

GROENLINKSrijnmond

WOONVISIE



BIJLAGEN

november 2008
Projectmedewerker: Willem Visser

Inhoudsopgave

Bijlage 1:

Wonen in de regio Rijnmond	3
. Stadsregio	3
. Gemeenten	7
. Corporaties	13
. Marktpartijen	15

Bijlage 2:

Basisgegevens	17
. Feiten en cijfers	17
. Leefstijl en gezinssituatie	20

Bijlage 3:

Geraadpleegde bronnen	23
------------------------------	-----------

Bijlage 1 - Wonen in de regio Rijnmond

Stadsregio

In de regio Rijnmond vinden we veel verschillende spelers die zich bezig houden met de volkshuisvesting. Allereerst denken mensen dan aan de gemeenten en de corporaties, maar de stadsregio Rotterdam speelt ook een belangrijke rol. Het is verstandig daar eerst naar te kijken alvorens in te zoomen op afzonderlijke gemeenten en corporaties.

Met ruim 1.124.000 inwoners is de stadsregio een van de dichtstbevolkte regio's van Nederland. Als bestuursorgaan heeft de stadsregio een flink aantal wettelijke bevoegdheden en taken gekregen op het gebied van verkeer en vervoer, ruimtelijke ordening, wonen en jeugdzorg. De basis voor de taken en bevoegdheden is de WGR (Wet Gemeenschappelijke Regelingen) plus. Hierdoor heeft de stadsregio de volgende taken en bevoegdheden:

- het opstellen van een regionale economische ontwikkelingsstrategie;
- voorschriften geven voor grondverwerving door gemeenten;
- uitvoering verstedelijkingsafspraken / stedelijke vernieuwing;
- opstellen en vaststellen regionale huisvestingsverordening;
- vaststellen van een regionaal structuurplan;
- vaststellen van een regionaal verkeers- en vervoersplan;
- toewijzing van bijdragen voor investeringen in infrastructuur voor verkeer en openbaar vervoer;
- het verlenen van concessies voor de exploitatie van openbaar vervoer en het toezicht daarop;
- uitvoering van de Wet op de jeugdzorg.

Van belang in deze notitie zijn de taken en bevoegdheden die de stadsregio heeft met betrekking tot wonen. Hierbij gaat het om de verstedelijkingsafspraken en stedelijke vernieuwing en om huisvesting.

Als het over wonen gaat staat op de website van de stadsregio het volgende: *'Centrale doelstelling van het beleidsveld Wonen is het stimuleren van woningbouw in aantallen en prijsklassen, zodat een goed en kwalitatief aantrekkelijk woonklimaat in de regio wordt bevorderd. Daarmee worden voorwaarden gecreëerd voor een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en wordt een ruimtelijke tweedeling tussen arm en rijk tegengegaan. Dit is uitgewerkt in een aantal documenten en beleidsnota's zoals de regionale woonvisie, de regionale prestatie-afspraken tussen Maaskoepel en stadsregio, het nieuwe stelsel van woonruimteverdeling, het regionaal beleidskader stedelijke vernieuwing, en het woningbouw- en financieel scenario voor de periode 2005 tot 2010.'*

De stadsregio heeft veel gepubliceerd over wonen. Het is niet mogelijk al die publicaties uitgebreid te bespreken. Daarom gaan we hier vooral in op de regionale Woonvisie van de Stadsregio. Dit is het meest algemene document, hoewel het niet een echt beleidsdocument is. Het verwoordt echter wel een visie en is als zodanig dan ook van belang voor deze notitie.

Speerpunten

Stedenbouwkundig bureau Urhahn Urban Design heeft in nauwe samenwerking met de gemeenten in de regio en met de Maaskoepel (federatie van corporaties in de regio) deze visie vastgesteld. De Woonvisie moet fungeren als inspiratiebron voor de regionale gemeenten. Ook wordt op de marktpartijen ingespeeld. Centraal staat de opgave te zorgen voor een passende, vitale en gevarieerde woningvoorraad in de stadsregio.

Om dat te bereiken wordt ingezet op vier speerpunten.

1. Versterking van de economische vitaliteit:

'Het woonbeleid wordt ingezet als middel om de economische vitaliteit van de regio te versterken. Daarbij gaat het zowel om het aantrekken en vasthouden van jonge, innovatieve ondernemers als om het aantrekken van internationale ondernemingen en het 'losmaken' van een economische dynamiek vanuit de wijken'.

2. Verbeteren van het imago:

'Er is het afgelopen decennium veel geïnvesteerd in het verbeteren van het imago van de stadsregio. Dat begint zijn vruchten af te werpen maar moet krachtig worden doorgezet. Het wonen levert nu slechts een bescheiden bijdrage, maar kan een stevige impuls gaan vormen voor het verbeteren van het imago van de regio'.

3. Verbeteren van de leefbaarheid:

'Stedelijke vernieuwing biedt de kans om een antwoord te vinden op leefbaarheidsproblemen. De negatieve dynamiek kan worden omgebogen zodat nieuwe kansen ontstaan voor mensen om een welvarend bestaan op te bouwen. De investeringen in het wonen die gepaard gaan met de stedelijke vernieuwing moeten zo worden ingezet dat zij hieraan optimaal bijdragen'.

4. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit:

'Om de regio, meer dan tot nu toe het geval is, tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied te maken, is het nodig te investeren in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het wonen moet hieraan een belangrijke bijdrage leveren, onder andere door het vernieuwen van historische kernen, door het wonen aan het water beter mogelijk te maken en door knooppunten te ontwikkelen tot dynamische en gevarieerde stukken stad'.

De doelen van de Woonvisie zijn te vertalen in beleidspunten op het gebied van wonen:

- herstructurering van naoorlogse wijken;
- de goedkope voorraad toegankelijker maken voor lage inkomens;
- aanpak voor de verbetering van probleemwijken;
- innovatieve woonconcepten voor ouderen;
- meer starters aan een woning helpen;
- de kwaliteit van nieuwbouw verhogen.

Actieplan

De stadsregio ziet de woonvisie niet als een beleidskader maar als een actieplan voor de zes projecten die er in vermeld staan:

1. *landelijk wonen;*
2. *historische stadscentra;*
3. *het wonen op knooppunten;*
4. *mogelijkheden om wonen te combineren met pakhuizen;*
5. *uitzicht en water;*
6. *de ontwikkeling van het Nieuwe Noorden met als kernen Noordrand Rotterdam en Mathenesse aan de Maas.*

Woningbouwafspraken

De Stadsregio heeft Woningbouwafspraken voor 2005 tot 2010 gemaakt over het sociale woningbouwprogramma in stedelijke regio's.

Voor de Stadsregio Rotterdam geldt het volgende:

[...] de kwalitatieve sturing van de woningproductie concentreert zich primair op de sociale taakstelling. Gemeenten die relatief veel sociale woningbouw hebben moeten voornamelijk duurder bouwen en mogen ten hoogste 20% sociaal bouwen. De andere gemeenten hebben een hogere sociale taakstelling. De afspraken die gemaakt zijn beogen een gelijkmatiger verdeling van sociale woningen over de regio. De BLS-middelen worden voor het overgrote deel ingezet op sociaal. Ook vindt er een financiële eindafrekening plaats op basis van gerealiseerde aantallen. Wordt er minder gerealiseerd dan afgesproken, dan moet men een deel van de middelen terugbetalen.

Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

Verder bestaat het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing dat beheerd wordt door de Stadsregio. Dit houdt in dat de Stadsregio van de provincie het bedrag krijgt dat normaal aan de stadsregiogemeenten afzonderlijk ter beschikking zou zijn gesteld. Daarbij ontvangt de stadsregio middelen voor stedelijke vernieuwing van de gemeenten Schiedam en Rotterdam en voegt ze ook nog het restant van de middelen toe die zij zelf in een eerdere periode voor stedelijke vernieuwing beschikbaar heeft gesteld. De stadsregio meent dat

[...] middels het regionaal budgethouderschap stedelijke vernieuwing de stadsregio op actieve wijze ondersteuning levert en richting geeft aan herstructureringsprocessen in de regio. Het bevorderen van de aantrekkelijkheid van steden en dorpen als woongebied staat daarbij voorop. Essentieel daarbij is dat zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van ter plaatse aanwezige dynamiek van bewoners, ondernemers en beheerders en investeerders in vastgoed.

Woningcorporaties

Tenslotte is de samenwerking met woningcorporaties (zie ook hieronder) nog van belang. Deze samenwerking wordt steeds intensiever. De stadsregio is van mening dat de corporaties steeds vaker "risicodragend investeren in stedelijke vernieuwingsprojecten". Daarom heeft de stadsregio regelmatig overleg met het bestuur van de Maaskoepel. In 2004 zijn de twee partijen regionale prestatieafspraken overeengekomen. Het gaat hierbij om meerjarige afspraken over de uitvoering van het woningbouwscenario 2005-2010, over het nieuwe stelsel van woonruimteverdeling en over de projecten uit de regionale woonvisie.

Gemeenten

Rotterdam

Van de gemeenten in het Rijnmondgebied hebben de meeste een woonvisie of een ander document over het woonbeleid. De Rotterdamse Woonvisie is verschenen in oktober 2007. Wethouder Karakus verwoordt de ambitie van de gemeente als volgt: *'Rotterdam moet een aantrekkelijke stad zijn voor iedereen. (...) In de praktijk betekent dit dat Rotterdammers de kans moeten krijgen om een woning te vinden die past bij hun behoeften én bij hun portemonnee'*.

De gemeente heeft vier speerpunten waarmee deze ambitie bereikt moet worden:

1. Brede kwaliteitsslag maken:

De toekomstwaarde van een groot deel van de bestaande woningvoorraad blijft achter bij de eisen van deze tijd en vereist ingrijpende verbetering.

2. Vraag en aanbod beter afstemmen:

Woningen en woonmilieus, zowel in de nieuwbouw als de bestaande voorraad, moeten nog beter dan voorheen aansluiten bij de uiteenlopende wensen van de consument.

3. Betaalbaarheid van het wonen verbeteren:

Consumenten moeten vooral rond de grens van goedkoop en middelduur meer keuze hebben tussen huur en koop.

4. Woongenot vergroten:

We moeten werken aan een duurzame woonomgeving, waarin uiteenlopende voorzieningen aanwezig zijn en de sociale structuur aansluit bij de verwachtingen van de consument.

Knelpunten

De gemeente noemt in de woonvisie twee knelpunten die hun oorsprong vinden in de verhouding tussen prijs, kwaliteit en beschikbaarheid:

- Het eerste knelpunt is de vraag naar grondgebonden koopwoningen: *'Deze woningen zijn gewild bij jong en oud, arm en rijk, maar in Rotterdam slechts beperkt aanwezig'*.
- Het tweede en meest complexe knelpunt is de druk op de bovenkant van het bereikbare huursegment (€ 400 - € 500 huur per maand): *'Dit zijn de woningen waarvoor men nog nèt huurtoeslag kan krijgen. Het zijn woningen met een scherpe prijs-kwaliteitverhouding, omdat de prijs vaak kunstmatig laag wordt gehouden. Huurders die er eenmaal inzitten, stromen niet snel door'*.

Een ander probleem dat in de woonvisie ter sprake komt is de sociale opbouw van de Rotterdamse bevolking: in vergelijking met Nederland en de andere drie grote steden van de G4 heeft Rotterdam een laag inkomens- en opleidingsniveau. Ook de scholing van de bevolking is lager dan elders.

Selectieve migratie

Niet alleen is er sprake van een onevenwichtige inkomensverdeling, er is ook sprake van een negatieve selectieve migratie. Hieronder verstaat men het vertrek van mensen met werk, een goede opleiding en een hoger inkomen. De stad heeft onvoldoende vermogen om deze groep inwoners vast te houden als ze zijn afgestudeerd, of een gezin gaan vormen. Dit hangt onder meer samen met de slechte kwaliteit van een deel van het woningaanbod. Hierdoor is het moeilijk om met deze woningen een wooncarrière te maken.

Rotterdam kent een groot segment goedkope huurwoningen. Van de 267.200 woningen in de stad, zijn 182.500 goedkope huurwoningen (cijfers 1 – 1 – 2006). Het middeldure huursegment bestaat uit 22.300 huurwoningen en het aantal dure huurwoningen bedraagt 5.200.

De woningvoorraad naar eigendomsverhouding ziet er als volgt uit:

Woningvoorraad in Rotterdam naar eigendomsverhouding, op 1-1-2000 t/m 2007								
Eigendomsverhouding	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Gemeente/corporatie	160.666	160.231	161.491	159.208	156.739	152.237	148.711	146.394
Particulieren	59.373	59.740	59.967	59.776	59.637	58.079	59.820	60.303
Eigenaar/zelfbewoner	60.355	62.061	63.709	66.810	70.589	74.095	77.252	80.324
Onbekend	3.537	3.146	1.365	1.411	2	1.522	1.378	1.129
Totaal	283.931	285.178	286.532	287.205	286.967	285.933	287.161	288.150
Bron: dS+V afdeling I&D, bewerking COS								

Maatregelen

Rotterdam wil een flinke kwaliteitsimpuls geven aan de bestaande woningvoorraad, zodat deze weer voldoet aan de eisen van deze tijd. Hiermee hoopt men de druk af te laten nemen vanuit de onderkant van het sociale huursegment op de bovenkant van dat segment.

Daarnaast wil de gemeente huurders meer keuze bieden op de rand van goedkoop en middelduur, zowel in de huur- als de koopsector. Daarbij staat de gemeente positief tegenover koopconstructies met beperkt risico. Daarmee kunnen corporaties woningen aanbieden onder de marktprijs.

De bouw in de sociale huursector vindt vooral plaats in andere regiogemeenten. Hierbij speelt de stadsregio een belangrijke rol. Rotterdam wil zelf maximaal 20% sociale huurwoningen bouwen.

Rotterdam wil verder inzetten op de bouw van middeldure en dure woningen. Hiermee wil men mensen verleiden stappen te maken op de woonladder. Daarmee komen ook woningen vrij voor mensen die minder te besteden hebben. Tenslotte gaat het om de inzet het woon- en leefklimaat te verbeteren.

Woonruimteverdeling

De gemeente pleit voor een systeem van woonruimteverdeling, waarbij de regiogemeenten een groter deel van de sociale huurmarkt voor hun rekening nemen. Door duurdere woningen te bouwen wil de stad mensen binden die anders vertrekken wegens gebrek aan passende woningen.

Daarmee wil Rotterdam het mogelijk maken hoger opgeleiden te behouden voor de stad, omdat zij de mogelijkheid hebben een wooncarrière te maken.

Om dit bereiken zijn afspraken gemaakt met de stadsregio. Het uitgangspunt daarbij is 'zonder regels waar het kan, sturen waar het moet.'

Schiedam

De gemeente Schiedam staat midden in een grote herstructureringsoperatie. Doel: de doorstroming te bevorderen en nieuwe inwoners met hogere inkomens aantrekken en een wooncarrière voor de bestaande stedelijke bevolking mogelijk maken.

Knelpunten:

- Een relatief grote hoeveelheid goedkope huurwoningen met huurders die graag willen verhuizen.
- Voor de huishoudens die belangstelling hebben voor een koopwoning (circa 2400) zijn er te weinig mogelijkheden binnen de gemeente.
- Inwoners met een midden- of hoger inkomen kunnen in Schiedam geen geschikte woning vinden en kijken uit naar andere gemeenten in de regio.

Schiedam wil de huidige variatie aan woonmilieus uitbouwen en versterken. Wanneer de stad in beschouwing wordt genomen vanuit het perspectief van kansen in de huidige situatie, blijken er erg veel mogelijkheden te zijn voor nieuwe woonlocaties. In aansluiting op de visie van de Stadsregio wordt voor elk gebied een eigen aanpak voorgesteld.

De ambitie van de gemeente is een verrassende en aantrekkelijke woon-, werk- en leefstad in de regio Rotterdam te worden. Kernbegrippen: vitaal, duurzaam en sociaal.

Er zijn in Schiedam verouderde haven- en bedrijventerreinen die hun oorspronkelijke watergebonden functie hebben verloren. Door hun ligging bieden deze kansen om nieuwe aantrekkelijke woonlocaties te worden. Deze terreinen lenen zich bij uitstek voor nieuwe stedelijke woongebieden met de kans voor de huidige Schiedammers op nieuwe woonvormen (b.v. appartementen met extra serviceaanbod, luxe stadsvilla's) en voor nieuwe groepen inwoners die de gemeente graag wil aantrekken. Het ligt in het verlengde van de regionale woonvisie voor de hand om ook in Schiedam het water in te zetten als een belangrijk beeldmerk: een kwaliteitsdrager.

Vlaardingen

De Vlaardingse woonvisie heeft een horizon tot 2030. Het is een actieplan waarin de kaders, doelstellingen en mogelijke maatregelen worden gegeven:

'Voor de realisatie hiervan is een trendbreuk nodig: niet bouwen voor de maximale opbrengst of een maximum woningaantal, maar werkelijk bouwen voor de vraag. Bij meer bouwen voor de (toekomstige) vraag is een grootschalige herstructurering gewenst waarbij de verouderde wijken geleidelijk worden omgevormd naar een groenstedelijk woonmilieu met meer

eengezinswoningen in lagere dichtheden. Belangrijke randvoorwaarde bij deze trendbreuk is dat de aandachtsgroep (huishoudens met lage inkomens) niet in de knel komt'.

Ook in Vlaardingen is sprake van een te eenzijdige goedkope woningvoorraad, m.n. in de naoorlogse compacte wijken. Er is meer aanbod van goedkope flats dan vraag. In Vlaardingen is veel vraag naar (middel)dure eengezinswoningen in de koop- en huursector. De woonvisie stelt dat de naoorlogse gebieden oververtegenwoordigd zijn (de z.g. buitencentrum-stedelijke woonmilieus). De vraag is veel minder dan het aanbod. Daartegenover is de behoefte aan een z.g. groenstedelijk woonmilieu veel groter. Voorts is er (zij het in mindere mate) behoefte aan een centrum-stedelijk woonmilieu.

De gemeente ziet zich gesteld voor een grote herstructureringsopgave. Doelstellingen zijn o.a. de transformatie van de woonmilieus buiten het centrum (Holy, Babberspolder Oost en Westwijk) naar groenstedelijke woonmilieus. Als optimaal programma in groenstedelijke setting ziet men:

- 70% eengezinswoningen (50% koop / 20% huur);
- 30% appartementen (10% koop / 20% huur);
- 60% koopwoningen en 40% huurwoningen.

Er zal minder sociale woningbouw gerealiseerd worden.

Vlaardingen kent selectieve migratie. Als gevolg van een weinig gedifferentieerd aanbod aan woningen en woonmilieus, verlaten veel inwoners de gemeente om elders hun woonwensen te realiseren. Verder trekt Vlaardingen door het grote aanbod aan portiek- en galerijflats veel huishoudens met lage inkomens (starters) vanuit de regio.

Spijkenisse

Spijkenisse heeft beleid ten aanzien van ouderhuisvesting (levensloopbestendige stad), stedelijke vernieuwing (verder bouwen aan een complete stad), nieuwbouw en duurzaam bouwen. Het streven is de afspraken met de corporaties te handhaven voor het instandhouden van de voorraad bereikbare woningen. Bij nieuwbouw zal het afgesproken aandeel sociale huurwoningen of koopwoningen worden gerealiseerd. Spijkenisse maakt geen deel uit van het samenwerkingsverband voor de uitvoering van de woonruimteverdeling in de stadsregio 'Woonnet Rijnmond'.

Capelle aan den IJssel

Capelle is in 1977 al aangewezen als groeikern. Met 4570 inwoners per vierkante kilometer is het met voorsprong de meest dichtstbevolkte gemeente van het Rijnmondgebied. Capelle heeft geen onbebouwd buitengebied meer. Er is vrijwel alleen stedelijk gebied aanwezig binnen de gemeentegrenzen.

De Stadsregio heeft onder invloed van Rotterdam een programma ontwikkeld waarin – ook voor Capelle – een taakstelling is opgenomen ten aanzien van het gewenste aandeel bereikbare woningen. Omdat de gemeente in het verleden al in ruime mate klaar heeft gestaan om de overloop uit de Rotterdamse binnenstad op te vangen, is het aandeel bereikbare woningen redelijk op peil.

Door behoud van een deel van de betaalbare voorraad – o.a. door uitstel van sloop – is er tot 2009 geen substantiële taakstelling voor het bouwen van nieuwe bereikbare woningen. De bestaande voorraad is wel beschikbaar om mee te doen in een nieuw regionaal verdeelstelsel dat er op termijn toe zal leiden dat de concentraties van kansarmen uit sommige Rotterdamse wijken iets meer gespreid wordt over de regio.

Krimpen aan den IJssel

Krimpen maakt, evenals Spijkenisse, geen onderdeel uit van het samenwerkingsverband voor de uitvoering van de woonruimteverdeling in de stadsregio 'Woonnet Rijnmond'.

In de structuurvisie 'Structuurvisie Krimpen Vastgesteld' lezen we: *'Het vinden van een woning in Krimpen wordt moeilijker: de druk op de woningmarkt in Krimpen is groot. De gemeente kan dit probleem slechts in beperkte mate oplossen. Wel moeten we ons inspannen de mogelijkheden voor nieuwbouw zo goed mogelijk te benutten. Nieuwe woningen moeten een zo lang mogelijke verhuisketen op gang brengen, waarmee een optimale doorstroming ontstaat en een evenwichtige slaagkans voor alle doelgroepen op de woningmarkt'*.

Met betrekking tot ouderen wijst de structuurvisie op het grote tekort aan woningen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor ouderen: *'Dit tekort wordt door de demografische ontwikkeling van de gemeente snel groter. In 2000 was nog éénderde van de huishoudens 55+, in 2025 zal dit de helft zijn. In absolute aantallen een toename van bijna 2700 huishoudens in 25 jaar!'* De gemeente pleit dan ook voor levensloopbestendig bouwen.

De gemeente heeft verder de volgende beleidspunten hoog op de agenda:

- versterken verscheidenheid aan woonmilieus;
- voorop staat: vraag van de Krimpense bevolking;
- woningen voor senioren in het centrum;
- doorstroming;
- herontwikkeling van huurcomplexen.

Concreet betekent dit o.a. dat er jaarlijks, overeenkomstig de binnen regionaal verband afgesproken taakstelling, gemiddeld 150 woningen gebouwd worden. Hiervan worden er 100 gebouwd die geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen. De bestaande voorraad huurwoningen wordt geherstructureerd c.q. gerevitaliseerd waar dat uit een oogpunt van woonkwaliteit nodig is. De woningbouwcorporaties geven tijdig inzicht in hun voornemens op dit punt. Bij herstructurering wordt ingezet op de realisering van een gemengd woonmilieu (differentiatie in typen, prijzen en functies), een optimale ruimtelijke kwaliteit en aandacht voor de individuele vraag van bewoners.

Barendrecht

In Barendrecht is de afgelopen tien tot twintig jaar enorm veel gebouwd. Nu zijn er nog volop bouwactiviteiten in Barendrecht-Carnisselande. Deze activiteiten worden naar verwachting medio 2009 afgerond. In zijn algemeenheid stelt het college van b&w dat de ontwikkeling van Barendrecht niet ten koste mag gaan van de huidige beleving als een rustige gemeente aan de rand van de Randstad. De gemeente laat op haar website weten: *'Er ligt momenteel een verhoogde druk op de huurmarkt. Het achterblijven van het aantal opgeleverde woningen in de regio en het economisch perspectief zijn daar mede de oorzaak van. Met het aanscherpen van de urgentiecriteria door de Stadsregio wordt voorkomen dat de beschikbare huurwoningen door een te*

grote groep urgenten worden geclaimd. De gemeente Barendrecht wil de aangescherpte toewijzingscriteria stringent gaan toepassen. Daarnaast is het in de te ontwikkelen nieuwbouwplannen de wens dat er naast koopwoningen ook betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd'.

In de woonvisie van de gemeente lezen we: 'Behoud van de Barendrechtse identiteit is het uitgangspunt bij het maken van de keuzes op het gebied van wonen. Het bijzondere van Barendrecht mag echter niet leiden tot een star en restrictief beleid. Juist de maatschappelijke dynamiek – de specifieke woningvraag voor starters en i.h.b. ouderen – zal leiden tot nieuwe huisvestingsvormen en nieuwe sociale verbanden (tenminste op buurniveau). Consequentie daarvan is, dat er ook in ruimtelijk opzicht (tenminste op bouwplanniveau) veranderingen optreden. Absolute uitspraken, bijvoorbeeld ten aanzien van hoogte en verschijningsvorm, zullen niet erg productief zijn. Het allerbelangrijkste is het verschaffen van een goede en betaalbare huisvesting voor doelgroepen: jongeren/starters en ouderen. (...)

Om de aandachtsgroep van beleid te kunnen blijven bedienen dient de huidige kernvoorraad te worden behouden. Een en ander betekent:

- verplichting tot terugbouw/compensatie (1:1) bij sloop bereikbare huurwoningen;*
- geen verkoop van goedkope en bereikbare huurwoningen;*
- een gematigd huurbeleid in de bereikbare voorraad.*

Afspraken over deze aspecten dienen te worden vastgelegd in prestatie-afspraken met de verhuurders/corporaties'.

Corporaties

Inleiding

In Nederland wordt ongeveer 35% van het woningbestand beheerd door corporaties of woningbouwverenigingen. Corporaties zijn particuliere organisaties met publieke taken. Internationaal gezien zijn ze een bijzonderheid. Tot 1993 hadden overheid en corporaties een nauwe financiële band. Sinds die tijd zijn deze banden aanzienlijk losser.

In de regio Rijnmond vinden we verschillende corporaties. Een aantal corporaties zijn uitsluitend binnen één gemeente actief. Een aantal corporaties heeft vestigingen in verschillende gemeenten (com.wonen, Vestia, Woonbron). De corporaties hebben veel macht, vooral in de grote steden. Soms lijkt het wel of zij het woonbeleid bepalen.

Maaskoepel

Maaskoepel is het samenwerkingsverband van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam. Het is een vereniging en heeft als hoogste besluitvormende orgaan de Federatieraad. Elke corporatie heeft in de Federatieraad één vertegenwoordiger. Meestal is dit de algemeen directeur van de corporatie. De Federatieraad komt gemiddeld vijf maal per jaar bijeen om het volkshuisvestingsbeleid af te stemmen met de Stadsregio Rotterdam. Daarnaast stelt de Federatieraad de begroting, het jaarplan en het jaarverslag vast.

Maaskoepel behartigt de belangen van haar leden op het gebied van de volkshuisvesting. Dat doet zij door het ontwikkelen van lokaal en regionaal volkshuisvestingsbeleid, toegespitst op woonruimteverdeling en strategisch voorraadbeheer. Zij verzamelt daartoe beleidsinformatie en rapporteert over de ontwikkelingen. Voor contacten tussen leden onderling, maar ook tussen corporaties en andere beleidssectoren is Maaskoepel een ontmoetingsplatform. Zij is bovendien gesprekspartner voor de Stadsregio Rotterdam en de gemeente Rotterdam bij het maken van prestatieafspraken.

Woonnet Rijnmond

Woningen in de regio worden verhuurd volgens het regionaal aanbodmodel. Corporaties bieden hun woningen aan in de 'Woonkrant'. Dit is een uitgave van Woonnet Rijnmond. Dit is het grootste samenwerkingsverband voor de uitvoering van de woonruimteverdeling in de stadsregio Rotterdam. De afdeling Woonruimteverdeling van Maaskoepel coördineert en faciliteert de werkzaamheden voor Woonnet Rijnmond. Maaskoepel en Woonnet Rijnmond hebben daartoe een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

De Rotterdamwet

De Rotterdamwet is officieel genaamd 'de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek'. Deze wet vindt zijn oorsprong in de discussie die in de gemeente Rotterdam gevoerd is ten tijde van de collegeperiode 2003-2006. Rotterdam is als eerste gemeente in Nederland begonnen met de uitvoering van deze wet. In de wijken die onder het regime van deze nieuwe wetgeving vallen, staan vooral corporatiewoningen.

Dit heeft de nodige gespreksstof opgeleverd in de kamer Rotterdam. De conclusie is dat corporaties al lang bezig zijn om de leefbaarheid te bevorderen, vooral in wijken die onder druk staan. De Rotterdamwet speelt hierin volgens de corporaties geen bijzondere of aanvullende rol. Vooral het ontbreken van precisie was voor de corporaties bezwaarlijk: hele wijken worden in de wet ondergebracht, terwijl het vaak slechts gaat om enkele straten waar de problematiek te omvangrijk was geworden. De invoering van de wet per 1 juli 2006 heeft er in ieder geval toe geleid dat er in de betreffende wijken weer met huisvestingsvergunningen wordt gewerkt.

Woonbron

Iedere corporatie heeft wel een woonvisie ontwikkeld waarin het maatschappelijk aspect wordt benadrukt. Het gaat daarbij niet alleen om het bouwen in de sociale sector, maar ook betrokkenheid op de woonomgeving en gedeelde verantwoordelijkheid voor wijk en gemeente. Als voorbeeld nemen we in deze visie de corporatie Woonbron. Woonbron is een van de grotere corporaties in de Randstad en bedient met zeven vestigingen ruim 50.000 huishoudens in Rotterdam, Spijkenisse, Delft en Dordrecht. Woonbron is een corporatie met een uitgewerkte visie waarin niet alleen de 'oude' sociale doelstelling, t.w. *'huisvesting bieden aan mensen die daar op eigen kracht niet in kunnen voorzien'*, een plaats heeft, maar waarin ook een meer eigentijdse invulling aan die doelstelling gegeven wordt.

Woonbron vindt dat 'wonen meer van mensen moet worden'. Mensen moeten hun eigen wonen kunnen maken, ook als ze aangewezen zijn op een corporatie. Dat betekent dat er sprake is van andere rol en taakopdracht:

- Van 'huisbaas' naar 'coproducent van de stad en de klant';
- Van 'de doelgroep passend huisvesten' naar 'faciliteren van eigenkeuzes'.

In de visie van Woonbron is de bewoner van een stad of buurt de producent van zijn eigen woonplezier. Daarbij gaat het om binding van mensen aan hun huis en wijk, sociale cohesie in woongebieden, aan het sterker maken van mensen in achterstandsituaties en het woonplezier van de klanten.

Een centraal begrip is 'empowering' van bewoners en het versterken van hun kracht. Dat houdt voor de individuele bewoners in dat ze door activiteiten de kans krijgen om maatschappelijk gezien vooruit te komen. Voor bewonersgroepen is empowering er meer op gericht meer sturing te geven aan hun leefomgeving en het faciliteren van leefbaarheidsactiviteiten.

Woonbron is de initiator van het 'Te Woon' concept. Essentie hiervan is dat de woning en de contractvorm van elkaar zijn losgekoppeld. Klanten kunnen kiezen uit diverse huur- en koopvormen. Dit concept leidt tot gemengd beheer. In een toenemend aantal gebouwen valt het beheer dan niet meer onder Woonbron, maar onder de VvE.

In het hoofdstuk 'Sociale stijging' (blz. 16) zijn we eerder al op de sociale koopsector ingegaan.

Marktpartijen

Naast woningcorporaties zijn er nog een aantal andere partijen actief op de woningmarkt. Het gaat hierbij om particuliere verhuurders, projectontwikkelaars en beleggers. Deze partijen richten zich veelal op het geliberaliseerde deel van de huurmarkt en de koopsector. Verder kunnen we denken aan kantoor- en winkelvastgoed.

De particuliere verhuur van woningen bedroeg in 2006 ongeveer 11% van het totaal (tegen 33% sociale verhuur). De verhuur van particuliere woningen gaat vaak via verhuurbureaus als DirectWonen of makelaarskantoren die woningen beheren uit het bezit van pensioenfondsen of beleggingsmaatschappijen.

De markt van de particuliere verhuurders is nogal ondoorzichtig. Het komt regelmatig voor dat een deel van de sector in opspraak komt. Zo zijn sommige verhuurders niet aangesloten bij een brancheorganisatie en daardoor moeilijk aan te spreken.

Het beheer en onderhoud vormen vaak sluitposten op de begroting. In Amsterdam kwamen in 2007 412 meldingen bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag binnen van huurders die door hun verhuurder onheus bejegend werden. Vaak ging het daarbij om bewoners die onder druk gezet werden hun woning te verlaten, omdat verkoop van de woning meer oplevert dan de verhuur.

We kunnen verschillende marktpartijen onderscheiden. Hieronder volgen de belangrijkste.

- **Projectontwikkelaar**

Een projectontwikkelaar ontwikkelt marktconforme vastgoedconcepten voor eigen rekening en risico. De projectontwikkelaar wordt afgerekend op het rendement dat hij haalt door het vastgoed na de bouw af te stoten. Deze winst uit het ontwikkelingswerk gaat naar de private onderneming (bedrijfscontinuïteit) en blijft dus niet automatisch in het betreffende gebied.

- **Bouwende projectontwikkelaar**

Deze groep verenigt de kwaliteiten van de projectontwikkelaar en de bouwer. Zij hebben in tegenstelling tot de projectontwikkelaar geen kapitaalintensief bedrijf en nemen over het algemeen genoegen met lagere marges. Hun capaciteit om voorinvesteringen te plegen is gering. Bouwen is hun drijfveer. Voor de bouwende projectontwikkelaar zijn er twee winstmomenten: de bouwwinst en de ontwikkelwinst.

- **Institutionele belegger**

Institutionele beleggers moeten de premies die zij ter beschikking krijgen beleggen om later uitkeringen te kunnen doen aan pensioengerechtigden of aandeelhouders. Zij hebben belang bij een zo hoog mogelijke, maar ook stabiele stroom van opbrengsten in de vorm van opbrengsten uit de verhuur (direct rendement) of waardeinstijging (indirect rendement). Beleggingen in woningen zijn voor institutionele beleggers interessant omdat woningen een andere rendement-risicoverhouding hebben dan andere beleggingen: een lager (direct) rendement, maar door de langere looptijd ook een lager risico. De belegger heeft dus een duidelijk langere binding (rendementshorizon van 10-15 jaar) met het vastgoed dan projectontwikkelaars, maar minder lang dan corporaties.

Vanuit hun langeretermijnbetrokkenheid richt men zich ook meer op complete gebiedsontwikkeling.

- **Projectontwikkelaars/beleggers**

Steeds meer beleggers zijn ook als projectontwikkelaar actief. Door zelf nieuwe woningen te ontwikkelen, kan invloed worden uitgeoefend op de woningtypenkeuze en de kwaliteit van de woningen en woonomgeving (integrale gebiedsontwikkeling). Ook heeft men zo de samenstelling van de eigen portefeuille meer in eigen hand.

- **Bouwers/aannemers**

Deze groep is puur gericht op de bouwproductie in de realisatiefase. Als stereotype gaat het dan om de aannemer die in opdracht werkt en niet voor eigen rekening en risico. Hun inhoudelijke invloed op het proces is beperkt. Het definitieve stedenbouwkundige plan, een beeldkwaliteitplan en een Programma van Eisen (PVE) voor de te realiseren functies zijn dan meestal al vastgelegd. Corporatie(s) en/of projectontwikkelaar(s) treden veelal op als opdrachtgever.

Inbreng marktpartijen

De inbreng van de marktpartijen kan complementair genoemd worden aan die van woningbouwcorporaties. Wienke Bodewes, lid van de Raad van Bestuur van woningcorporatie Ymere: *'Wat corporaties en politici veel minder gewend zijn te doen, is vooruitkijken naar de marktkansen van een gebied over tien of vijftien jaar en nadenken over hoe je de potenties van een locatie benut en bouwt voor de toekomstige vraag. Ontwikkelaars kunnen dat in het algemeen een stuk beter [...] Het hier en nu moet overigens zeker niet opzij worden geschoven [...] De herstructurering slaagt vooral daar waar beide kanten met elkaar worden gecombineerd. Aan de ene kant is er een goede doorkijk naar de toekomst, aan de andere kant wordt er zorgvuldig met de bestaande belangen omgesprongen. Ontwikkelaars hebben de meeste feeling voor het eerste; woningcorporaties en gemeenten voor het tweede.'*

Beleggers zijn in de herstructureringsgebieden de natuurlijke partners van de corporaties, vindt Jim Schuyt, directievoorzitter van woningcorporatie de Alliantie. *'Beleggers kunnen en durven naar rendement op de lange termijn kijken, en dat is nodig bij een taaie materie als de opwaardering van een probleemwijk. Beleggers en corporaties zijn voor een groot deel complementair. Wij zijn goed thuis in de wijken, hebben daar onze netwerken, kennen het vastgoed, weten van wijkbeheer. Beleggers, althans ontwikkelende beleggers als Amvest, weten veel van dynamisch portefeuillebeheer, procesmanagement en de marketing van het duurdere woningbezit.'* En de projectontwikkelaars? Schuyt: *'Die denken voor de stedelijke vernieuwing te veel in termen van hit and run. Ze willen hun rendement binnen een paar jaar maken. Toch hebben we ze nodig, bij voorbeeld bij tenders en prijsvragen. Een samenwerkingsverband met een projectontwikkelaar werkt statusverhogend. Verder zijn ze nodig voor de risicospreiding, vooral als bedrijfsonroerend goed om de hoek komt kijken. En heel soms hebben ze binnenstedelijke posities'*.

(citaten afkomstig van http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=2594).

Bijlage 2 - Basisgegevens

Feiten en cijfers

Wat kost wonen? Wie betaalt wat? Wie woont waar? Kortom: vragen die betrekking hebben op de kosten van wonen en de verdeling van de woonruimte. Deze cijfers hebben als doel een concreet beeld te geven van wonen in Nederland.

Huren

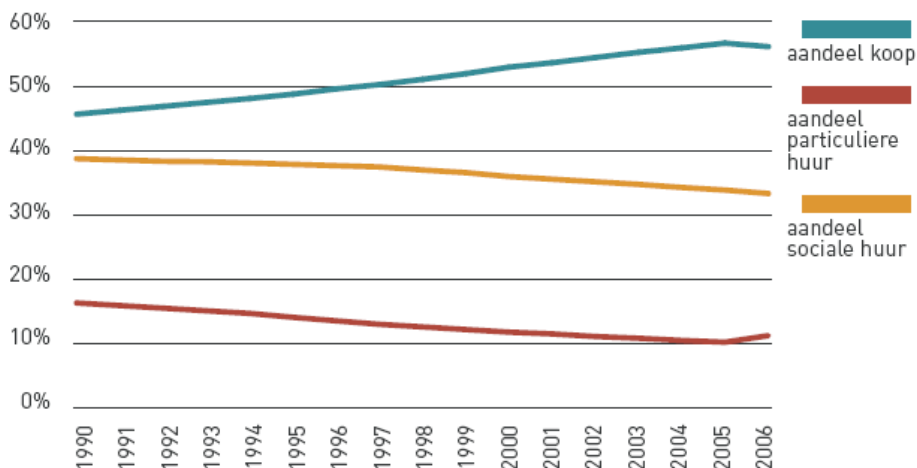
Als we beginnen met huren in Nederland komen we aan de volgende cijfers:

- In 2006 betaalden huurders netto gemiddeld € 365,- per maand aan kale huur (netto wil zeggen dat de huurtoeslag hiervan al is afgetrokken).
- Tussen 2002 en 2006 zijn de huren gemiddeld gestegen met 12,6%.
- Bijkomende woonlasten zoals energie zijn in dezelfde periode gestegen met 37,2%.
- Sinds 1990 is de gemiddelde huur gestegen met 75%. Ter vergelijking: het gemiddeld besteedbare inkomen is gestegen met 47%.
- Huurders met huurtoeslag betalen gemiddeld 26,9% van hun inkomen aan kale huur.
- In de geliberaliseerde huursector bedraagt de gemiddelde huur in 2006 € 721,-.
- In Nederland zijn ruim drie miljoen hurende huishoudens; ongeveer eenderde daarvan ontvangt huurtoeslag.
- De uitgaven aan huurtoeslag bedroegen in 2005 € 1,6 miljard (1% van de totale rijksuitgaven).
- Het NIBUD berekende in 2004 dat huishoudens met huurtoeslag alleen al door de kortingen op de huurtoeslag met 1,25% in koopkracht zijn gedaald.
- Bij woningbouwcorporaties lag de gemiddelde huur in 2006 op 70% van de maximaal toegestane huur; bij commerciële verhuurders lag dit op 85%.
- Het weerstandsvermogen van corporaties (= financiële reserve) groeide van 2001 – 2005 met 53% tot ruim € 45 miljard.
- De vermogensovermaat (= het vermogen dat niet nodig is om de continuïteit te waarborgen) nam van 11,4% van het balanstotaal in 2001 toe tot 16,5% in 2005.

(Bron: Woonbond)

Woningvoorraad

De woningvoorraad in Nederland is volgens het rapport 'Cijfers over wonen 2006' van VROM tussen 1990 en 2006 gegroeid van 5.802.326 naar 6.913.588 woningen. Daarvan was in 1990 45,4% koopwoning, 16,1% particuliere huur en 38,5% sociale huur. In 2006 bedroegen de percentages 55,9% koopwoningen, 11,0% particuliere huur en 33,1% sociale huur.



(bron: Cijfers over wonen 2006 – VROM 2007)

De prijsopbouw in de huursector is tussen 2002 en 2006 als volgt:

	2002	2006	Vershil
Tot ondergrens huurtoeslag	93.500	90.000	-3.500
Tot kwaliteitskortingsgrens	790.500	705.500	-85.000
Tot aftoppingsgrens	1.501.500	1.571.500	70.000
Tot liberalisatiegrens	439.000	437.500	-1.500
Boven liberalisatiegrens	210.000	199.500	-11.000
totaal	3.035.000	3.004.000	-31.000

Definities:

- **Kwaliteitskortingsgrens:** het huurdeel onder de kwaliteitskortingsgrens komt in aanmerking voor 100% subsidiering. Indien de huur deze kortingsgrens overstijgt, wordt boven deze grens nog 75% subsidie verstrekt; 25% betaalt de huurder dan zelf.
- **Aftoppingsgrens:** de maximale huurprijs om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Boven deze grens wordt alleen in uitzonderingsgevallen huurtoeslag toegekend. De gemeente moet dan vooraf toestemming geven. Uitzonderingen worden gemaakt voor grote gezinnen, gehandicapten, ouderen in speciale ouderenwoningen en deelnemers aan projecten Groepswonen door Ouderen.
- **Liberalisatiegrens:** op woningen die vallen boven de liberalisatiegrens is het grootste deel van de huurprijzenwet niet meer van toepassing. De regeling geldt voor dure woningen, of beter gezegd voor dure huurcontracten. Niet de woning is geliberaliseerd, maar het contract. Bezwaar tegen de huurverhoging is niet meer mogelijk.

Bevolking

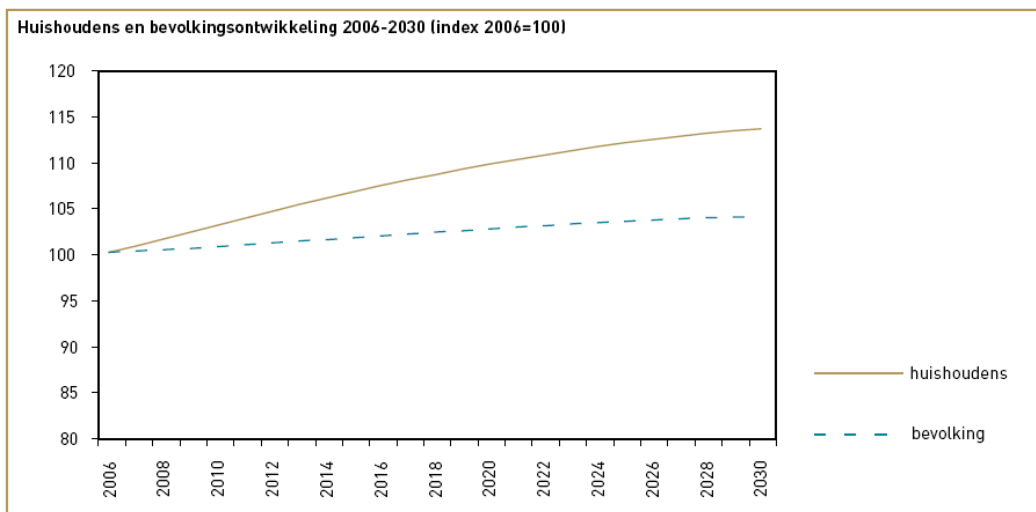
Volgens de gegevens van de Primos Prognose 2007 (VROM):

- Tussen 2006 en 2020 zal het aantal 35-49 jarigen met 845 duizend afnemen (met 22%).
- Steeds meer gemeenten krijgen te maken met een dalende bevolkingsomvang. In 2005 daalde de bevolking in 48% van de gemeenten. In de prognose loopt het deel van de gemeenten waar de bevolking afneemt op tot 58%. Voor de woningmarkt komt krimp pas op de langere termijn aan de orde. Tot 2020 zijn er geen regionale woningmarkten waar het aantal huishoudens, en daarmee de woningbehoefte, afneemt.
- De etnische samenstelling van de bevolking verandert in de prognoseperiode. Het aandeel autochtonen in de bevolking daalt van 81% in 2006 naar 76% in 2030. Groeiende aandelen kennen met name de tweede generatie (in Nederland geboren) allochtonen.
- Naast de aantalsverhouding verandert ook de ruimtelijke verdeling naar etniciteit. In de grote steden, die nu in het algemeen de hoogste percentages allochtonen kennen, neemt het aandeel allochtonen in de bevolking maar weinig toe. Dit aandeel stijgt bij de trendmatige verhuispatronen het sterkst in gemeenten rond die grote steden zoals Diemen, Almere, Amstelveen, Capelle aan de IJssel, Schiedam en Rijswijk.

Op 1 januari 2006 telde Nederland 16,33 miljoen inwoners. In 2034 zal volgens de prognose het maximaal aantal van 17,0 miljoen bereikt worden. De natuurlijke groei van de bevolking neemt de komende jaren af. Nederland wordt in toenemende mate geconfronteerd met vergrijzing en ontgroening. Door vergrijzing neemt de sterfte toe.

Volgens de huishoudenstatistiek van het CBS is het aantal huishoudens op 1 januari 2006 bijna 7,15 miljoen. Volgens de Primusprognose zullen dit er in 2010 7,36 miljoen zijn. In 2020 zal dit gestegen zijn tot 7,83 miljoen en in 2030 wordt het aantal geschat op 8,1 miljoen.

Naarmate de bevolkingsgroei geleidelijk afneemt, neemt het aantal huishoudens tot 2030 nog steeds toe:



Bron: Primos Prognose 2007 (VROM)

De woningbehoefte wordt in hoge mate bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Door nieuwbouw kan daarin voorzien worden. Er is echter niet alleen nieuwbouw nodig om de groei van het aantal huishoudens op te vangen, maar ook om het huidige woningtekort in te lopen en ter vervanging van woningen die gesloopt zullen worden. Volgens de Primos Prognose zal, om in de *groei* van de woningbehoefte te voorzien, de woningvoorraad tussen 2006 en 2020 met 670 duizend woningen moeten toenemen. Dat is 50 duizend per jaar.

De bevolking is voor tal van beleidsterreinen een belangrijk gegeven. Denk hierbij aan de behoefte aan of de bezetting van voorzieningen. Te denken valt dan aan voorzieningen op het gebied van educatie, zorg, cultuur en economie. Daarbij zijn naast bevolkingsomvang ook leeftijdssamenstelling van belang. Het aantal jongeren vraagt om educatieve voorzieningen; het aantal ouderen om zorgvoorzieningen.

Daarnaast is voor het woonbeleid de huishoudensontwikkeling van belang. Het aantal huishoudens bepaalt de kwantitatieve woningbehoefte; de samenstelling van de huishoudens de kwalitatieve behoefte.

Een (deel)gemeente of wijk die haar bewoners wil 'binden' teneinde de sociale cohesie te bevorderen zal daarop moeten inspelen.

Leefstijl en gezinssituatie

We kunnen ook op een andere manier naar de bevolkingssamenstelling kijken:

Op basis van woningmarktonderzoek zijn een aantal leefstijlgroepen te onderscheiden die ieder andere wensen en behoeften hebben. Corporatie Woonbron hanteert de volgende zes onderscheiden leefstijlen:

Leefstijl	Kernwaarde(n)	Huishouden	Leeftijd	Inkomen
Verankerden	geborgenheid huiselijkheid	meerpersoons / gezin / postgezin	gemiddeld	modaal
Samenlevers	huiselijkheid	meerpersoons / gezin	25 – 40	(boven)modaal
Ongebondenen	vrijheid / tegendraads	alleenstaanden / pré-gezinnen	20+	gemiddeld
Dynamische individualisten	carrière / sportiviteit	meerpersoons / gezin	30+	bovenmodaal
Terugtrekkers	afhankelijkheid / passiviteit	alleenstaand / empty-nest	60+	benedenmodaal
Stille luxe	huiselijkheid / ideale gezin	meerpersoons / gezin / postgezin	40 – 50	(boven)modaal

Bron: SmartAgent Company bv

- Verankerden: zij zijn gericht op de eigen groep, familie en netwerk: 'echte' buurtbewoners of groepen met gelijke etnische achtergrond. Zij vormen het cement van de buurt voor de eigen gemeenschap.
- Samenlevers: dit zijn gemiddeld open gezinnen in een randmilieu. Ze kunnen bruggen slaan voor sociale cohesie, vormen het cement voor de buurt, zetten zich in voor het

verenigingsleven of vrijwilligerswerk. Deze groep bestaat vaak uit kinderloze gezinnen, eenoudergezinnen en jongeren.

- Ongebonden: dit zijn echte stedelingen. Ze maken gebruik van de stad, netwerken en sfeer en voegen iets toe in de vorm van initiatieven, bedrijfjes of afwisseling. Ze zijn non-conformistisch en gericht op privacy.
- Dynamisch individualisten: ze zijn gericht op status, carrière, stijl, comfort en gemak. Ze richten zich op toplocaties of onderscheidende woningen in speciale projecten op bijzondere locaties.
- Terugtrekkers: dit zijn stedelijken, vaak 55plussers en sterk gericht op het voorzieningenniveau van de stad. Ze voegen iets toe in de vorm van draagvlak voor de stedelijke- en centrumvoorzieningen.
- Stille luxe: dit zijn gevorderde gezinnen en emptynesters, rustig, huiselijk, actief. Zij zijn minder op de buurt gericht en voelen zich thuis in een randmilieu. In de stad liggen kansen op speciale locaties.

Behalve sociale stijging is er nog een andere reden waarom mensen in de loop van hun leven hun woonsituatie willen veranderen: leeftijd. In 2002 is het Kwalitatieve Woningbehoefte Onderzoek uitgevoerd.

Kernuitkomsten per leeftijdscategorie:

- De groep van **18 tot 25 jaar** (de ongebonden) bestaat voornamelijk uit eenpersoonshuishoudens met bescheiden wensen. Deze groep kenmerkt zich door veel dynamiek. Er is sprake van afstuderen, relatie- en gezinsvorming en loopbaanontwikkeling. Er is meestal weinig binding met de woonomgeving wat de cohesie belemmert. Aangezien de meeste sociale contacten buiten het huishouden liggen fungeert de woning vooral als slaappleaats. Deze groep heeft een voorkeur voor de stedelijke omgeving vanwege de uitgaansmogelijkheden. Bij eenderde bestaat een koopwens voor een volgende woning.
- In de categorie **25 tot 40 jaar** (samenlevers en dynamische individuen) vinden we een toenemende behoefte aan zekerheid en stabiliteit. Ook de eisen aan de woning nemen toe. Relatievorming leidt vaak tot meer financiële armslag. Daarmee lonkt ook de volgende stap in de wooncarrière.
Vooral deze groep ervaart sterk dat de markt op slot zit. Ze hebben meer te besteden, maar ook hogere wensen. Daarbij ontbreken de mogelijkheden aan de aanbodzijde. Stellen zonder kinderen vormen een dynamische groep met minder binding aan de woonomgeving dan stellen met kinderen. Bij hen speelt de buurt met sociale contacten en voorzieningen (scholen) een belangrijke rol.
Daarnaast kenmerkt deze groep zich nog door een ander fenomeen: echtscheiding. Hierdoor zijn zij gedwongen op korte termijn te verhuizen. Dat leidt vaak tot verslechtering van de woonsituatie (minder geld, weinig zoektijd, etc).

- Bij de groep van **40 tot 55 jaar** (verankerden) draait veel om het gezin, de veiligheid en de nabijheid van voorzieningen. Daarbij zijn sportclubs en scholen belangrijker dan theaters, winkels en restaurants. De kinderen vormen de specifieke sociale bouwsteen van de buurt. Van deze groep woont ongeveer 80% in een eengezinswoning. Er bestaat betrekkelijk weinig geneigdheid tot verhuizen. Er is sprake van gehechtheid en binding. Als er verhuisprijkkels opkomen hebben die vaak te maken met de buurt (10% wil eventueel verhuizen; een derde wegens de achteruitgang van de buurt). Opvallend is dat kopers kopers blijven en huurders huurders. Ook kenmerkt deze categorie zich door echtscheiding, waardoor sprake is van gedwongen verhuizingen.
- Bij de terugtrekkers van **55 tot 75 jaar** denkt 80% niet aan verhuizen. Hun sociale leven en hun sociale netwerk speelt zich vooral af in de eigen buurt. Er bestaat angst of weerzin tegen verandering. Dat uit zich in gevoelens van ontheemdheid in de 'eigen' buurt als deze van samenstelling verandert. Meer dan de helft van de verhuizingen vindt plaats vanwege gezondheidsredenen. Ideaal is veelal een levensloopbestendige woning (alles gelijkvloers en onderhoudsarm). De verslechterende prijs/kwaliteitverhouding bij eventuele verhuizing vormt een extra rem. Een kleinere woning kost i.h.a. meer geld vanwege afgeloste hypotheek. Uiteindelijk verhuist meer dan 50% van de mensen boven de 70 om gezondheidsredenen.
- In de categorie **75+** woont 65% nog in een 'gewone' woning. De fysieke wereld wordt kleiner en daarmee neemt het belang van de directe woonomgeving toe. Dat geldt vooral voor het voorzieningsniveau (winkels, apotheek, postkantoor etc.). Afbraak hiervan maakt hen afhankelijk van anderen. Enige vorm van sociale controle wordt op prijs gesteld. Verhuizen betekent meestal verhuizen naar een seniorenwoning of verzorgingsinstelling. Woonlasten vormen een hinderpaal: seniorenwoningen zijn gewoonweg erg duur door de bijkomende kosten (maaltijdservice, huismeester, verpleegkundige faciliteiten, etc, kosten 10% van het inkomen).

Bijlage 3 - Geraadpleegde bronnen

Literatuur

- Gezondheidsraad, Raad voor ruimtelijk, milieu- en natuuronderzoek:
Natuur en gezondheid. Invloed van natuur op sociaal, psychisch en lichamelijk welbevinden.
Deel 1 van een tweeluik: verkenning van de stand der wetenschap. (2004)
- GroenLinksfractie Capelle aan den IJssel:
Meer dan wonen alleen. Woonvisie. (september 2007)
- Hertog, F.R.J. den; Bronkhorst, M.J.; Moerman, M. & Wilgenburg, R. van:
De Gezonde Wijk. Een onderzoek naar de relatie tussen fysieke wijkenmerken en lichamelijke activiteit. (2007)
- Kennisplatform Verkeer en Vervoer:
Inspiratie voor Kindvriendelijke Wijken. (Rotterdam, mei 2008)
- Onderzoekscentrum Kind & Samenleving:
'Jonge Hondenclub' voor kindvriendelijke wijken in Rotterdam. (Nieuwsbrief juni 2007)
- Raad Landelijk Gebied:
Groen Opgroeien. (juni 2008)
- RBOI:
Capelle aan den IJssel: Kiezen voor kwaliteit van wonen. Ontwerp Woonvisie. (mei 2007)
- SEV:
Het herbestemmen van kantoren naar woningen – Stand van zaken en aanbevelingen voor proefprojecten. (2004)
- Stichting Natuur en Milieu:
Groen en de compacte stad; hoe doe je dat? (2006)
- Thomsen, Prof.ing. André:
Levensloop van woningen - Afscheidsrede TU Delft. (2006)
- VROM:
Cijfers over wonen 2006. Feiten over mensen, wensen, wonen. (april 2007)
- VROM, DG-Wonen/SenK/SO:
Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt. (2006)
- VROM-raad:
Stad en stijging: sociale stijging als leidraad voor stedelijke vernieuwing. (2006)
- Waal, GerhardMark van der (projectcoördinator):
De Oude Kaart van Nederland (Functieverlies, leegstand en herbestemming in Zuid-Holland en Zeeland). (Rotterdam, september 2007)
- Weterings, Mieke (Stichting VIBA Expo):
Duurzaam en gezond bouwen met smaak. (2003)
Duizend keer duurzaam. (2008) (The Office Opleidingen / Nieuwsbrief)
- Woonbron:
Woonvisie: Hart voor wonen. (2007)

- Woonbron:
Bedrijfshandboek. (2007)
- Woonbron:
Te Woon – Koopgarant, kopen zonder zorgen.
- Woonvisies van:
Regio Rijnmond
Rotterdam
Schiedam
Vlaardingen
Krimpen a/d IJssel
Capelle a/d IJssel
Barendrecht
- Zonderop, Yvonne & Gualthérie van Weezel, Tjerk:
Hoe maken we steden voor iedereen? (Het Betoog; De Volkskrant 2 juni 2007)

Internet

- Centrum voor onderzoek en statistiek Rotterdam
<http://cos.rotterdam.nl/>
- Cradle to cradle
<http://www.cradletocradle.nl/>
- Cradle to cradle – projecten in Limburg
http://www.cradletocradle.nl/home/839_provincie-limburg.htm
- Duurzame gemeenten – portal voor duurzaamheid professionals
<http://www.duurzamegemeente.nl/>
- Gezondheidsraad
<http://www.gr.nl/index.php>
- Informatie over duurzaam bouwen
<http://www.dubocentrum.nl/>
- Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing
<http://www.kei-centrum.nl/>
- Kennisplatform Verkeer en Vervoer
<http://www.kpvv.nl/>
- Kind en Samenleving
<http://www.k-s.be/>
- Kindvriendelijke steden
<http://kindvriendelijkesteden.nl/>
- Koopgarant – ondersteuning woningcorporaties
<http://www.koopgarant.com/>
- Maaskoepel – Federatie van woningcorporaties
<http://www.maaskoepel.nl/>
- Oude kaart van Nederland – inventarisatie van leegstand
<http://www.oudekaartnederland.nl/okn.html>

- Raad Landelijk Gebied
http://www.rlg.nl/adviezen/088/088_download.html
- RIGO – kennisintensieve dienstverlening wonen en leefomgeving
<http://www.rigo.nl/site/index.aspx>
- Senter Novum: agentschap voor duurzaamheid en innovatie
<http://www.senternovem.nl/senternovem/>
- SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting)
<http://www.sev.nl/>
- Stichting natuur en milieu
<http://www.snm.nl/>
- Triple E (Economy, Ecology, Experience)
<http://www.tripleee.nl/>
- VROM
<http://www.vrom.nl/>
- Welstandscommissie Dorp, Stad en Land
Adviseurs ruimtelijke kwaliteit – publicatie van 'De Oude Kaart van Nederland'
<http://www.dorpstadenland.nl/>
- Woonbron woningbouwcorporatie
<http://www.woonbron.nl/index.asp>

Informatie:

Tekst en vormgeving: Willem Visser (projectmedewerker GroenLinks Rijnmond)
www.groenlinksrijnmond.nl
willemvisser@groenlinksrijnmond.nl