

Twintig jaar bewoners nieuwe woningen

(1968-1988)

André Buys

oktober 1991

Onderzoek in opdracht van:

DGVH - DOK/SEO

Ministerie van VROM

RIGO Research en Advies

Valkenburgerstraat 216

1011 ND Amsterdam

tel. (020) 6228936

Inhoudsopgave

1 Twintig jaar Bewoners Nieuwe Woningen (1968-1988)	1
1.1 2,5 miljoen nieuwe woningen	1
1.2 Twintig jaar onderzoek BNW	2
1.3 Opbouw van het rapport	5
2 Twintig jaar in vogelvlucht	7
2.1 Twintig jaar nieuwbouw	7
2.2 Kleinere huishoudens in kleinere woningen	9
2.3 Een spiegel van twintig jaar nieuwbouw	12
3 Starters en doorstromers	15
3.1 Hoera, een zelfstandige woning! (en een nieuwe nog wel)	15
3.2 Wooncarrières	19
4 Aspecten van doorstroming	23
4.1 Nieuwer, duurder, beter	23
4.2 Het eigen huis	23
4.3 Sprongen in huurniveau	26
4.4 Het eengezinshuis als norm voor de doorstromers	27
4.5 Groter of kleiner?	28
5 Huurders, kopers en de lasten van de nieuwe woning	31
5.1 Wie zal dat betalen?	31
5.2 Het prijskaartje van nieuwe huurwoningen	32
5.3 De offers voor de eigen woning	35
5.4 De huurders en kopers van nieuwe woningen	39
6 Twee uitersten: sociale huurwoningen en ongesubsidieerde koopwoningen	43
6.1 De sociale huursector	43
6.2 De vrije sector	46
7 De recrutering van nieuwe bewoners	53
7.2 Dicht bij huis blijven	54
7.3 Nieuwe bewoners in nieuwe steden	57
7.4 Oude en nieuwe stadsbewoners	64
8 Andere woningen, andere bewoners	67

1

Twintig jaar Bewoners Nieuwe Woningen (1968-1988)

1.1 2,5 miljoen nieuwe woningen

We schrijven 1966. In Nederland overheerst het optimisme. De wederopbouw is achter de rug, vrijwel iedereen heeft werk en in materieel opzicht gaat het de meeste mensen steeds beter. Ook op de woningmarkt wordt vooruitgang geboekt. Het inlopen van het woningtekort heeft langer geduurd dan verwacht, maar nu komen toch op elke werkdag gemiddeld 500 nieuwe woningen gereed en ziet het er naar uit dat de woningnood spoedig tot het verleden zal behoren. Aanbieders van woningen zien de toekomst zonnig tegemoet. De toenemende welvaart kan alleen maar leiden tot een grote vraag naar nieuwe woningen. Nu nog is de nieuwe woning vooral een eerste levensbehoefte. Wanneer de woningnood eenmaal opgelost is, zal de nieuwe woning ook een consumptie-artikel kunnen worden. Zoals alle consumptiegoederen zal dan ook de woning onderhevig raken aan modegrillen. Zoals de auto en de televisie, eens speeltuigen van de bemiddelden, gemeengoed zijn geworden, zo zal ook iedereen een eigen huis volgens de laatste mode willen hebben:

*"... wanneer het hebben van een huis mode zou worden, zoals nu al het hebben van een auto, een T.V., een bromfiets 'in' is, zou plotseling, bij het samenvallen van een dergelijke mode met een bepaalde gezinsbudgettaire constellatie, het hek van de dam kunnen raken: ieder die erbij wil horen zou een eigen woning willen hebben. Het lijkt mij lang niet uitgesloten dat wij in het kader van de op 'buiten' afgestemde woonkernen in de gebundeld-gedeconcentreerde regio's een dergelijke situatie nog eens zullen beleven."*¹

1) A. Kleijn, *De toekomst van het eigen huis*, in: *Wonen, vandaag en morgen*, Jubileumboek Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, Hoevelaken 1966, p.180.

Sinds bovenstaande voorspelling zijn in totaal zo'n 2,5 miljoen nieuwe woningen gebouwd. Daarmee zijn een kleine vijf miljoen mensen aan een nieuwe woning geholpen. Terugkijkend op de afgelopen twintig jaar kan iedereen zich wel een beeld vormen van de nieuwbouw uit die tijd, zo niet uit eigen bewoning, dan in ieder geval door bezoek aan vrienden of familie. Wie herinnert zich niet de mode in en rond het huis van de afgelopen twintig jaar: de bielzen in de tuin, het verlaagde plafond, de bruin-ribfluwelen zitelementen, de salontafel van rookglas, de plavuizen vloer en, meest recent, de halogeenverlichting.

Sinds 1968 wordt jaarlijks onderzoek verricht onder bewoners van nieuwe woningen. Allerlei aspecten van zowel de woningen als de bewoners komen daarbij aan de orde. In de loop van twintig jaar is daarmee een schat aan gegevens verzameld.² Met deze jubileumbundel, ter gelegenheid van de twintigste verjaardag van het onderzoek, wordt een beeld geschetst van de betekenis die de nieuwbouw in die periode heeft gehad. Wie waren die 2,5 miljoen huishoudens in nieuwe woningen? Wie gingen er schuil achter de hardhouten schuttingen en de verticale lamellen? En hoe is het gegaan met de nieuwbouw in de "gebundeld gedeconcentreerde regio's"?

1.2 Twintig jaar onderzoek BNW

Het is een dinsdagavond, omstreeks kwart over zes, ergens in het voorjaar van 1989. In een nieuwbouwwijk in Houten staan de heer en mevrouw Smid³ op het punt om aan hun dessert te beginnen. Vanaf de eethoek hebben ze een goed uitzicht op de tuin. Het ziet er nog wat kaal uit, maar de meeste planten zijn de eerste winter goed doorgekomen en groeien voorspoedig. Dan gaat de telefoon.

"Goedenavond mevrouw, u spreekt met Petra van Vuren. Ik bel u namens het Ministerie van Volkshuisvesting. Het Ministerie houdt een enquête onder mensen die pas een nieuwbouwwoning hebben betrokken. Klopt het dat u daar kort geleden een brief over heeft ontvangen?..."

Behalve de heer en mevrouw Smid werden in 1989 op deze wijze de bewoners van nog 5.949 nieuwe woningen benaderd, verspreid over het gehele land. Vaak rond etenstijd, wanneer de meesten thuis waren. De enquête "Bewoners Nieuwe Woningen" beleefde zijn twintigjarig jubileum.

- 2) Al eerder werd teruggekeken op de kwaliteit van de nieuwe woningen. DGVH, *Twintig jaar woonkwaliteit*, 's Gravenhage, 1989.
- 3) Het voorbeeld in deze paragraaf is gefingeerd.

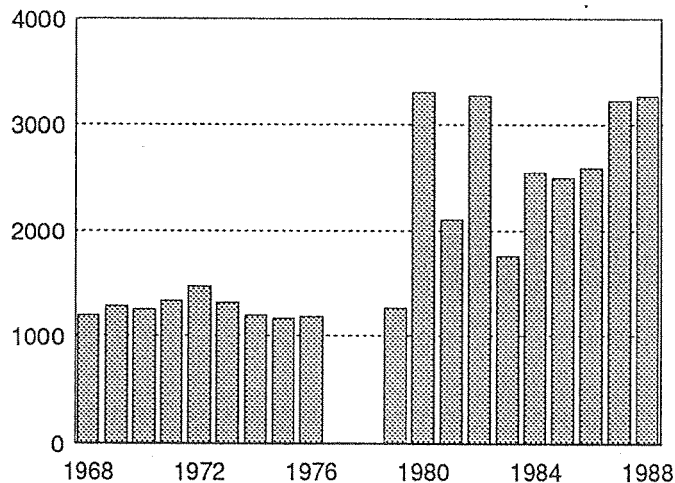
Evaluatie van de nieuwbouw

In het midden van de jaren zestig ontstond op de Centrale Directie van de Volkshuisvesting het idee van een periodiek onderzoek onder de bewoners van nieuwe woningen. Het onderzoek moest een beschrijvend karakter krijgen en evaluatie op uiteenlopend gebied mogelijk maken. Kwamen de met overheidssubsidie gefinancierde woningen wel bij de juiste mensen terecht? Hoe waren de bewoners eigenlijk te spreken over de kwaliteit van hun nieuwe huis? Waarom kozen ze voor deze woning en niet voor een ander?

De opzet van "Bewoners Nieuwe Woningen" (BNW) werd een enquête onder bewoners van nieuwe woningen, ongeveer een jaar na oplevering. In het tussenliggende jaar kregen de bewoners de tijd om zich een oordeel over hun nieuwe huis te vormen.⁴ Een steekproef uit de Woningstatistiek van het CBS leverde de benodigde adressen. De eerste lichter nieuwe woningen waarvan de bewoners ondervraagd werden was die van 1968. Sindsdien is het onderzoek jaarlijks herhaald, met uitzondering van de bouwjaar 1977 en 1978.⁵

Het aantal respondenten is in de loop der jaren gegroeid. In de jaren zeventig werd jaarlijks in zo'n 1200 nieuwe woningen geënquêteerd, in de jaren tachtig het dubbele aantal, met uitschieters tot boven de 3.000. Dit maakt een meer gedetailleerde analyse mogelijk. Het kostte wel steeds meer moeite om bewo-

Netto respons van het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen



- 4) Tenzij anders vermeld hebben de in dit rapport genoemde jaartallen betrekking op het jaar waarin de nieuwe woningen gereed zijn gekomen. Het onderzoek heeft telkens in het daarop volgende jaar plaatsgehad.
- 5) In de in dit rapport gepresenteerde tijdreeksen zijn de ontbrekende gegevens voor 1977 en 1978 in geval van een trendmatige ontwikkeling door interpolatie toegevoegd.

ners tot medewerking te bewegen. Werd rond 1970 nog meer dan 95% van de uitgezette vragenlijsten teruggestuurd, in de jaren tachtig werd nog niet de helft geretourneerd, zodat meer dan 6.000 mensen benaderd moesten worden voor de benodigde respons. Om die reden is in de nieuwe woningen uit 1988 voor het eerst gebruik gemaakt van een telefonische enquête, met een respons van 55% (een verbetering met 10% ten opzichte van 1987).

Een zee van gegevens

Bewoners Nieuwe Woningen werd vooral in de jaren zeventig een onuitputtelijke bron van informatie. Door de breedte van het onderzoek werd het voor diverse doeleinden gebruikt. "Vergelijk dit eens met BNW" was een veelgehoorde reactie op informatie uit allerlei kanalen. Toen de consumentenbond een artikel publiceerde over "vergietsbouw" in Lelystad greep men op het ministerie naar BNW om te kijken hoe algemeen de klachten over lekkage in de nieuwbouw waren. Ton van Blokland, die het onderzoek vele jaren onder zijn hoede had, herinnert zich dat er tot eind jaren zeventig nota's de directieraad in gestuurd werden met tientallen pagina's wetenswaardigheden uit BNW. "Dat zou nu niet meer kunnen" is zijn reactie bij het terugzien van deze ongerichte overvloed aan informatie.

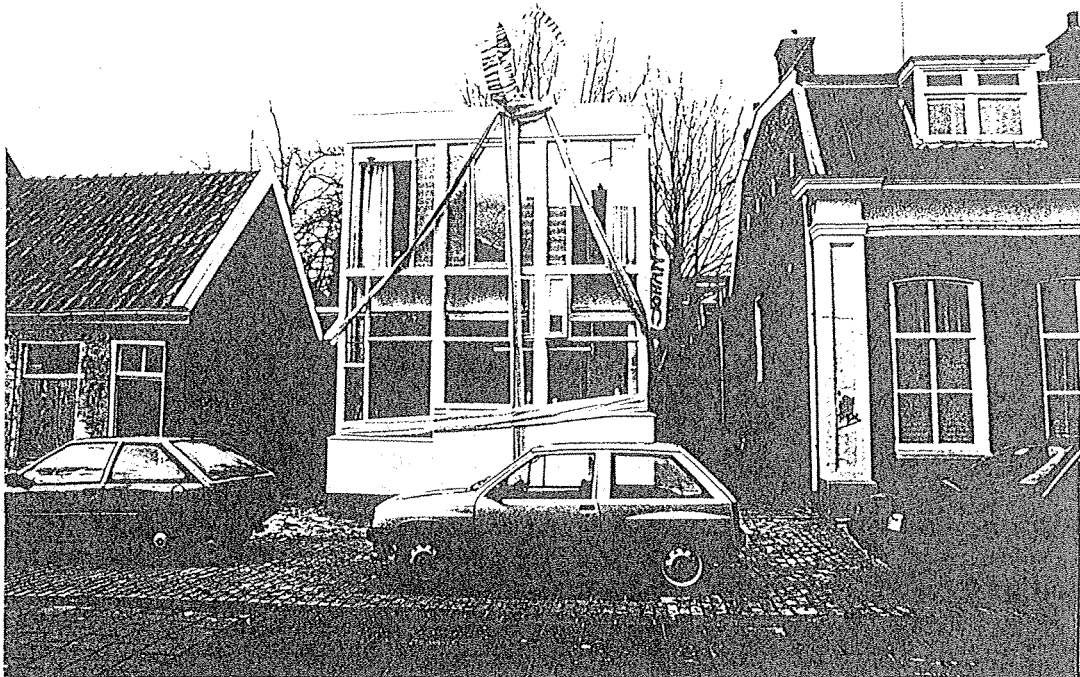
Vanwege de breedte van het onderzoek was de verleiding groot om steeds meer te vragen. BNW 1980 spande de kroon, met vragen of er een peuterspeelzaal in de eigen woonplaats was, waar men levensmiddelen kocht en welk vervoermiddel men daarbij gebruikte, waar de kinderen op school gingen, enzovoort. Over de meest uiteenlopende aspecten van de woning en de omgeving werd een oordeel gevraagd, van de geluidsisolatie tot en met "het soort mensen dat hier woont".

Niet alle antwoorden bleken goed te interpreteren. Vooral bij de vragen met een kwalitatief karakter was het vaak lastig. Wat betekende het bijvoorbeeld als 15% van de bewoners ontevreden was met een relatief onbelangrijk aspect als het uitzicht uit de woning, terwijl men over sanitair wel te spreken was? Zeiden de tevredenheidsscores niet meer over de verschuivende eisen van de consument dan over de kwaliteit van de woningen?

Standaardisatie

In de jaren tachtig werd besloten het aantal vragen te beperken en met een standaard tabellenset te gaan werken. Ook de coderingen werden gestandaardiseerd en vergelijkbaar gemaakt met ander woningmarktonderzoek als het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) en het Nationaal Rayon Onderzoek (NRO). Een groot aantal kwalitatieve vragen, waar men toch niet zo veel mee deed, werd geschrapt. Daarentegen werd het kwantitatieve deel van het onderzoek steeds nauwkeuriger. De hoeveelheid financiële vragen is fors uitgebreid. Men neemt niet meer genoegen met de bruto inkomensklasse van de hoofdbewoner, men wil

Een nieuwe woning heeft altijd iets feestelijks



het precieze inkomen van alle leden van het huishouden weten, inclusief de bronnen waaruit dit afkomstig is. In 1988 bestaat meer dan de helft van de enquête uit vragen over inkomen en woonlasten.

Naast actuele thema's is er een kern van vragen die ieder jaar terugkomt. De belangrijkste centrale thema's zijn:

- De nieuwe woningen en hun bewoners. Wat zijn de kenmerken van de betrokken woningen en in welke woningen vinden we wat voor bewoners?
- De woonlasten. Hoe verhouden zich huren en inkomens? Wie doen een beroep op huursubsidie en bij wie komen de koopsubsidies terecht?
- Doorstroming. Hoeveel starters en doorstromers treffen we in nieuwe woningen aan en wat lieten de doorstromers voor woning achter?

De jaarlijkse herhaling van deze thema's is een van de sterke punten van het onderzoek. Zij leverde de stof voor deze jubileumbundel.

1.3 Opbouw van het rapport

In de volgende hoofdstukken worden de nieuwbouwbewoners van de afgelopen twintig jaar van verschillende kanten belicht. De betekenis van de nieuwbouw wordt bekeken vanuit het standpunt van de bewoners.

- In *hoofdstuk 2* worden in grote lijnen de belangrijkste ontwikkelingen geschetst, tegen de achtergrond van de woningbouw en de veranderde bevolkingssamenstelling in de afgelopen twintig jaar. Tevens worden de bewoners van nieuwe woningen vergeleken met mensen die naar een bestaande woning verhuisd zijn.
- Vervolgens komen diverse categorieën bewoners aan bod. In *hoofdstuk 3 en 4* worden de starters en de doorstromers onder de loep genomen. Wat heeft de nieuwbouw betekend voor mensen die naar hun eerste zelfstandige woning op zoek waren? In welk opzicht waren doorstromers in hun nieuwe woningen beter af dan in de woningen die zij achterlieten?
- In *hoofdstuk 5* staan de huurders en de kopers centraal. Daarbij komen onvermijdelijk de woonlasten ter sprake. Sloten de huren van nieuwe woningen een beetje aan op de inkomens van hun bewoners? Was het kopen van een nieuwe woning wel een verantwoorde investering?
- In *hoofdstuk 6* wordt de aandacht gericht op twee sectoren die de afgelopen twintig jaar een sterk wisselende rol in de nieuwbouw hebben gespeeld: de sociale huursector aan de ene en de vrije sector aan de andere kant.
- Tenslotte wordt in *hoofdstuk 7* ingegaan op de recrutering van de nieuwbouw, met als meest markante groep bewoners degenen die naar de groeikernen zijn getrokken.
- Een slotbeschouwing (*hoofdstuk 8*) besluit het rapport.

Bronnen en begeleiding

Voornaamste bron van dit rapport waren de databestanden Bewoners Nieuwe Woningen. Het DGVH beschikt over de bestanden vanaf 1973. Uit de jaren 1968-1972 zijn helaas geen oorspronkelijk gegevens bewaard gebleven. Voor deze jaren is gebruik gemaakt van het onderzoeksrapport met bijbehorend tabellenboek.⁶ Teneinde de BNW-gegevens in een breder perspectief te plaatsen zijn ook andere bronnen geraadpleegd, waaronder het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) en het Nationaal Rayon Onderzoek (NRO). Het jubileumrapport *Twintig Jaar Bewoners Nieuwe Woningen* is tot stand gekomen onder begeleiding van W. van Honstede, N. van Velthuisen en T. van Blokland. Van hun jarenlange ervaring met BNW is dankbaar gebruik gemaakt.

6) A. Rennen, *Bewoners van Nieuwe Woningen 1968-1972*, rapport en tabellenboek, 's-Gravenhage 1977

2

Twintig jaar in vogelvlucht

2.1 Twintig jaar nieuwbouw

Optimisme en recessie

De stijging van de welvaart, die in de jaren zestig tot optimisme had geleid, zette zich voort in de jaren zeventig. Zelfs de eerste oliecrisis in 1973 veranderde daar weinig aan. Het effect van de stijgende welvaart op de woningmarkt was zoals voorspeld. De vraag verschoof van huren naar kopen. Terwijl de totale woningproductie hoog bleef, nam het aandeel huurwoningen af en nam de afzet van koopwoningen toe. Het hoogtepunt van de koopgolf werd bereikt in 1979. In dat jaar was 60% van alle nieuwe woningen een koophuis. Ook in 1980 werden nog veel nieuwe koopwoningen verkocht tegen gemiddeld hoge prijzen.

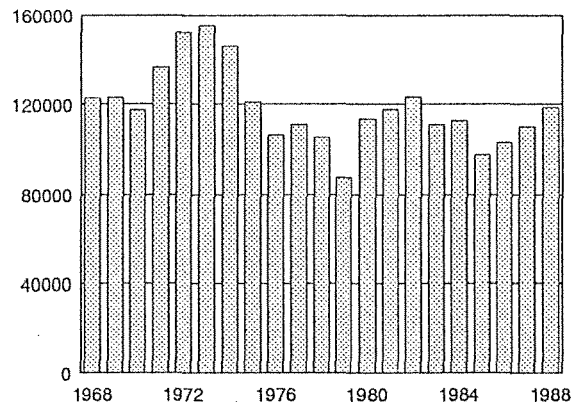
Uiteindelijk bleken er grenzen aan de groei te bestaan. Na de tweede oliecrisis in 1979, gevolgd door een economische recessie, sloeg het optimisme om in onzekerheid. Voor het eerst in lange tijd daalde de koopkracht.¹ Mensen begonnen rekening te houden met een inkomensdaling. De markt voor koopwoningen had ernstig te leiden onder de recessie. In drie jaar tijd daalde de verkoop van ongesubsidieerde koopwoningen van 28.000 naar 6.000, met als gevolg een terugval in de totale productie.

Gesubsidieerde nieuwbouw

Omdat continuïteit in die tijd een belangrijk uitgangspunt van het bouwbeleid was, werd door de Tweede Kamer grote politieke druk uitgeoefend om door subsidiëring de woningbouw op peil te houden. In de slappe jaren van de marktsector werd een groot deel van de nieuwbouw zwaar gesubsidieerd. Het aandeel

1) Volgens cijfers van het CBS daalden de reëel besteedbare inkomens tussen 1979 en 1984 weer naar het peil van 1971. CBS, *90 jaar statistiek in tijdreeksen*.

Totale nieuwbouw (1968-1988)



van woningwetwoningen in de totale nieuwbouw steeg tot meer dan 50% in 1982. Ook in de koopsector werd meer overheids-geld gestopt. Subsidies voor eigenaar-bewoners - de premie-koopregeling - werden aangepast zodat de toegankelijkheid voor lagere inkomensgroepen werd bevorderd en meer mensen een woning konden kopen.²

De continuïteit in de Nederlandse nieuwbouw valt op in vergelijking met andere Westeuropese landen. De afgelopen twintig jaar kwamen op elke duizend Nederlanders jaarlijks rond de acht nieuwe woningen gereed. In landen als Denemarken, Zweden en in mindere mate Frankrijk is de omvang van de nieuwbouw sinds 1970 teruggelopen, en wordt de laatste tien jaar veel minder gebouwd dan in Nederland. In West-Duitsland, België en het Verenigd Koninkrijk lag de produktie altijd al lager, en fluctueert de bouw van jaar tot jaar. Ter vergelijking: in 1986 werden in Nederland 7,5 woningen per duizend inwoners gebouwd, in België 2,6, in het Verenigd Koninkrijk 3,8 en in West-Duitsland 4,1.³

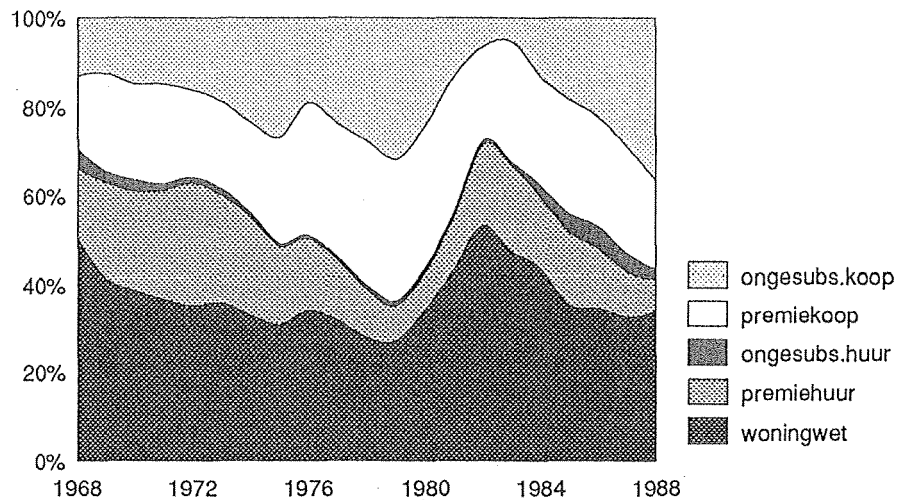
Herstel van de markt

Het omvangrijke gesubsidieerde nieuwbouwprogramma hield de totale woningproduktie tot halverwege de jaren tachtig op gang. Het liep echter spoedig tegen budgettaire beperkingen op. Huurverhogingen en vermindering van de aanvangskwaliteit bleken noodzakelijk. Het beleid staat sindsdien in het teken van bezuinigingen. De laatste jaren is de produktie van gesubsidieerde

2) J. v.d. Schaar, *Volkshuisvesting: een zaak van beleid*, Het Spectrum, Utrecht, 1990, p. 206.

3) Bron: OTB, *Vergelijkende studie naar Volkshuisvestingssystemen in Europa*, te verschijnen.

Nieuwbouw naar financieringscategorieën (1968-1988)



woningen gedaald en is de doelstelling een continue bouwproductie te verzekeren verdwenen.

Aan de andere kant zijn de economische vooruitzichten weer gunstiger. Het Nederlandse volk ziet de toekomst weer met vertrouwen tegemoet. Het optimisme over de economie is sinds halverwege de jaren zestig niet zo hoog geweest als de laatste jaren. Hield in 1980 nog meer dan de helft van de bevolking serieus rekening met een inkomensdaling, vanaf 1985 zijn de verwachtingen over het persoonlijke inkomen sterk verbeterd.⁴ Deze verwachtingen hebben hun uitwerking op de vraag naar woningen niet gemist. De afzet van ongesubsidieerde woningen is weer toegenomen.

2.2 Kleinere huishoudens in kleinere woningen

Gezinsverdunning

Op één punt bleek het optimisme uit de jaren zestig voorbarig: ondanks de omvangrijke en constante nieuwbouw bleef er een tekort aan woningen bestaan. Het moment dat de woningnood voorbij zou zijn moest telkens naar de toekomst verschoven worden.

Een belangrijke oorzaak van het hardnekkige woningtekort was de zogenoemde gezinsverdunning. De omvangrijke na-oorlogse generatie (mensen geboren tussen 1945 en 1960), die in de be-

4) SCP, *Sociaal en Cultureel Rapport 1990*, Rijswijk 1990.

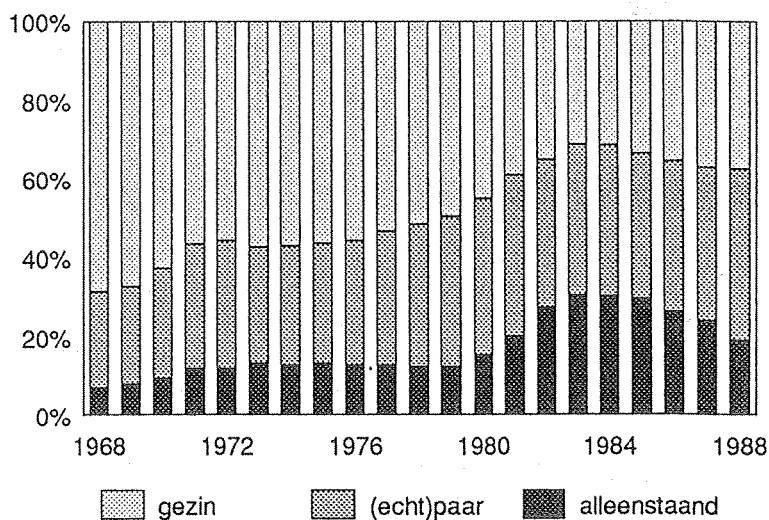
schouwde periode volwassen werd, stelde het stichten van een gezin steeds vaker uit. Verliet men vroeger het ouderlijk huis om te trouwen en kinderen te krijgen, in de jaren zeventig werd het gebruikelijk om eerst een aantal jaren zelfstandig te wonen en ook na een eventueel huwelijk niet meteen aan kinderen te beginnen. Daarnaast zorgde een lagere sterfte voor een toename van het aantal oudere, kinderloze huishoudens.

Gezinnen met kinderen, in 1971 nog de meerderheid van de huishoudens, verloren hun dominante positie. In 1985 is nog slechts 38% van de Nederlandse huishoudens een gezin met kinderen. Een steeds groter gedeelte van de bevolking is uit alleenstaanden en kinderloze (echt)paren gaan bestaan. Vooral de toename van het aantal alleenstaanden (zowel jongeren als ouderen) mag explosief genoemd worden. Hun aandeel in de totale bevolking steeg van 17% in 1971 naar 28% in 1985.⁵ Voor al deze kleine huishoudens waren woningen nodig, veel meer dan men in de jaren zestig had voorzien.

Kleiner, maar niet krapper wonen

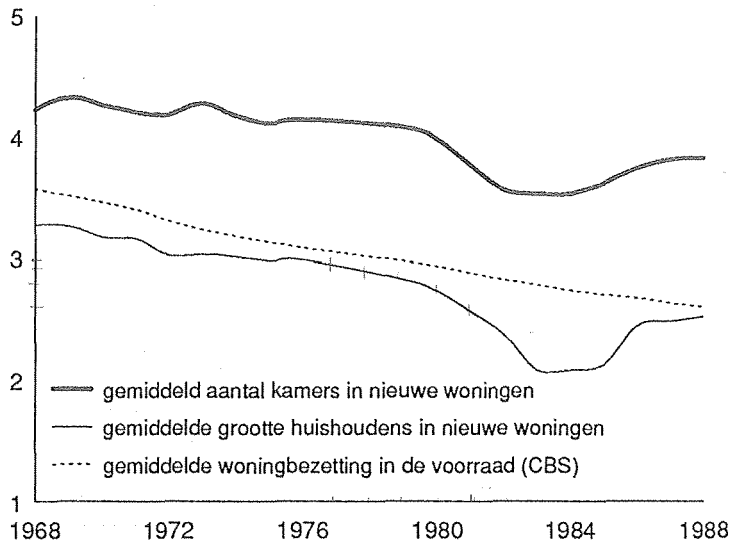
Niet alleen de huishoudens, ook de nieuwe woningen zijn de afgelopen twintig jaar steeds kleiner geworden. Voor een deel was dit een reactie op de gezinsverdunding. Alleenstaanden en (echt)paren zonder kinderen vroegen om kleinere woningen dan gezinnen. Voor een deel waren het ook kostenoverwegingen. In de gesubsidieerde sector daalde de woninggrootte geleidelijk, in de ongesubsidieerde sector nam de grootte ten tijde van de re-

Samenstelling van de huishoudens in nieuwe woningen



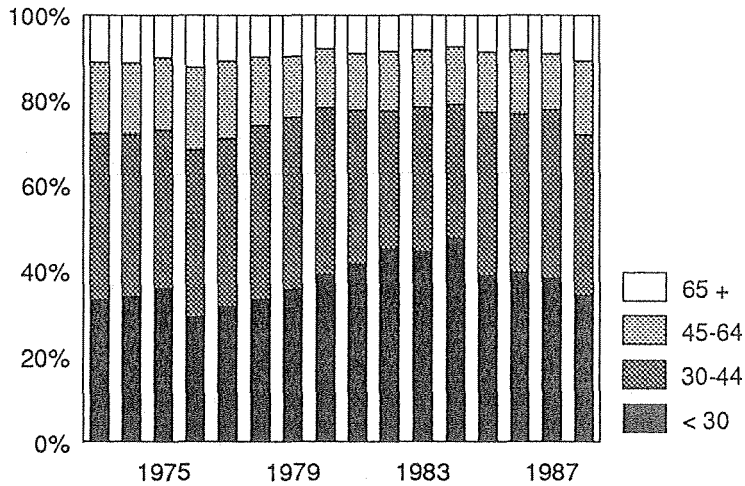
5) Bronnen: Volkstelling 1971 en Woningbehoefte Onderzoek 1985-'86.

Steeds kleinere huishoudens in steeds kleinere nieuwe woningen



cessie plotseling sterk af. Bevatte in 1976 nog 40% van de nieuwe woningen vijf of meer kamers, in 1988 is dat minder dan 10%. Ook gemeten naar het woonoppervlak en de oppervlakte van de woonkamer zijn de nieuwe woningen de afgelopen twintig jaar kleiner geworden. Pas de laatste jaren lijkt de trend naar kleiner bouwen te zijn omgebogen.⁶

Leeftijd van de hoofdbewoners in nieuwe woningen



6) DGVH, *Twintig jaar woonkwaliteit*, hoofdstuk 3.

De vele jonge één- en tweepersoonshuishoudens vonden hun weg naar de nieuwe, kleinere woningen, aanvankelijk aarzelend, later in groten getale. Net als in de totale woningvoorraad daalde de gemiddelde woningbezetting (het aantal mensen per woning) in nieuwe woningen. In de jaren zeventig waren het eerst de kinderloze (echt)paren die een steeds groter beslag wisten te leggen op de gereedkomende woningen. In de jaren tachtig stroomden ook de alleenstaanden toe.⁷ In die jaren was het aanbod van overwegend kleine huurwoningen duidelijk minder aantrekkelijk voor gezinnen en zagen veel jonge, kleine huishoudens kans een nieuwe woning te bemachtigen.

Het kleiner worden van de nieuwe woningen en dat van de huishoudens die deze woningen betrokken zijn hand in hand gegaan. De nieuwe woningen zijn kleiner geworden, maar de bewoners zijn er gemiddeld niet krappert op komen te wonen. Per persoon hebben de bewoners van nieuwe woningen in 1988 nog net zo veel ruimte ter beschikking als twintig jaar geleden, althans wat het aantal kamers betreft.

De terugkeer van het gezin?

De laatste jaren lijkt een einde te zijn gekomen aan de gezinsverdunding in nieuwe woningen. Voor het eerst betrekken er weer meer gezinnen met kinderen een nieuw huis. De leeftijden van de bewoners liggen ook weer hoger dan voorheen. Deze ontwikkeling is specifiek voor de nieuwbouw. Onder verhuizenden in het algemeen lijkt het aandeel kleine huishoudens zich te stabiliseren⁸, maar is van een come back van het gezin nog geen sprake. Blijkbaar heeft de nieuwbouw de laatste jaren de gezinnen weer meer te bieden.

2.3 Een spiegel van twintig jaar nieuwbouw

De recente toename van het aandeel gezinnen, specifiek in nieuwe woningen geeft aan dat de verschillen tussen bewoners van nieuwe woningen en mensen die naar bestaande woningen verhuizen in de eerste plaats zijn terug te voeren op de samenstelling van het aanbod. Een ander aanbod brengt andere bewoners met zich mee. Dit blijkt ook als we degenen die tussen 1986 en 1989 verhuisd zijn nader bekijken. Nieuwe woningen waren in de betreffende periode gemiddeld duurder, vaker een

- 7) Om een vergelijking door de jaren mogelijk te maken zal gebruik worden gemaakt van een indeling in drieën: alleenstaanden, (echt)paren zonder kinderen en gezinnen met één of meer kind(eren). Daartoe zijn de zogeheten "niet-gezinshuishoudens" (voor het grootste deel samenwonende stellen) gerekend tot de (echt)paren zonder kinderen.
- 8) Uit het NRO blijkt dat het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens onder verhuisden sinds 1986 ongeveer stabiel is. Zie DGVH, *Ontwikkelingen op de woningmarkt 1989*, 's Gravenhage 1989, tabel 22.

Kenmerken van de woningen die in de periode 1986-1989 betrokken werden

		nieuwe woningen	bestaande woningen
eengezins	huur	20	28
	koop	53	27
meergezins	huur	23	41
	koop	3	5
totaal		100%	100%

huur	< f450	11	36
	> f450	33	32
koop	< f150.000	21	18
	> f150.000	35	14
totaal		100%	100%

bron: WBO 1989-'90

Huishoudens die in de periode 1986-1989 verhuisd zijn en hun aandeel in nieuwe en bestaande woningen

	bewoners van nieuwe woningen	nieuwe bewoners van bestaande woningen
starters	28%	47%
alleenstaanden	22%	33%
huishoudens met een inkomen van meer dan f38.000 netto p.j.	27%	17%

bron: WBO 1989-'90

eengezinshuis en vaker een koopwoning. Als gevolg daarvan vinden we in nieuwe woningen in vergelijking met bestaande:

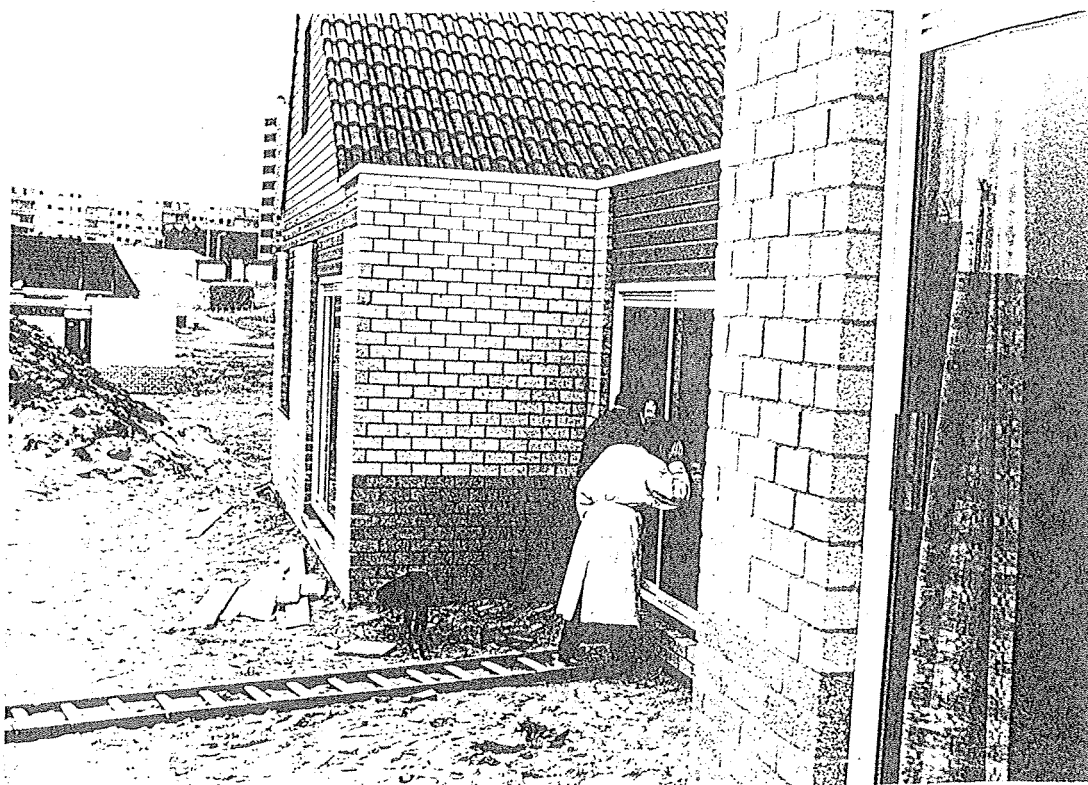
- minder starters,
- minder alleenstaanden en
- meer mensen met een hoog inkomen.

Deze bijzondere samenstelling van de bewoners van nieuwe woningen is niet zozeer een gevolg van voorkeuren van de bewoners, maar vooral van samenstelling van het aanbod. Bij nader onderzoek blijken veel verschillen tussen bewoners van nieuwe en bestaande woningen nagenoeg weg te vallen bij constant houden van woningtype en prijsklasse.

Het feit dat een woning nieuw is lijkt de meeste woningzoekenden niet zo veel uit te maken. Meer dan de helft geeft desgevraagd aan geen voorkeur voor een nieuw dan wel bestaand huis te hebben.⁹ Veel belangrijker is het dat het een bepaald soort woning is. Sommigen hebben hun zinnen gezet op een

9) Zowel in WBO 1981-'82 als in WBO 1985-'86 gaf ruim 50% van de woningzoekenden "geen voorkeur" op bij de keuze tussen nieuw of bestaand.

toekomstige bewoners bekijken hun nieuwe woning



eengezinswoning. Voor anderen is het primair van belang dat het een woning met een lage huur is. Weer anderen willen op zijn minst vijf kamers. Een aantal van deze wensen is in de nieuwbouw gemakkelijker te verwezenlijken dan in de bestaande voorraad, maar mocht een bestaande woning aan de eisen voldoen, dan zal men die niet links laten liggen.

De geschiedenis van twintig jaar bewoners van nieuwe woningen is dan ook in de eerste plaats een spiegel van twintig jaar nieuwbouw. De nieuwbouw is in die periode betrekkelijk constant van omvang geweest, maar is wel een aantal malen van samenstelling veranderd. Een andere woningproductie, meer of minder eengezinswoningen, kleinere of grotere woningen, duurdere of goedkopere woningen, trok ook andere bewoners. In de volgende hoofdstukken komen de belangrijkste trends aan de orde.

3

Starters en doorstromers

3.1 Hoera, een zelfstandige woning! (en een nieuwe nog wel)

Een huis is meer dan een onderkomen. Het is een stuk van jezelf. Misschien geldt dat in Nederland nog sterker dan in andere landen. "Het wonen als waarde, in de zin van huiselijkheid, staat in het algemeen in ons land hoog genoteerd".¹ Het valt buitenlanders altijd weer op hoe huiselijk de Nederlanders zijn.

*"Zelfs als hun huis er van buiten net zo uit ziet als alle andere, is het van binnen hun thuis. Het staat vol met hun eigen meubels, hun kleine spulletjes, hun souvenirs. Het is hun schulp, hun nest, zij hebben er hun stempel op gedrukt."*²

Het huis uit en een gezin stichten

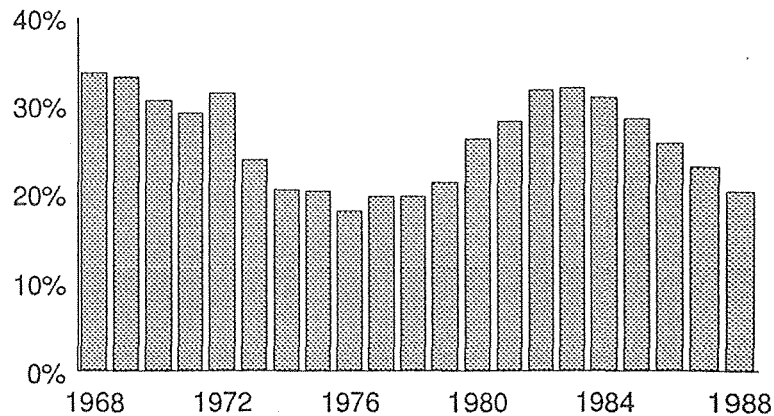
In het begin van de jaren zeventig was het voor jonge, startende huishoudens niet gemakkelijk om een eigen nest te vinden. De woningmarkt was in grote delen van Nederland nog krap. Wie nog niet over een huis beschikte moest op de wachtlijst. De nieuwbouwproductie was in die jaren nog vooral gericht op het inlopen van het woningtekort. Van de nieuwe woningen werd een relatief groot gedeelte betrokken door starters. Dat waren vaak jong gehuwden, die met een reeds jaren klaarliggende uitzet op het nieuwe huis hadden zitten wachten.

Het was in die tijd heel gebruikelijk dat jong gehuwden een tijd bij ouders of schoonouders inwoonden. Het kwam zelfs regelmatig voor dat er al een kind geboren werd zonder dat er zelfstandige woonruimte in zicht was. Voordeel van gezinsuitbreiding was dat men bij de woonruimteverdeling in

1) H.M. Jolles, *Het toekomstige wonen in Nederland - sociologisch beschouwd*, in: *Wonen, vandaag en morgen*, jubileumbundel Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, Hoevelaken 1966, p. 45.

2) E. Portnoy, in: *Wonen in naoorlogse wijken*, Fragment Uitgeverij 1986.

Aandeel starters in nieuwe woningen



een hogere urgentie-categorie terechtkwam. Nadeel was dat de krapte in het ouderlijk huis zo mogelijk nog ondraaglijker werd. Onderstaande citaten zijn afkomstig uit een onderzoek naar verhuisgeschiedenissen.³

"In 1970 zijn we getrouwd. Ik studeerde nog op de HTS. Ik ben toen ingetrokken in de flat, waar mijn vrouw met haar moeder woonde. Twee jaar later verwachtten wij ons eerste kind en de verhoudingen in huis waren niet zo prettig. Bovendien moest ik zoveel aan de huur bijdragen dat ik voor dat geld ook wel zelfstandig kon wonen."

"Toen we in 1970 trouwden hadden we niet direct woonruimte, dus moesten we een half jaar bij mijn ouders inwonen. Daar hadden we zeggen en schrijven twaalf vierkante meter woonruimte. Gelukkig kregen we van de huisvesting deze flat toegewezen. Dat was een opluchting. De oudste was al in aantocht."

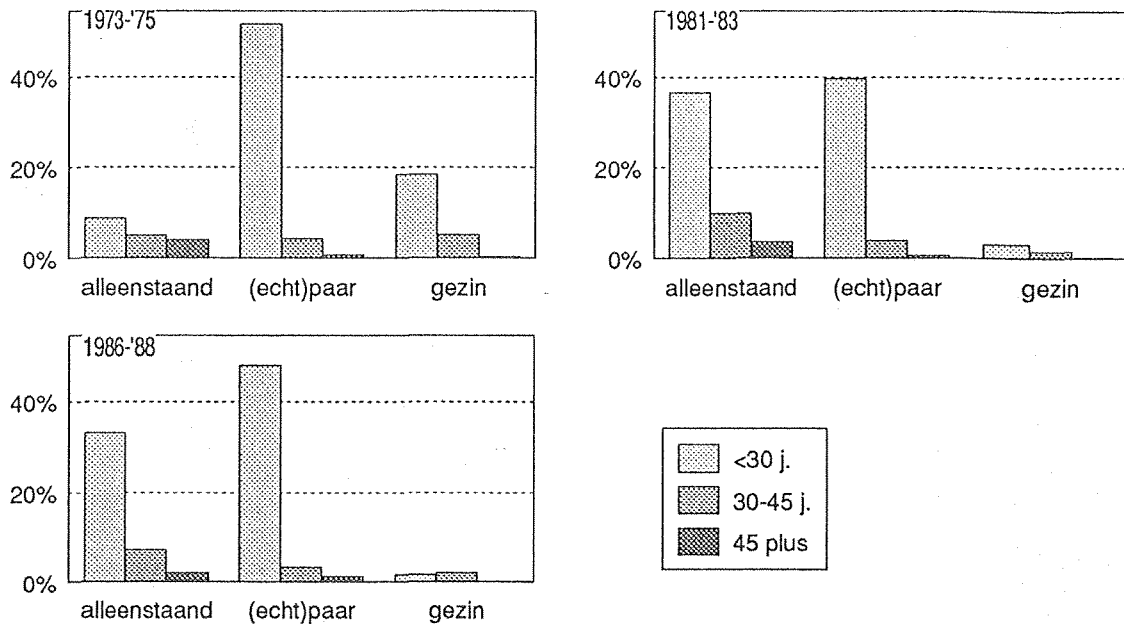
De nieuwe woning was voor al deze startende huishoudens een uitkomst. Nieuwbouw was weliswaar niet goedkoop, maar daar had je dan wel een nieuw huis voor. In die tijd van krapte op de woningmarkt was men bovendien niet zo heel kritisch.

Bij de oplevering, medio 1968, was geen mens ontevreden. Een oogstrelend bouwwerk was de Rossiniflat mogelijk niet, maar de woningen bleken ruim, het comfort modern en als je hoog genoeg kwam kon je Loon op Zand zien. Dus stroomde de Rossiniflat, ondanks de voor die tijd tamelijk hoge huurprijs, vol met het jonge geluk dat lang genoeg op het zolderkamertje voorzichtig aan had gedaan.⁴

3) J.J. Harts en L. Hingstman, *Verhuizingen op een rij*; een analyse van individuele verhuisgeschiedenissen, Amsterdam/Utrecht 1986.

4) Uit: *De flat*, Vrij Nederland, 4 september 1982.

Starters in nieuwe woningen



Nog tot halverwege de jaren zeventig was één op de vier startende huishoudens in nieuwe woningen een gezin met kinderen.⁵ In de jaren daarna daalde het aandeel starters in nieuwe woningen, en kwam het inwonen van jonge gezinnen bij hun ouders steeds minder voor. Startende gezinnen met kinderen werden al snel een zeldzaamheid.

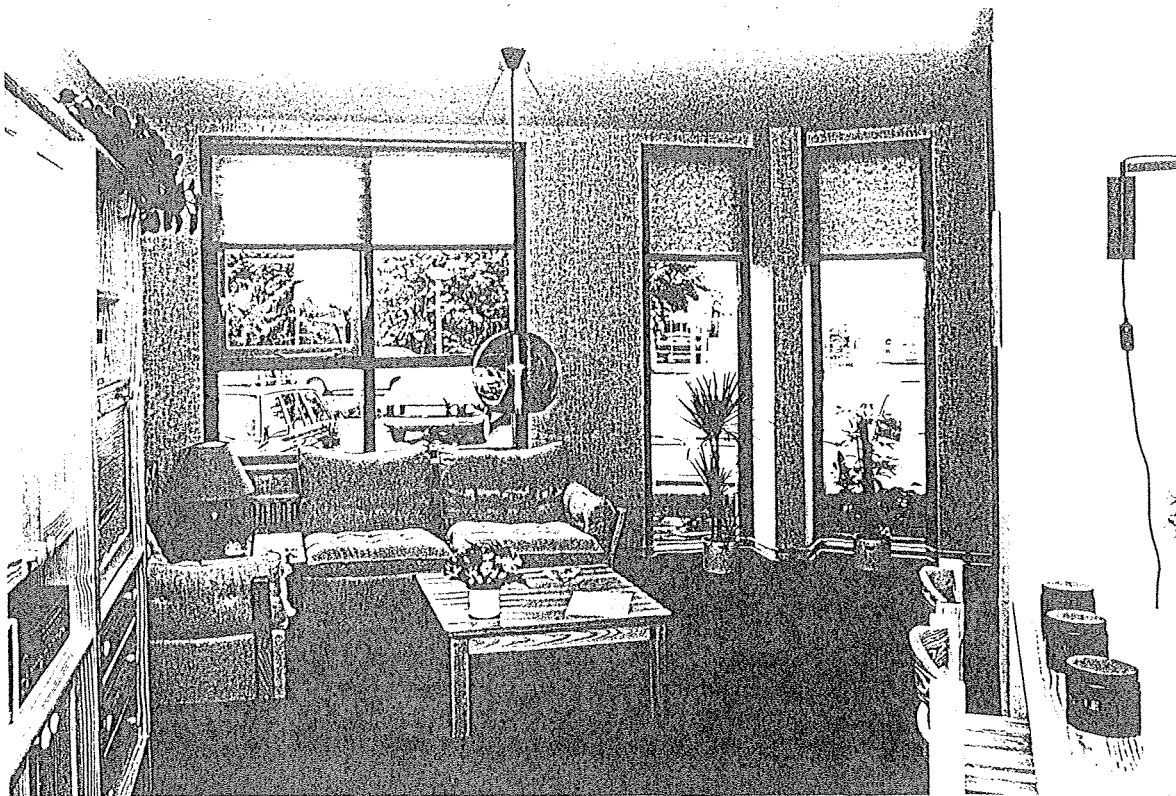
Starten: nieuwe normen

In de tweede helft van de jaren zeventig vinden we maar weinig starters in nieuwe woningen. Rond 1980 neemt hun aandeel weer toe. Het gaat dan om een heel ander type dan de "noodstarters" van tien jaar daarvoor. Ditmaal zijn het vooral jonge mensen die nog niet aan een vaste relatie, laat staan aan een gezin toe zijn en die vaak nog geen duidelijk zicht op een loopbaan hebben.

Starters verlieten in die jaren op steeds jongere leeftijd het ouderlijk huis en deden dit steeds vaker als alleenstaande. Tegelijkertijd namen steeds meer mensen deel aan hoger onderwijs,

5) Het betreft de situatie een jaar na het betrekken van de nieuwe woning. Een kind kan dus in het eerste jaar van bewoning geboren zijn.

Het grenehouten interieur uit het begin van de jaren tachtig



waardoor men pas op latere leeftijd aan een carrière op de arbeidsmarkt begon. Tussen het uit-huis-gaan en het "settelen" maakten steeds meer jongeren een relatief ongebonden levensfase door, waarin veel belang werd gehecht aan persoonlijke ontplooiing. Een zelfstandige woning hoorde daar bij. De behoefte van jongeren aan zelfstandig wonen werd door de overheid erkend. Met de Nota Van Dam in 1975 verkreeg iedereen boven de achttien officieel woonrecht.⁶

Met de erkenning van hun rechten werd een grote woningnood onder jongeren manifest. Voor de meesten was nieuwbouw te duur. Zij zochten hun onderdak in een bestaande huurwoning van matige kwaliteit of namen genoegen met een gehuurde kamer of studentenflat. De urgentiebestanden van gemeenten vulden zich met jonge, kleine huishoudens. In studentensteden liep de nood zo hoog op dat betaalbare nieuwbouw een belangrijk politiek strijdpunt werd. Krakers ontfermden zich over leegstaande panden en stelden het gebrek aan goedkope woningen op hun manier aan de kaak.

6) M. van Dam, *Nota Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens*, Tweede Kamer der Staten-Generaal, zitting 1974-'75, 13493, nr. 2., 's-Gravenhage, 14 juli 1975.

Toen in het begin van de jaren tachtig de bouw van kleine en relatief goedkope woningen sterk toenam waren het vooral jonge alleenstaanden die daarvan profiteerden. Van alle startende huishoudens in nieuwe woningen was in die jaren de helft alleenstaand. Een uitzet hadden de alleenstaande starters meestal nog niet klaarliggen. Voor hen kwam de komst van IKEA en soortgelijke meubelzaken aan het einde van de jaren zeventig als geroepen. Het grenen lattentafeltje en de dito boekenkast werden standaard in de interieurs van de kleine, nieuwe woningen.

Meer tweeverdieners

De laatste jaren is het aandeel alleenstaanden onder starters weer gedaald en is het aandeel (echt)paren gestegen. De tweepersoonshuishoudens zijn steeds vaker tweeverdieners. In 1988 heeft 70% van de starters een partner, van wie 75% een tweede inkomen binnenbrengt. Onder doorstromers in de nieuwbouw is het aandeel huishoudens met een partner nog altijd hoger (86%), maar daarvan is slechts 38% tweeverdiener.⁷ Het hoge aandeel tweeverdieners onder starters hangt samen met hun levensfase - starters zijn meestal nog niet aan kinderen toe - maar heeft ook te maken met de gestegen woonlasten in de nieuwbouw. De laatste jaren zijn de huren van nieuwe woningen weer gestegen.⁸ Voor jonge alleenstaanden, die slechts over één inkomen beschikken, kunnen de gestegen huren een belemmering zijn om in een nieuwe woning te kunnen starten.

3.2 Wooncarrières

Tegenhangers van de starters zijn de doorstromers. Ook in de startersvriendelijke jaren werden de meeste nieuwe woningen nog altijd betrokken door mensen die al zelfstandig woonden. De laatste jaren hebben deze doorstromers weer een aandeel van 80%, net zoveel als in het midden van de jaren zeventig.

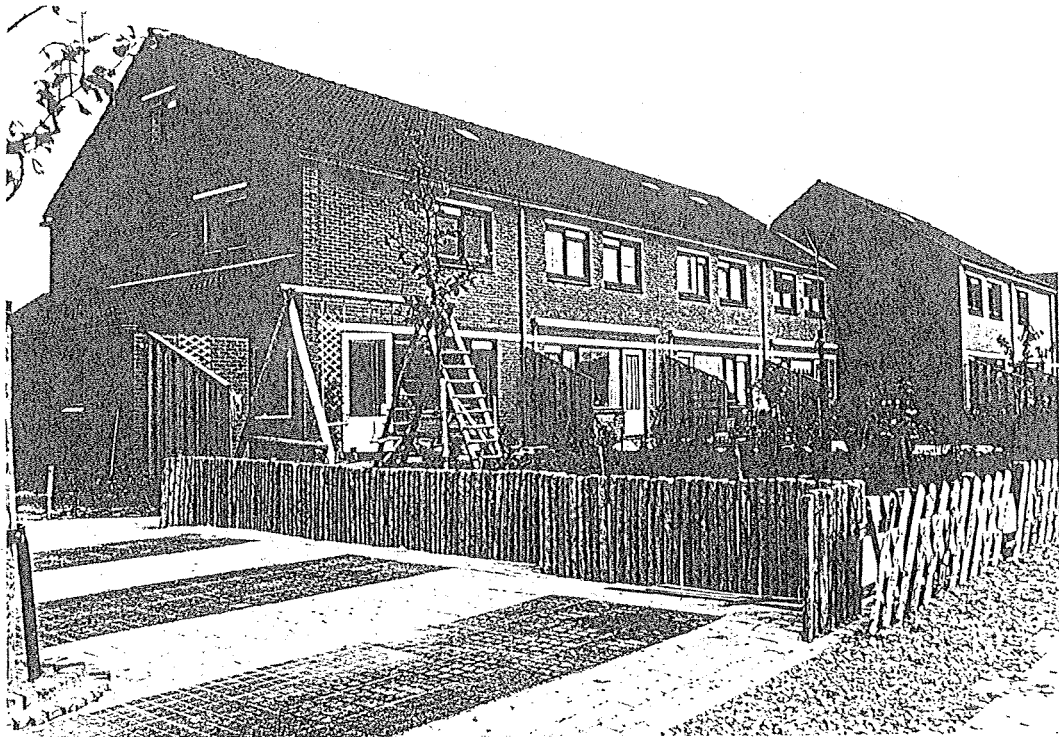
Gesettelde huishoudens in betere woningen

Ging het bij startende gezinnen aan het begin van de jaren zeventig om het verkrijgen van een eigen nest, bij jonge alleenstaanden in de jaren tachtig om de stap naar een zelfstandige levensfase, bij doorstromers gaat het in de regel om een betere woning of woonomgeving. Het nieuwe huis is groter, beter gelegen, heeft een tuin of een aantal andere pluspunten die de vori-

7) Als gevolg hiervan is het mediane *huishoudensinkomen* van starters in 1988 voor het eerst iets boven dat van doorstromers komen te liggen.

8) Op de problematiek van de woonlasten wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Rond het nieuwe huis wordt onmiddellijk het territorium afgebakend



ge woning niet had. Nieuwbouw biedt daarbij het voordeel dat in ieder geval de meest elementaire voorzieningen in orde zijn:

"... ik wilde graag in een nieuw huis, waar het niet tochtte, waar het niet vochtig was en waar de kinderen meer ruimte hadden."⁹

Meestal blijft het in de wooncarrière bij een beperkt aantal stappen. Er zijn wel verhuis-verslaafden die altijd op zoek zijn naar een nieuwe woning. Er zijn mensen die een verbouwing nooit helemaal afronden - anders zou je klaar zijn en naar iets anders om moeten zien. De dwangmatige verhuizer, die nooit ergens verankerd raakt, wordt echter meestal tot de neurotische, onrustige zoekers naar nieuw gerekend. Mensen met een zeer hoge verhuisfrequentie, zo heeft men geconstateerd¹⁰, vertonen meer symptomen die op ziekten wijzen dan anderen. Verhuis-verslaafd is niet gezond. Een nieuwe woning is aantrekkelijker als men het plan heeft er langdurig te blijven wonen.

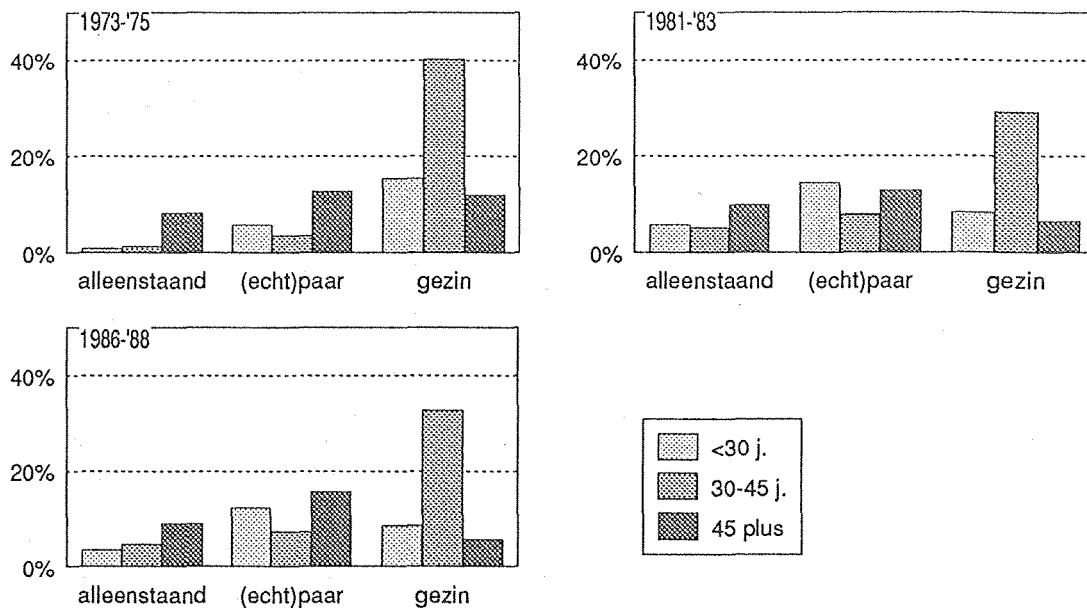
Wie stromen door?

Vergeleken met starters zijn doorstromers in veel opzichten een stap verder. Niet alleen hebben zij reeds een of meer woningen

9) J.J. Harts en Hingstman, op. cit.

10) D. Stokols, S. Shumaker en J.Martinez, *Residential mobility and personal well-being*, in *Journal of Environmental Psychology*, 1983, no. 5, p.5-19.

Doorstromers naar nieuwe woningen



achter de rug, ze zijn gemiddeld ook ouder, zijn getrouwd, hebben vaak al kinderen en beschikken over een hoger inkomen. Het profiel van de doorstromer is in de loop der jaren niet sterk veranderd. De doorsnee-doorstromer is tussen de 30 en de 45 jaar oud en brengt een gezin met kinderen mee. Gezinnen hebben in de loop der tijd wel wat terrein verloren. Vooral in de eerste helft van de jaren tachtig was hun aandeel relatief laag. In die jaren zagen ook wat jonge, kleine huishoudens kans naar een nieuwe woning door te stromen.

De laatste jaren stromen er weer meer gezinnen met kinderen door naar nieuwe woningen. Dit hangt samen met het feit dat er weer meer duurdere woningen gebouwd worden. Mogelijk is er sprake van een inhaalbeweging van doorstromers die hun verhuisplannen een tijdje hebben uitgesteld, en die in het huidige aanbod mogelijkheden zien om alsnog de stap naar een nieuwe woning te maken.

Het huishouden van de doorstromer

De meer gesettlede levensfase van doorstromers brengt vaak ook een meer op het nieuwe huis gerichte levensstijl met zich mee. Een groot deel van de (vrije) tijd brengt men in of rond het nieuwe huis door. Langzamerhand verzamelen doorstromers steeds meer huisraad om zich heen. Het grenehout uit de eerste

woning wordt vervangen door een duurzaam eikehouten wandmeubel. In de keuken verschijnt de modernste keukenapparatuur.

De behoefte aan ontspanning in huiselijke kring heeft zich de afgelopen twintig jaar vertaald in een bijkans onverzadigbare vraag naar kleurentelevisies, video en andere apparatuur. In 1988 werd hieraan door de Nederlandse huishoudens (reëel) driemaal zo veel geld besteed als in 1970, een toename die veruitgaat boven de gemiddelde stijging van consumptieve bestedingen. De Nederlandse huiselijkheid die buitenlanders altijd zo opvalt blijkt niet geheel uit de lucht gegrepen. Zo blijken Nederlanders op de eerste plaats te staan waar het gaat om de consumptie van alcoholische dranken in huis.¹¹

Tweeverdieners maken gretig gebruik van de steeds verder gaande mogelijkheden tot mechanisering van het huishouden. De diepvriezer bewijst zijn diensten als verlengstuk van de supermarkt. Stond in 1974 nog maar in een op de vijf huishoudens een diepvriezer, in 1980 had reeds de helft van alle huishoudens er een. Alleen de vaatwasmachine slaat in Nederland niet aan. In 1986 beschikte slechts 12% van de huishoudens over een mechanische afwasser, nauwelijks meer dan in 1977. Kennelijk geldt voor een dergelijk apparaat niet de prioriteit die voor de kleurentelevisie en de video wel geldt. Misschien is het afwassen met de hand ook wel een van die Nederlandse huiselijke genoegens die men zich niet graag door een machine laat afnemen.

In zijn nieuwe woning omringt de doorstromer zich met goederen die het leven aangenaam maken. Zouden we de gemiddelde doorstromer 's avonds opzoeken in zijn nieuwe woning, dan is - als we op de statistieken afgaan - de kans groot dat we hem met een pilsje voor de TV aantreffen.

De meerwaarde van de nieuwe woning

Een doorstromer verhuist in de regel slechts als hij er op vooruit denkt te gaan. Dit roept de vraag op wat de nieuwe woning zo veel beter maakt dan de vorige. Gaan alle doorstromers groter wonen of zijn er ook die in hun nieuwe woning kleiner wonen dan voorheen? Welke sprongen in huurniveau maakt iemand die doorstroomt binnen de huursector? Hoe verliep de doorstroming van eigenaar-bewoners in de tijd dat de koopmarkt een recessie doormaakte? In het volgende hoofdstuk wordt meer in detail ingegaan op deze en andere aspecten van de doorstroming naar nieuwe woningen.

11) SCP, *Sociaal en Cultureel Rapport 1990*, p. 230. Het betreft hier een Europees onderzoek uit 1979.

4

Aspecten van doorstroming

4.1 Nieuwer, duurder, beter

Meestal voldoet een eerste woning na verloop van tijd niet meer. Als er een kind geboren wordt of als men meer geld ter beschikking krijgt gaat men andere eisen stellen en ontstaat de behoefte aan verhuizen. Wat mensen op een gegeven moment als een "betere" woning beschouwen verschilt van persoon tot persoon. Veel gemaakte stappen zijn: van een flat of etage naar een eengezinshuis, van een huur- naar een koopwoning en van een kleinere naar een grotere woning. Een typerende wooncarrière ziet er als volgt uit.

*"Gelukkig kregen we een flat toegewezen, achthoog. Maar daar hebben we maar twee maanden gewoond. Toen kreeg ik een baan en hebben we direct een eengezinshuis in de Pieter Nieuwlandstraat gekocht. Voor een kind is zo'n flat toch niets. Zes jaar later hebben we dit huis gekocht, groter en met meer tuin. Ja, het staat nu te koop. We willen een huis ergens in De Bilt of Zeist. Niet te ver van Utrecht, maar wel uit de stad."*¹⁾

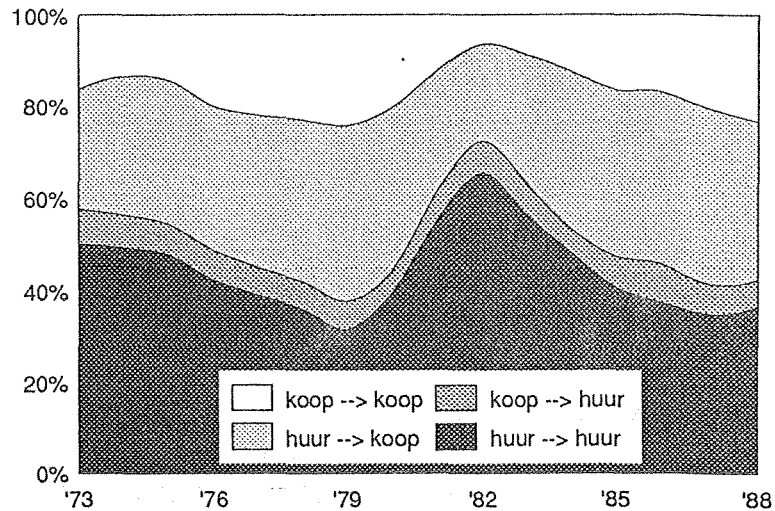
4.2 Het eigen huis

Veel mensen geven als het even kan de voorkeur aan een eigen woning boven een huurwoning. Het bezit van een eigen huis is bovendien door de overheid altijd gestimuleerd met belastingvoordelen en premieregelingen. Doorstroming van een huurwoning naar een koopwoning komt dan ook veel vaker voor dan de omgekeerde weg. Soms is het kopen van een woning zelfs de belangrijkste reden om te verhuizen....

"Toen we trouwden konden we die flat huren; die daar aan de overkant. We wilden in een prettige en keurige buurt wonen. Die flats waren net opgeleverd en er kwamen allemaal jonge gezinnen in. We

1) Uit: J.J. Harts en L. Hingstman, op. cit.

Doorstroming naar nieuwe woningen binnen en tussen de eigendoms categorieën



hebben daar een heel gezellige tijd gehad en er tien jaar gewoond, met onze dochter. Toen zijn we naar dit eengezinshuis verhuisd. Je deed dat omdat het financieel verstandiger werd gevonden om een huis te kopen en natuurlijk kregen we er meer ruimte door en een tuin erbij.²

Begin jaren zeventig kwam doorstroming naar een nieuwe koopwoning nog niet zo vaak voor. Drie van de vier doorstromende huishoudens waren afkomstig uit een huurwoning en van die drie betrokken er twee opnieuw een huurwoning. In de loop van de jaren zeventig kwam hierin verandering. Lonen en prijzen stegen en mensen konden hoge hypotheek krijgen. De gestaag stijgende waarde van woningen op de tweedehands markt sterkte kopers in de overtuiging dat een eigen huis een solide investering was. Nieuwe koopwoningen konden niet genoeg worden gebouwd.

In 1979 kwam aan deze ontwikkeling abrupt een einde. De economische crisis, die in die jaren de kop opstak, zorgde voor grote onzekerheid (zie ook hoofdstuk 5 en 6). De vraag naar vooral duurdere koophuizen liep sterk terug. De doorstroming van huurwoningen naar nieuwe koopwoningen nam in die jaren sterk af. Veel huurders durfden het risico van een koophuis niet aan en zochten een alternatief in de huursector of stelden hun verhuisplannen voorlopig uit. Alles bij elkaar geven deze jaren vooral doorstroming *binnen* de huursector te zien. In de jaren

2) Uit: J.J. Harts en L. Hingstman, op. cit.

Begin jaren tachtig werden nieuwe koopwoningen soms verhuurd bij gebrek aan kopers



zeventig was de doorstroming binnen deze sector gedaald, maar binnen drie jaar werd wederom het peil van 1973 bereikt.

Malaise onder kopers

De doorstroming binnen de koopsector had aan het begin van de jaren tachtig dubbel te leiden van het inzakken van de markt. In 1979 vond een kwart van de doorstroming naar nieuwe woningen binnen de koopsector plaats, drie jaar later nog krap 7%. Niet alleen zagen veel huishoudens van de koop van een nieuwe woning af, velen konden bovendien hun bestaande koopwoning aan de straatstenen niet kwijt, en moesten noodgedwongen blijven zitten. De instorting van de vraag kwam zo onverwachts dat kopers die al vast een nieuw huis hadden aangeschaft verrast werden door het feit dat hun vorige woning plotseling onverkoopbaar bleek. In het doe-het-zelf blad VT-Wonen verscheen eind 1980 de volgende noodkreet van een doorstromer, die van de gemeente te horen had gekregen dat als hij zijn vorige huis niet snel zou verkopen de gemeente tot verdedering zou kunnen overgaan:

*"Dat huis kost ons al zoveel hoofdbrekens en nu ook dit nog! (...)
We hebben al heel wat advertenties gezet en een open huis
gehouden, maar met geen enkel resultaat. De gemeente doet nu alsof
we speculanten zijn. Ze moet toch ook weten dat het in deze tijd lang
niet eenvoudig is een huis kwijt te raken en dat de eigenaar het er*

*moelijk genoeg mee heeft. We laten het huis niet leeg staan om er beter van te worden.*³

In 1982 bereikte de doorstroming naar en binnen de koopsector een dieptepunt. Daarna trad herstel op. De naweeën van de recessie bleven evenwel nog tot halverwege de jaren tachtig voelbaar.

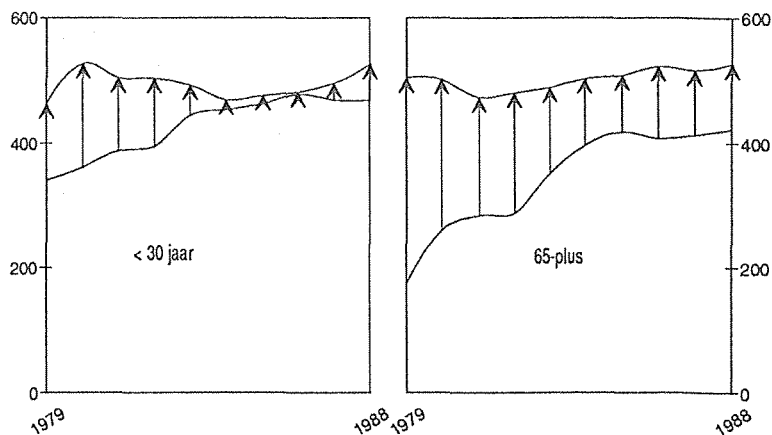
*Een nieuwbouwuurt in Wijk bij Duurstede. Net als in soortgelijke wijken in andere plaatsen is duidelijk dat hier op de woningmarkt weinig kopers tegenover veel aanbieders staan. In de vroege avond zijn meer bordjes met "Te Koop" in de voortuinen te zien dan er mensen op straat lopen.*⁴

4.3 Sprongen in huurniveau

Voor doorstromers in de middelbare leeftijden (30-65 jaar) is een nieuwe koopwoning een veel voorkomende stap in hun wooncarrière. Jongeren (<30 jaar) stromen wat vaker door binnen de huursector en ook ouderen verhuizen vaak van een huurwoning naar een huurwoning. Jongeren zijn dikwijls nog niet toe aan een eigen huis, terwijl ouderen die nog geen eigen woning bezitten daar meestal niet meer aan beginnen.

Doorstromers naar een nieuwe huurwoning gaan gewoonlijk meer geld aan huur uitgeven. Voor 65-plussers betekent de verhuizing naar de nieuwbouw een flinke aanslag op hun bankrekening. Zij wonen vaak reeds jaren in dezelfde huurwoning, die in

Mediane verschuldigde huur van de oude en de nieuwe woning bij doorstroming binnen de huursector



3) Uit: "Uw goed recht", VT-Wonen, december 1980, p. 45.

4) *Huren of kopen?* Hoop en angst over ontwikkelingen op labiele woningmarkt, NRC Handelsblad, 3 april 1985.

de loop der tijd naar verhouding steeds goedkoper is geworden. In de sterk vergrijsde wijken uit de jaren vijftig komen huren van f200 à f300 nog regelmatig voor, terwijl een nieuwe huurwoning al snel meer dan f500 kost. Omdat ouderen ook niet over zo'n hoog inkomen beschikken doet meer dan de helft na verhuizing een beroep op individuele huursubsidie.

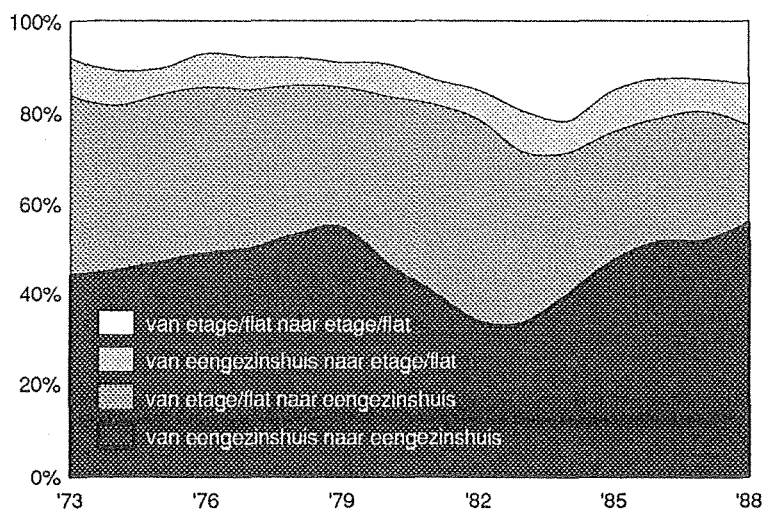
Voor jonge doorstromers is de stap in huurniveau gemiddeld niet zo groot. Zij woonden vaak al in een vrij dure huurwoning. Bovendien hebben zij gewoonlijk het perspectief van een stijgend inkomen. In het midden van de jaren tachtig waren nieuwe huurwoningen zo aantrekkelijk geprijsd, dat ze voor jonge doorstromers nauwelijks duurder waren dan hun vorige huis.

4.4 Het eengezinshuis als norm voor de doorstromers

Zoals de koopwoning bij de meeste doorstromers hoger aangeschreven staat dan de huurwoning, zo wordt het eengezinshuis geprefereerd boven een etage of flat. In de nieuwbouw zijn de liefhebbers van eengezinswoningen altijd ruimschoots aan hun trekken gekomen. Zelfs in de eerste helft van de jaren tachtig bedroeg het aandeel meergezinswoningen in de totale produktie nooit meer dan 37%.

Doorstroming naar nieuwe woningen heeft in de loop der tijd steeds meer het karakter "van eengezinswoning naar eengezinswoning" gekregen. De laatste jaren is dit verreweg de meest voorkomende vorm van doorstroming. De nieuwe eengezinswoning is uiteraard beter dan de vorige: een koop- in plaats van een huurwoning, een woning met meer kamers, een grotere tuin, een garage erbij, een hoekwoning of twee onder één kap in

Doorstroming naar nieuwe woningen binnen en tussen de woningtypen



plaats van een rijtjeshuis, een betere buurt of een combinatie van deze kwaliteiten. Wie eenmaal een eengezinshuis bewoont gaat niet snel meer in een flat wonen. Deze "stap terug" wordt door minder dan 10% van alle doorstromers gemaakt.

Alleen in de eerste helft van de jaren tachtig waren bewoners van eengezinshuizen niet zo snel geneigd hun bestaande woning te verruilen voor een nieuwe. Wat er in die jaren aan eengezinswoningen werd aangeboden (veel premiekoop en woningwet) was voor doorstromers uit laagbouwoningen ook niet zo aantrekkelijk. Nieuwe eengezinswoningen kwamen in die jaren vooral terecht bij mensen die aan hun eerste rijtjeshuis toe waren. Velen zagen kans hun etage of flat in te ruilen voor een huis met een tuin.

4.5 Groter of kleiner?

Veel doorstromers gaan er met hun verhuizing op vooruit wat ruimte betreft. Vooral rond 1970, toen er nog veel vijfkamerwoningen werden gebouwd, werden grote stappen gemaakt. In 1973 betrok de helft van alle doorstromers een huis met meer kamers dan het vorige. In 1988 was dat bij nog maar krap een derde van alle doorstromers het geval. De laatste jaren verhuizen veel doorstromers (40%) naar een huis dat even groot is als het vorige, althans wat het aantal kamers betreft.

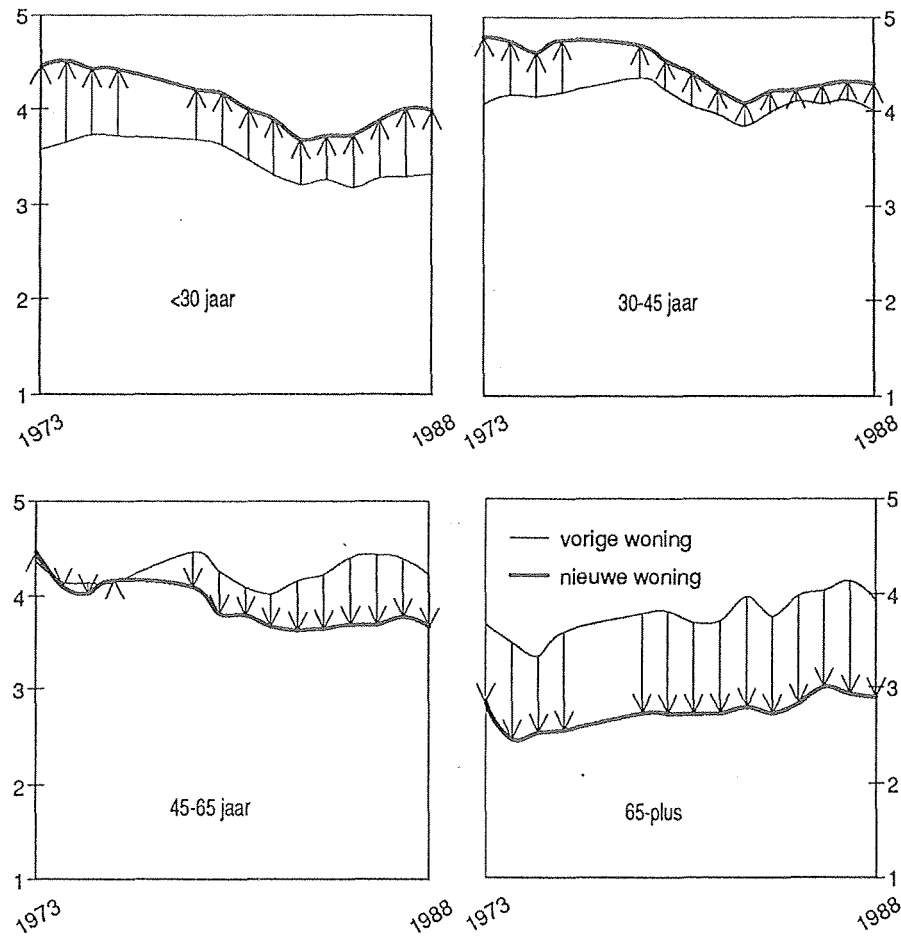
Het aantal kamers van de nieuwe woning ten opzichte van de vorige woning hangt sterk samen met de levensfase van de doorstromers. Van de doorstromende jongeren (onder de 30 jaar) betrekken gemiddeld negen van de tien een huis met minstens evenveel kamers als het vorige. Alleen in de jaren 1980-1985 liep het aandeel jongeren dat kleiner ging wonen op tot bijna 20%, onder invloed van het woningaanbod in die jaren. Vijfenzestig-plussers daarentegen gaan juist in twee van de drie gevallen kleiner wonen, een aandeel dat door de jaren heen vrij constant is gebleven.

Ruimtwinst voor jongeren

Jonge doorstromers beginnen op een relatief laag niveau (gemiddeld 3 à 3,5 kamers) en gaan er gemiddeld flink op vooruit. De grootste ruimtwinst boekte deze groep in het begin van de jaren zeventig, ongeveer een hele kamer er bij. Begin jaren tachtig was zowel de uitgangspositie als de ruimtwinst van de jongeren betrekkelijk gering.

Doorstromers in de leeftijdsgroep 30-44 jaar gaan er qua kamertal gemiddeld veel minder op vooruit dan huishoudens onder de 30 jaar. Hun uitgangspositie ligt echter hoger, ongeveer op het niveau waar de jongeren met hun verhuisstap eindigen. Doorstromers tussen de 30 en de 44 jaar verkeren in een stadium van de wooncarrière waarin ruimtwinst niet meer de hoogste prioriteit heeft bij verhuizen. Velen wonen reeds ruim genoeg,

Gemiddeld aantal kamers voor en na de verhuizing bij doorstroming naar een nieuwe woning



en proberen de kwaliteit van het wonen op andere aspecten te verbeteren. Daarnaast kan (echt)scheiding er toe leiden dat men juist kleiner gaat wonen. In 1988 verhuisde 15% van de doorstromers in deze leeftijdsgroep naar een kleinere woning.

Kleiner wonen voor ouderen

In de leeftijdscategorie 45-plus gaat men doorgaans kleiner wonen. In de tweede helft van de jaren tachtig betreft nog slechts 15% à 20% van de doorstromers *tussen de 45 en de 64 jaar* een nieuwe woning met meer kamers dan de vorige woning, terwijl ongeveer de helft naar een kleinere woning verhuist. Gemiddeld gaat deze groep er in die jaren zo'n driekwart kamer op achteruit. De doorstroming van *65-plussers* tenslotte vertoont een door de jaren heen stabiel patroon. Het gaat hier om een relatief kleine groep, die overwegend kleiner gaat wonen. Oudere huishoudens doen een forse stap terug, gemiddeld meer dan een hele kamer. Ze komen daarmee in de nieuwbouw relatief klein te wonen.

5

Huurders, kopers en de lasten van de nieuwe woning

5.1 Wie zal dat betalen?

Van alle veranderingen in de nieuwbouw van de afgelopen twintig jaar was de prijsontwikkeling voor de bewoners misschien wel het belangrijkste. Zowel de huur- als de koopsector hebben wat dat betreft turbulente ontwikkelingen doorgemaakt. Bouwkosten, inflatie en rentestand hadden hun invloed op de prijs die de consument voor zijn nieuwe woning moest betalen. De overheid voegde daar nog object- en subjectsubsidies aan toe.

Ook de inkomens van de bewoners waren de afgelopen twintig jaar in beweging. De jaren zeventig stonden onder invloed van de welvaartstijging, begin jaren tachtig deed de economische recessie zich gelden. Een ontwikkeling van de laatste jaren is de toename van het aandeel tweeverdieners in nieuwe woningen. In 1983 was in 28% van de huishoudens in de nieuwbouw een tweede inkomen aanwezig, in 1988 in 45%. Laten we de alleenstaanden, die per definitie éénverdiener zijn, buiten beschouwing, dan komt het aandeel tweeverdieners in 1988 ruim boven de helft, zowel in nieuwe huurwoningen (55%) als in nieuwe koopwoningen (57%).¹

In dit hoofdstuk staan de lasten van de nieuwe woning centraal. Wie waren de huurders en kopers van de nieuwe woningen en welke offers brachten zij voor hun nieuwe huis?

1) De hoogte van het partnerinkomen ligt bij huurders iets lager dan bij kopers (gemiddeld respectievelijk f16.200 en f18.000 in 1988).

5.2 Het prijskaartje van nieuwe huurwoningen

Het gemak van een huurwoning

De lasten van een nieuwe huurwoning zijn voor een bewoner overzichtelijk. Elke maand moet een zeker bedrag aan huur en servicekosten worden betaald. Bijkomende kosten zijn er niet of nauwelijks. Onderhoud zit bij de huur inbegrepen en is de verantwoordelijkheid van de huisbaas. De huur gaat wel elk jaar omhoog, maar de huurder hoeft zich geen zorgen te maken over de ontwikkeling van de rente. En wie wil verhuizen zegt gewoon de huur op, zonder na te hoeven denken over vermogensverliezen. Sommige mensen hebben een uitgesproken voorkeur voor deze gang van zaken:

"...niet die rompslomp en risico's van hypotheek, notaris, gemeentegarantie en weet ik wat niet al. Modelwoning bekijken, huurcontract tekenen en klaar is kees. Een huis is toch eigenlijk een veel te groot stuk om te bezitten, een mens bezit toch ook geen vliegtuig of een warenhuis. Onderhoud, reparatie kan toch ook veel zuiniger gebeuren als het collectief gebeurt (door woningbouwvereniging of beheermaatschappij)."²

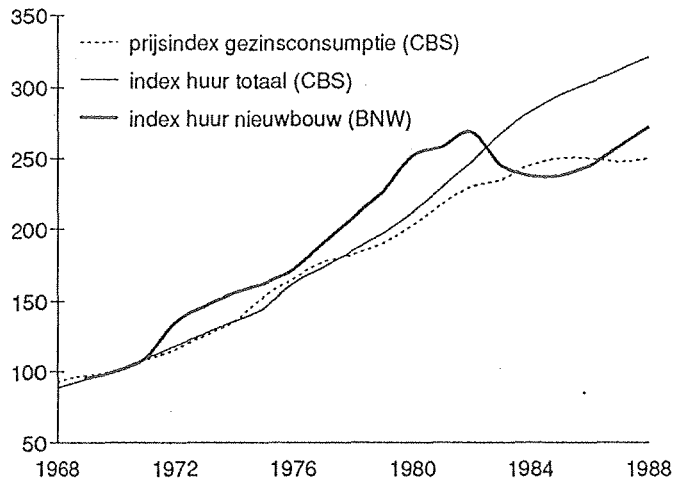
Fluctuerende aanvangshuren

In de jaren zeventig werd het huren van een nieuwe woning er niet goedkoper op. Door onder meer kostenstijgingen in de bouw gingen de aanvangshuren met sprongen omhoog, sneller dan de gemiddelde stijging van consumentenprijzen. Vergeleken met de oude voorraad werden nieuwe woningen steeds duurder. Eind jaren zeventig waren nieuwe huurwoningen ongeveer anderhalf keer zo duur als bestaande³.

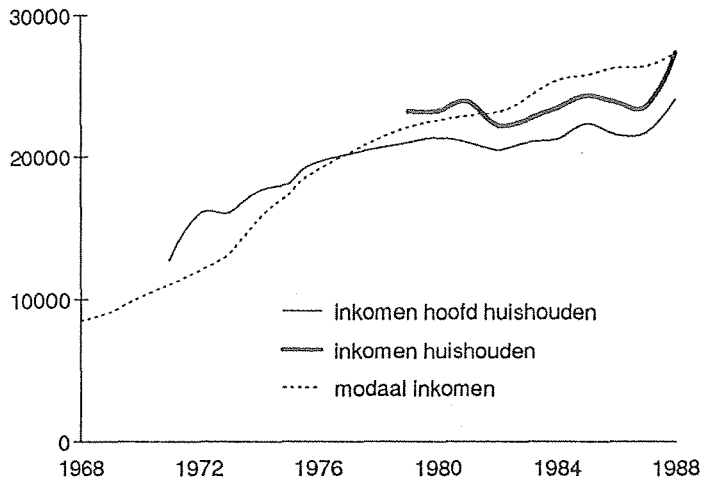
In de eerste helft van de jaren tachtig kwam er een einde aan de sterke huurstijgingen in de nieuwbouw. Het accent kwam te liggen op kleine, voor starters betaalbare woningen. In de steden kwam de stadsvernieuwing op gang, waarbij de betaalbaarheid van de nieuwbouw een belangrijk uitgangspunt was. Terwijl de huren in de bestaande voorraad gewoon bleven stijgen werden de nieuwe woningen goedkoper.⁴ Het tijdperk van relatief goedkope nieuwe woningen duurde tot 1986. Sindsdien zijn de aanvangshuren in de nieuwbouw weer toegenomen.

- 2) Uit: DGVH, *Haalbaarheid marktsector Amsterdam*, 's Gravenhage, 1991, p. 43.
- 3) De mediane huur van nieuwe woningen bedroeg in 1980 f480 (gemeten in 1981) tegen f314 in de voorraad (NRO 1981).
- 4) In de totale woningvoorraad nam de mediane huur tussen 1981 en 1987 toe van f314 naar f395 (bron: NRO). De mediane verschuldigde huur voor nieuwe woningen daalde van f515 in 1982 (gemeten in 1983) tot f456 in 1985 (gemeten in 1986), voor woningwetwoningen zelfs tot f417.

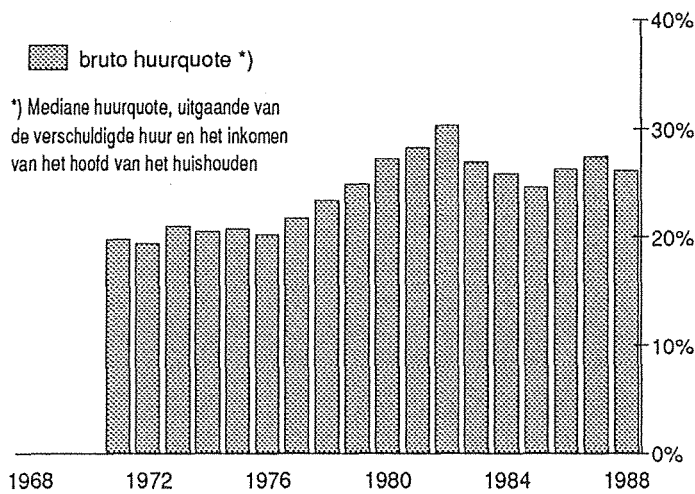
Ontwikkeling van de huren in de nieuwbouw en in de voorraad
(index, 1970=100)



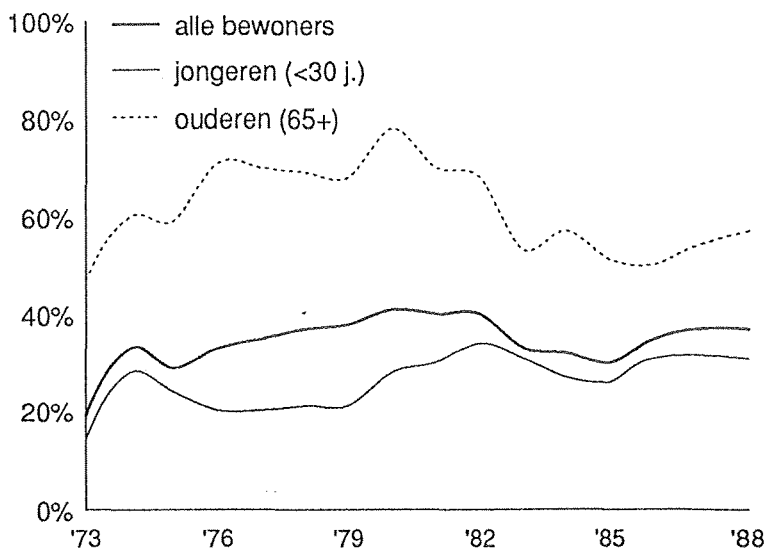
Inkomens van de huurders van nieuwe woningen (medianen)



Ontwikkeling van de huurquote in nieuwe woningen



Percentage van de bewoners van nieuwe woningen dat gebruik maakt van individuele huursubsidie



Wisselende lasten

De inkomens van de bewoners hebben de fluctuaties in de huren van nieuwe woningen niet altijd kunnen volgen. Twintig jaar geleden was de huur voor de meeste bewoners niet zo'n probleem. Nieuwbouw was weliswaar niet goedkoop in vergelijking met bestaande huurwoningen maar de meeste bewoners hadden een inkomen rond of iets boven modaal en konden de huur wel opbrengen.

In de loop van de jaren zeventig groeide er echter een kloof tussen het huurniveau in de nieuwbouw en het inkomensniveau van de huurders. In die tijd gingen steeds meer mensen met een inkomen van modaal of hoger er toe over een huis te kopen. Wie het even kon betalen kocht een huis. In nieuwe huurwoningen kwamen steeds meer mensen met een benedenmodaal inkomen te wonen. Velen konden de kloof tussen huur en inkomen alleen met behulp van individuele huursubsidie overbruggen. In 1981 ontving 44% van de bewoners van nieuwe huurwoningen huursubsidie tegen 16% van alle huurders (NRO). Vooral ouderen konden hun nieuwe woning vaak alleen betalen met behulp van individuele huursubsidie.

Een indruk van de offers die huurders voor hun nieuwe woning moesten brengen kan worden verkregen uit de huurquote. Dit is het aandeel van het inkomen dat iemand aan huur betaalt.⁵ Dit aandeel nam in de jaren zeventig en begin jaren tachtig voortdurend toe. Bedroeg de huurquote in het begin van de jaren zeventig zo'n 20%, tien jaar later was de huurder van een nieuwe woning ruim 30% van zijn inkomen aan huur verschuldigd.

Betaalbare nieuwbouw

In de eerste helft van de jaren tachtig kwamen huren en inkomens in nieuwe woningen weer dicht bij elkaar te liggen. De kleine, goedkope huurwoningen uit die tijd trokken vooral mensen met een benedenmodaal inkomen. De huurquote in nieuwe woningen daalde en het aantal ontvangers van huursubsidie nam af. In 1986 deed nog "slechts" 28% van de bewoners van nieuwe huurwoningen een beroep op huursubsidie tegen inmiddele 25% van alle huurders (NRO).

Uit de meest recente ontwikkelingen is nog weinig met zekerheid af te leiden. De huren zijn toegenomen, maar de inkomens ook, zodat de woonlasten in nieuwe woningen gemiddeld niet gestegen zijn. De huurders kunnen hun nieuwe woning blijkbaar wel betalen. Bij uitsplitsing naar inkomen blijkt echter dat de huurquote voor huurders in de laagste inkomensklasse (minder dan f15.000 netto per jaar) wel is toegenomen.⁶ Ook zijn er mensen afgehaakt. De afname van het aandeel starters, en dan vooral alleenstaande starters (zie hoofdstuk 3), in nieuwe woningen is een aanwijzing dat de huren voor deze groepen moeilijker op te brengen zijn dan voorheen.

5.3 De offers voor de eigen woning

Een plek onder de zon

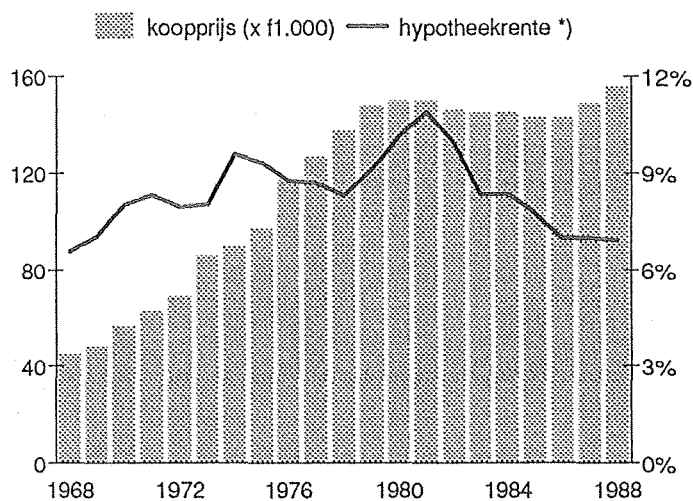
Als op één categorie bewoners van nieuwe woningen de kwalificatie "gesetteld" van toepassing is dan is het wel de eigenaar-bewoner. "Een eigen huis, een plek onder de zon" zong de zanger René Froger in 1988. Het lied, dat al snel de bijnaam "de hypotheek-song" kreeg, verwijst naar het tevreden gevoel van de bewoner van een koopwoning.

Wie een eigen huis koopt doet doorgaans de grootste aanschaf van zijn leven. Mensen steken er zich diep voor in de schulden. Soms zit daar een puur rationele afweging achter. Belasting-

5) Uitgegaan is van de *verschuldigde* huur en het netto inkomen van de *hoofdbewoner*. De feitelijke woonlasten van het huishouden kunnen lager zijn door huursubsidie en/of een tweede inkomen.

6) J. Willems-Schreuder, *Bewoners Nieuwe Woningen 1989*, 's-Gravenhage 1990, p. 72.

Verkooprijzen van nieuwe woningen (medianen) en
gemiddelde hypotheekrente



*) Rente op nieuwe inschrijvingen, jaargemiddelden, bron: CBS

technisch kan een hypotheek zo voordelig zijn, dat het eigen huis niet duurder uitvalt dan een nieuwe huurwoning. In dat geval kiezen de meeste mensen voor een koophuis. De keuze voor huren of kopen is niet louter een verstandelijk financiële afweging. Het bezit van een eigen huis is een ideaal, waarvoor mensen bereid zijn grote offers te brengen.

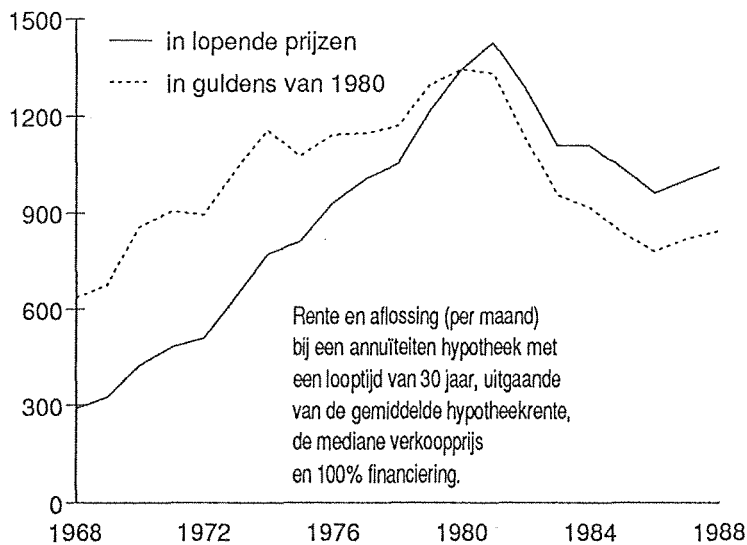
*"De woning en in het bijzonder de eigen woning raakt de diepste roerselen van de menselijke geest. (...) De woning, de huisvesting, is zeker niet iets waarover alleen maar 'redelijk' wordt gedacht. Er steken veel diepere onderbewuste impulsen en verlangens achter, die voor velen de eigen woning een diep gekoesterde wens doen zijn, mits de eraan verbonden lasten in redelijkheid in het beschikbare budget ingepast kunnen worden."*⁷

Een koopwoning groeit naar je toe

De woonlasten van een eigenaar-bewoner zitten ingewikkelder in elkaar dan die van een huurder. Hypotheeklasten, kosten van onderhoud, huurwaardeforfait, onroerend-goedbelasting, opstalverzekering en belastingvoordelen spelen allemaal mee. De grootste post vormen de hypotheeklasten. De meeste kopers van een nieuwe woning sluiten een hypotheek af.

In de jaren zeventig stegen de inkomens sneller dan de inflatie. Wie eind jaren zestig een hypotheek had afgesloten zag zijn schuld in reële termen snel verminderen en de waarde van zijn bezit toenemen. "Een koopwoning groeit naar je toe" was in die jaren een veel gehoord argument om een huis te kopen. An-

7) A. Klein, op. cit., p. 181.

Hypotheeklasten bij aanschaf van een nieuwe woning

ticiperend op een stijgend inkomen en aangewakkerd door de inflatie staken veel kopers zich in de schulden.

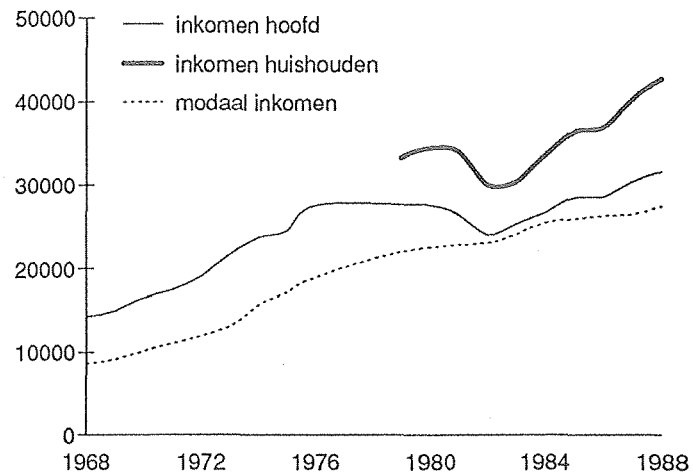
De invloed van de rentestand

Het kopen van een nieuw huis werd echter steeds minder voordelig, vooral voor mensen die hun eerste huis kochten. De hypotheeklasten namen tussen 1968 en 1981 continu toe (zie figuur). Tot 1979 was dit vooral het gevolg van stijgende verkoopprijzen, in de jaren daarna van een hogere hypotheekrente. De sterke stijging van de hypotheekrente betekende een stijging van de lasten, zonder dat de waarde van de woningen toenam. Door deze renteontwikkeling was de koper met een volledige hypotheek in 1981 gemiddeld f200 per maand meer aan rente en aflossing verschuldigd dan iemand die in 1979 een soortgelijke woning voor dezelfde prijs had gekocht. De hypotheeklasten liepen op tot f1.400 à f1.500 per maand. Vanaf 1982 daalde de hypotheekrente weer, terwijl de verkoopprijzen op een gelijk niveau bleven. In 1985 lagen de (bruto) lasten van een nieuwe woning weer op het niveau van voor 1979. Sinds 1987 neemt onder invloed van de ongesubsidieerde sector de gemiddelde verkoopprijs weer toe.

Op de tenen lopen voor een eigen huis?

Leggen we de hypotheeklasten naast de inkomens van de kopers, dan blijkt dat bewoners rond 1970 hun nieuwe bezit zonder veel moeite konden betalen. Nieuwe woningen werden toen vooral gekocht door mensen met een inkomen ruim boven modaal. Uitgaande van een annuïteitenhypotheek voor 100% van de koopprijs bedroegen de lasten afhankelijk van de looptijd

Netto jaarinkomens (medianen) van de kopers van nieuwe woningen



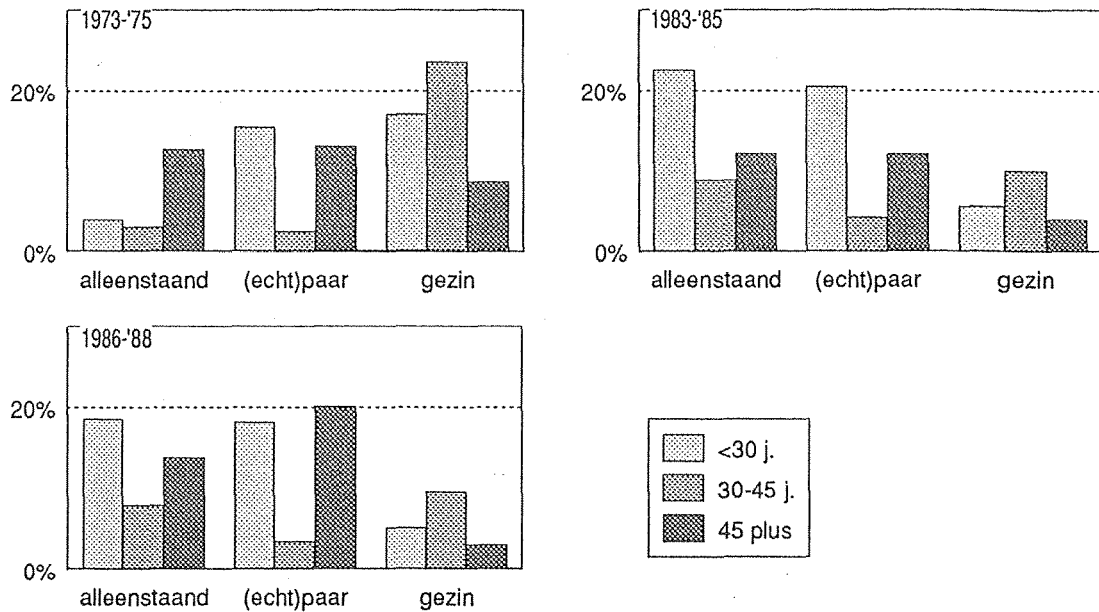
25% à 30% van het netto inkomen, afgezien van belastingaftrek en eventuele premies.

In de loop van de jaren zeventig gingen steeds meer mensen met een inkomen rond of net boven modaal er toe over een nieuw huis te kopen. Voor deze mensen werd de nieuwe koopwoning echter steeds minder voordelig. De verkoopprijzen stegen sneller dan de inflatie. Eind jaren zeventig kwam daar nog eens de hoge hypotheekrente bij. Tenzij de kopers in die jaren over eigen geld beschikten of hun vorige huis met winst konden verkopen kwamen zij met hoge lasten te zitten:

De invloed van de koopsubsidies

In de jaren 1981-1983 werden er weinig nieuwe koopwoningen verkocht. De economische vooruitzichten waren onzeker. Hoewel de hypotheekrente slechts kort zo extreem hoog was, waren veel potentiële kopers geschrokken en namen zij een afwachterende houding aan.

Alleen de verkoop van zwaar gesubsidieerde premiewoningen had niet te leiden onder de economische recessie. Deze woningen, waarvoor de koper afhankelijk van zijn inkomen tienduizenden guldens subsidie kon krijgen, werden gekocht door mensen die nog niet zo veel geld te besteden hadden. Voor de meesten was het hun eerste koophuis. Het inkomensniveau van de kopers kwam iets boven modaal te liggen (hoofd huishouden). De premies kon men goed gebruiken. Hoewel verschillende malen uit het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen is gebleken dat de koopsubsidies niet altijd bij de laagste inkomens terecht zijn

Bewoners van nieuwe huurwoningen

gekomen, blijkt eveneens dat de kopers zonder de premie nooit tot de koop waren overgegaan.⁸

5.4 De huurders en kopers van nieuwe woningen

Het prijskaartje van de nieuwe woningen is de afgelopen twintig jaar voortdurend gewijzigd. Toch is het altijd mogelijk gebleken om ook voor duurdere woningen huurders te vinden, en werden ook toen de hypotheekrente extreem hoog was nog een beperkt aantal nieuwe woningen verkocht. Het profiel van bewoners van nieuwe huurwoningen is de afgelopen twintig jaar sterk veranderd. Dat van de kopers daarentegen nauwelijks.

De bewoners van nieuwe huurwoningen

Twintig jaar geleden werden nieuwe huurwoningen betrokken door uiteenlopende groepen: meest gezinnen, maar ook jonge echtparen en oudere alleenstaanden. Zoals reeds ter sprake kwam lagen hun inkomens gemiddeld boven modaal. Tien jaar later was de groep huurders heel anders samengesteld. De nieuwe, goedkope huurwoningen van die tijd sloegen aan bij de

8) Zie bijvoorbeeld: J. Willems-Schreuder, *Bewoners Nieuwe Woningen 1988*, 's- Gravenhage 1989.

jonge, startende huishoudens voor wie ze bedoeld waren. Begin jaren tachtig waren jonge alleenstaanden de grootste groep in nieuwe huurwoningen.

De laatste jaren is de groep bewoners van nieuwe huurwoningen opnieuw van samenstelling veranderd. Het aandeel kleine, startende huishoudens is weer gedaald. Kooplustige gezinnen trokken zich reeds in de jaren zeventig terug uit de huursector en zijn de nieuwe huurwoningen sindsdien blijven mijden. Van de recente groei van doorstromende gezinnen naar nieuwe woningen is in de huursector niets te merken. De laatste jaren is alleen het aandeel ouderen in nieuwe huurwoningen sterk toegenomen.

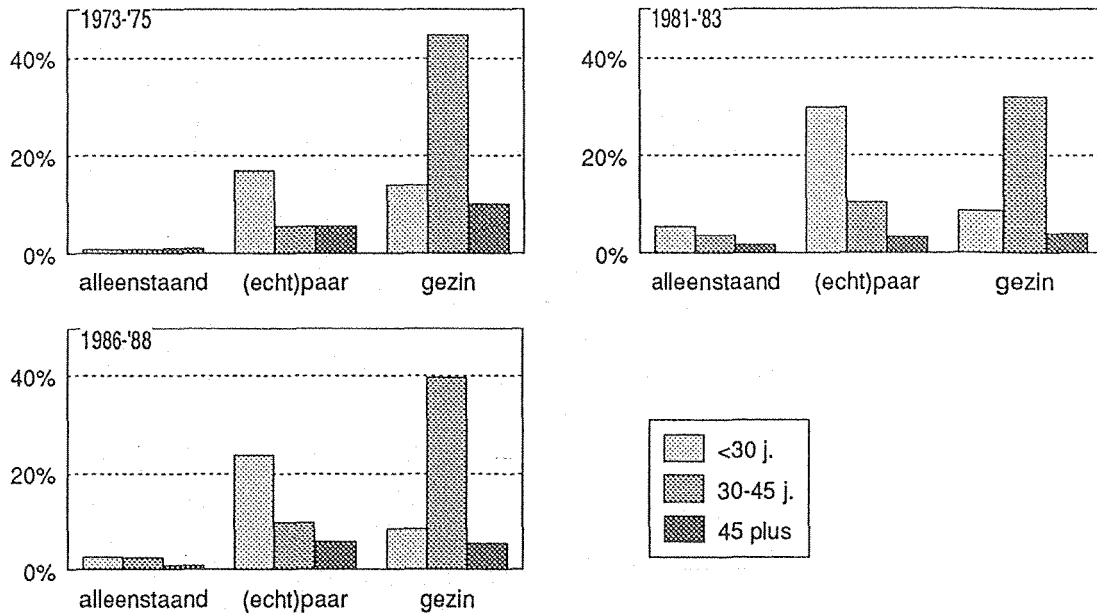
De toename van het aandeel ouderen in nieuwe huurwoningen is opvallend, omdat mensen op leeftijd zich niet snel tot verhuizen laten verleiden. Het aandeel 65-plussers in de totale nieuwbouw is altijd laag geweest (rond de 10%) en is betrekkelijk onafhankelijk van de aard en omvang van het aanbod. Blijkbaar accepteren ouderen als het moet (bijvoorbeeld om gezondheidsredenen) het aanbod dat op dat moment voorhanden is. Nu de andere typen huishoudens minder aan bod komen (starters) of hun interesse naar de koopsector hebben verplaatst (gezinnen) beginnen nieuwe huurwoningen zich te specialiseren als ouderenhuisvesting. In 1988 werd bijna een kwart van de nieuwe huurwoningen betrokken door een huishouden boven de 65 jaar, meer dan ooit tevoren.

Het profiel van de koper

In tegenstelling tot het profiel van de huurder is dat van koper in de loop der jaren niet sterk veranderd. De minst gesettelde categorie - jonge alleenstaanden - ontbreekt vrijwel geheel. Het beeld wordt bepaald door "middelbare" gezinnen met kinderen en door jonge echtparen die op weg zijn middelbare gezinnen te worden. Begin jaren tachtig, toen er voornamelijk premiewoningen werden verkocht, waren de kinderloze stellen relatief sterk vertegenwoordigd. Nu de laatste jaren de ongesubsidieerde sector weer aantrekt worden er weer meer woningen verkocht aan doorstromende gezinnen met kinderen.

Van de jonge stellen hebben vaak beide partners een baan. Dit is evenwel meestal een tijdelijke zaak. Hoewel steeds meer vrouwen een eigen carrière opbouwen loopt de arbeidsparticipatie van vrouwen tussen het 25ste en 35ste levensjaar nog altijd sterk terug.⁹ Ook in nieuwe woningen stoppen veel vrouwen met werken als er kinderen geboren worden. Het tweede inkomen wordt dan ook niet gebruikt om een duurder huis te kopen. De hypotheeklasten en overige vaste woonlasten

9) Knulst en van Beek, *Tijd komt met de jaren*, SCP, Sociale en Culturele Studies, 14, Rijswijk 1990, p 13.

Bewoners van nieuwe koopwoningen

worden afgestemd op het inkomen van de hoofdkostwinner. Het extra inkomen verschaft de nodige financiële speelruimte, waarmee bijvoorbeeld de nieuwe woning meteen volledig kan worden ingericht met de nieuwste meubelen en modernste tijdbesparende apparatuur. Zolang er nog geen kinderen zijn slokt ook de (tweede) vakantie een groot deel van het huishoudbudget op. De auto hoeft dankzij een tweede inkomen niet te leiden onder de aankoop van het nieuwe huis. Omdat beide partners vervoer naar het werk nodig hebben is het bezit van minstens één auto ook welhaast onmisbaar.

Gescheiden markten

Leggen we de profielen van hun bewoners naast elkaar, dan blijkt dat er de afgelopen twintig jaar grote verschillen tussen nieuwe huur- en koopwoningen zijn gegroeid. Begin jaren zeventig waren in beide sectoren de gezinnen in de meerderheid en werden nieuwe woningen in het algemeen, koop én huur, overwegend betrokken door mensen met een bovenmodaal inkomen. Eind jaren tachtig is dat in koopwoningen nog steeds het geval, maar vinden we in nieuwe huurwoningen veel meer alleenstaanden en ouderen en veel minder gezinnen. Alleen jonge echtparen zijn in allebei de sectoren relatief sterk vertegenwoordigd.

Bewoners van nieuwe koopwoningen, omstreeks 1975



Het onderscheid in huurders en kopers is nog tamelijk grof. Binnen zowel huur- als koopsector kunnen meerdere marktsegmenten onderscheiden worden met totaal verschillende doelgroepen. De afgelopen twintig jaar zijn er nieuwe woningen gebouwd in de meest uiteenlopende prijsklassen, van éénkamer HAT-eenheden voor f300 in de maand tot luxe villa's van een paar ton. In het volgende hoofdstuk worden de twee uitersten van het spectrum nader belicht: het goedkoopste deel (de sociale huursector) en het duurste (ongesubsidieerde koopwoningen).

6

Twee uitersten: sociale huurwoningen en ongesubsidieerde koopwoningen

6.1 De sociale huursector

Nederland heeft een roemrijke traditie op het gebied van de sociale woningbouw. Meer dan een derde deel van de totale woningvoorraad is in beheer bij sociale verhuurders. De overheid heeft zich in Nederland in de twintigste eeuw intensief met de subsidiëring van nieuwbouw beziggehouden. In de afgelopen twintig jaar was meer dan de helft van de nieuwbouw zwaar gesubsidieerd (woningwet of premiekoop), in de jaren dat de markt het liet afweten zelfs meer. Het aandeel sociale huurwoningen (woningwet) schommelde grofweg tussen de 30% en de 50%.

In de ons omringende landen is de gesubsidieerde sector lang niet zo omvangrijk. In de Bondsrepubliek Duitsland daalde het aandeel gesubsidieerde woningen van 33% in 1976 naar een krappe 20% in 1988. Ongeveer tweederde daarvan betrof koopwoningen. In Frankrijk schommelt het aandeel gesubsidieerde huurwoningen sinds 1980 rond de 15% à 20%. In Groot-Brittannië, eens een land met een hoge produktie in de publieke sector, is het aandeel sociale woningbouw teruggelopen van 45% in 1980 naar 15% in 1988. Alleen in Denemarken ligt het aandeel sociale huur in de nieuwbouw op een met Nederland vergelijkbaar niveau (32% in 1987).¹

1) Bron: P. Boelhouwer en H. van der Heijden, *Vergelijkende studie naar Volkshuisvestingssystemen in Europa*, DOK-publicatie, te verschijnen.

De jaren van de HAT

De sociale huursector heeft in de eerste helft van de jaren tachtig een belangrijke rol vervuld voor jonge starters. Tot die tijd was een nieuwe woning voor starters met een laag inkomen relatief duur. Een koopwoning was voor hen meestal geen reële optie, en ook voor een nieuwe woningwetwoning moest in 1980 nog altijd f465 per maand neergeteld worden. In de jaren daarna nam niet alleen het aantal nieuwe woningwetwoningen sterk toe, de aanvangshuren gingen omlaag, met als gevolg dat veel nieuwe woningen binnen het bereik van jonge starters kwamen.

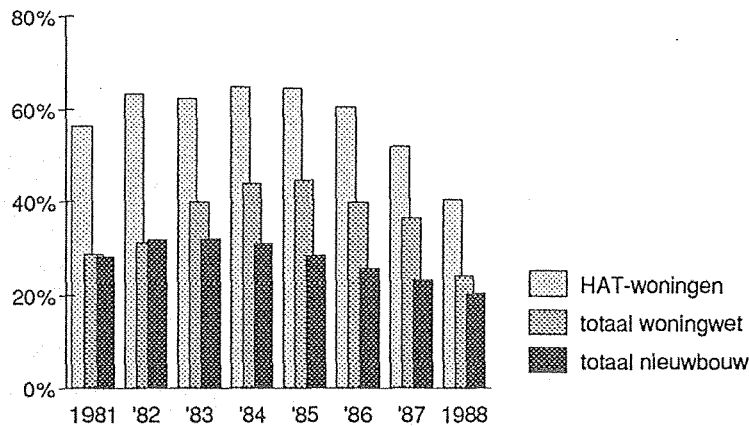
Een bijzondere categorie woningen waren de HAT-eenheden. Kleine, goedkope woningen, speciaal bestemd voor één- en tweepersoonshuishoudens. Tussen 1978 en 1987 zijn ongeveer 80.000 nieuwe HAT-eenheden gebouwd (zowel zelfstandige woningen als eenheden met gemeenschappelijke voorzieningen). Daarnaast kwamen er door verbouw HAT's tot stand. Op het hoogtepunt van de produktie (1983-'84) bedroeg het aandeel nieuwe HAT's ongeveer een kwart van alle nieuwe woningwetwoningen. Mede door toedoen van de HAT liep het huurniveau van nieuwe woningwetwoningen in die jaren terug naar f417. Een nieuwe zelfstandige HAT-woning kon men in 1985 voor f335 per maand betrekken (mediaan).² De HAT-woningen waren een uitkomst voor startende huishoudens. Het aandeel starters in HAT-woningen liep op tot rond de 60%.

Verhuurbaarheid

Keerzijde van de lage huur van HAT-woningen was de kwaliteit. De woningen waren klein, vaak maar één kamer met open keuken. In 1980 was een "gewone" woningwetwoning ruim tweeëneenhalf keer zo groot als de gemiddelde HAT-eenheid (83m² respectievelijk 32m² BKO). Hoewel deze verhouding in de loop der jaren verbeterde in het voordeel van de HAT (74m² tegen 43m² BKO in 1985)³ bleven HAT-woningen aan de kleine kant.

Met de poging kwalitatief redelijke huisvesting voor een redelijke prijs te bieden werden niet altijd de beoogde doelgroepen bereikt. Enerzijds waren de HAT's toch niet zo heel goedkoop, anderzijds ook niet van een zo hoge kwaliteit. HAT-eenheden werden nogal eens geweigerd door woningzoekenden. "Ze zijn te duur voor de groep met weinig eisen en te klein voor de groep die het kan betalen", concludeerde het ministerie in 1983.⁴

- 2) De definitie van HAT in het onderzoek BNW komt niet helemaal overeen met de definitie van het CBS. Enerzijds vindt het onderzoek BNW alleen plaats in zelfstandige woningen, dus niet in onzelfstandige HAT-eenheden. Anderzijds wordt in BNW onder "HAT e.d." meer dan alleen woningen volgens de HAT-regeling gerekend.
- 3) DGVH, Twintig jaar woonkwaliteit, 's-Gravenhage, 1989, p. 37.
- 4) C. Triesscheijn, *Evaluatie wooneenheden*, interne notitie DGVH, 1983.

Aandeel starters in nieuwe woningen

De populariteit van HAT-eenheden werd behalve door prijs en kwaliteit sterk bepaald door de lokatie. In de stadscentra van studentensteden tilden de jonge bewoners minder zwaar aan de geringe oppervlakte van hun huisvesting dan in de buitenwijken. Voor deze bewoners telde dat ze betaalbare woonruimte midden in het bruisende stadsleven hadden gevonden. Op minder stedelijke lokaties was het moeilijker huurders voor de kleine HAT-eenheden te vinden, vooral als er voor niet veel meer geld "volwaardige" huisvesting te vinden was. In Amsterdam behoren HAT-eenheden buiten het centrum inmiddels tot het slechtst verhuurbare deel van de woningvoorraad.⁵

Vergrijzing in nieuwe woningwetwoningen

Het profiel van de huurder van woningwetwoningen is de afgelopen twintig jaar grondig veranderd. Nog meer dan in de huursector als geheel zijn gezinnen uit de woningwet verdwenen. Werd in 1973 nog meer dan de helft van de nieuwe woningwetwoningen door een gezin met kinderen betrokken, in 1988 is dat nog maar een op de zeven. Terwijl in andere sectoren weer meer gezinnen in nieuwe woningen trekken lijkt het erop dat nieuwe woningwetwoningen voor gezinnen hebben afgedaan. Kennelijk zijn er voor deze huishoudens aantrekkelijker alternatieven in andere sectoren voorhanden.

In 1988 werd 22% van de nieuwe woningwetwoningen betrokken door 65-plussers, bijna twee maal zo veel als in 1985. Ook het aandeel 45-65-jarigen is toegenomen (van 14% in 1985 naar 20% in 1988). De ouderen hebben de plaats ingenomen van jonge starters, die de laatste jaren weer wat terrein hebben

5) Bron: Gemeente Amsterdam, Verhuurfunctionarissenonderzoek.

Ouderen in nieuwe woningwetwoningen



prijsgegeven. Als de huidige trend aanhoudt zouden ouderen wel eens de belangrijkste doelgroep voor nieuwbouw in de sociale huursector van de jaren negentig kunnen worden.

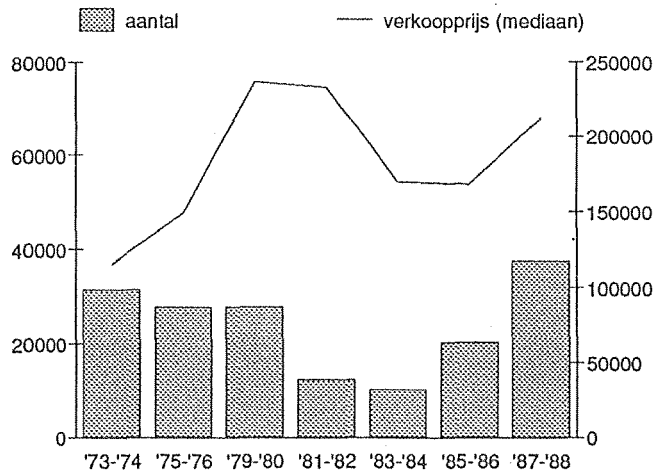
6.2 De vrije sector

Aan de bovenkant van de woningmarkt bevindt zich de ongesubsidieerde sector. De belangstelling van de overheid voor de vrije sector is in de beschouwde periode gering geweest. De duurdere nieuwbouw werd overgelaten aan het spel van vraag en aanbod.

Een fluctuerende markt

De hausse op de koopmarkt en de daaropvolgende recessie aan het eind van de jaren zeventig kwamen reeds ter sprake. Opvallend is dat de prijzen van nieuwe vrije-sectorwoningen nog een jaar of twee erg hoog bleven, op het moment dat de prijzen van bestaande woningen reeds aanzienlijk waren gedaald. De daling van de transactieprizen van alle koopwoningen zette reeds in 1979 in (NVM), terwijl de prijzen van nieuwe vrije-sectorwoningen pas na 1981 scherp omlaag gingen. Blijkbaar had een aantal projectontwikkelaars de crisis niet op tijd zien aankomen, of zaten er dure projecten "in de pijp" die niet meer teruggedraaid konden worden. Net als de bewoners werden ook

Productie en prijsniveau van nieuwe ongesubsidieerde woningen



de aanbieders verrast door het instorten van de markt. Op sommige projecten werd fors verlies geleden.

Na 1983 neemt de productie van ongesubsidieerde woningen weer toe. Ook in de grote steden, waar jaren achtereen bijna uitsluitend sociale woningbouw werd gepleegd, worden de laatste jaren weer meer duurdere woningen gebouwd. In de tweede helft van de jaren tachtig trokken enkele spraakmakende projecten met luxe appartementen de aandacht. In Amsterdam was het project "Amstel Circle" met koopprijzen tot boven de f400.000 het eerste grote appartementencomplex in de vrije sector sinds lange tijd.

Gezinnen van middelbare leeftijd

Het profiel van de koper van ongesubsidieerde woningen is in de loop der jaren vrijwel ongewijzigd, ook in de "crisis"-jaren 1981-'83. Het beeld lijkt sterk op dat van kopers in het algemeen, met het verschil dat jonge huishoudens die hun eerste huis kopen grotendeels ontbreken. Het zijn vooral middelbare gezinnen met kinderen die zich een vrije-sectorwoning kunnen veroorloven, met daarnaast nog een aantal huishoudens op leeftijd. Het inkomensniveau van de kopers ligt - niet verwonderlijk - relatief hoog. In 1988 bedroeg het (mediane) inkomen van de koper van een nieuwe ongesubsidieerde koopwoning bijna anderhalf keer modaal (hoofd huishouden). In tegenstelling tot de prijzen van de woningen fluctueren de inkomens van de kopers niet sterk. Toen begin jaren tachtig de prijzen een uitzonderlijk hoog peil bereikten bleef er een kleine groep kopers over, die dankzij vermogenswinst op hun vorige huis toch nog een nieuwe vrije-sectorwoning kon financieren.

Een comfortabele oude dag

Een niet te verwaarlozen groep kopers van duurdere woningen zijn de ouderen. In 1988 werd 23% van de ongesubsidieerde woningen verkocht aan een huishouden boven de 45 jaar. Op de totale nieuwbouw gezien treffen we ouderen veel vaker in huur- dan in koopwoningen aan, maar als ze kopen dan is het vaak in de vrije sector. Het gaat dan veelal om echtparen waarvan de kinderen het huis uit zijn ("lege nest" gezinnen) en die hun vorige, te groot geworden woning voor een aantrekkelijke prijs kunnen verkopen. Deze ouderen schaffen zich een gerieflijke flat op een mooie lokatie aan.

Mensen op leeftijd zijn bij uitstek de doelgroep voor luxe appartementen. Binnen de vrije sector is de appartementenmarkt slechts een klein segment. Minder dan 5% van de ongesubsidieerde koopwoningen wordt als meergezinswoning gerealiseerd. Van deze appartementen wordt tweederde gekocht door huishoudens boven de vijfenveertig jaar.

Hoe woont de elite?

Wie bemiddeld is kan - binnen de grenzen van het redelijke - wonen waar hij wil. Niet iedereen kiest in zo'n geval voor een nieuwe woning. Veel hangt af van de persoonlijke leefstijl. Sommigen vallen voor de bekoring van een karakteristiek vooroorlogs pand, desnoods met veel geld verbouwd en aangepast aan de persoonlijke eisen. Zoals sommigen een oude Citroën DS verkiezen boven een (even dure) nieuwe Mercedes.

De Franse socioloog Bourdieu onderscheidt een culturele en een economische elite. Beide groepen genieten een hoge status. Beide groepen geven ook veel geld uit aan wonen. Terwijl echter de economische elite de voorkeur geeft aan een alleenstaande bungalow of villa in een suburbaan milieu, besteedt de culturele elite het geld minder aan eigen woningbezit en woont vaker in een (ruim) huurappartement in of nabij het stadscentrum.⁶

In het midden van de jaren tachtig kwam de term "yuppies" uit Amerika overwaaien, waarmee de "young urban professionals" werden aangeduid: jonge huishoudens met goed betalende banen - veelal tweeverdieners - en een voorkeur voor luxe appartementen in de binnensteden. In de praktijk bleek deze groep toch niet zo omvangrijk te zijn, althans als doelgroep voor nieuwe woningen. Het is een misverstand, aldus projectontwikkelaars, dat er een grote groep jonge tweeverdieners bestaat die zich een luxe appartement in de binnenstad kan veroorloven.

6) Zie: H. Ganzeboom, *Leefstijlen in Nederland*, een verkennende studie, Sociaal en Cultureel Planbureau, Rijswijk, 1988, p. 60-61.

Als deze huishoudens al in de stad willen (blijven) wonen, dan zijn ze vooral geïnteresseerd in de bestaande voorraad.⁷

De Avenue als leidraad

In een overzicht van consumptiepatronen typeerde de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid in 1979 een aantal leefstijlgroepen, waarvan er twee geassocieerd werden met duurdere nieuwbouw.⁸ Beide groepen beschikken over de nodige financiën. Beide groepen vertonen ook een hoge graad van consumptie. Alleen het bestedingspatroon verschilt.

De eerste groep is die van de "Avenue-isten": op zijn minst een eind in de dertig, maatschappelijk geslaagd en uit de zware financiële lasten van de eerste tien huwelijksjaren:

"Ze zijn nooit bang geweest om veel geld uit te geven; door handig om te gaan met hypotheek, vormen van fiscale aftrek en de fluctuaties van de rentestand hebben ze een fraai huis kunnen kopen. (...) In hun uitgavenpatroon nemen het huis en de ruim bemeten tuin daaromheen een centrale plaats in: weliswaar getuigen de kleding en de auto van geld en goede smaak, hét middel waarmee ze hun identiteit naar de buitenwereld uitstralen is hun huis."

"De stijl waarin het is uitgevoerd varieert met de tijd, want de Avenue-ist is zeer trendgevoelig, dat wil zeggen: hij kijkt af van de bekende 'betere' woonbladen en fungeert zelf naar beneden weer als 'trendsetter'. (...) Maar wat de volgende trend ook zal zijn, het zal nooit schokkend zijn, nooit pijn doen aan de ogen, het zal altijd gekenmerkt worden door mooie materialen, een verantwoorde vormgeving en een hoge aanschafprijs."

Naast de Avenue-isten zijn er de 'self-made men', die evenzeer tot de economische elite behoren, maar minder geven om de modegevoelige subtiliteiten van stijl en vormgeving. Ze houden van de goede dingen in het leven en kijken niet op een cent.

"Deze levensstijlgroep is vooral te vinden onder zakenlieden van middelbare leeftijd, die op een nogal spectaculaire manier geslaagd zijn in het leven. Hun consumptiepatroon is erop gericht de vruchten van hun inspanningen te plukken en maatschappelijk succes uit te dragen. (...) Ze wonen in een kapitaal vrijstaand nieuwbouwhuis met tuin rondom. De inrichting is overwegend klassiek: veelkleurige bloempatronen, veel bijzettafeltjes, veel snuisterijen, schemerlampen en souvenirs. Ook is er een huisbar."

"De inbouwkeuken is van alle gemakken voorzien en eveneens in klassieke stijl uitgevoerd: de kastjes hebben de halfronde vorm van staldeurtjes al dan niet in echt hout uitgevoerd, met koperen hengsels. Ook de afzuigkap is naar boven toe met koper bekleed, zodat het op

7) DGVH, *Haalbaarheid marktsector Amsterdam*, 's-Gravenhage, 1991, p. 32.

8) A. Hogervorst e.a. *Konsumptieverandering in maatschappelijk perspectief*, Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, 's-Gravenhage, 1979, p. 74-87.

Vrije-sectorwoningen



een echte schouw lijkt. Niet alleen hier, ook in de rest van het huis wemelt het van de technische snufjes, alles is automatisch en van een afstand te bedienen, en het hele huis is op een professionele manier tegen inbraak beveiligd."

Wat is luxe?

Bovenstaande beschrijvingen geven, enigszins stereotiep, een indruk van wat de kopers van een vrije-sectorwoning krijgen voor hun dure geld. In de eerste plaats gaat het om grote woningen op mooie lokaties. Vrijstaande of half-vrijstaande eengezinswoningen met grote tuinen of grote appartementen met dakterras. Rond 1980, op het hoogtepunt van de markt, waren ongesubsidieerde woningen ruim anderhalf keer zo groot als woningwetwoningen. In deze "vette" jaren lag de inhoud van nieuwe ongesubsidieerde woningen gemiddeld ruim boven de 550 m³ tegen 300 m³ voor een woningwetwoning. Gemeten naar woonoppervlak was de grootte in 1981 gemiddeld respectievelijk 97m² en 60m².

Na het instorten van de markt werden er niet alleen veel minder woningen verkocht, de huizen die nog wel verkocht werden waren aanmerkelijk kleiner dan voor de crisis. In drie jaar tijd daalde de gemiddelde inhoud naar iets boven de 400 m³. De laatste jaren zijn de nieuwe ongesubsidieerde woningen weer iets gro-

Het interieur van een vrije-sectorwoning



ter, maar de afmetingen van eind jaren zeventig zijn tot nu toe ongeëvenaard.⁹

Behalve door de grootte van de woning onderscheidt de top van de markt zich door allerlei luxe voorzieningen. Het begrip luxe is betrekkelijk. De open haard geldt niet meer als luxe, nu die in menige gewone premiewoning ook leverbaar is. Een eigen ligplaats voor de zeilboot of een penthouse zijn echter nog steeds voorbehouden aan de happy few.

Uit een inventarisatie van het blad VastGoedMarkt naar aanleiding van de plotselinge opleving van de appartementenmarkt eind jaren tachtig bleek dat veel duurdere appartementen helemaal niet zo luxe waren als de prijs deed vermoeden. In het buitenland, zo stelt het blad, is het volstrekt ondenkbaar dat een project als luxe wordt aangemerkt zonder dat er een tweede badkamer aanwezig is. In het Nederlandse nieuwe aanbod bleek naar schatting slechts een kwart over een tweede badkamer te beschikken. Dit geeft volgens critici te denken over de toekomstwaarde van deze woningen. Kopers van duurdere ap-

9) DGVH, *Twintig jaar woonkwaliteit*, 's Gravenhage, 1989, p. 40.

partementen zijn vrijwel altijd ouderen. De huidige generatie kopers heeft de oorlog nog meegemaakt en is relatief snel tevreden. Over tien jaar zal zich een groep kopers op de appartementenmarkt aandienen die aanzienlijk meer luxe gewend is. Deze verwende naoorlogse generatie zal niet graag in de rij staan voor de badkamer, telkens als de kinderen komen logeren.¹⁰

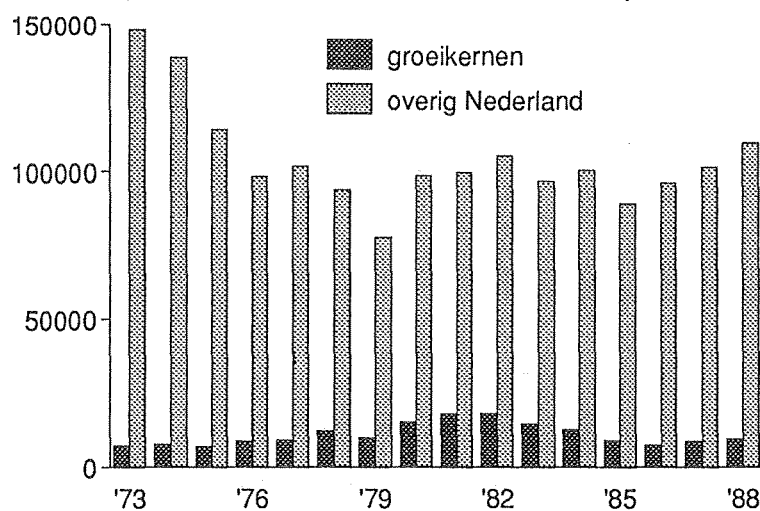
10) L. v. Deelen, *Luxe appartementenmarkt in stroomversnelling*, in: *VastGoedMarkt* 1989, 9.

7

De recrutering van nieuwe bewoners

De ruimtelijke ordening heeft de afgelopen twintig jaar een belangrijke stempel gedrukt op de lokatie van nieuwe woningen. Niet alleen nieuwe woningen, geheel nieuwe wijken en zelfs woonplaatsen werden er gebouwd. Met de "gebundelde deconcentratie" probeerde de overheid in te spelen op de gebleken behoefte aan suburbane woonmilieus. In een select aantal groeikernen werd het fel begeerde eengezinshuis in het groen bereikbaar voor brede lagen van de bevolking. Op het hoogtepunt van deze ontwikkeling kwam 15% van alle nieuwbouw in de groeikernen tot stand. Tegelijkertijd kwam in de steden de stadsvernieuwing op gang, mede mogelijk gemaakt door het vertrek van veel stadsbewoners naar de groeikernen. In oude, traditionele volkswijken werden hele straten afgebroken en vervangen door nieuwbouw.

De woningproductie in de groeikernen en in overig Nederland



De lokatie van de nieuwbouw heeft vanzelfsprekend grote invloed gehad op de verhuisbewegingen van de bewoners. Wie weet hoe de Randstad er uit had gezien als al die duizenden woningen niet in de groeikernen maar elders waren gebouwd, of als de stadsvernieuwing niet had plaatsgevonden. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de recrutering van de nieuwbouw. Waar kwamen de bewoners van nieuwe woningen vandaan, en wat is er in dit opzicht veranderd?

7.2 Dicht bij huis blijven

Winnen en verliezen

"Partir, c'est mourir un peu." Een verhuizing betekent behalve een nieuw begin vaak een afscheid van oude contacten. Bij een verhuizing over een langere afstand zijn oude relaties niet meer te onderhouden. Kinderen gaan naar een andere school en krijgen nieuwe vriendjes en vriendinnetjes. De vroegere burens komen nog wel een keertje kijken, maar het contact verwatert al snel tot het jaarlijkse kaartje met kerstmis en de vage afspraak elkaar toch snel weer eens op te zoeken. Wie over langere afstand verhuist moet in de nieuwe woonplaats een nieuw sociaal netwerk opbouwen, en afscheid nemen van het oude. Niet iedereen vindt dat leuk. Er is een kans dat men in gedachten nog veel bij het oude blijft, dat men last krijgt van heimwee, depressief wordt en een tijdlang minder effectief functioneert.

Tegenover het verlies van de oude vertrouwde omgeving staan de positieve gevolgen van de verhuizing. Mogelijkheden voor nieuwe contacten en het leren omgaan met nieuwe situaties kunnen iemands ervaringswereld verrijken. Vertrouwd raken met de nieuwe omgeving betekent opnieuw de weg weten te vinden, opnieuw iets onder de knie krijgen. Offers als vermindering van de controle over de omgeving zijn in beginsel tijdelijke handicaps die men gewoonlijk snel te boven komt. Heel even voelt iemand zich misschien net een klein kind dat de weg kwijt is. Maar al gauw krijgt het ontdekkingsgevoel de overhand.

Deportatie of eigen keuze?

Veel hangt af van de aanleiding om te verhuizen en de betekenis van de verhuizing in iemands wooncarrière. Een vrijwillige verhuizing, als een bevestiging van een verbetering van iemands sociale positie, is iets heel anders dan een gedwongen verhuizing naar een plek die men niet zelf gekozen heeft en waar men eigenlijk liever niet naar toe gaat. In de internationale literatuur zijn er genoeg voorbeelden van ouderen van wie de gezondheid na een gedwongen verhuizing in het kader van stadsvernieuwing snel achteruit gaat. Na een ramp als Tsjernobyl die tot massale evacuatie leidt, treden bij de betrokkenen naast alle andere gezondheidsproblemen nog extra problemen op die waarschijnlijk zijn veroorzaakt door het gedwongen ver-

trek: verlies aan veerkracht, diepe depressies en een reeks onbestemde klachten.¹

Nederlanders verhuizen "om de hoek"

De meeste verhuizingen naar nieuwe woningen brengen niet zulke ingrijpende veranderingen met zich mee. Als het even kan verhuist men binnen de eigen regio. Als we een straal van 50 kilometer als grens van een regio beschouwen, dan is slechts 7% à 8% van de nieuwbouwbewoners uit een andere regio afkomstig. Bijna 70% van de bewoners van nieuwe woningen is zelfs binnen de huidige gemeente verhuisd. Wat dat betreft wijken nieuwbouwbewoners overigens nauwelijks af van mensen die binnen de bestaande voorraad verhuizen.²

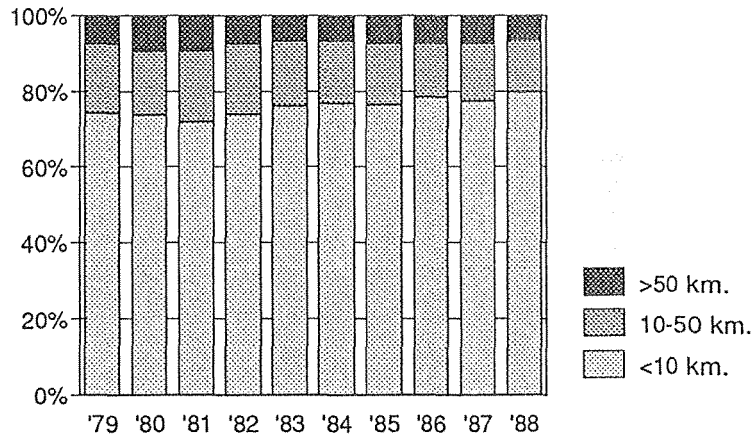
Er is in de loop der tijd weinig veranderd in de afstand waarover men verhuist. Het effect van de toe- en afgenomen bouwstromen in de groeikernen op het totaal aan verhuizingen naar de nieuwbouw is gering. Met een maximum van slechts 15% van de produktie is dat ook niet verwonderlijk. Verhuizingen over een afstand van tussen de tien en de vijftig kilometer³, waaronder de "overloop" gerekend kan worden, komen de laatste tijd wel wat minder voor, maar van grote veranderingen in de verhuisafstanden is geen sprake.

Sociale en economische binding

Op de korte afstanden, waar het gros van de verhuizingen naar de nieuwbouw zich afspeelt, zijn persoonlijke motieven (zelfstandig wonen, huwelijk, gezinsuitbreiding, scheiding) of de wens een betere woning te bemachtigen belangrijke verhuisredenen. Sociale binding, kennis van de lokale woningmarkt en toegankelijkheidsregels bepalen vervolgens de keuze van de nieuwe woonplaats.

- 1) Zie T. Lee, *Moving house and home*, in: S. Fisher en C.L. Cooper, *On the move: the psychology of change and transition*, New York 1990, p.171-189.
- 2) Een vergelijking met het WBO leert dat 70% van alle verhuizingen in middelgrote gemeenten (dus inclusief de bestaande voorraad) binnen de eigen gemeente plaatsvindt en 35% zelfs binnen de eigen of naar een aangrenzende buurt. Volgens CBS-cijfers is er in het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen tussen 1977 en 1986 weinig verandering gekomen. Zie: P. Everaers, *Verhuispatronen en bevolkingsveranderingen in de middelgrote Nederlandse gemeenten, 1977-1986*, Utrecht 1990.
- 3) Afstanden tussen gemeenten zijn hemelsbreed gemeten tussen de zwaartepunten. Het effect van gemeentelijke herindelingen is uitgeschakeld door voor alle jaren de indeling van 1989 te gebruiken. Binnengemeentelijke verhuizingen zijn allemaal tot de categorie onder de tien kilometer gerekend.

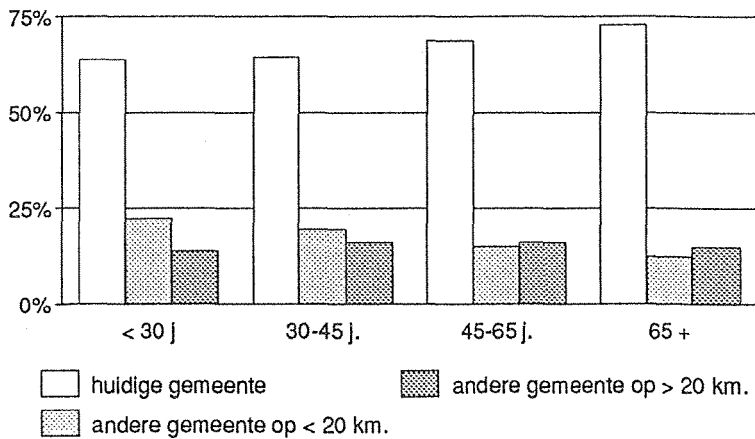
Afstanden waarover men naar een nieuwe woning verhuist



De lokatie van het werk lijkt er steeds minder toe te doen. In 1973 gaf nog 17% het werk als belangrijkste verhuisreden op, in 1987 nog slechts 8%. Dit betreft vooral mensen die over langere afstand verhuizen. Het aandeel forensen onder bewoners van nieuwe woningen is in de loop der jaren nagenoeg constant gebleven. Rond de 55% van de werkende hoofdbewoners is forens.

Ouderen zijn iets meer geneigd binnen dezelfde gemeente te blijven dan jongeren. Aan de andere kant verhuizen ouderen, als ze naar een andere plaats vertrekken, iets vaker over langere afstand. Ze zijn in de regel niet meer vanwege hun werk aan een bepaalde regio gebonden. Het is bekend dat pensioenmi-

Herkomst van de bewoners van nieuwe woningen



granten vaak de voorkeur geven aan een landelijk woonmilieu, desnoods op enige afstand van de vorige woning. Van een massale volksverhuizing na de pensionering, zoals in de Verenigde Staten, waar hele steden in Florida volstromen met ouderen, is in Nederland tot nu toe geen sprake geweest.⁴

Selectieve migratie

Hoewel de meeste bewoners van nieuwe woningen over slechts korte afstand verhuisd zijn, hebben al deze verhuizingen wel voor een herverdeling van de bevolking gezorgd. Het belangrijkste ruimtelijk effect van de nieuwbouw was een verhuisstroom uit de steden naar kleinere plaatsen in de omgeving. De afgelopen tien jaar (1979-1988) verlieten jaarlijks bijna 12.000 huishoudens de grotere Nederlandse steden om zich in een nieuwe woning in een kleinere plaats te vestigen. Daar stond een omgekeerde stroom van slechts 3.000 per jaar tegenover. De vele jongeren die zich jaarlijks in de studentensteden vestigen komen echter nauwelijks in nieuwe woningen terecht. Zij vinden hun weg in de bestaande voorraad en in de kamerverhuur.

7.3 Nieuwe bewoners in nieuwe steden

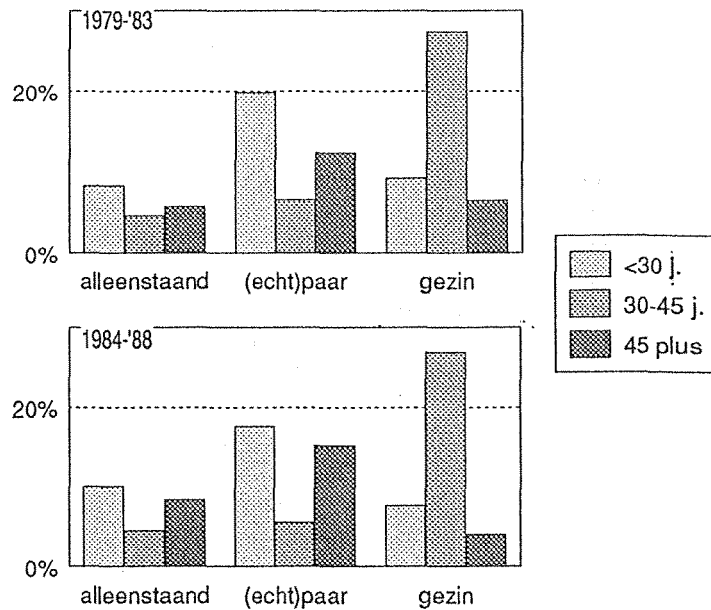
"Overlopers" werden ze genoemd, de mensen die naar de nieuwe wijken in de groeikernen vertrokken. Ze gingen om een huis, dat ze in de "donorsteden" niet konden krijgen. Onderstaand voorbeeld is illustratief voor de vele jong-gehuwden die in de groeikernen hun start op de woningmarkt wisten te maken.

"Gré Rook van nummer 2 is geboren op Marken. Zij is jong, een meisje met een spijkerbroek met krulletjespermanent in een groot, spiksplinternieuw ingericht huis met foto's van Marken in de gang en een album met trouwfoto's in het grote wandmeubel... Haar man komt uit Amsterdam en werkt daar nog steeds als verwarmingsmonteur. Ze zijn naar Lelystad gekomen om het huis. Binnen zes weken hadden ze er een, in Amsterdam maakten ze geen enkele kans."⁵

Niet alleen starters trokken naar de nieuwe steden. Ook doorstromers werden aangetrokken door de ruime, nieuwe woningen die plotseling beschikbaar kwamen. Mensen uit de stadsvernieuwingsbuurten bijvoorbeeld zagen kans hun woonsituatie aanmerkelijk te verbeteren.

"Het eerste dat Ali Klaassen (34 jaar) vertelt is dat alle kristallen asbakken en vazen, poppen met tulen rokken, zilveren roomstelletjes, kunstbloemen, schemerlampen met kristallen pegels, de goudfluwelen bank, het glimmende bergmeubel, de salontafel, de

- 4) Th. Vergoossen, *Pensioenmigratie in Nederland*, een onderzoek naar de relatie tussen pensionering en woonplaatsverandering, Nijmegen 1983.
- 5) Uit: *Het nieuwe land; bouwen en wonen in de IJsselmeerpolders*, Vrij Nederland, 2 juni 1979.

Bewoners van nieuwe woningen in de groeikernen

slaapkamerameublementen, het zwarte poedeltje en de drie kinderen ook in de driekamerwoning in de Kinkerbuurt waren gestouwd. Je kon er je kont niet keren. De huiselijke spanningen liepen er zo hoog op dat herhuisvesting in Amsterdam met het idee kwam naar Lelystad te verhuizen.⁶

Aanvankelijk waren het vooral gezinnen met kinderen en jonge (echt)paren die naar de groeikernen trokken. Toch waren de alleenstaanden niet geheel afwezig. In de loop der tijd is er een lichte verschuiving opgetreden. Het aandeel jonge alleenstaanden is toegenomen, evenals het aandeel oudere één- en tweepersoonshuishoudens. Wellicht bevinden zich in die laatste groep ouders van jonge overlopers, die in het voetspoor van hun kinderen de stap naar de groeikern maken.

Pionieren

In het begin was het voor bewoners van nieuwe woningen in de groeikernen wel pionieren. In de snel uit de grond gestampste wijken, vooral in de nieuwe steden in de polders, waren winkels en openbaar vervoer niet altijd tijdig aanwezig. Stuwende werkgelegenheid is er eigenlijk nooit goed van de grond gekomen. Het fenomeen "groene weduwe" deed zijn intrede. Overdag waren de mannen elders aan het werk en bleef voor de vrouwen

6) idem.

het huishouden, het koffiedrinken bij de buurvrouw en de verveeling.

*"Gró's haakwerk heeft zijn sporen achtergelaten: gehaakte gordijntjes voor alle ramen en oranje gehaakte valletjes in de keuken. Vriendinnen heeft ze in de twee jaar dat ze op Pampus woont niet gemaakt. Ze komt alleen iedere dag 'hiernaast'."*⁷

Hapgrage bouviërs

Eventuele gevoelens van heimwee werden echter goedgemaakt doordat kinderen het in de groeikernen onmiddellijk naar hun zin hadden. Een overloper legt uit waarom hij het in de stad niet meer uithield na de geboorte van zijn eerste kind:

"De nadelen van de woning, die eerst als onbelangrijk werden gevoeld, gingen uitgroeien tot voortdurende bronnen van irritatie. De vochtplekken in de slaapkamer werden al maar groter, het geratel van drillboren op de trambanen in de vroege ochtend al maar harder, het gesjouw met kinderwagens en fietsen op de trap al maar zwaarder. En zelfs de overloop kreeg bezoek van fietsendieven.

Op straat groeide het onbehagen in een even snel tempo. Opeens zag ik de opengescheurde vuilniszakken, de poep van de hapgrage bouviërs, het stof en puin van sloopwerk verderop. Kleinigheden, waar je voor die tijd overheen keek.

*In dat sombere, ouderwetse gebouw om de hoek zaten dus de openbare kleuterschool en de lagere school van onze buurt. De stoep tussen de voordeur van mijn huis en de stadsbussen met hun dieseldampen was vier meter breed en daar zouden mijn kinderen later moeten spelen."*⁸

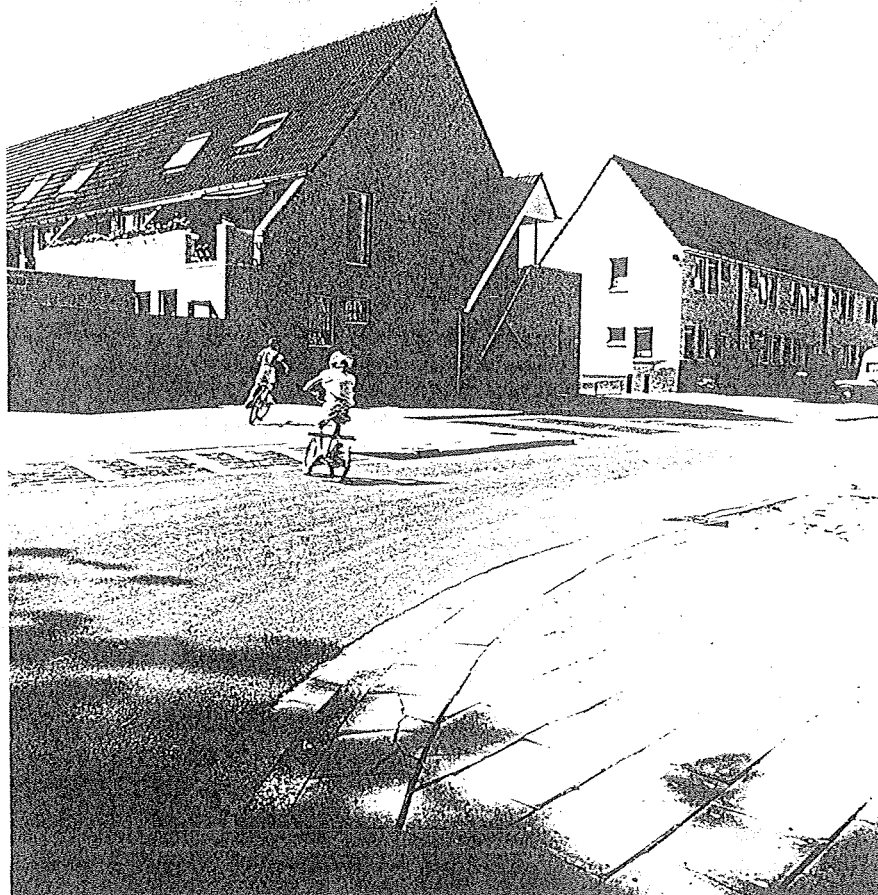
In de groeikernen konden kinderen veilig en onbelemmerd in de tuin of op straat spelen, hadden de ruimte en konden op de fiets naar school. Veel jonge stellen begonnen onmiddellijk na vestiging aan het stichten van een gezin. Het ontbreken van een uitgaansleven werd daarbij niet als een gemis ervaren. Sommige oppervlakkige waarnemers zagen het slaapstad-karakter van de groeikernen zelfs als stimulans voor grote gezinnen: "...a day spent in Almere gives some insight into its residents' relatively high propensity to reproduce. To be honest, there just isn't much else to do."⁹

7) Vrij Nederland, op. cit.

8) C. Brendel, *Waarom ik een overloper werd*, in: Het Parool, 6 september 1983.

9) M. Nelson, *Birthrate blooms in virgin territory of Dutch frontier*, in: The Wallstreet Journal, New York, 29 juni 1987.

Kinderen voelden zich in de groeikernen onmiddellijk thuis



Een huiselijke leefstijl

Wat bezielt mensen om in een suburbane nieuwbouwwijk te gaan wonen? Het is niet louter en alleen de beschikbaarheid van de woning die ze in de stad niet konden krijgen. Mensen die kiezen voor een nieuwe woning in een suburbaan woonmilieu, of dat nu een traditionele "luxe" suburb of een groeikern is, houden er een levensstijl op na die getypeerd kan worden als "huiselijk".¹⁰ Belangrijkste kenmerk van deze leefstijl is dat veel waarde wordt gehecht aan bezigheden in en rond het huis. Televisiekijken, handwerken, knutselen en tuinieren zijn favoriete hobbies. Activiteiten buitenshuis, zoals het bezoek aan een theater, worden door de "huiselijken" zelden ondernomen. En wil men toch een keertje uit, dan is de grote stad niet echt ver.

10) E. Machielse, *Stedelijke Elite; terug van weg geweest?* Een analyse van de aantrekkingskracht van de stad voor de hogere inkomensgroepen, in: Bovenkerk, F. en L. Brunt (red.) *De andere stad, achter de façade van de nieuwe stedelijke vitaliteit*, Amsterdam/Utrecht 1989.

"Het concertgebouw van Almere staat in Amsterdam" was een van de favoriete uitspraken van voormalig landdrost Han Lamers.

De huiselijke manier van leven brengt met zich mee dat de woning behalve als slaappleats primair beoordeeld wordt op de kwaliteiten als verblijfplaats. De ligging ten opzichte van een stedelijk centrum is van secundair belang. Des te belangrijker is de ruimte in het huis, de mogelijkheid de zolder tot knutselkamer te verbouwen en de aanwezigheid van een tuin op het zuiden. De huiselijke leefstijl, die zowel bij gezinnen met kinderen als bij kinderloze huishoudens wordt aangetroffen, blijkt in suburbane woonmilieus het beste te gedijen.

De nieuwe woning in de suburbane woonwijken wordt door de "huiselijken" alom gewaardeerd. Vooral de traditionele eengezinswoning met een tuintje voor en achter benadert bij veel mensen het ideaalbeeld dat zij van een woning hebben. Een kritische woningzoekende formuleerde het als volgt:

*"Het zou eigenlijk een heel conventionele woning moeten zijn, geen woonerven, niet op elkaar, in elkaar, boven elkaar, onder elkaar, gewoon een straat met een huis zoals een kind dat tekent, met vier muren en een dak erop."*¹¹

Hang naar stabiliteit

Critici spreken soms met afschuw over de eenvormigheid en karakterloosheid van de suburbane nieuwbouwwijken uit de jaren zeventig en tachtig. "Ik voelde altijd medelijden - en dat voel ik nog - voor mensen die gedwongen waren te wonen in dergelijke massale nieuwbouwwijken."¹²

Wat de een als saai en eentonig overkomt geeft de ander echter een gevoel van zekerheid. Verhuizen naar een geheel nieuwe wijk is niet helemaal zonder risico. Hoe zal de buurt zich ontwikkelen?

*"Het zal je maar gebeuren dat je een woning koopt van twee ton en links en rechts - door welk beleid dan ook - verloedert die zaak, komt er een populatie waarvan je zegt, jezus, ik vind David Bowie best aardig, maar niet iedere avond op geluidskracht acht of zo."*¹³

Het feit dat de woningen in de directe omgeving allemaal hetzelfde karakter hebben zien de bewoners eerder als een voordeel dan als een tekortkoming. Menging van financieringscategorieën en woonvormen op microniveau worden meestal niet op prijs gesteld. De meeste bewoners voelen zich het beste thuis tussen soortgenoten. Reeds in 1960 werd

11) E. Machielse, op. cit.

12) E. Portnoy, in: *Wonen in naoorlogse wijken*, Fragment Uitgeverij 1986.

13) E. Machielse, op. cit.

Een homogene buurt wordt door veel bewoners op prijs gesteld



op grond van een vergelijkende studie geconstateerd: "In nieuwe woonwijken in West-Europa legt men over het algemeen een zekere mate van reserve tegenover burens aan de dag; men is selectief in zijn contacten en er zijn aanwijzingen, dat men zijn kennissen bij voorkeur kiest uit dezelfde sociale laag."¹⁴ Vooral gezinnen met kinderen hechten aan een overzichtelijke, nette buurt.

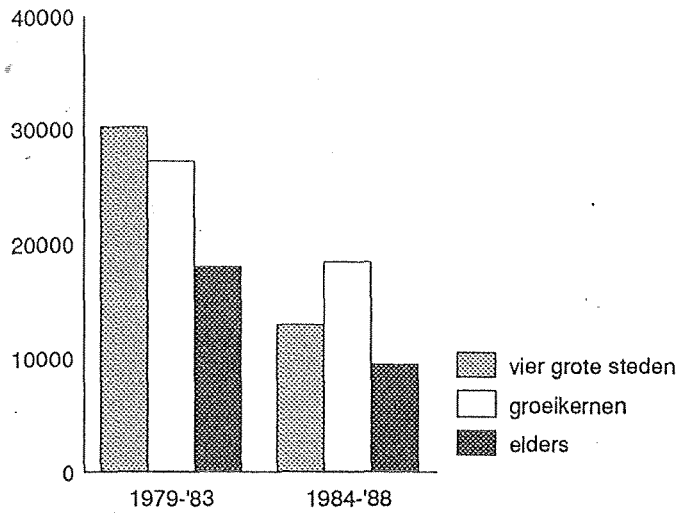
*"Kinderen veranderen in één klap iemands huisvestingssituatie. De mensen die in cafés in de Amsterdamse binnenstad neerbuigend praten over 'gedeporteerde overlopers' en 'sherry drinkende groene weduwen' hebben zelf meestal geen kinderen."*¹⁵

Kort na vestiging zijn de contacten binnen een nieuwe buurt nog intensief. In deze pioniersfase is men op elkaar aangewezen, doordat de voorzieningen en de verbindingen met het stadscentrum en andere plaatsen nog gebrekkig zijn. Iedereen ziet zich voor dezelfde problemen geplaatst. Men leent elkaars gereedschap en koopt samen voordelig zand voor in de tuin. Naarmate een woonwijk ouder wordt gaan sociale status en speciale interessen een belangrijke rol spelen in het sociale verkeer, en wordt men selectiever in het contact met burens. In een homogene woonwijk is de kans dat men zich ook op lange termijn thuis-

14) D. de Jonge, *Moderne woonidealen en woonwensen in Nederland*, Arnhem, 1960, p. 100.

15) C. Brendel, op. cit.

*Herkomst van de bewoners van nieuwe woningen in de
groeikernen*



voelt het grootst. Waar de buitenstaander eentonigheid ziet, ziet de bewoner een waarborg voor stabiliteit. En zelfs de critici moeten toegeven dat medelijden met de bewoners van de suburbs misplaatst is. "Wanneer men hen vraagt of ze zich daar gelukkig voelen zeggen ze meestal ja."¹⁶

Groeikernen zijn allang geen zanderige vlakten zonder voorzieningen meer



16) E. Portnoy, op. cit.

Groeikernen worden volwassen

De groeikernen zijn allang geen zanderige vlakten zonder voorzieningen meer. De kleine boompjes zijn groter geworden, evenals de vele kinderen. Ondanks een enkele spijtoptant is er van een massale terugkeer naar de donorsteden nooit sprake geweest. De gestage stroom nieuwbouw bood ook de mogelijkheid om door te stromen binnen de groeikernen. In de periode 1984-1988 is de instroom bijna gehalveerd ten opzichte van de periode 1979-1983, en zijn de groeikernen zelf als leveranciers van bewoners van nieuwe woningen belangrijker geworden dan hun donorsteden. In dat opzicht zijn ze steeds meer op "normale" gemeenten gaan lijken.

7.4 Oude en nieuwe stadsbewoners**Nieuwe bewoners in oude buurten**

Verreweg de meeste nieuwe woningen van de afgelopen twintig jaar zijn gebouwd in geheel nieuwe steden of in stadsuitbreidingen op lokaties buiten de bestaande bebouwde kom. Toch werden ook binnen de bestaande stadsgrenzen woningen gebouwd, op veldjes die al jaren lang braak lagen, op voormalige bedrijfsterreinen of als vervangende nieuwbouw in het kader van de stadsvernieuwing. In de periode 1986-1989 kwam ongeveer 10% van alle nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van de grote steden tot stand.¹⁷

De nieuwbouw in de stad was geheel anders van samenstelling dan die "in de wei". Waar in de buitenwijken en nieuwe steden de eengezins-koopwoningen in de meerderheid waren, werden in de bestaande stad voornamelijk huurwoningen in gestapelde vorm gerealiseerd. De stadsvernieuwing was bijna uitsluitend

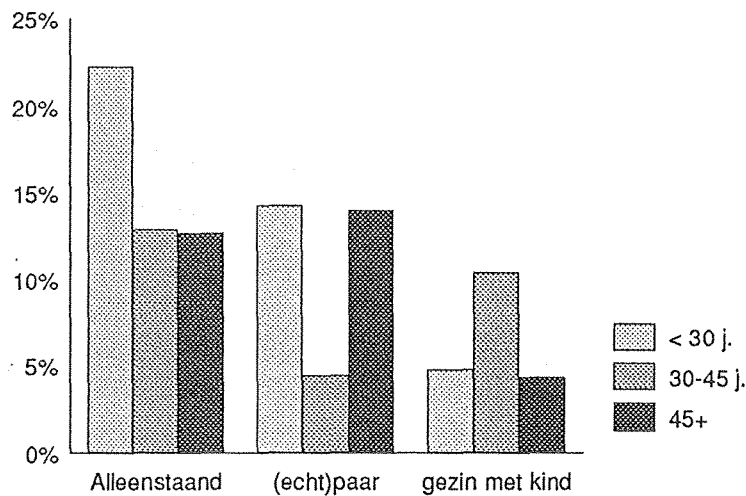
Nieuwe woningen in oude stadswijken en in nieuwe uitleggebieden die in de periode 1986-1989 betrokken werden

		binnen het bestaand stedelijk gebied	in nieuwe uitleggebieden
eengezins	huur	10	23
	koop	14	66
meergezins	huur	68	9
	koop	7	2
totaal		100%	100%

bron: WBO 1989-'90

17) In dit hoofdstuk wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: de in 1971 bebouwde kom van steden met meer dan 100.000 inwoners.

Bewoners van de nieuwbouw in oude stadswijken



sociale huur. In de Haagse Schilderswijk bijvoorbeeld werd 100% woningwet gebouwd.

Oude buurten veranderden door stadsvernieuwing van uiterlijk en ook van bevolking. Veel oorspronkelijke bewoners keerden niet terug in de nieuwe woningen. Zij hadden inmiddels elders een woning naar hun zin gevonden (bijvoorbeeld in een groeikern), of voelden er niet voor nog jaren in een opgebroken straat te zitten. Degenen die wel in de buurt bleven wonen kregen gezelschap van een groep die als "nieuwe stedelingen" te typeren is. Deze mensen waren meestal niet in de stad geboren, maar hadden zich vanwege studie gevestigd. Op zoek naar goedkope huisvesting kwamen ze in de 19e-eeuwse wijken terecht, waar ze als buurtbewoners gemakkelijk konden doorstromen naar een nieuwe woning.¹⁸

Hoewel gezinnen met kinderen niet geheel ontbreken vinden we onder de bewoners van nieuwbouw binnen het bestaand stedelijk gebied veel kleine huishoudens, zowel jong als oud. Door terugkeer van de oorspronkelijke buurtbewoners in de stadsvernieuwingsbuurten is het aandeel ouderen relatief hoog. Daarnaast zijn de oude stadswijken duidelijk in trek bij de nieuwe generatie jonge alleenstaanden.¹⁹

De tegenstellingen tussen "oude" en "nieuwe" buurtbewoners vinden we terug in de interieurs van hun nieuwe woningen. Oude buurtbewoners namen hun duurzame klassieke meubelen

18) G. Anderiesen, en A. Reijndorp, *Gescheiden werelden, sociale segmentering in 19e-eeuwse stadswijken*, CGO-UvA, Amsterdam, 1989.

19) Het betreft hier de bewoners van nieuwe woningen uit 1984, 1986 en 1988.

gewoon mee naar de nieuwe woning. Tot verdriet van menig architect zijn achter de strakke, moderne kunststof kozijnen van de stadsvernieuwing dezelfde roze gordijnen te bewonderen die ook de afgebroken woningen sierden. De stereotiepe inrichting ziet er als volgt uit:

"In het halletje hangt de wand vol met spreuken, meest op tegeltjes of plankjes, in de trant van 'eigen haard is goud waard'. De meubels zijn bijna allemaal groot en van eikenhout. De grootbeeld kleuren-TV is prominent aanwezig en staat 's avonds altijd aan. Overdag staat de draagbare radio aan en strooit met een redelijk volume gezellige piratenmuziek de kamer in. In de kamer hangt een porseleinen engelenbeeld als kroonluchter: het blote knaapje met vleugels heeft twee elektrische kaarslampen in zijn handen."²⁰

Gehecht aan de stad

De nieuwe woningen van de nieuwkomers worden heel anders ingericht. Hier geen massief eikehout. Liever goedkoop en toch stijlvol voor een paar jaar dan in één keer peperdure meubels voor de komende twintig jaar. Veel nieuwkomers verkeren in een mobiele levensfase, zijn niet geworteld in de buurt en weten absoluut niet of ze over een paar jaar nog in hun nieuwe woning zullen wonen.

Veel nieuwe stedelingen waarderen het wonen in de stad, vooral vanwege de nabijheid van allerlei grootstedelijke voorzieningen. Niet dat ze er dagelijks gebruik van maken, maar als ze het willen zitten ze binnen tien minuten in het theater of in een leuke kroeg. In tegenstelling tot de "huiselijken" in de suburbs waarderen deze "uitgaanders" hun nieuwe woning in de eerste plaats om de ligging ten opzichte van allerlei grootstedelijke voorzieningen.²¹ De nieuwe stadsbewoners lijken iets van een nieuw elan te weeg te hebben gebracht. Veel import-stedelingen zijn gecharmeerd geraakt van de bekoringen van de grote stad en wonen vaak al veel langer in de stad dan ze bij hun komst hadden verwacht.

20) Loo, H. v.d., R. Loozen en J. Oosterman, *Buurt in balans; Levensstijlen in nieuw Oudwijk*, Utrecht, 1988.

21) E. Machielse, op. cit., p. 154.

8

Andere woningen, andere bewoners

De neerslag van twintig jaar nieuwbouw

In de periode 1968-1988 zijn gemiddeld jaarlijks ruim honderd-duizend nieuwe woningen gebouwd. Dat is meer dan de totale woningvoorraad van de stad Utrecht, ieder jaar weer. Het is moeilijk in enkele woorden samen te vatten wat de betekenis is geweest van deze twintig jaar nieuwbouw. Bij elkaar gezet zouden alle nieuwe woningen uit die tijd de omvang van Berlijn, Sydney of Chicago ruim overtreffen. Duizenden bouwvakkers, verhuizers, woning-inrichters en notarissen zijn er direct of indirect bij betrokken geweest. En uiteraard een paar miljoen bewoners.

Aan de bewoners zijn duidelijk de veranderingen in het nieuwbouwprogramma van jaar tot jaar af te lezen. Zo ging het grote contingent sociale woningbouw in de eerste helft van de jaren tachtig gepaard met een toename van het aandeel jonge starters. Eind jaren tachtig worden er weer meer duurdere koopwoningen gebouwd en treffen we minder starters en meer doorstromende gezinnen in nieuwe woningen aan.

Omgekeerd hebben veranderingen in de vraag invloed op de nieuwbouw gehad. De ongesubsidieerde sector is sterk aan conjunctuurschommelingen onderhevig geweest. Daarnaast waren er meer structurele veranderingen in de vraag. Met het woonrecht voor jongeren werd eind jaren zeventig een grote behoefte aan starterswoningen zichtbaar. De gezinsverdunding van de afgelopen twintig jaar heeft er toe bijgedragen dat er gemiddeld steeds kleinere woningen werden gebouwd. Net als in de totale bevolking zijn de huishoudens in nieuwe woningen steeds kleiner geworden.

De betekenis van de nieuwbouw is misschien wel het duidelijkst te zien aan de ruimtelijke gevolgen. Waar eens koeien graasden wonen nu mensen. Plaatselijk zijn enkele kleine volksverhuizingen opgetreden. Toch is het totale verhuispatroon de afgelopen twintig jaar opmerkelijk constant gebleven. Bewoners van nieu-

we woningen komen niet van ver. Gemiddeld drie van de vier huishoudens zijn binnen een straal van tien kilometer verhuisd, meestal binnen de huidige gemeente. Ook in de groeikernen werd de "eigen" bevolking als doelgroep voor nieuwbouw al spoedig belangrijker dan de "overloop".

Nieuwe doelstellingen

De volkshuisvesting van de afgelopen twintig jaar heeft vooral in het teken gestaan van kwantiteit. Het ziet er nu naar uit dat de woningnood, in de zin van een woningtekort, in grote delen van het land tot een aanvaardbaar niveau is gedaald. De doelstelling een continue bouwproductie te verzekeren, die in de jaren tachtig tot zo veel sociale woningbouw leidde, is verdwenen. De omvang van de gesubsidieerde nieuwbouw zal verder afnemen en zwaar gesubsidieerde nieuwbouw zal vooral de huisvesting van de lagere inkomensgroepen ten goede komen.¹

Ook het ruimtelijk beleid is veranderd. De "gebundelde deconcentratie", beeldbepalend voor de afgelopen twintig jaar, heeft plaatsgemaakt voor een beleid dat gericht is op versterking van de stadsgewesten. Dit beleid gaat uit van woningbouw in en nabij de grote steden.²

Luisteren naar de consument

Naarmate de keuzemogelijkheden op de woningmarkt groter worden krijgt de consument meer te zeggen. Op belangrijke aspecten blijft de invloed van de overheid onverminderd groot. Waar geen huizen gebouwd (mogen) worden zullen ook geen mensen gaan wonen. Waar wel gebouwd wordt zal echter steeds duidelijker naar de consument geluisterd moeten worden. De ervaring heeft geleerd dat woningen en woonwijken die al te zeer afwijken van van mensen willen weinig toekomstwaarde hebben. Hoe ziet de consument van de jaren negentig er uit en hoe wil hij wonen? Zal zijn verhuisgedrag veel veranderen en kan het beleid daar veel invloed op uitoefenen?

Sommige verhuispatronen lijken diep geworteld en moeilijk te beïnvloeden. De afgelopen twintig jaar hebben bewoners bijvoorbeeld steevast veel meer waarde gehecht aan sociale binding dan aan economische. Op het moment van verhuizen houden bewoners van nieuwe woningen wel enigszins rekening met de lokatie van hun werk. Terwijl het forensisme in Nederland de afgelopen twintig jaar is toegenomen is dat bij bewoners van nieuwe woningen niet het geval. De lokatie van het werk is bij bewoners van nieuwe woningen echter zelden een doorslaggevende verhuisreden, en na de verhuizing is toch nog meer

- 1) E. Heerma, *Volkshuisvesting in de jaren negentig*. Tweede Kamer der Staten Generaal, zitting 1988-'89, nr. 20.691-2,3.
- 2) Ministerie van VROM, *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra*, Op weg naar 2015, Deel 1, ontwerp planologische kernbeslissing.

dan de helft forens. Zullen mensen straks dichterbij hun werk gaan wonen als er meer woningen in en bij de grote steden gebouwd worden?

De consument van de toekomst

Aan de hand van trends kan wel een idee verkregen worden van de consument van de toekomst. In de sociale huursector is, zonder dat dit expliciet de bedoeling was, de afgelopen twintig jaar een selectie opgetreden van bewoners van nieuwe woningen. Gezinnen met kinderen trokken zich reeds in de jaren zeventig terug uit de huursector en zijn nieuwe huurwoningen sindsdien blijven mijden. De laatste jaren is het aandeel ouderen in nieuwe sociale huurwoningen sterk toegenomen. Als we deze trend doortrekken zouden ouderen wel eens de belangrijkste afnemers van sociale nieuwbouw kunnen worden.

Niet alle trends kunnen doorgetrokken worden. In feite is er nog niet zo heel veel bekend over de huishoudens die in de nabije toekomst de vragers zullen zijn. Vast staat dat in de jaren negentig de kritische doorstromers van middelbare leeftijd de toon zullen aangeven, alleen al door de omvang van deze leeftijdsgroep. Deze mensen zijn niet onbemiddeld en zullen in staat zijn een koopkrachtige vraag uit te oefenen. De nieuwbouw zal moeten inspelen op verschillende woonculturen, waarvan sommigen zich nog moeten manifesteren. Daarbij zal het niet alleen gaan om de woning 'sec' maar vooral om het woonmilieu in brede zin: de woning plus de fysieke, sociale en culturele omgeving.

De weerslag van twintig jaar nieuwbouw

De normen van de consument van morgen worden voor een deel bepaald door het aanbod van gisteren. De suburbane wijken van de afgelopen twintig jaar worden belangrijke recuteringsgebieden voor de nieuwbouw van de toekomst. De "overlopers" willen hun woonsituatie verder verbeteren en ook hun kinderen dienen zich als vragers op de woningmarkt aan. Het zal nog moeten blijken welke effecten het opgroeien in een nieuwbouwwijk van de jaren zeventig of tachtig heeft gehad. Van heimwee naar de grote stad zullen de kinderen van de suburbs in ieder geval geen last krijgen. Het is de vraag of een stedelijk woonmilieu hen zal aanspreken. In een recent onderzoek in de regio Rotterdam bleek dat woningzoekenden zonder grote-stad-ervaring er op voorhand van uitgaan dat het woonklimaat in Rotterdam onaantrekkelijk is, vanwege vermeende vervuiling, verpaupering, onveiligheid en anonimiteit.³ Grootgebracht met het idee van de auto als vanzelfsprekend en noodzakelijk vervoermiddel, de eengezinswoning als normale woonvorm en gewend aan scheiding van wonen en werken zoe-

3) Machielse, op. cit., p. 153.

ken zij uitsluitend op lokaties in de regio. Bij velen komt het idee van wonen in de stad niet eens in hun hoofd op.

Een nieuw stedelijk elan?

Aan de andere kant bevinden zich in de steden grote groepen "oudere jongeren", die zich voor werk of studie op jonge leeftijd hebben gevestigd, en die het stedelijke leefklimaat hebben leren waarderen. Deze mensen zijn nog niet aan het einde van hun wooncarrière en zoeken hun volgende woning meestal in eerste instantie in de grote steden. Potentiële klanten voor nieuwe stedelijke woonmilieus zijn vooral onder deze groep te vinden. Het zal mede van de nieuwbouw afhangen of deze mensen ook de komende jaren in de stad blijven wonen of wellicht alsnog kiezen voor een suburbaan woonmilieu.

Toekomstwaarde

Nieuwe woningen worden niet alleen gebouwd voor de eerste bewoners. Een mensenleven is te kort om een woning in zijn geheel te consumeren. Daarin verschilt de woning fundamenteel van een consumptie-artikel als de auto. Het begrip toekomstwaarde heeft bij de bouw van nieuwe woningen en woonwijken altijd een belangrijke rol gespeeld. De gevolgen van de afgelopen twintig jaar nieuwbouw zullen nog lang merkbaar zijn. Waar nu mensen wonen zullen niet snel meer koeien grazen.

De 2,5 miljoen nieuwe woningen van de afgelopen twintig jaar zullen er, kernoorlog of overstroming daargelaten, nog we even blijven staan. Een hele generatie heeft er reeds een deel van hun leven doorgebracht en komende generaties zullen dat nog doen. Gaan we er voor het gemak van uit dat de gemiddelde woning een levensduur heeft van honderd jaar en gedurende die tijd 14 maal nieuwe bewoners krijgt, dan is de betekenis van twintig jaar nieuwbouw samen te vatten in: 250 miljoen jaar woongenot voor 35 miljoen huishoudens. Voorwaar geen geringe prestatie.