het WoonOnderzoek Nederland een van de grootste enquêtes van het land. Achter de schermen wordt momenteel hard gewerkt aan de nieuwste editie van het WoON. ABF Research is een van de betrokken partijen en medeverantwoordelijk voor de dataprocessing.

Achtergrond

WoON staat voor WoonOnderzoek Nederland, de opvolger van de reeks aan woningbehoefteonderzoeken (WBO) die sedert de jaren tachtig verricht zijn. Het WoON biedt op basis van een grote steekproef inzicht in kenmerken van bewoners, woningen en woonomgevingen in Nederland. Tevens worden tevredenheid met woning en woonomgeving gemeten en woonwensen in beeld gebracht. Het WoON is modulair van opzet. De basismodule, de module Woningmarkt, wordt eens in de drie jaar herhaald onder personen van 18 jaar of ouder. De enquête kan persoonlijk, telefonisch of via internet worden afgenomen en bestaat uit ruim 400 vragen

die gezamenlijk 40 onderwerpen behandelen. Na afloop van de basismodule kunnen de respondenten aangeven of ze bereid zijn om mee te doen aan vervolgmodes.

Vervolgmodes

De vervolgmodes omvatten elk een eigen thema. In 2006 is nader onderzoek uitgevoerd naar de sociale en fysieke woonomgeving, de energetische kwaliteit van de woning en het energieverbruik van bewoners, het gewenste en werkelijke verhuisgedrag, 55-plussers en ten slotte de afwegingen die woonconsumenten maken tussen verschillende woonwensen. Vooralnog

staan voor 2009 twee modules gepland. Ten eerste worden renovatie en woningonderhoud door eigenaar-bewoners en verhuurders onder de loep genomen. Ten tweede wordt de module Sociaal-Fysiek herhaald om onder meer de ontwikkelingen op het terrein van de stedelijke vernieuwing zichtbaar te maken.

Van veldwerk naar onderzoek

De kwaliteit van het WoON-databestand is hoofdzakelijk afhankelijk van de kwaliteit van het verrichte veldwerk. De dataprocessing is echter ook van groot belang. In deze fase wordt namelijk vanuit het ruwe veldwerkbestand, met daarin de primaire veldwerkresultaten, toegewerkt naar het definitieve onderzoeksbestand. Het is dan ook in deze fase dat het bestand ontdaan wordt van bestandsvervuiling en allerlei andere oneffenheden, zodat de gebruikers van het bestand daar in een later stadium geen hinder van ondervinden.

Achter de schermen

In de loop der jaren heeft ABF Research een aanzienlijke expertise opgebouwd op het gebied van de dataprocessing. Net als bij de voorgaande edities is ABF, samen met het CBS, verantwoordelijk voor de dataprocessing van de basismodule van het WoON 2009. Gezien de omvangrijke opzet en het belang van het onderzoek, mag de dataprocessing van het WoON gezien worden als een interessant en zeer uitdagend project.

Dataprocessing in vogelvlucht

De dataprocessing omvat een aantal stappen. De belangrijkste zijn: routingcontrole, consistentie, bijschatting, weging en plausibiliteit. Deze worden kort toegelicht.

- **Routingcontrole:** de routing is van belang voor het juist doorlopen van de vragenlijst, omdat niet altijd alle vragen hoeven te worden beantwoord. Indien een respondent bijvoorbeeld aangegeven heeft een huurder te zijn, is het blok met betrekking tot de koopwoning niet van toepassing en moet juist het blok met vragen over de huurwoning ingevuld zijn.

Wordt de routing van de vragenlijst niet goed doorlopen, dan bestaat er een grote kans dat de enquête weinig bruikbare uitkomsten oplevert. Tussentijdse routingcontroles zijn van belang om het veldwerk tijdig bij te kunnen sturen.

- **Consistentie:** er moet een logisch verband zijn tussen de antwoorden. Zo kan bijvoorbeeld een respondent die in 1967 geboren is vrijwel zeker geen ouder zijn van een kind dat in 1978 geboren is. Het is in dat geval waarschijnlijk dat er sprake is van een tikfout en dat het kind in 1987 geboren is. Omwille van de consistentie wordt het geboortjaar van het kind aangepast.
- **Bijschatting:** soms is door een respondent geen antwoord gegeven op een vraag, terwijl dit wel had moeten. Dit wordt ook wel non-respons genoemd. Zonder hiervoor te corrigeren wordt impliciet verondersteld dat de non-respons verdeeld is conform de respons. Menig onderzoek heeft in het verleden al uitgewezen dat deze veronderstelling meestal onjuist is, omdat non-respons vaak samenhangt met bepaalde kenmerken van de respondent. ABF Research maakt voor dergelijke problemen gebruik van imputatietechnieken waarmee missende waarden worden bijgeschat. Voor de bijschatting van de opleiding van de respondent wordt bijvoorbeeld gelet op de leeftijd, de opleiding van een eventuele partner en het inkomen.
- **Weging:** het komt geregeld voor dat steekproefbestanden een selectieve respons kennen. Dit houdt in dat de steekproef niet representatief is voor de populatie omdat groepen van respondenten overdan wel ondervertegenwoordigd zijn. Met behulp van weging kan voor deze selectiviteit gecorrigeerd worden, zodat de gewogen steekproef wel representatief is. Tijdens de weging vindt er ook een ophoging plaats zodanig dat de gewogen aantallen ongeveer overeenkomen met andere bronnen. Zo moet de gewogen som van alle respondenten overeenkomen met het daadwerkelijke bevolkingsaantal.
- **Plausibiliteit:** tot slot wordt de plausibiliteit van de gewogen uitkomsten tegen het licht gehouden. De uitkomsten worden vergeleken met informatie die afkomstig is uit andere bronnen, liefst registratiebestanden, of uit het verleden (tijdreeksen).

Planning WoON 2009

Het veldwerk van het WoON is recent afgerond. De oplevering van het onderzoeksbestand staat gepland voor oktober, zodat begin 2010 de eerste publicatie

verwacht mag worden. De publicatiedatum zal ongeveer samenvallen met het moment waarop het databestand beschikbaar komt voor onderzoeksbureaus of andere belangstellende partijen.

WoON-producten

Ook voor ABF Research vormt het WoON een belangrijke bron van informatie. Het bevolkingsprognosemodel Primos en het woningmarktsimulatiemodel

Socrates worden gevoed met de woonvoorkeuren uit het WoON.

Daarnaast verzorgt ABF ook kernpublicaties voor regio's en gemeenten. Voorwaarde is wel dat er voldoende respondenten in zo'n gebied aan het WoON hebben meegedaan. In een dergelijke kernpublicatie worden de belangrijkste uitkomsten van het WoON op een rijtje gezet.

Prijsvraag: Raad het WoON 2009!

Hieronder zijn tien vragen met betrekking tot verschillende thema's opgenomen. Om de deelnemers enigszins op weg te helpen staan voor zover bekend de uitkomsten van de vorige edities vermeld. Aan de echte volkshuisvesters of mensen die gewoon zin hebben in een prijsvraag de taak om te voorspellen wat het WoON 2009 zal brengen! Voor de goede orde: het veldwerk heeft plaatsgevonden tussen september 2008 en juni 2009.

Surf naar www.abfresearch.nl om mee te doen aan de prijsvraag.

	1994	1998	2002	2006
Effecten van de crisis				
netto woonquote (totale woonlasten als % van het netto inkomen)	28,2	29,5	28,8	30,0
percentage verhuiscapaciteit huishoudens	26,8	25,0	21,7	22,5
percentage huishoudens behorend tot de aandachtsgroep	-	-	28,1	28,3
percentage starters met een koopwens	27,1	37,8	28,1	35,7
Woonwensen: percentage huishoudens met een voorkeur voor:				
een centrum-stedelijke woning	-	15,5	17,6	17,1
een gelijkvloerse woning	23,1	22,7	24,9	25,0
een nieuwbouwwoning	22,0	26,5	21,9	22,3
Mens en maatschappij				
percentage personen dat zich thuis voelt in huidige buurt	-	84,7	87,2	87,4
percentage personen dat zegt niet gelovig te zijn	-	39,6	38,3	41,4
percentage personen dat bekend is met het energielabel	-	-	-	-

De absolute afwijkingen van de inzending ten opzichte van het WoON 2009 worden bij elkaar opgeteld. Degene met de laagste totaalafwijking wordt uitgeroepen tot winnaar. De winnaar ontvangt een cadeaubon ter waarde van 100 euro en krijgt bovendien een eervolle vermelding in het eerstvolgende kwartaalbericht nadat het WoON door VROM is vrijgegeven. Uw inzending dient uiterlijk voor 1 november binnen te zijn. Over de uitslag kan niet worden gecorrespondeerd.



Spreiding via woningbouw beperkt stuurbaar

Nieuwbouwproject

Door Rik Lukey en Léon Groenemeijer

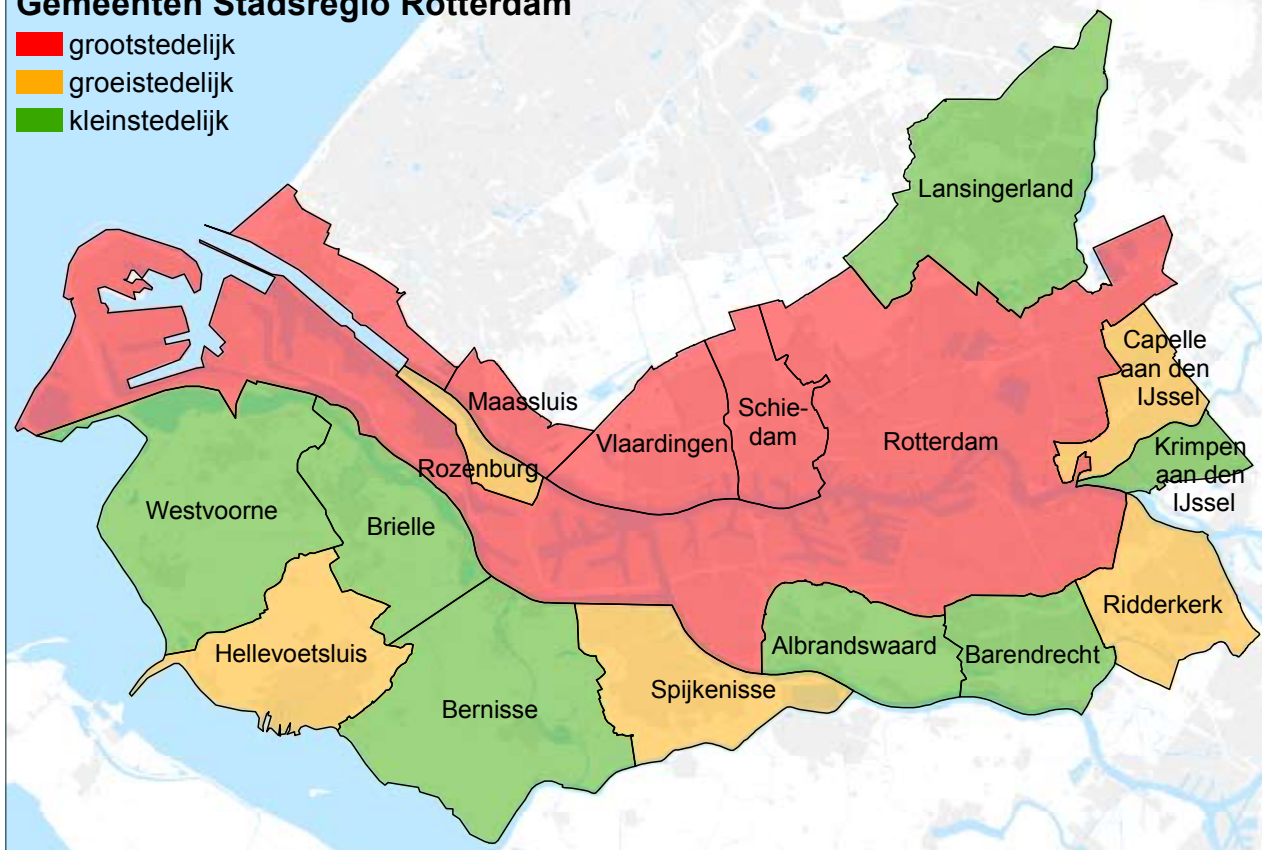
De Stadsregio Rotterdam voert beleid gericht op spreiding van kansarme groepen. Randgemeenten laten meer sociale huurwoningen bouwen. Andersom zorgen centrumgemeenten dat een deel van hun sociale huurvoorraad gesloopt danwel verkocht wordt. ABF Research heeft onlangs voor de derde maal de Sociaal-Economische Effectrapportage (SEER) opgesteld. Heeft het beleid effect?

De Stadsregio Rotterdam onderscheidt drie categorieën gemeenten: grootstedelijke, groeistedelijke en kleinstedelijke gemeenten. In het regionaal woningbouwbeleid zijn afspraken vastgelegd over de woningbouwproductie in de periode 2005-2010. In totaal wordt er voor de regio een afname van de sociale huurwoningvoorraad voorzien. De stadsregionale afspraken moeten er toe leiden dat de sociale woningvoorraad beter over de hele regio gespreid wordt. De regio zet daartoe de rijkssubsidies voor woningbouw (BLS) en stedelijke vernieuwing (ISV-II) in. Via een bonus/malusregeling worden gemeenten die hun afspraken wel of niet nakomen beloond of beboet.

Bij de eerste categorie, de grootstedelijke gemeenten, wordt ingezet op een absolute vermindering van het aantal sociale huurwoningen (-12%) en het in grote aantallen bouwen van middeldure en dure huur- en koopwoningen. In totaal wordt in deze gemeenten een uitbreiding van de woningvoorraad met 6% voorzien. Belangrijke drijfveer is het versterken van de aantrekkelijkheid van Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis voor beter bemiddelde burgers. Bij de tweede categorie, de (voormalige) groeistedelijke gemeenten zoals bijvoorbeeld Capelle aan den IJssel, wordt ingezet op een in absolute omvang constant blijvende sociale huurvoorraad bij een toename van de totale woningvoorraad met 5%. In de derde categorie, de snel groeiende kleinstedelijke gemeenten, moet de

Gemeenten Stadsregio Rotterdam

- grootstedelijk
- groeistedelijk
- kleinstedelijk



Drie categorieën gemeenten in het regionale beleid van de Stadsregio Rotterdam

woningvoorraad met 18% toenemen. Hier wordt uitgegaan van minimaal 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw en zodoende een in omvang toenemende sociale huurwoningvoorraad.

Spreiding bevolkingsgroepen

In de SEER-rapportage worden vier thema's onder de loep genomen. Naast wonen komen bevolking, werk en leefbaarheid aan de orde. Aangezien spreiding van kansarme groepen een belangrijke doelstelling van het regionale beleid is, wordt in dit artikel ingezoomd op de spreiding van niet-westerse allochtonen over de regio. Dit betekent overigens niet dat elke niet-westerse allochtoon per definitie kansarm is. Wel is op basis van onderzoek bekend dat een aanzienlijk deel van deze groep een laag opleidingsniveau heeft, moeilijker aan (goed betaald) werk komt en/of moet rondkomen van een uitkering.

niet-westerse allochtonen. Het aandeel van de niet-westerse allochtonen in de hele regio is in de periode 2004-2007 toegenomen van 23,1% tot 23,9%. In alle drie categorieën gemeenten is het aandeel toegenomen. Een zeer groot deel van de niet-westerse allochtone bevolking, is gehuisvest in de grootstedelijke gemeenten. Zij vormen hier 30,8% van de bevolking. In de periode 2004-2007 is hun aandeel met 1,1% toegenomen tot 31,9%. In de groeistedelijke gemeenten is hun aandeel met 0,9% toegenomen van 10,8% tot 11,7%. In de kleinstedelijke gemeenten behoorde in 2004 5,0% tot de niet-westerse allochtonen. In 2007 is dat aandeel met 1,1% toegenomen tot 6,1%. Relatief gezien groeit het aandeel dus het snelst in deze kleinstedelijke gemeenten.

Het is met name het aandeel niet-westerse allochtonen van de tweede generatie dat binnen de groeistedelijke en kleinstedelijke gemeenten sneller toeneemt dan in de grootstedelijke gemeenten. In de grootstedelijke gemeenten is bovendien sprake van een afname van de eerste generatie terwijl deze groep in de kleinstedelijke

In totaal woonden er in de Stadsregio Rotterdam in 2004 bijna 1.2 miljoen mensen, waarvan zo'n 275.000

gemeenten duidelijk groeit. Deze ontwikkelingen zijn in overeenstemming met de doelstellingen van het regionale beleid. De veranderingen zijn echter nog maar zeer beperkt en de spreiding is nog niet wezenlijk veranderd.

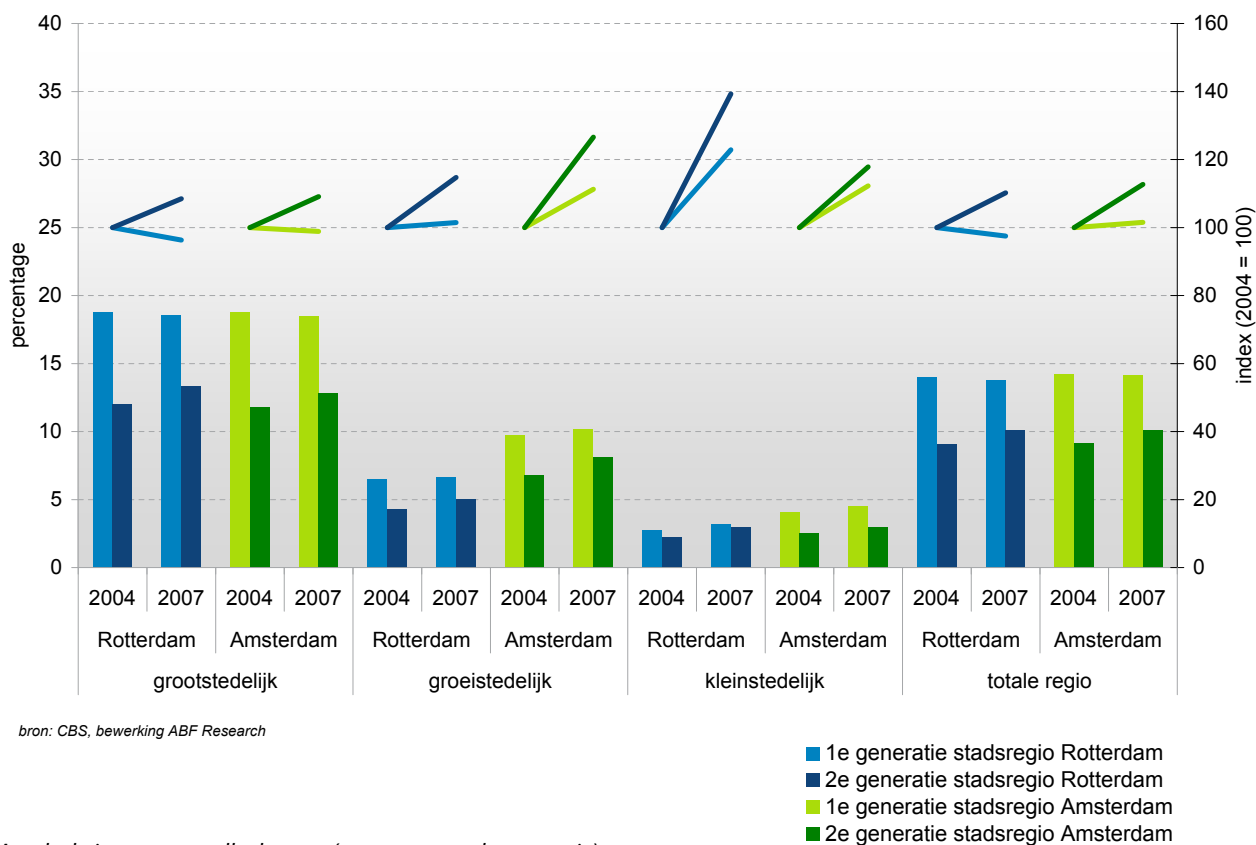
Zwarte vlucht?

De stijging van het aandeel niet-westerse allochtonen buiten de grootstedelijke gemeenten is overigens geen specifiek Rotterdams verschijnsel. Onderzoek van het Amsterdamse Bureau O&S en Carola de Groot uit 2004 toonde al aan dat met name Surinamers in grote getale vanuit Amsterdam Zuidoost naar Almere verhuizen. Dit verschijnsel werd betiteld als *zwarte vlucht*. Verondersteld werd, maar niet onderzocht, dat het met name allochtone middengroepen betreft.

Qua aandeel niet-westerse allochtone zijn de Rotterdams en Amsterdamse regio

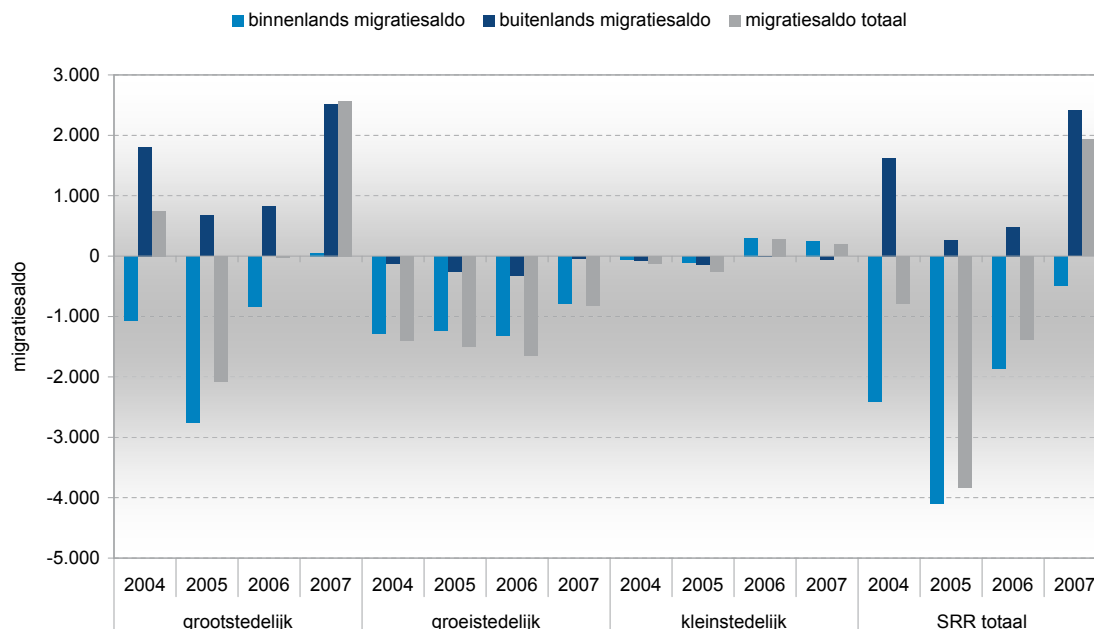
nagenoeg vergelijkbaar. In de periode 2004-2007 is in de Amsterdamse regio, waartoe hier ook Almere wordt gerekend, het aandeel niet-westerse allochtonen ook toegenomen. De stijging van het aandeel ligt met 1,1%, van 23,4% tot 24,3%, iets boven de toename met 0,9% in de Rotterdamse regio.

In de Amsterdamse regio woont met 60% een iets kleiner deel van de totale bevolking in grootstedelijke gemeenten vergeleken met de 65% in de Rotterdamse regio. Andersom woont in de Stadsregio Rotterdam 20% van de bevolking in groeistedelijke gemeenten, terwijl dit aandeel in Amsterdam 25% bedraagt. Onder groeistedelijke gemeenten in de regio Amsterdam rekenen we hier Almere, Haarlemmermeer en Purmerend. In deze gemeenten is het aandeel niet-westerse allochtonen in 2007 met 18,3% beduidend hoger dan in de Rotterdamse groeistedelijke gemeenten (11,7%). Anders dan in de Stadsregio Rotterdam is het aandeel niet-westerse allochtonen niet in de Amsterdamse



bron: CBS, bewerking ABF Research

Aandeel niet-westerse allochtonen (eerste en tweede generatie) in de totale bevolking, stadsregio Rotterdam, 2004-2007
Bron: CBS, bewerking ABF Research



bron: CBS, bewerking ABF Research

Binnenlands en buitenlands migratiesaldo Stadsregio Rotterdam, 2004-2007

kleinstedelijke maar in deze groeistedelijke gemeenten met 1,8% relatief sterktogegenomen. In de Amsterdamse kleinstedelijke gemeenten nam het aandeel met 0,9% van 6,6% tot 7,5% toe. De spreiding van niet-westerse allochtonen over verschillende typen gemeenten is daarmee in de Stadsregio Amsterdam iets meer in evenwicht dan in de Stadsregio Rotterdam.

Kentering in het migratiepatroon

Een belangrijke factor bij deze ontwikkelingen is de migratie van en naar de regio. In de migratiepatronen in en rond de stadsregio Rotterdam heeft zich een belangrijke wijziging voorgedaan: in de stadsregio tekent zich in 2007 een vestigingsoverschot af waar eerder sprake was van een vertrekoverschot. Het buitenlands vestigingsoverschot draagt in 2007 in belangrijke mate bij aan de positieve migratiebalans. Het binnenlands vertrekoverschot wordt bovendien aanmerkelijk kleiner. De stadsregio Rotterdam is blijkbaar iets aantrekkelijker geworden om te komen of te blijven wonen. Overigens zijn het uitsluitend de grootstedelijke gemeenten die een buitenlands vestigingsoverschot kennen. Zij vormen de kern van de *roltrapregio*. De uitdaging is om de grootstedelijke *opwerkingsfabriek* die deze gemeenten vormen sneller zijn werk te

laten doen zodat succesvolle nieuwkomers over de regio (en de rest van Nederland) kunnen spreiden.

Doelstellingen binnen bereik?

De gewenste spreiding van kansarme groepen voltrekt zich uiterst langzaam. Ook de uitvoering van het woningbouwprogramma, vooral de sociale huurwoningen, verloopt echter trager dan gewenst. De Stadsregio Rotterdam heeft inmiddels aanvullende subsidies beschikbaar gesteld voor gemeenten die hun sociale taakstelling in 2010 weten te halen. Spreiding van kansarme groepen met behulp van het regionaal woningbouwprogramma is natuurlijk een kwestie van lange adem. Inspanningen om de roltrapfunctie van het grootstedelijk gebied voor met name niet-westerse allochtonen te verbeteren blijven daarmee van groot belang.



Woononderzoek als basis voor woonvisie

Gezicht op Eys (gemeente Gulpen-Wittem)

Door Wim Faessen

Bij het opstellen van nieuw woonbeleid willen gemeenten graag beschikken over actuele informatie over de lokale woningmarkt. Een deel van deze informatie wordt vaak via een enquête onder inwoners verzameld. ABF Research heeft hiervoor de woningmarktscan ontwikkeld. Opzet en een aantal resultaten van een recent woononderzoek in de gemeente Gulpen-Wittem worden hier kort beschreven.

Woonvisie en woononderzoek

Steeds meer gemeenten stellen een woonvisie samen. Een woonvisie geeft de gemeentelijke opgave én ambities op het gebied van wonen weer. Hoe moeten woningvoorraad en woonomgeving er over tien tot twintig jaar uitzien om de gewenste bevolking en huishoudens optimaal te bedienen? In een woonvisie legt een gemeente vast welke rol gemeente en corporatie(s) daarbij spelen en welke inzet er verwacht wordt. Tussen woonvisies bestaan grote verschillen, passend bij uiteenlopende lokale omstandigheden en rolopvattingen van gemeenten.

Inzicht in de actuele situatie op de lokale woningmarkt

en een beeld van de woonwensen van de bevolking vormen mede het startpunt van een woonvisie. Om deze informatie te vergaren wordt vaak een enquête onder de bevolking gehouden. Een dergelijk woononderzoek levert informatie op over de wijze waarop huishoudens nu wonen, over meningen over het wonen in de gemeente en over verhuisplannen en woonwensen.

ABF Research heeft de woningmarktscan ontwikkeld om ook op lokaal niveau deze informatie over het wonen te verzamelen. Naast de jarenlange betrokkenheid bij het periodieke landelijke woononderzoek van het Ministerie van VROM heeft ABF in de afgelopen

jaren voor verscheidene gemeenten een dergelijk onderzoek uitgevoerd. Recent is onder andere onderzoek verricht in het Zuid-Limburgse Gulpen-Wittem.

Woononderzoek in Gulpen-Wittem

De gemeente Gulpen-Wittem stelt, in samenwerking met Woningvereniging Gulpen, Woningstichting Wittem en Woonpunt, een nieuw volkshuisvestingsplan op. Een van de onderleggers van deze nieuwe visie is het woononderzoek dat in 2008 in de gemeente is gehouden. Voorts wordt gebruik gemaakt van statistische informatie, een bevolkings- en huishoudensprognose en worden er gesprekken met de bevolking gevoerd. De gemeente staat daarbij voor een nieuwe opgave. Gulpen-Wittem maakt deel uit van een krimp-regio. De bevolking in de gemeente die, evenals die van andere gemeenten in de regio, de afgelopen jaren al daalde, zal ook de komende decennia nog verder dalen. Het aantal huishoudens blijft, als gevolg van de toename van het aantal kleinere huishoudens, echter nog groeien tot 2020. Naar verwachting gaat daarna ook het aantal huishoudens afnemen en daarmee

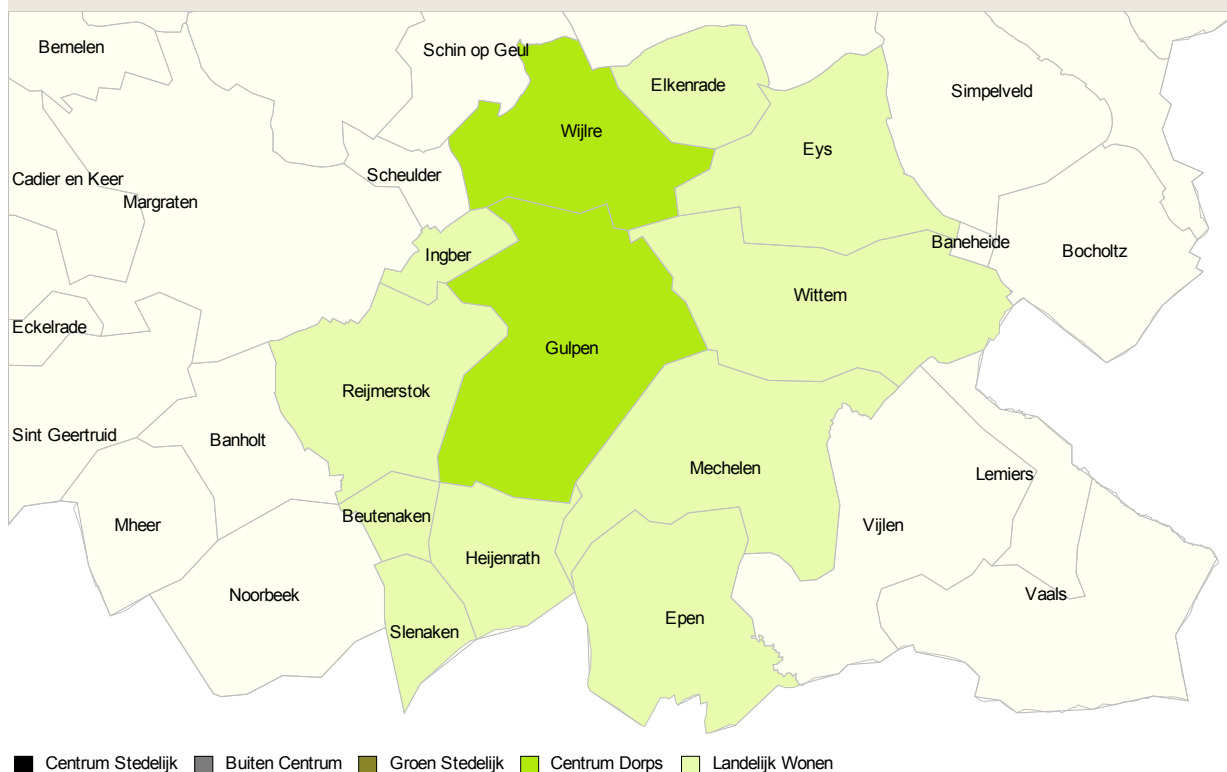
wordt ook de behoefte aan woningen lager.

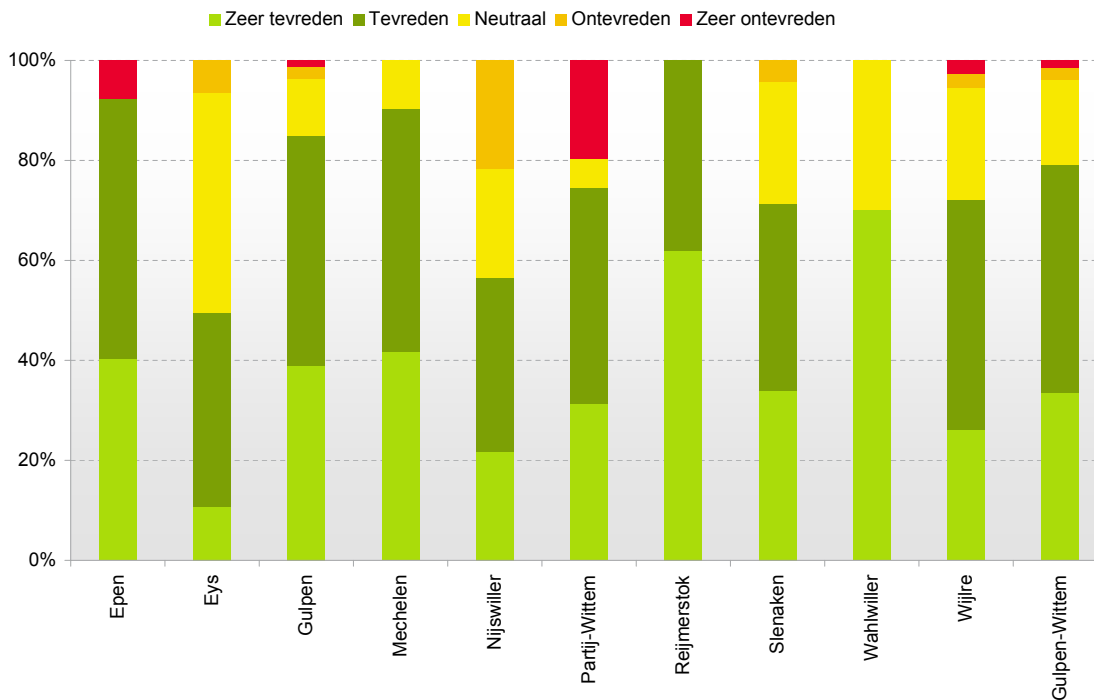
Het woononderzoek moest informatie opleveren over hoe inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem nu wonen en welke woonwensen er leven. De gemeente hecht er aan daarbij onderscheid te kunnen maken naar de tien kernen waaruit de gemeente bestaat.

In overleg met de gemeente is een schriftelijke vragenlijst samengesteld die aan een steekproef van personen uit het bevolkingsregister van de gemeente is toegestuurd. Van de 5.000 personen tussen de 16 en 85 jaar die in de steekproef zaten hebben er 2.190 meegedaan aan het onderzoek, een responspercentage van maar liefst 44%.

De onderwerpen die in de vragenlijst aan bod zijn gekomen zijn: de huidige woonsituatie (eigendom, prijs, type, grootte), tevredenheid met woning en woonomgeving, de vorige woonsituatie (eigendom,

Woonmilieutypologie (2006, 5) [woonmilieu], 2007
Postcodegebieden





Tevredenheid met de zorgvoorzieningen in de woonomgeving per kern (Bron: Woononderzoek Gulpen-Wittem 2008)

type, locatie, verhuisreden), gewenste woonsituatie (verhuistermijn, verhuisreden, type, kenmerken, prijs, locatie) en tot slot een aantal kenmerken van het huishouden.

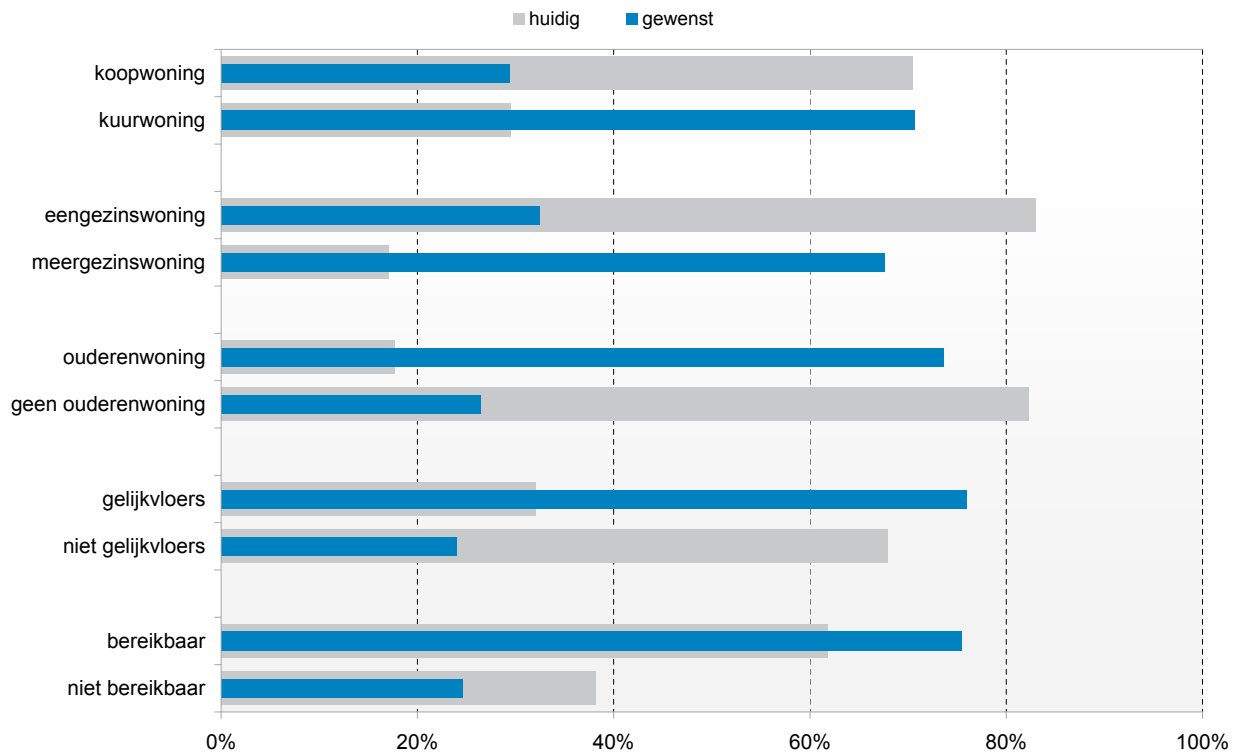
De aan de gemeente teruggestuurde ingevulde vragenlijsten zijn gescand en door ABF verder verwerkt. Dit verwerkingstraject bestaat uit controles en het opheffen van inconsistenties, het bijschatten van onbekende waarden (omdat er geen antwoord is gegeven op de betreffende vraag of omdat het gegeven antwoord inconsistent bleek te zijn met andere antwoorden), het toevoegen van afgeleide variabelen (nieuwe variabelen samengesteld uit een of meerdere originele variabelen) en het wegeven van het bestand. In deze laatste stap wordt gecorrigeerd voor selectiviteit in de respons (bijvoorbeeld voor het feit dat er naar verhouding meer ouderen dan jongeren, meer gezinnen dan alleenstaanden responderen) en wordt ervoor gezorgd dat de uitkomsten populatieschattingen (cijfers op het niveau van de hele populatie van personen of huishoudens in gemeente respectievelijk kernen) opleveren. Vanuit het eindbestand worden daarna tabellen en figuren samengesteld die beschreven zijn in een rapportage.

Een aantal resultaten

In het kader van dit artikel wordt een beperkt aantal resultaten van het woononderzoek uitgelicht.

Zo is gebleken dat slechts 15% van de woningen in Gulpen-Wittem geheel toegankelijk, zonder traplopen bereikbaar en gelijkvloers, is terwijl het vergrijzingsproces in de gemeente zich op de middellange termijn gemiddeld sterker zal voordoen dan in de regio en landelijk. Uit de statistieken blijkt dat de gemeente voor 95% uit eengezinswoningen bestaat en ook de nieuwbouw sinds 2000 volledig uit dit type woningen bestaat. Een meerderheid van de huishoudens blijkt over de woning en over een aantal voorzieningen tevreden tot zeer tevreden. Over zorgvoorzieningen, beschikbaarheid huisarts, fysiotherapeut, medische post etc, is men het meest tevreden. Over jongerenvoorzieningen het minst. Ook worden de voorzieningen niet in alle kernen in dezelfde mate gewaardeerd, zoals te zien is in bijgaande figuur.

Ouderen willen in het algemeen kleiner gaan wonen en driekwart van deze groep meldt naar een specifieke ouderenwoning te willen verhuizen. Vergelijking



Huidige en gewenste woonsituatie onder verhuisgeneigde oudere huishoudens (55+) (Bron: Woononderzoek Gulpen-Wittem 2008)

van vraag en aanbod leert dat er een overaanbod van eengezinswoningen en een onderaanbod van ouderenwoningen bestaat. Er blijkt met name grote vraag naar meergezinswoningen in de centrumkernen.

Vervolg in Gulpen-Wittem

De resultaten van het onderzoek en een eerste proeve van de woonvisie zijn in de verschillende kernen en fora, zoals het woonplatform, van de gemeente besproken. Centrale personen in de lokale gemeenschappen en andere belangstellenden hebben hun mening kunnen geven over de uitkomsten en de ideeën van de gemeente over de woonvisie in wording. De reactie is er een van verrassing en verbazing. De gegevens werken als een eye-opener. Ze onderstrepen de noodzaak tot discussie en maken inzichtelijk dat het verder bewandelen van paden uit het verleden niet meer voor de hand ligt. Met de bouw van weer een nieuwe schil rijtjeswoningen of tweekappers kan niet meer volstaan worden. Er zijn keuzes nodig bij het zoeken naar de juiste balans tussen ontwikkeling van de woningbehoefte, woningvoorraad en de gewenste

mutaties daarin in de verschillende kernen van de gemeente. De beschikbare middelen van de diverse partijen op de woningmarkt spelen bij deze afwegingen natuurlijk ook een grote rol. Dat het draagvlak voor te maken keuzes niet in alle kernen even groot zal zijn is begrijpelijk maar onvermijdelijk. Als bestaande voorzieningen in een kern niet kunnen worden onderhouden of gehandhaafd zullen de lokale gebruikers dat immers niet leuk vinden. Vanuit de visie op de hele gemeente kan opheffing wél verdedigbaar zijn. Een goede communicatie met de burgers gedurende het hele traject van woonvisie tot uitvoering is daarom van groot belang.

Regionale Langetermijnsenario's: Regional Communities 2007-2030

Nu de economie een ongekende krimp doormaakt lijkt een lage groei van werkgelegenheid en bevolking in de komende decennia tot de mogelijkheden te behoren. Hoe ziet Nederland er in een scenario met lage groei uit? De planbureaus hebben onder de titel Welvaart en Leefomgeving vier langetermijnsenario's opgesteld. ABF Research heeft recent deze scenario's gedetailleerd uitgewerkt. Een van die scenario's, het zogeheten Regional Communities, combineert een stokkende internationale samenwerking en een pas op de plaats wat hervormingen van collectieve arrangementen betreft. In dit scenario kent Nederland volgens de planbureaus een beperkte economische groei (0,7% per jaar), een afname van het aantal arbeidsplaatsen (0,5% per jaar) en vanaf 2016 een dalende bevolkingsomvang.

Regionale uitwerking

In opdracht van het Ministerie van VROM heeft ABF Research de scenario's op regionaal niveau uitgewerkt. Bij die uitwerking is rekening gehouden met recent vastgesteld beleid zoals het beleid voor Nationale Landschappen en bundeling van verstedelijking.

Daarnaast is het startjaar van 2002 naar 2007 verlegd zodat in de tussentijd gerealiseerde ontwikkelingen ook in de toekomstcijfers doorwerken. Op nationaal niveau corresponderen de cijfers voor inwoners, huishoudens, woningvoorraad en arbeidsplaatsen met de door de planbureaus gepubliceerde cijfers. In een vervolgstudie zijn in opdracht van Rijkswaterstaat de resultaten voor de jaren 2020 en 2030 verder gedetailleerd qua gebiedsniveau en uitgebreid met beroepsbevolking, leerlingenaantallen en de inkomensontwikkeling. Rijkswaterstaat gebruikt deze gegevens als input voor de verkeersmodellen. Bij de uitwerking werden medewerkers van provincies betrokken om langs inhoudelijke weg draagvlak voor de regionale invulling van de scenario's te creëren. Daarnaast is gebruik gemaakt van de Nieuwe Kaart van Nederland. Naar aanleiding van de inbreng van de provincies is gekozen voor een benadering vanuit Stedelijke Netwerken. Nederland is daartoe ingedeeld in negentien regio's. Hieronder vindt u de resultaten voor Regional Communities voor heel Nederland op dat gebiedsniveau. Op de volgende pagina zijn diverse visualisaties voor de periode 2007-2020 naar verschillende gebiedsindelingen opgenomen.

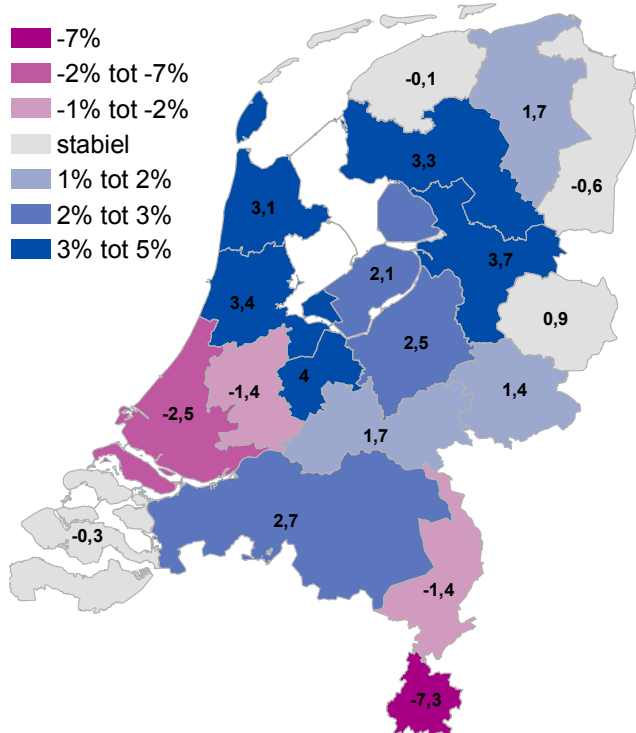
regio	inwoners			huishoudens			arbeidsplaatsen		
	2007	2021	2031	2007	2021	2031	2007	2021	2031
NO-Groningen/ZO-Drenthe	375.600	372.307	362.403	160.890	164.419	160.937	142.114	130.002	114.068
Groningen-Assen	555.852	565.561	564.459	260.719	269.888	266.376	265.290	256.245	233.918
Noord-Friesland	330.784	330.393	327.045	144.254	149.176	146.556	144.633	138.393	124.966
Zuid-Friesland/ZW-Drenthe	439.784	454.319	451.386	184.643	195.882	195.740	199.327	197.929	182.287
Groot-Zwolle	498.151	516.875	515.552	205.363	215.762	215.274	239.324	232.438	217.940
Twente	618.223	622.939	611.363	259.232	264.974	259.030	280.684	263.906	241.022
Achterhoek	401.729	407.085	399.990	163.086	170.391	170.577	179.048	171.278	154.414
Veluwe	646.668	662.051	655.802	262.527	273.683	269.876	322.757	314.789	295.481
Groot Rivierenland	1.087.687	1.106.368	1.105.800	470.768	489.356	485.912	500.034	488.112	459.948
Groot-Utrecht	882.079	918.617	922.594	402.191	416.790	412.572	510.827	493.108	470.134
Polders	193.500	198.189	201.851	76.526	79.082	80.774	86.945	84.304	80.024
Noord-Holland Noord	594.168	613.579	613.450	251.208	267.129	266.055	240.273	230.179	216.130
Groot-Amsterdam	2.199.826	2.276.428	2.305.271	1.045.434	1.080.885	1.064.762	1.166.571	1.114.619	1.055.613
Hollands Midden	628.499	618.373	608.211	251.052	253.727	250.604	247.692	223.282	206.542
Groot-Haaglanden/Rijnmond	2.978.098	2.896.012	2.811.617	1.364.027	1.331.518	1.274.794	1.300.497	1.219.247	1.128.900
Zeeland	380.497	378.581	368.637	164.838	168.434	165.266	173.524	163.206	145.523
Brabant	2.419.042	2.486.406	2.476.392	1.027.851	1.076.882	1.064.221	1.214.302	1.192.292	1.099.648
Noord- en Midden-Limburg	512.963	504.452	488.568	212.409	218.378	212.237	239.367	230.248	204.880
Zuid-Limburg	614.842	564.640	511.876	283.525	272.153	244.729	269.223	230.458	194.458
Nederland	16.357.992	16.493.175	16.302.267	7.190.543	7.358.509	7.206.292	7.722.432	7.374.037	6.825.898

Nederland in beeld

Regionale Langetermijnsenario's: Regional Communities 2007-2020

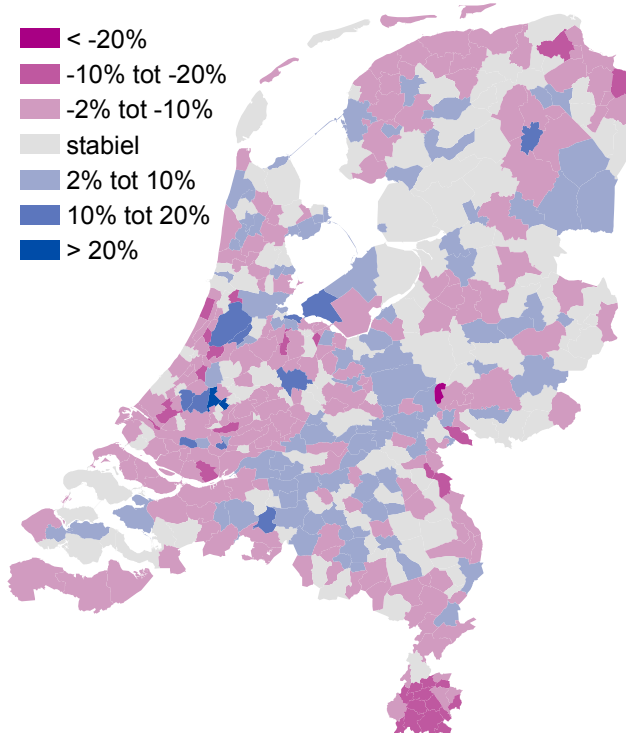
toename bevolking in 19 regio's

- 7%
- 2% tot -7%
- 1% tot -2%
- stabiel
- 1% tot 2%
- 2% tot 3%
- 3% tot 5%



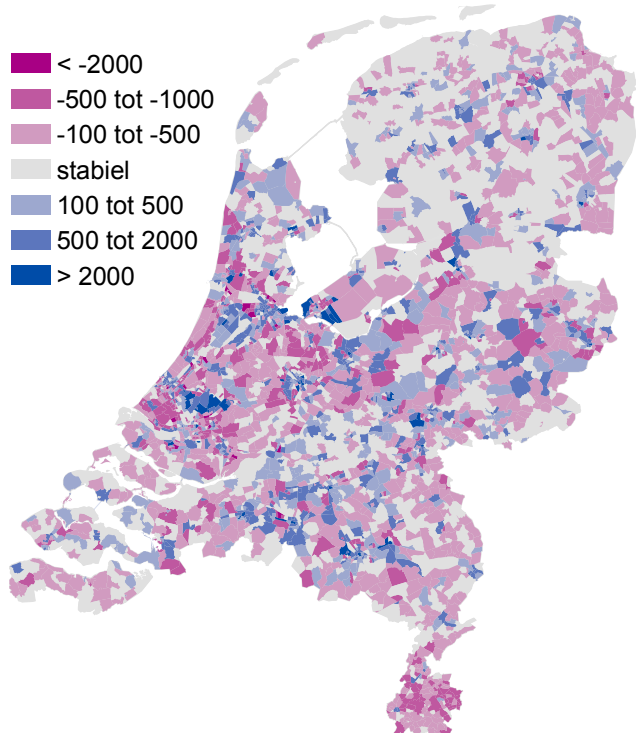
toename bevolking per gemeente

- < -20%
- 10% tot -20%
- 2% tot -10%
- stabiel
- 2% tot 10%
- 10% tot 20%
- > 20%



toename bevolking per postcodegebied

- < -2000
- 500 tot -1000
- 100 tot -500
- stabiel
- 100 tot 500
- 500 tot 2000
- > 2000



toename bevolkingsdichtheid (inw/ha)

- < -10
- 2,5 tot -10
- 0,25 tot -2,5
- stabiel
- 0,25 tot 2,5
- 2,5 tot 10
- > 10

