MMXXX

Woonverkenningen

WONEN IN 2030

MMXXX

Woonverkenningen MMXXX

WONEN IN 2030

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting
Den Haag, juli 1997

Wie aan het eind van deze eeuw verkenningen over het jaar 2030 uitbrengt, kan de verdenking van een 'fin de siècle' gevoel op zich laden, zeker als het na vijftig jaar DGVH de eerste keer is dat je dat doet. En kan de toekomst eigenlijk wel gekend worden? Alleen de zekerheid van verandering bestaat. De komende decennia zullen we vergrijzen; zullen Europese verhoudingen en de internationale verhoudingen tussen economische machtsblokken veranderen; en staat de kwaliteitsbeleving van onze samenleving ter discussie. Deze veranderingen zullen hoe dan ook niet aan het dagelijks leven van mensen en dus ook niet aan het wonen voorbij kunnen gaan. Hoe precies, dat blijft in letterlijke zin een verkenning. Het doel daarvan is om bouwstenen aan te dragen voor de gedachtenvorming over toekomstig beleid, zodat tijdig kan worden ingespeeld op veranderingen in de volkshuisvesting en de omgeving daarvan.

De 'Woonverkenningen MMXXX' die voor u liggen, verschijnen in een fase waarin de volkshuisvesting transformeert van een kwantitatieve woningbouwopgave naar een kwalitatief en integraal woonvraagstuk. De toekomstvisie die hier wordt neergelegd draagt natuurlijk de sporen van zijn tijd. Daarom gaan de verkenningen vooral over toekomstige woonmilieus, en ligt er een accent bij het wonen in de sociale context. Dat alles laat de aandacht voor het belang van de fysieke bouwopgave als zodanig natuurlijk onverlet. Ongetwijfeld zal voor het einde van deze eeuw 'de woning van 2030' nog worden verkend.

De 'Woonverkenningen MMXXX' komen onmiskenbaar uit hetzelfde familienest als 'Nederland 2030, de Verkenning Ruimtelijke Perspectieven' van de Rijksplanologische Dienst. Daar waar 'Nederland 2030' de nadruk legt op ruimtelijke ontwikkelingen en strategiën op het (inter)nationale en regionale schaalniveau, leggen de 'Woonverkenningen MMXXX' de nadruk op de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving op lokaal niveau. In deze verkenningen maken we daarom ook zichtbaar wat de gevolgen voor de volkshuisvestingsopgave kunnen zijn binnen de vier ruimtelijke perspectieven.

De verkenningen zijn mede tot stand gekomen door de inbreng van mensen uit 'het veld' van zeer verschillend pluimage. Wetenschappers, bestuurders, corporatievertegenwoordigers, schoolkinderen en vele andere deskundigen hebben in verschillende bijeenkomsten, workshops, interviews, of door verschillende onderzoeken danwel door het schrijven van essays hun bijdrage geleverd. Die interactie is buitengewoon verrijkend gebleken.

In de wetenschap dat 'Woonverkenningen MMXXX' belangrijke bouwstenen aandraagt voor de inrichting van het toekomstig volkshuisvestingsbeleid, is dit document op 1 juli 1997 tezamen met 'Nederland 2030' aan de bewindslieden van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangeboden. Zij zullen de politieke vertaling van deze schets voor hun rekening nemen.

In de overtuiging dat met deze verkenningen voldoende stof voor discussie en overdenking is aangedragen, moedig ik allen die hart hebben voor de volkshuisvesting, aan het debat hierover aan te gaan. Ik ontmoet u graag op de symposia, conferenties of andere gelegenheden in de verschillende arena's die de komende tijd over het wonen in 2030 zullen plaatshebben.

De Directeur-Generaal van de Volkshuisvesting, mr L.H.J. Kokhuis

Inhoudsopgave

Voorwoord

DEEL I: CENTRALE VRAAGSTUKKEN

DEEL II: DE ANALYSE

1

1 Inleiding Pag. 6
1.1 Vernieuwing grondslag volkshuisvesting 7
1.2 Nieuwe dilemma's 8
Sociaal probleem én sociaal dilemma 8
1.3 De rol van de overheid 9

2

2 Trends in de volkshuisvesting: centrale vraagstukken 12
2.1 Toekomst: vreemdeling, vanwaar komt gij? 13
De Wederopbouw voorbij: perspectief op groei 13
Verbreding van beleid 14
Van groei naar krimp 14
Van bouwen naar wonen 15
2.2 De centrale vraagstukken van deze Woonverkenningen 15

3

3 Decors voor 2030 18
3.1 Inleiding 19
3.2 Economische ontwikkelingen 21
Werkgelegenheid en arbeidsparticipatie 22
3.3 Demografische ontwikkelingen en huishoudenssamenstelling 23
Opbouw bevolking 23
Huishoudensontwikkeling 25
Regionale demografische ontwikkeling 25
3.4 Sociaal-culturele ontwikkelingen 26
Waarden, normen en keuzeruimte 26
Levensfase en keuzeruimte 27
Niet-monetaire hulpbronnen 28
Keuzeruimte en bestuur 28
3.5 Technologische ontwikkelingen 28
3.6 Decors 2030 29

4

4 Wonen in 2030 32
4.1 Sociaalculturele trends en de betekenis van het wonen 33
Het belang van woonmilieus 35
Nieuwe zekerheden 36
4.2 Groepen woonconsumenten en hun woonbehoeften 37
'Mainstreamers': groeiende keuzeruimte 37
Bijzondere vragers 37
'Substreamers': veel keuzeruimte, weinig geld 38
'Drop-outs': Kleine keuzeruimte en laag inkomen 38
4.3 De vraag naar woonmilieus 39
Een woonmilieutypologie 40
De dynamiek in het sociale veld, dynamiek in de vraag naar woningen 41
4.4 Conclusies 43

5

5 Duurzame woonmilieus 46
5.1 Woonmilieus en kwaliteit 47
Het begrip duurzame woonmilieus 47
Duurzaamheid: norm of afweging? 49
5.2 Nationaal: landelijk of stedelijk wonen 50
Stedelijke woonmilieus 51
Landelijke woonmilieus 53
Spanningen en knelpunten op nationaal niveau 54
De samenhang met ruimtelijke perspectieven 55
Een schets van stad en land 57
5.3 De stad: hecht of versnipperd? 61
Ontwikkeling in de vraag naar stedelijke woonmilieus 61
Knelpunten op stedelijk niveau 63
De samenhang met de ruimtelijke ontwikkelingen 64
Een schets van de veranderingsopgave 67

6

6 Volkshuisvesting en de agenda van de toekomst 76
Bevindingen 77
6.2 Individuele preferenties en collectieve waarden: de scheidslijn tussen privaat en publiek domein 78
Aanpak 78
Het paternalistisch perspectief: de overheid als hoeder 80
Het utilitaristische perspectief: de overheid stimuleert de markt 80
Weging 81
Duurzaam beheer van woonmilieus 81
6.3 De kanteling van het betaalbaarheids-vraagstuk. 82
De kwaliteit van het wonen en consumptiedwang 83
Ouderenzorg, extramuralisering en wonen. 84
Dak- en thuislozen 85
6.4 Sociale sortering 86
De koopgrens als sociale scheidslijn? 87
6.5 Herstructurering als maatwerk 88
Aanpassingsvermogen woonmilieus 89
Aanpassingsstrategieën voor Centrum-stedelijke milieus 90
Aanpassingsstrategieën voor Centrum-dorpse woonmilieus 91
Aanpassingsstrategieën voor Buiten-centrummilieus 92
Aanpassingsstrategieën voor Randmilieus 94
Landelijke woonmilieus 95
Management van de herstructureringsopgave 96
6.6 Woningcorporaties kansrijk netwerk in stedelijk beheer 97
Maatschappelijk netwerk 97
Corporaties in bestuurlijk perspectief 98
Evaluatie 101

7

7 Het vervolg 104

Geraadpleegde literatuur 106
Overzicht van gespreksronde en workshops 110
Achtergrondstudies Woonverkenningen 2030 110

Colofon 112

1 Inleiding

1.1 Vernieuwing grondslag volkshuisvesting

De toekomst kan gekend noch gemaakt worden, maar inspirerende en creatieve gedachten werpen hun schaduw vooruit. Wat we zoeken, zijn vernieuwende ideeën en een verbeelding waarmee we de toekomstige mogelijkheden beter kunnen benutten. De Woonverkenningen onderzoeken deze mogelijkheden aan de hand van economische en sociaal-culturele verkenningen. Ze prikkelen de lezer tot het ontwikkelen van ideeën over hoe ook in de toekomst een aantrekkelijke woonomgeving vorm kan worden gegeven. Een woonomgeving die ruimte en geborgenheid biedt aan iedereen, zonder uitsluiting van wie dan ook.

De terechte vraag die dit oproept, is of we nu, anno 1997, al zinvolle uitspraken kunnen doen over de manier waarop mensen in de toekomst willen wonen. Onze samenleving kenmerkt zich door een groeiende keuzeruimte van individuen. Een keuzeruimte die ervoor zorgt dat de relatie tussen de macro-economische en demografische ontwikkelingen en de woonwensen van mensen steeds sterker onvoorspelbaar wordt. De woonwensen zijn niet langer in vaste patronen te vangen. Toch is vooruitzien zinvol. Aantrekkelijke woonmilieus zijn doorgaans de milieus die 'gerijpt' zijn, en die door jarenlange bewoning door meerdere generaties hun vaste vorm hebben gekregen. Woonmilieus moeten groeien, en daarom is het goed nu al na te denken over de richtingen waarin dat kan gebeuren.
Dit is des te belangrijker omdat de marges voor veranderingen klein zijn. Een woning gaat in Nederland gemiddeld 125 jaar mee. Zo duurt het duizend jaar voor de hele woningvoorraad is vervangen. Het jaar 2030 is dus veel dichterbij dan menigeen denkt. De uitbreiding van de voorraad tot dat jaar is nog geen 20% van die uit 1997. Mocht daarom blijken dat de woonwensen in de komende decennia gaan veranderen - en de huidige signalen wijzen in die richting - dan is het zaak nu al te beginnen met het aanpassen en herstructureren van de woningvoorraad. Met nieuwbouw alleen kan aan de veranderende woonwensen bij lange na niet worden voldaan.

De Woonverkenningen onderzoeken de contouren waarbinnen de toekomstige woonwensen zich kunnen ontwikkelen. Met behulp van onder meer macro-economische modellen geven ze de context waarbinnen de toekomstige bewoner zijn woningvraag kan realiseren. Zo kan een scenario worden gebouwd waarin de keuzen van de bewoners van 1997 worden vertaald naar de keuzen van bewoners in 2030. Daarmee is nog niet aangegeven hoe de mensen in 2030 hun keuzen gaan waarderen als ze de gevolger van de som van hun keuzen overzien, voor bijvoorbeeld hun leefomgeving of de buurt waarin ze wonen.

Wat we met de Woonverkenningen wèl kunnen, is de richting aangeven waarin de Nederlandse volkshuisvesting zich in de toekomst zal kunnen bewegen, en welke nieu we opgaven daarbij op 'haar pad' komen. Daarmee staat het beleid niet vast. Maar met de aangedragen 'bouwstenen' kan het beleid wel beter voorsorteren op de toekomst. De dilemma's die zich daarbij voordoen, worden in dit inleidende hoofdstuk alvast kort op een rijtje gezet.

1.2 Nieuwe dilemma's

De garantie op een woning van een basiskwaliteit is jarenlang een centraal aandachtsveld voor de overheid geweest. Met het verkleinen van het woningtekort is het belang daarvan aan het afnemen. Nu meer en meer blijkt dat niet zo zeer de kwantiteit van het woningaanbod de centrale zorg is, maar de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving, komen voor de volkshuisvesting andere uitdagingen in beeld.

Sociaal probleem én sociaal dilemma

Natuurlijk blijft het sociaal probleem van de betaalbaarheid van het wonen voor de groe pen in de samenleving met een laag inkomen ook in de toekomst een zorg. Deze zorg zal zich alleen verder uitstrekken: niet alleen de zorg voor een goed dak boven ieders hoofd, maar ook de garantie om een eigen gewenste omgeving te kunnen kiezen, een omgeving die niet alleen wordt bepaald door de fysieke en ecologische kwaliteiten, maa ook door de sociale samenstelling en de beschikbaarheid van voorzieningen.

Het accent in de zorg van de volkshuisvester verschuift van de woning naar de woonom geving. Opgaven in de woonomgeving hebben in bepaalde delen van Nederland te ma ken met problemen rond sociaal isolement, onveiligheid, werkloosheid en sociale spanning. Veel van deze problemen concentreren zich in oudere stadswijken. Om ze aan t pakken, is meer nodig dan alleen stadsvernieuwing, integraal wijkbeheer en gerichte wijkontwikkeling. Het gaat ook om zorg voor maatschappelijke betrokkenheid en part cipatie van alle lagen van de bevolking. Op het terrein van het wonen gaat het dan om de zorg voor de medeverantwoordelijkheid van bewoners voor de kwaliteit van hun wonen.

Door deze verbreding komt ook de relatie met andere sociale problemen scherper naa voren. De leefbaarheid van woonmilieus is mede afhankelijk van overheidsingrijpen. Zo leiden de - overigens veelal op zichzelf gewenste - initiatieven tot herstructurering, stadsvernieuwing of uitbreiding in steden tot verandering van de kwaliteit en daarmee de identiteit van buurten. Zeker daar waar de schaal van de verandering groot is, met

relatief veel nieuwbouw voor nieuwe bewoners, kan een situatie ontstaan waarin de zittende bewoners vervreemden van hun eigen buurt, of door prijsontwikkelingen worden verdrongen naar andere buurten. Soms ook kunnen nieuwe enclaves 'herkenbaar' worden afgezonderd van de rest van de buurt en vormen sentimenten rond eigen herkenbare waarden en normen de reden zich af te schermen. In een aantal gevallen kan dat leiden tot privatisering van de openbare ruimten of tot verdringing van mensen met minder inkomen uit aantrekkelijke buurten. In het buitenland doen zich dergelijke ontwikkelingen reeds voor.
Naast dit sociaal probleem zal de zorg van de overheid zich in de toekomst gaan richten op de gevolgen van de toename van de kwaliteitsvraag. De groeiende keuzemogelijkheden van woonconsumenten leiden tot nieuwe sociale dilemma's. Een behoefte aan woningen op de grens van de stad en de natuur leidt bijvoorbeeld tot een groeiende suburbanisatie. De door ieder afzonderlijk gewenste ruimtelijke kwaliteit leidt tot een afname in de beschikbaarheid van die kwaliteit. De verstedelijkingspatronen vormen daarom in toenemende mate een zorg voor de volkshuisvesting. Welke afwegingen maken individuen daarbij tussen verschillende deelbelangen (reistijden, bereikbaarheid van voorzieningen, veiligheid, groen en ruimte, et cetera) en in welke mate speelt hierbij het algemene belang van de kwaliteit van de open ruimte mee?

1.3 De rol van de overheid

Met de verschuiving van het probleem van een kwantitatief woningtekort naar het vraagstuk van de verdeling van de kwaliteit van het wonen, wordt de taak van de overheid anders.

De rol van de overheid als alleen bewaker en initiator van betaalbare huisvesting is niet langer vanzelfsprekend. De overheidstaak verschuift van initiatieven nemen voor bouwprogramma's naar het bewaken van de juiste belangenafweging. Bij nieuwe initiatieven speelt die afweging onder meer tussen de belangen van zittende bewoners en nieuwkomers, en tussen de belangen van ruimte en het milieu enerzijds en de individuele behoefte aan ruimte anderzijds. De aandacht van de overheid verschuift daarmee van de inhoud (bouwprogramma's) naar het proces (belangenafweging): van 'zorgen voor' naar 'zorgen dat'.

In een aantal gevallen ontstaat een nieuwe consensus over de noodzaak van ingrijpen. Veiligheid, milieu en gezondheid zijn onderwerpen die velen ter harte gaan. In brede geledingen van de bevolking is men van mening dat de overheid hier initiatieven moet nemen. Voor deze vraagstukken bestaan echter geen eenvoudige, 'generieke' oplossingen. Datzelfde geldt voor sociale vraagstukken. 'Amerikaanse toestanden' bijvoorbeeld, waarin grote ongelijkheid tussen bevolkingsgroepen tot ruimtelijke segregatie leidt, worden in Nederland door een meerderheid van de bevolking afgewezen. Veeleer is hier steeds sprake van een behoefte aan maatwerk, aan oplossingen die aansluiten bij het karakter van de buurt. In die zin is sprake van een beweging van generiek naar specifiek beleid.

De behoefte aan reflectie op de rol van de overheid, die in deze Woonverkenningen wordt geboden moet in dat licht worden gezien. Het traditionele overheidsingrijpen in

de volkshuisvesting was ingegeven door een brede consensus over de aanpak van de sociale problemen. Voldoende woningen tegen betaalbare prijzen was de remedie, een aanpak die op nationaal niveau met generiek beleid gestalte kon krijgen.

Met de verschuivingen in het sociale vraagstuk en de vervlechting met de problematiek van ruimte en milieu, worden oplossingen op maat steeds belangrijker. Hierbij is een voortdurende afweging tussen functionele, sociale en ruimtelijk-ecologische belangen aan de orde. Immers, ontwikkelingen op het gebied van milieu en ruimtegebruik zijn niet sociaal neutraal maar beïnvloeden de keuzemogelijkheden van individuen in ongelijke mate.

De centrale vraag in de Woonverkenningen is daarom hoe deze beide onderwerpen binnen één sector kunnen worden opgepakt en wat dat betekent voor de overheidsinzet. De Woonverkenningen gaan dus over de vraag hoe een duurzame kwaliteit van de woonomgeving kan worden gerealiseerd met gelijktijdig een gelijkwaardige keuzeruimte voor alle individuen: "Duurzaamheid is (dan) de zorg voor toekomstige generaties, voor hún keuzevrijheid."[1]

[1] Boer, de M. 1995, Milieu, ruimte en wonen. Tijd voor duurzaamheid, Den Haag

2 Trends in d volkshuisvesting centrale vraagstukke

2.1 Toekomst: vreemdeling, vanwaar komt gij?

Toekomstverkenningen, zoals deze Woonverkenningen, zijn altijd voor een deel een weerspiegeling van het verleden. Wat we nu voorzien voor de toekomst wordt sterk gekleurd door onze eigen ervaringen en door de manier waarop we de huidige situatie waarderen en beoordelen. Het is dus zo gek nog niet om de achteruitkijkspiegel te gebruiken bij het vooruitzien. Dat doen we in dit hoofdstuk. Met brede penseelstreken worden de trends van bouwen en wonen uit het verleden geschetst, meer in het bijzonder die van de laatste 35 jaar. Dat is immers de periode van vooruitzien uit de Woonverkenningen.

Uit de analyse van de 'verleden trends' wordt duidelijk hoe hoog de snelheid in de veranderingen was. En ook dat het volkshuisvestingsbeleid gedurende lange tijd 'gevangen' was in zijn samenhang met de woning(bouw)markt, de kapitaalmarkt en de inkomens- en prijspolitiek. Die verwevenheid maakte dat het beleidssysteem van de volkshuisvesting moeilijk beheersbaar was. Pas nu sinds enkele jaren het volkshuisvestingsbeleid is vereenvoudigd, heeft het zich als het ware van zijn ketens kunnen bevrijden.

De Wederopbouw voorbij: perspectief op groei

Rond het jaar 1960 is de Wederopbouw voltooid. Nederland heeft zich bevrijd van de naweeën van de Tweede Wereldoorlog: de oorlogsschade is hersteld, de economie weer opgebouwd en de welvaart tot ruim boven het vooroorlogs peil gebracht. Aan de mobilisatie-economie komt een einde. De spaarzaamheid en soberheid die de Wederopbouwperiode kenmerkten, bepalen rond 1960 echter nog heel sterk de analyse van de toekomstige beleidsopgaven. Niemand voorziet nog de bijna onvoorstelbare economische groei en de toename van de welvaart, net zo min als de ingrijpende veranderingen in demografisch en cultureel opzicht. Pas gaandeweg de jaren zestig verandert het perspectief van de beleidsmakers.

Van de distributie van schaarste en het streven naar terugkeer naar normale marktverhoudingen, verandert het beleid in stimulering van de groei. Hiertoe wordt ook het ruimtelijk beleid ingezet: de Tweede nota ruimtelijke ordening is van het groeidenken doortrokken. Binnen een periode van vijf jaar doet zich aldus een wisseling in het perspectief voor, die in het beleid nog lang zal doorwerken en steeds verder zal worden ingevuld en uitgewerkt. De rol van de overheid is opnieuw gedefinieerd. Haar taak is voortaan het borgen van het productieniveau en van het 'bouwen voor de toekomst'. Als gevolg hiervan stijgt de woningproductie fors en de woningkwaliteit neemt toe. De nadelen van de centrale planning worden pas later duidelijk, in de vorm van een hoge uniformiteit in de bebouwing en het te grote gewicht van efficiency in de bouwproductie. Het is het bijna onvermijdelijke dilemma: centralisatie leidt tot eenvormigheid. Die eenvormigheid wordt daarna steeds vaker als een probleem ervaren. De gemiddelde kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland is hoog, maar er zijn weinig uitschieters naar boven en beneden. De kraakbeweging en de actiegroepen 'bouwen voor de buurt' uit de jaren zeventig maken duidelijk dat ook bewoners zelf zeggenschap willen over de inrichting van hun woningen en woonmilieus.

Verbreding van beleid

Bij het betreden van de jaren zeventig komen in het beleid nieuwe thema's naar vore
Mede als reactie op het eenvormige bouwen uit eerdere jaren wordt een nieuwe over-
heidstaak geformuleerd: het bevorderen van differentiatie in de woningkwaliteit, con-
form de toenemende differentiatie in de woningvraag. Er komt daarnaast meer nadru
op de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Hierop wordt nieuw beleid ingezet, inclu-
sief een experimenten-programma. Het Rijk legt de basis voor een ruimtelijk beleid va
gebundelde deconcentratie en voor het groeikernenbeleid. Hierbij is weliswaar sprake
van initiatief van onderaf (de grote steden), maar de aanjaag- en planningsfunctie wo
den niettemin op centraal niveau geplaatst. Het is een periode van grote vervlechting
van het ruimtelijk en het volkshuisvestelijk beleid, met name op lokaal niveau.

Ook neemt het besef toe dat economische groei de veroudering van de bestaande voo
raad versnelt. Vernieuwing en reconstructie van de stedelijke centra en van de oude
woningvoorraad vormen aldus een nieuwe opgave. Ook deze wordt in hoge mate cen-
traal gestuurd, in combinatie met de intensieve samenwerking met gemeenten. Omd
groei gepaard gaat met relatieve achterstand, wordt het steeds belangrijker dat ieder-
een, ongeacht het inkomen, in de groei kan delen, ook in de sfeer van de huisvesting
Herverdeling binnen de volkshuisvesting, door middel van de individuele huursubsidi
woningverbetering voor zittende bewoners en een sociaal geïndiceerd stadsvernieu-
wingsbeleid, wordt daarom als beleidsopgave moeiteloos aan het repertoire toegevoeg

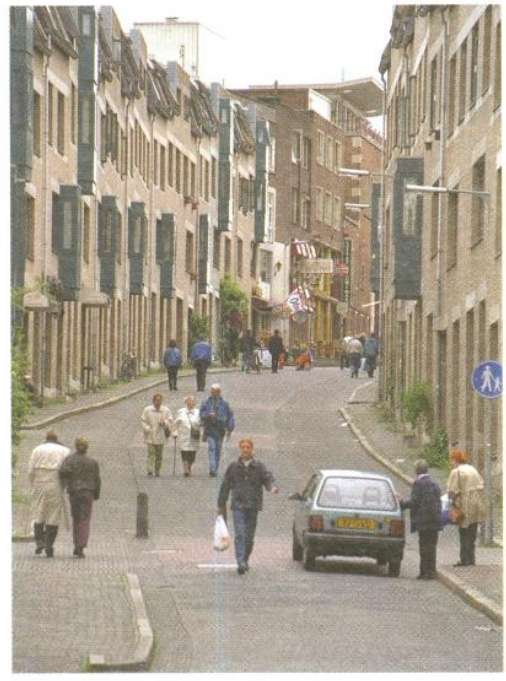
De jaren zeventig, waarin deze verbreding van beleid ook instrumenteel gestalte krijg
zijn daarmee erfgenaam van het decennium ervoor. Tegelijk vormen ze een symbool
van de verbreding van de verzorgingsstaat waarvan in dezelfde jaren zestig de funda-
menten werden gelegd.

Van groei naar krimp

De economische stagnatie aan het eind van de jaren zeventig, in combinatie met de
hoge inflatie, hebben binnen de beleidssector wel gevolgen, maar deze worden dan
niet voorzien. De groei van de vraag naar koopwoningen bijvoorbeeld, geflankeerd
door overheidsgaranties en de ruime hypotheekverstrekking, leidt tot een ongekende
prijsstijging. De risico's van een terugslag op de koopmarkt worden maar zelden in
beeld gebracht.
Wanneer die ongemeen hard toeslaat, zet het Rijk het sturend potentieel van het volk
huisvestingsbeleid maximaal in. Er dreigt een rampzalige stagnatie op de bouwmarkt
De investeringen in nieuwbouw, met name die in de groeikernen, worden gestabili-
seerd, die in de woningvoorraad en in de oude stadsdelen zelfs aanzienlijk opgevoerd
beide met omvangrijke rijkssteun. Uit een oogpunt van crisispolitiek valt hier veel vo
te zeggen, maar de kosten (de hoge objectsubsidies) zijn er ook. Zij werpen hun scha
duw over het beleid dat de tien jaar nadien gevoerd kan worden.

Zo worden de beleidsmakers kort achtereen verrast door de snel wijzigende externe
omstandigheden en de schoksgewijze herstructurering van de economie en de finan-
ciële markten. Men raakt daarna als het ware gevangen in de interne noodzaak tot
beleidsaanpassing. De Parlementaire Enquête Bouwsubsidies, die in 1986 start, maa
de baan vrij voor beleidsaanpassingen, die overigens daarvóór al waren verkend. De
verdere decentralisatie van de subsidiëring en de verzelfstandiging van de woningcor
poraties zijn hiervan het resultaat. Deze herordening maakt het beleidssysteem trans
paranter.

De centrale regie van investeringen verdwijnt snel nu deze in toenemende mate aan het marktmechanisme worden overgelaten. Het contrast met de jaren zestig kan nauwelijks groter. Terwijl toen het volkshuisvestingsbeleid in het kielzog van de economische groei uitdijde, wordt het centrale thema nu de krimp van het beleidsdomein. De Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig thematiseert deze ontwikkeling: de veranderingen in beleid van de voorafgaande jaren worden in een perspectief geplaatst, en voor de toekomst wordt een duidelijke koers uitgezet. De uit de Tussenbalans uit 1991 voortvloeiende extra huurstijgingen leiden tot een versnelde subsidie-afbraak.
De afkoop van de subsidieverplichtingen met de bruteringsoperatie in 1995 is meer dan alleen een financiële operatie. Het is de afsluiting van een periode van herstructurering van beleid.



Van bouwen naar wonen

Aan de randen van het beleid komen nu andere beleidsopgaven en -samenhangen in zicht. Vraagstukken van milieubeheer en duurzaam bouwen krijgen meer accent. Het bevorderen van menging en spreiding van de bevolking, en het tegengaan van sociale uitsluiting, komen steeds meer op de voorgrond. De individuele huursubsidie wordt daarbij steeds meer als een vangnet gezien, waarvan de nadere uitwerking nauw samenhangt met het beleid voor de sociale minima. Vooral op stedelijk niveau vindt tegelijk een herijking plaats van het volkshuisvestingsbeleid, mede in verband met het streven naar vergroting van de groeipotenties van de stedelijke economie. De sociale vraagstukken van leefbaarheid en wijkbeheer komen meer op de voorgrond, en vergen op lokaal niveau andere coalities dan voorheen.

Concluderend kunnen we stellen dat het naoorlogse beleidssysteem van de volkshuisvesting is getransformeerd van centrale sturing en planning naar ordening en marktwerking, van een kwantiteitsvraagstuk naar een kwaliteitsvraagstuk, en van een enkelvormig bouwproductievraagstuk naar een integraal woonvraagstuk.

2.2 De centrale vraagstukken van deze Woonverkenningen

Voor de toekomst wordt, door het nog steeds veranderende decor, een nieuwe verschuiving in de vraagstukken voor de volkshuisvesting voorzien. Het zijn juist deze vraagstukken, die in de Woonverkenningen worden verkend.

De groeiende economische voorspoed stelt het vraagstuk van de woonkwaliteit voorop. Daarbij verschuift de aandacht van de woning naar het woonmilieu. Bewoners beoordelen de kwaliteit van het wonen aan de hand van de functionaliteit van de woning (grootte, tuin et cetera) en de woonomgeving (bijvoorbeeld bereikbaarheid), de samenstelling van de bevolking, de veiligheid in de buurt, de voorzieningen, de hinder en de ruimte. Deze kwaliteiten vormen samen de bouwstenen voor het woonmilieu. Eén van de centrale vraagstukken voor de volkshuisvesting is: hoe zal de vraag naar verschillende woonmilieus zich ontwikkelen, en welke sociale en ruimtelijke gevolgen heeft dat? In hoofdstuk 3 en 4 staat deze analyse centraal.

Een eerste vraagstuk tegen die achtergrond is: wie vormen de toekomstige doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid en wat moet voor die groepen worden gedaan? Dit

vraagstuk houdt verband met de economische groei, de demografische en de sociaal-culturele ontwikkelingen. Hoofdstuk 4 gaat nader op dit vraagstuk in.

Een tweede vraagstuk heeft betrekking op de duurzaamheid van woonmilieus in funct tionele, sociale en ruimtelijk-ecologische zin. Voldoen de woonmilieus nog in functi nele zin? Leidt de toenemende vraag naar kwaliteit bij mensen met een grote keuze-ruimte tot een scherpere scheiding tussen stad en ommeland en/of een scherpere scheiding tussen woonmilieus binnen de stad? Kan de huidige grote sociale diversite binnen de woonmilieus op lange termijn in stand blijven, of ontstaan processen van sociaal-ruimtelijke sortering? Hoe pakt de duurzaamheid van woonmilieus uit bij ver schillende ruimtelijke perspectieven? Dit vraagstuk staat centraal in het eerste deel v hoofdstuk 5.

Een derde vraagstuk is: wat zijn de kansen voor de stad tegen de achtergrond van de zich ontwikkelende woonmilieuvoorkeuren en de mogelijke ruimtelijke perspectieve Dit vraagstuk staat centraal in het tweede deel van hoofdstuk 5.

Het vierde vraagstuk heeft betrekking op de vraag hoe deze ontwikkelingen de volks-huisvestingsagenda zullen bepalen; wat kan de rol van de overheid zijn? Hoe gaat ze om met de behoefte van verschillende groepen in de samenleving? Welke rol speelt overheid bij de sociaal-ruimtelijke sorteringsvraagstukken met name in stedelijke gebi den? En welke instituties dienen op lange termijn de belangen van de volkshuisvesti het beste? Welke rol spelen corporaties daarbij? In hoofdstuk 6 wordt op deze agend ingegaan.

3 Decors voor 2030

3.1 Inleiding

De toekomstige volkshuisvestingsopgaven worden sterk bepaald door het gedrag van de Nederlandse bevolking op de woningmarkt. De mogelijkheden die iedereen heeft op de woningmarkt worden bepaald door de ruimte die de samenleving biedt én door de persoonlijke hulpbronnen die ieder tot zijn beschikking heeft. Deze mogelijkheden vormen gezamenlijk de keuzeruimte van mensen.
De keuzeruimte wordt beïnvloed door macro-ontwikkelingen op economisch, demografisch, sociaal-cultureel en technologisch gebied. Deze creëren het kader of het decor waarbinnen het toekomstig handelen van de woonconsument zich afspeelt.
In dit hoofdstuk worden deze macro-ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang geschetst aan de hand van scenario's. Hiertoe zijn drie scenario's gebruikt, te weten Verdeeldheid, Coördinatie en Competitie. Naast uiteenlopende veronderstellingen over de economische ontwikkeling, verschillen de scenario's met name in de aannames omtrent sociaal culturele en demografische ontwikkelingen. De karakteristieken zijn hieronder kort weergegeven.

Bij de ontwikkeling van de scenario's is aangesloten bij de uitgangspunten uit de Lange Termijn Verkenningen van het Centraal Planbureau. De CPB-verkenningen lopen tot 2020. Voor de Woonverkenningen zijn de demografische ontwikkelingen doorgetrokken tot 2030. Verder is een nauwere aansluiting aangebracht met de andere onderdelen van het totale omgevingsbeleid, namelijk de ruimtelijke ordening en het milieubeleid. De Woonverkenningen hangen dan ook nauw samen met de Verkenning Ruimtelijke Perspectieven, ('Nederland 2030'), van de Rijksplanologische Dienst (RPD), en de Milieuverkenningen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne (RIVM).

De toekomstscenario's rond het wonen gaan overigens alle uit van internationale politieke stabiliteit. Oorlogen of andere excessen komen er niet in voor. Daar waar instabiliteiten grote gevolgen kunnen hebben voor de volkshuisvesting, worden risicoanalyses beschreven.

De CPB-scenario's vormen het vertrekpunt voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag zoals die is berekend in de Woonverkenningen. De in de CPB-scenario's opgenomen economische en demografische ontwikkelingen tot 2020 zijn gelijk aan die van de Woonverkenningen. De huishoudensontwikkeling is binnen de demografische en economische kaders geraamd met het PRIMOS model en is in het totaal gelijk aan de CPB-scenario's maar wijkt op onderdelen af.
Ook de totale uitbreidingsbehoefte aan woningen is - nagenoeg - gelijk*. Bij de uitwerking zijn verschillen ontstaan doordat de twee verkenningen het behoeftepatroon van huishoudens anders meten. Het Centraal Planbureau hanteert voor de behoefteramingen eigen economische modellen.

* Bij het hoge economische groeiscenario bedraagt de afwijking circa 1,25%

Beschrijving van de scenario-uitgangspunten

	Verdeeldheid	Coördinatie	Competitie
Internationale economisch-politieke ontwikkelingen	Marktmechanisme noch regelgeving werken goed	Coördinatie perspectief speelt een grotere rol dan in Competitie	Marktmechanisme dominant; scherpe internationale beleidsconcurrentie tussen nationale staten
	EU: trage verdere integratie door nationale tegenstellingen en interne verdeeldheid	Meer nadruk op 'equity' EU: Europa van meer snelheden relevant	Nadruk op 'efficiency EU: model van het Europa á la carte
Technische ontwikkeling	Trage ontwikkeling kennispotentieel	Sterke groei kennispotentieel	Eveneens sterke groei kennispotentieel
	Weinig efficiënte kennisdiffusie en benutting kennispotentieel	Kennisdiffusie en dus benutting kennispotentieel verlopen minder efficiënt dan in Competitie	Sterke kennisdiffusie; benutting kennis potentieel zeer goed. Informatietechnologie 'all pervasive'
	Meer traditionele gerichtheid technische ontwikkeling	Technische ontwikkeling meer maatschappelijk gericht dan in Competitie	Technische ontwikkeling sterk marktgericht
Sociaal-culturele ontwikkelingen	Nationalistische en intolerante gevoelens prominent	Men voelt zich 'Europees' of 'regionaal' burger	Men voelt zich wereldburger Maar anderzijds sterke individualisering
	Weinig vergroting ruimte voor 'Kwaliteitsconsumptie' in welke zin dan ook	Meer gemeenschapszin, solidariteit Consumptiepatroon en leefstijl zijn meer immaterieel en milieuvriendelijk georiënteerd	Grote mate van productdifferentiatie en materieel/hedonistische cultuur
Demografische ontwikkelingen	(im)migratiesaldo laagste van de scenario's	(im)migratiesaldo hoger dan in competitie uit hoofde van solidariteit	(im)migratiesaldo relatief laag vanwege beleidsconcurrentie tussen Europese staten
	Fertiliteit en levensverwachting relatief laag	Fertiliteit en levensverwachting hoger dan in Competitie	Matige fertiliteit en levensverwachting
	Bevolking 2020: 16,2 mln, in 2030: 16,0 mln.	Bevolking 2020: 17,7 mln, in 2030: 18,5 mln.	Bevolking 2020: 16,9 mln, in 2030: 17,1 mln.
	Huishoudens 2020: 7,5 mln, in 2030: 7,6 mln	Huishoudens 2020: 7,8 mln, in 2030: 8,2 mln	Huishoudens 2020: 8,1 mln, in 2030: 8,4 mln
Economie	Sterke groei BBP in N-Amerika en Azië, Europa blijft achter	Tamelijk sterke groei BBP in Europa en Azië, N-Amerika blijft achter	Wereldwijde sterke groei BBP
	Groei BBP Ned. 1,5% p.j.	Groei BBP Ned. 2,75 % p.j.	Groei BBP Ned.3,25% p.j.
	Zwakke groei particuliere consumptie	Stijging particuliere consumptie, maar meer `maatschappelijk` en milieubewust gericht	Particuliere consumptie stijgt sterk zeer grote mate van productdifferentiatie
	Productiestructuur verandert relatief weinig	Minder scherpe internationale concurrentie; meer internationaal milieubeleid; meer collectieve diensten	Productiestructuur sterk dynamisch nadruk op comparatieve voordelen; groter accent midden en hoogwaardige activiteiten
	Werkloosheid in 2020 op vergelijkbaar niveau als in 1995	Werkloosheid iets hoger dan in Competitie; minder grote dynamiek	Lage werkloosheid; wel grote baanonzekerheid
Inkomensontwikkeling	Per huishouden is de groei in inkomen circa 1%	Inkomensgroei per huishouden circa 2%	Inkomensgroei per huishouden circa 2,5%
	Koppeling tussen lonen en uitkeringen blijft gehandhaafd	Koppeling tussen lonen en uitkeringen blijft gehandhaafd	De uitkeringen blijven 0,75% achte bij de lonen (uitgezonderd AOW)

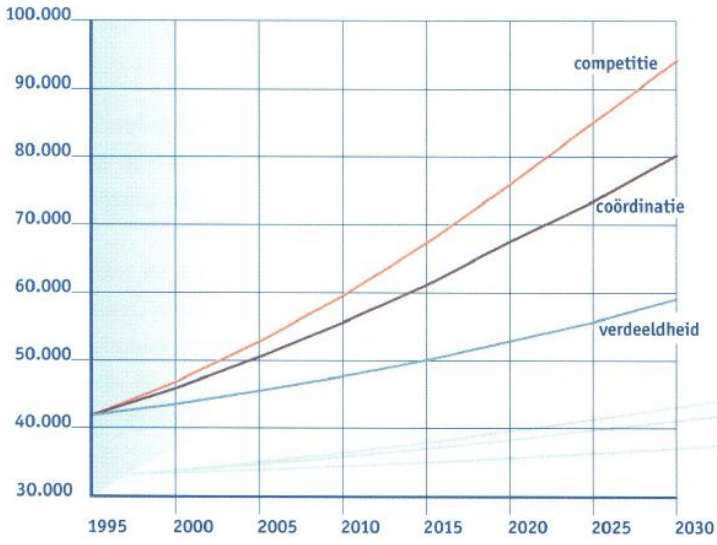
Bron: Centraal Planbureau, 1996, Den Haag. Lange termijn verkenningen 1995-2020. Aanvullingen tot 2030: DC

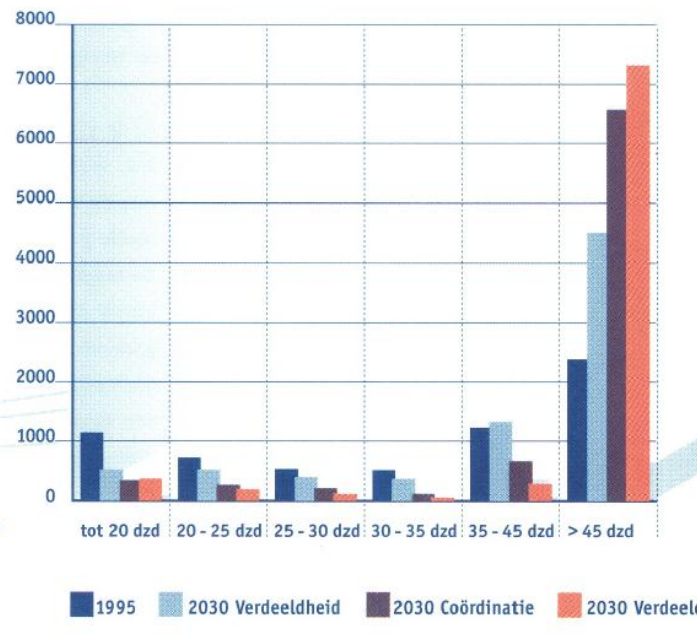
In de Woonverkenningen wordt echter aangesloten bij het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) van 1993/1994. Met behulp van het Trendmodel, dat evenals het WBO in de loop der jaren in opdracht van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting is ontwikkeld, zijn de huishoudensontwikkelingen vertaald naar de situatie in 2030. Het Trendmodel maakt het mogelijk de ontwikkeling van de woningvraag meer gedifferentieerd te analyseren en de regionale woningvraag in kaart te brengen. Op basis van het WBO en het Trendmodel kunnen de belangrijkste trends worden doorgetrokken tot 2030. Dit biedt een referentiekader voor de toekomstige ontwikkelingen. Het zijn echter extrapolaties en geen harde feiten. De ontwikkelingen zijn immers niet te 'voorspellen'.
De scenario's zijn getoetst op hun gevoeligheden in zeven workshops met deskundigen uit het veld van de volkshuisvesting en aanpalende terreinen. Ook zijn enkele discussiescenario's opgesteld rondom de thema's 'Leven in de stad' en 'Duurzame woonmilieus'. Het doel daarvan was om de mogelijke ontwikkelingen verder te exploreren. Tenslotte zijn aanvullende studies op specifieke deelterreinen verricht.

3.2 Economische ontwikkelingen

In de drie scenario's stijgen de huishoudinkomens sterker dan de laatste decennia het geval is geweest. Dit is een gevolg van de afnemende groei van het aantal huishoudens. De in de scenario's veronderstelde economische groei (minimaal 1,5% per jaar) leidt daardoor tot een relatief sterke groei van de inkomens per huishouden.

In alle scenario's profiteren de huishoudens van de reële inkomensstijging. Dit komt met name doordat in de scenario's Verdeeldheid en Coördinatie wordt verondersteld dat de koppeling van de uitkeringen aan de lonen wordt gehandhaafd. In Competitie blijven de uitkeringen iets achter bij de lonen. Desondanks is sprake van een reële verbetering van de inkomenspositie van de uitkeringsgerechtigden.





Werkgelegenheid en arbeidsparticipatie

Een belangrijke factor voor de welvaartsontwikkeling is de arbeidsparticipatie. Traditic neel ligt die in Nederland laag. Door de vergrijzing en de afname van de bevolkingsgroei moet de arbeid in alle drie de scenario's door relatief minder mensen worden uitgevoerd. Dat kan alleen wanneer een groter deel van de potentiële beroepsbevolking werkt. De arbeidsparticipatie neemt daardoor toe.

In Verdeeldheid leidt de relatief beperkte economische groei in combinatie met de geringe bevolkingsgroei tot 2020 tot een zeer geringe afname van de werkloosheid. In Competitie en in Coördinatie ontstaat door de hoge economische groei een krapte op de arbeidsmarkt.

De groei van de totale arbeidsparticipatie wordt vooral bepaald door de relatief sterke toename van de arbeidsparticipatie van vrouwen. Dit is een voortzetting van de huidig trend. De participatiegraad van mannen zal nauwelijks toenemen, en in Verdeeldheid zelfs dalen.

De gestegen arbeidsparticipatie heeft gevolgen voor de tijdsbesteding. De totale tijd di door alle werkenden tezamen wordt besteed aan betaalde werkzaamheden, neemt over he geheel genomen toe, met name in Coördinatie en Competitie. Maar de gemiddelde werk week daalt van 35 uur in de eerste helft van de jaren negentig naar 31 à 32 uur in 203c

De extra werkgelegenheid ontstaat vooral in de dienstensector en bij de verzorgende beroepen. Het betreft (tertiaire) diensten voor consumenten (detailhandel, reparatie, financiële retaildiensten, openbaar vervoer, luchtvaart en recreatieve diensten zoals toerisme en horeca) en voor producenten (groothandel, goederenvervoer, communicatie, financiële wholesalediensten en zakelijke diensten).

Het aandeel van deze diensten in de werkgelegenheid bedraagt in alle scenario's onge veer 60%. Door de veroudering van de bevolking ontstaat gaandeweg meer werk in de zorgsector. Mede hierdoor is tegen het einde van de scenarioperiode zelfs meer dan 75% van de beroepsbevolking werkzaam in de dienstensector. Traditioneel is de werkgelegenheid van vrouwen in deze sector hoog. De groei van de dienstensector draagt dan ook bij aan de toegenomen arbeidsparticipatie van vrouwen.
Tegenover de toegenomen werkgelegenheid in de dienstensector staat een daling van de werkgelegenheid in de industriële sectoren.

In de economie is sprake van een verschuiving naar kennisintensieve productieproces sen. Wetenschap en techniek hebben hun greep op de productie verstevigd. De afnemende vraag naar handarbeiders en lager opgeleiden zal voor bepaalde groepen structurele problemen op de arbeidsmarkt kunnen opleveren.
De tegenstelling tussen actieven en niet-actieven kan sterk toenemen. De relatieve krapte op de arbeidsmarkt leidt ertoe dat werklozen sterker zijn geselecteerd, of het n gaat om allochtonen met taalachterstand, ouderen, gehandicapten of andere groepen die worden uitgesloten. Langdurige werkloosheid is daarmee iets wat niet meer iedereen vanzelfsprekend kan overkomen. De kloof wordt verder vergroot omdat ook de groep net boven het minimum in alle scenario's in omvang zal afnemen.

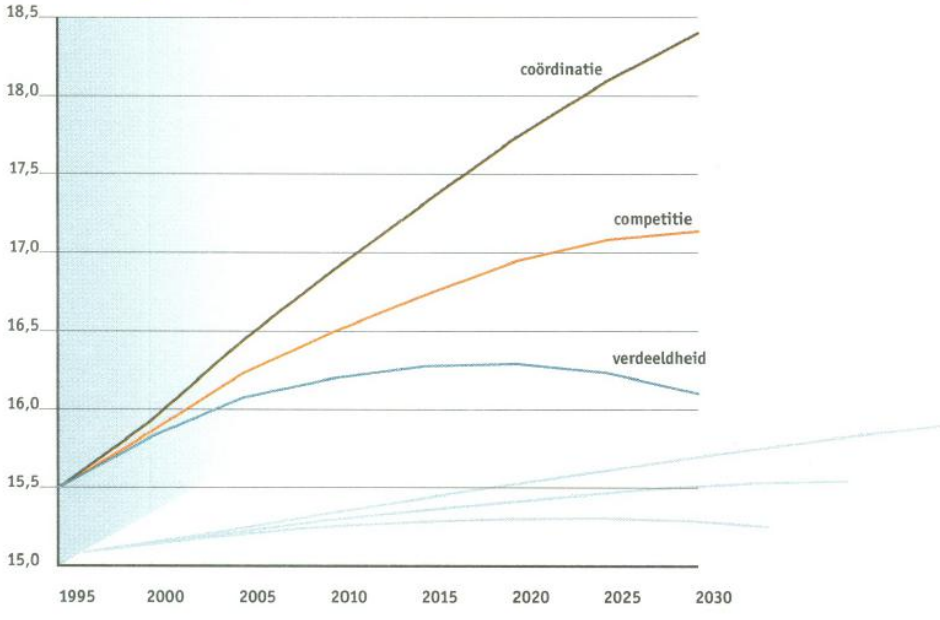
Ook de internationalisering van het productieproces speelt een belangrijke rol. In de westerse landen is de positie van de werknemers zwakker geworden nu zij op een

internationale arbeidsmarkt moeten concurreren. Met name bij Competitie zal dat een dominante verandering opleveren voor de positie van de werknemers.

3.3 Demografische ontwikkelingen en huishoudenssamenstelling

In de drie scenario's zijn prognoses van de groei opgenomen van de bevolking tot 2020. De bevolkingsomvang zal in 2030 variëren tussen de 16,0 en 18,5 miljoen. De bevolkingsomvang neemt in Verdeeldheid af na 2020. In Competitie en Coördinatie stagneert de bevolkingsgroei respectievelijk na 2030 en 2050.

Bevolkingsomvang 1995 - 2030



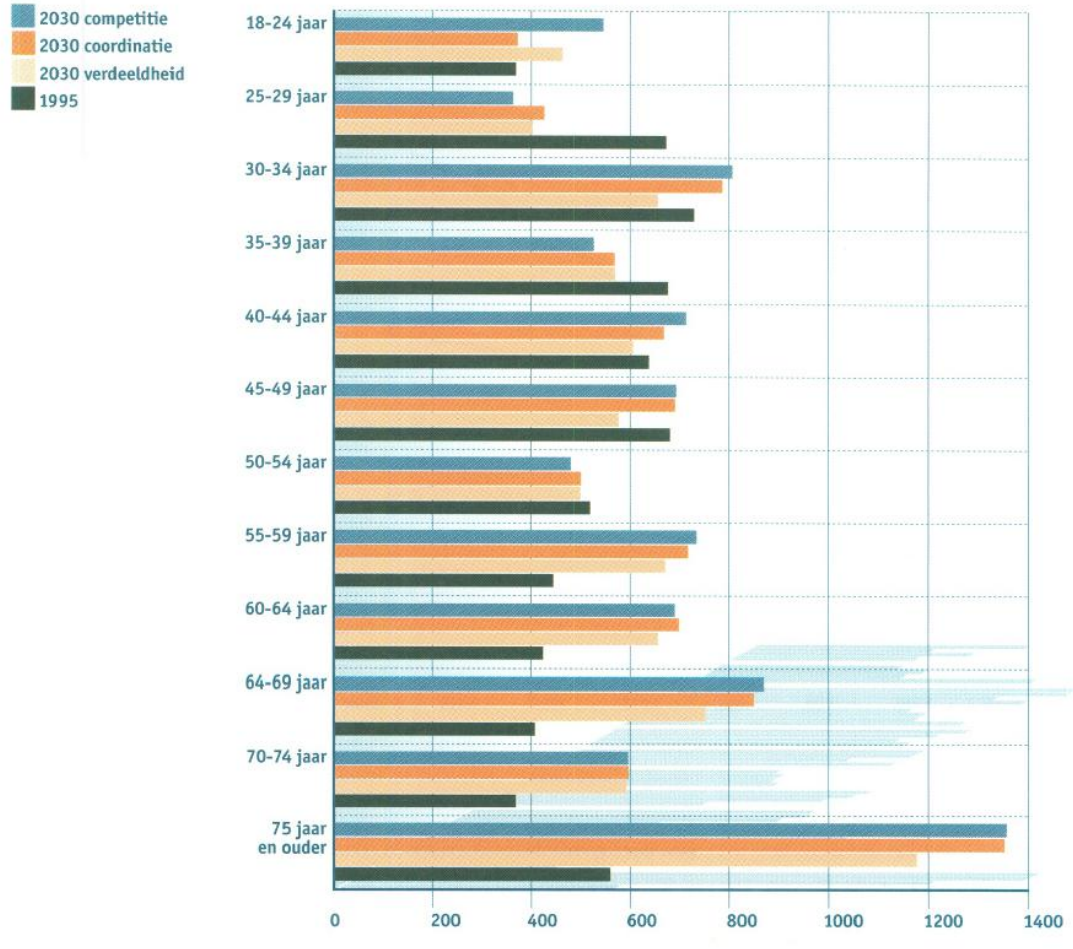
Opbouw bevolking

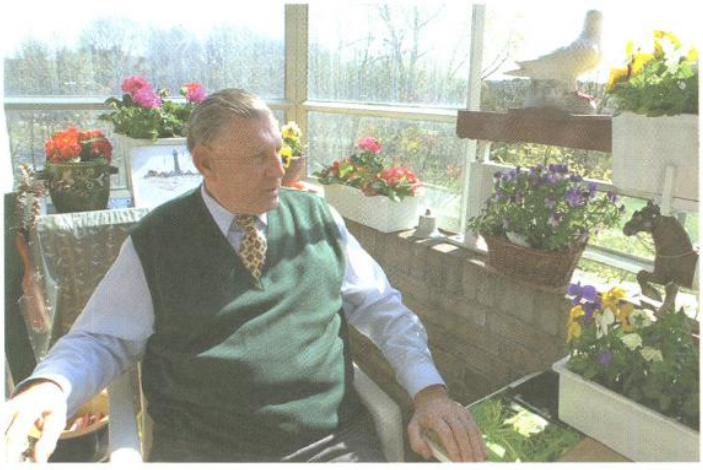
In de toekomst bestaat de bevolking voor een zeer groot deel uit ouderen. De bevolkingspiramide krijgt een brede top. Dit zal, bij gelijkblijvende omstandigheden (geen grote stijging van het aantal geboorten of de immigratie, en geen versterking van de huishoudensverdunning), leiden tot een afnemende groei van het aantal huishoudens.

Tot het jaar 2010 neemt het aantal veertigers en vijftigers met ongeveer een miljoen to terwijl het aantal 65-plussers met circa een half miljoen groeit. De vergrijzing neemt r 2010 sterk toe, wanneer de voorhoede van de geboortegolf uit de jaren vijftig en zesti 65 jaar wordt. Het hoogtepunt van de vergrijzing wordt pas na 2030 bereikt. Nederlan loopt daarmee ongeveer tien jaar achter op de rest van Europa. Na 2010 wordt deze achterstand geleidelijk ingelopen.
In 2030 zal de Nederlandse bevolking voor ongeveer 23% bestaan uit 65-plussers. Op dit moment wordt één op de drie woningen in Nederland bewoond door een hoofdbe woner boven de 55 jaar. Straks ligt op helft of iets erboven.

Het aantal geboorten in Nederland is vanaf 1971 gaan dalen. Door deze daling neemt de leeftijdscategorie 25-39 jarigen tussen nu en 2010 af van 25% naar 19% van de tot le bevolking.
De laatste jaren stijgt het geboortecijfer weer. Of deze stijging ook in de toekomst doo zet, is onzeker. Op zich ligt een sterke verandering van het geboortecijfer niet in de lij der verwachtingen. Veranderingen in waarden en normen, al dan niet in combinatie met wijzigingen in het gezinsbeleid, kunnen echter tot verschuivingen leiden. Dit maal op de middellange termijn de omvang van de categorie 0-19 jarigen onzeker.
Het toenemend aantal vrouwen van buitenlandse afkomst veroorzaakt naar verwachtin geen stijging van het aantal geboorten. De verschillen met Nederlandse vrouwen zijn zo goed als verdwenen bij de opvolgende generaties.

Bevolkingsopbouw naar leeftijd in 2030





Huishoudensontwikkeling

In 1960 was nog maar 10% van alle huishoudens in Nederland alleenstaand. In 1995 is dat 32%. In Coördinatie en Competitie vormen de alleenstaanden in 2030 respectievelijk 37% en 40% van het totale aantal huishoudens. In Verdeeldheid is de groei lager en blijft het aandeel alleenstaanden beperkt tot 35%

Een van de oorzaken van het groeiend aantal alleenstaanden is de vergrijzing, de toename van het aantal 65-plussers. Ouderen nemen straks het grootste deel van de groei van het aantal alleenstaanden voor hun rekening. Deze trend zwakt overigens wel af, al zal bij een hoge economische groei ook het aantal alleenstaande jongeren nog verder toenemen.

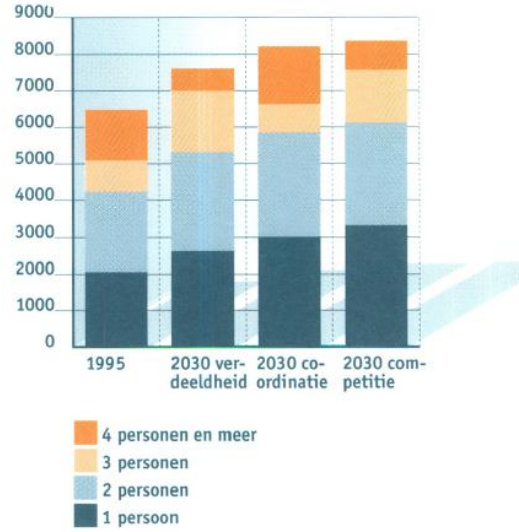
Regionale demografische ontwikkeling

In de afgelopen jaren hebben de verschillende delen van Nederland geen gelijkmatige bevolkingsgroei gekend. In de provincies Flevoland, Utrecht en Noord-Brabant is de bevolking tussen 1977 en 1994 veel sneller toegenomen dan het landelijk gemiddelde. In Flevoland viel dit door de bouw van nieuwe steden te verwachten. Opvallend is echter de toename in Utrecht en Noord-Brabant. De bevolking heeft zich de afgelopen decennia duidelijk steeds meer in Midden-Nederland geconcentreerd. Vooral in Noord-Nederland groeit de bevolkingsomvang maar beperkt.

Tot 2030 zal de bevolking in alle drie de scenario's in de Randstad sterker groeien dan elders. Absoluut gezien is de groei het sterkst in Noord- en Zuid-Holland. Ook Utrecht groeit fors, vooral in het scenario Competitie. Op enige afstand volgen Noord-Brabant en Gelderland, terwijl Limburg in Competitie eveneens een aanzienlijke bevolkingsgroei kan verwachten.
De groei wordt vooral bepaald door de gunstige ontwikkeling van de werkgelegenheid in de Randstad. Overigens is de concentratie van de bevolking in de Randstad toch nog minder groot dan die van de werkgelegenheid. Mensen gaan verder van hun werkplek wonen.

Relatief gezien (afgezet tegen het huidige inwonertal) zijn Flevoland, Utrecht en in mindere mate Noord-Holland de groeiprovincies. De bevolkingsgroei blijft zeer beperkt in de drie noordelijke provincies en Zeeland, waar de werkgelegenheid maar zeer beperkt groeit.

Huishoudenssamenstelling in 2030



Ook de verschillende typen huishoudens zijn in de toekomst ongelijk over het land verdeeld. Jonge alleenstaanden concentreren zich vanouds in de meest verstedelijkte gebieden. Zij zullen zich, door de aanwezigheid van de opleidingsinstituten, blijven vestigen in de regio's met de grote steden.
De groep die zich in de volgende levensfase bevindt - paren en gezinnen onder de 35 jaar - voelt zich in het algemeen iets minder automatisch aan de Randstad gebonden. Deze groep vestigt zich ook in aangrenzende regio's, en in Noord-Brabant en het noor den van Limburg. Zij optimaliseren hun woonwensen in relatie tot hun gezinssituatie

De meerpersoonshuishoudens in de categorie 35-55 jaar zullen nog meer gespreid ove het land wonen, met een lichte concentratie in het Noorden. Traditioneel zijn deze huishoudens te typeren als 'ruimtezoekers'. In alle drie de scenario's blijft deze groep in omvang ongeveer gelijk.

3.4 Sociaal-culturele ontwikkelingen

De maatschappelijke ontwikkelingen worden gekenmerkt door een toenemende ke zeruimte van individuen en huishoudens. De toename is grotendeels het gevolg va een grotere materiële welvaart, die ervoor heeft gezorgd dat allerlei producten, activiteiten en voorzieningen voor grote groepen bereikbaar zijn geworden. Het gaat echter niet alleen om materiële goederen. Diverse leefstijlen, andere relatievormen, nieuwe symbolen en waarden bieden nieuwe mogelijkheden het eigen leven in te richten. Als gevolg daarvan heeft zich binnen een bestek van enkele decennia een zeer pluriforme samenleving ontwikkeld. Deze trend heeft een lange geschiedenis en het is te verwachten dat het eind nog lang niet in zicht is.

Dit heeft gevolgen voor de wijze waarop mensen hun leven inrichten en daarmee voo het gedrag op de woningmarkt.

Waarden, normen en keuzeruimte

In een pluriforme samenleving is niet langer sprake van één dominant stelsel van no men en waarden. Mensen behouden zich in toenemende mate het recht voor keuzen te maken die zij in overeenstemming achten met hun eigen persoonlijkheid.
Volgzaamheid en traditie hebben plaatsgemaakt voor zelfontplooiing en emancipatie. Burgers kiezen hun opvattingen à la carte.
Individualisering is hierbij een belangrijke motor. Individualisering kan worden omschreven als het proces waarbij individuen minder dwingend dan voorheen in hu opvattingen en gedragingen worden gestuurd door de maatschappelijke verbanden waarvan zij deel uitmaken. De druk van de omgeving neemt af, waardoor eigen voorkeuren meer ruimte krijgen.

Waar eigen keuzen zo'n grote rol gaan spelen, zal de vraag naar woonmilieus ook anders kunnen worden. Dit kan leiden tot de ontwikkeling van behoeften ten aanzie van het wonen die geheel anders zijn dan nu. Bewust gekozen leefstijlen waarbij leef kwaliteit boven inkomen wordt gesteld, kunnen een invloed hebben op de gevraagde kwaliteit. Andere leefstijlen zullen bijzondere eisen aan de woning en de woonomgeving stellen.

Levensfase en keuzeruimte

Woongedrag wordt veelal teruggevoerd op de levensfase van het huishouden. De keuzen die mensen maken in hun levensloop zijn veelvuldiger geworden en minder onomkeerbaar. De traditionele breuken in de levensloop, samenwonen/huwen, het krijgen van kinderen, hebben geen min of meer vast tijdstip meer. Het is ook niet langer vanzelfsprekend dat iedereen ze meemaakt en dat ze volgens het vaste patroon verlopen.

In de levensloop kan globaal een drietal fasen worden onderscheiden. De eerste fase staat in het teken van het volgen van een opleiding, de zoektocht naar een geschikte levenspartner en het uitproberen van diverse vrijetijdsactiviteiten. Het zijn vooral de jongeren die ongebonden door eerdere keuzen en ongebonden aan sociale netwerken, gebruik maken van nieuwe mogelijkheden. De scenario's verschillen in hun uitwerking hierop.

In Competitie zullen de jongeren, mede onder invloed van de grote druk op de arbeidsmarkt vrij snel georiënteerd zijn op de arbeidsmarkt. De ruimte voor experimenten is beperkt. Eerder staat de materiële consumptie van deze groep voorop zodra zij inkomens verwerven. Met hun urbane leefstijl zal deze groep in dit scenario nog het sterkste worden geassocieerd met de huidige 'Yuppen'.
In Coördinatie bestaat meer ruimte voor maatschappelijke betrokkenheid, hoewel ook hier de krapte op de arbeidsmarkt de tijdsdruk vergroot.

De tweede fase kenmerkt zich door het aangaan van 'commitments'. Het aangaan van een huwelijk, het krijgen van kinderen en het kopen van een woning zijn voorbeelden die de keuzeruimte beperken. De sociale binding groeit, de tijdsbesteding wordt sterk gestructureerd door arbeid en zorgtaken. Met de stijgende inkomens in deze levensfase groeit echter ook de mogelijkheid van materiële consumptie.

In Competitie staan de mogelijkheden van deze groep in het teken van de groeiende arbeidsparticipatie van de vrouw en de verzakelijking van de zorgtaken. Zij die het zich kunnen permitteren 'kopen' hun vrije tijd door de zorgtaken uit te besteden. In Coördinatie staan de mogelijkheden van deze groep meer in het teken van diversiteit en versterkte deling van de zorgtaken. De nabijheid van voorzieningen is voor deze groep dan van veel groter belang. In Verdeeldheid is het onderscheid tussen de actieven en inactieven het grootst. Het aantal tweeverdieners is in dit scenario het geringste.

In de derde fase staat het behoud van eerdere keuzen voorop. Dit vindt veelal plaats in een situatie van afnemende hulpbronnen, zoals een dalend inkomen, een afnemende gezondheid en een zich verkleinende familie-, vrienden- en kennissenkring. De tijdsbesteding en de afnemende sociale binding kunnen de keuzeruimte vergroten.

Naarmate de gezondheidssituatie van de ouderen relatief beter blijft en de inkomenspositie goed is, zullen ook de keuzemogelijkheden die mensen hebben na hun pensionering toenemen. De beperkte binding aan werk en sociale netwerken maakt dat het keuzegedrag met name van ouderen in de toekomst enorm kan toenemen. In Competitie zal daarbij de groei van de bestedingsruimte dominant zijn. Het geaccumuleerde kapitaal zal in de sterk materialistische samenleving worden besteed aan eigen consumptie. Reizen, luxe en woonkwaliteit kunnen hier voorop staan. In Coördinatie is de oriëntatie meer gericht op immateriële kwaliteiten. De ouderen zouden in dat scenario bij een groeiende tijdsbesteding en gezondheid veel meer maatschappelijke en politieke be-

trokkenheid kunnen ontwikkelen. In Verdeeldheid is de groei van de bestedingsruim voor ouderen relatief beperkt. Grote verschuivingen in de positie van ouderen ten op zichte van de huidige situatie zijn hier niet te verwachten.

Niet-monetaire hulpbronnen

Kennis, opleiding, culturele bagage, informatie en (vrije)tijd bieden mensen nieuwe uitgebreide mogelijkheden en vergroten hun keuzeruimte. Ook sociale hulpbronnen dragen daartoe bij.

Door de verschuiving naar kennisintensieve productieprocessen in onze economie or staat er een groeiende behoefte aan geschoold personeel. Met name in Competitie za een groot beroep worden gedaan op het aanpassingsvermogen van mensen, om de nieuwe technieken die geïntroduceerd worden ten behoeve van efficiencyverbetering, te kunnen toepassen. Vooral de invloed van de informatietechnologie is daarbij van belang. Voor mensen met onvoldoende aanpassingsvermogen aan deze nieuwe techn logie zullen de kansen op de arbeidsmarkt afnemen. Mensen die daarentegen goed i staat zijn met deze technologieën om te gaan, kunnen ze ook buiten hun werk in hu voordeel aanwenden. Grotere toegang tot informatiesystemen en kennis biedt bijvoo beeld mogelijkheden invloed uit te oefenen.

Keuzeruimte en bestuur

De verhouding tussen burgers en de overheid is veranderd. Hoewel er geen opmerkel ke verschuivingen zijn te zien in de (landelijke) politieke belangstelling en participat steekt het ongenoegen over de afstand tussen burgers en overheid keer op keer de ko op. De politiek is niet doorzichtig genoeg. Voor de effectiviteit en daarmee de legitim teit van de politiek, is het noodzakelijk dat de burger het hoe en waarom van het ove heidsoptreden begrijpt.

De maatschappelijke veranderingen creëren een bestuurlijke paradox. De revolutionai veranderingen op veel maatschappelijke terreinen vragen om actieve overheidsbemoei nis, maar de mogelijkheden hiervoor lijken snel kleiner te worden. In het openbaar bestuur is sprake van een verschuiving van een bevels- naar een onderhandelingshui houding. Ook deze ontwikkelingen tenderen ernaar dat de inkomenspositie alleen ni maatgevend is voor het realiseren van keuzeruimte met betrekking tot het wonen.

3.5 Technologische ontwikkelingen

De ontwikkeling van de technologie is een van de meest stuwende krachten in de huidige samenleving. De wereld lijkt te zijn gekrompen door de opkomst van inte nationale communicatienetwerken. Technologische vernieuwingen en het proces va internationalisering zijn niet alleen van belang voor de economische ontwikkeling maar doordringen ook steeds meer de persoonlijke levenssfeer. Omdat we nog ma aan het begin staan van de informatie- en communicatierevolutie, zijn de toekoms ge effecten hiervan op bijvoorbeeld werken en wonen nog nauwelijks te overzien. Maar vast staat dat ze groot zullen zijn. Het bezit van een personal computer zal binnenkort geen voorwaarde meer zijn om op communicatienetwerken aangeslote te worden. De invoering van digitale televisie maakt, in combinatie met een kabel-

modem, interactief gebruik mogelijk. Dit soort apparaten stelt mensen in staat steeds meer handelingen te verrichten zonder tussenkomst van anderen. Voor de introductie van nieuwe technologieën in de woonsfeer geldt overigens, nog sterker dan in het bedrijfsleven, dat ze moeten aansluiten bij de kennis, het leervermogen en de aanpassingsbereidheid van de gebruiker.

In de huidige informatiemaatschappij zijn kennis en vaardigheden nog meer dan vroeger bepalend voor de keuzemogelijkheden van mensen. Deze kennis is echter ongelijk verdeeld. Hierbij lijken niet alleen opleiding, beroep en leeftijd een rol te spelen, maar tot nu toe ook sexe. Vrouwen tonen minder betrokkenheid bij nieuwe technologieën dan mannen. Typerend is dat slechts 20% van alle Internetgebruikers van het vrouwelijk geslacht is. De toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen zal die verhouding naar verwachting rechter kunnen trekken.

Uiteindelijk zal het lot van technologische vernieuwingen bepaald worden door de gebruikers. Hun technologische bevlogenheid is meestal minder groot dan die van sommige zieners.

Niet iedereen zal in een maatschappij met meer technologie en kennisintensieve productieprocessen kunnen participeren, zo is de verwachting. Dit geldt met name voor de groep werklozen en mensen met een laag inkomen, die voor het grootste deel zal wonen in de oudere delen van de sociale huursector in de grote steden.
Mensen zijn in deze situatie vaak nog meer op de woning aangewezen dan de hierboven genoemde groep die het intensief gebruik van de woning combineert met een hectisch activiteitenpatroon buitenshuis. Oude sociale huurwoningen zijn zeker niet optimaal toegerust om te kunnen participeren in een kennis- en informatiemaatschappij, laat staan als plek voor telewerk en tele-educatie.

3.6 Decors 2030

Kort samengevat ziet het voor het wonen relevante decor er in 2030 als volgt uit in de drie scenario's.

Verdeeldheid

De bevolkingsgroei is in Verdeeldheid 50 % lager dan nu. Eerst loopt de bevolking op naar 16,2 miljoen in 2020 en dan terug naar circa 16 miljoen in 2030. Het aantal huishoudens groeit met circa 1,2 miljoen.
Ongeveer een kwart van de bevolking bestaat in 2030 uit ouderen (65 +). Regionaal is er weinig dynamiek. De groei van de werkgelegenheid is beperkt en concentreert zich in de tertiaire en quartaire sector. De arbeidsparticipatie blijft achter bij die van de andere scenario's maar neemt per saldo toe (daalt voor mannen ten opzichte van het huidige niveau en stijgt bij vrouwen).
In tegenstelling tot de afgelopen decennia waarin geen inkomensgroei optrad door de gezinsverdunning, stijgen de inkomens per huishoudens met gemiddeld 1% per jaar.

Sociaal-cultureel gezien zijn er geen grote verschuivingen ten opzichte van de huidige situatie te verwachten die tot uitdrukking komen in leefstijlen en consumptiepatronen.

Wel verandert de bereidheid om de maatschappelijke solidariteit op te brengen voor d zorgbehoeftigen en de lage inkomensgroepen. Als gevolg daarvan zullen de zorgtaker eerder in de directe eigen netwerken opgevangen worden. De invloed van de verzorgingsstaat neemt af.

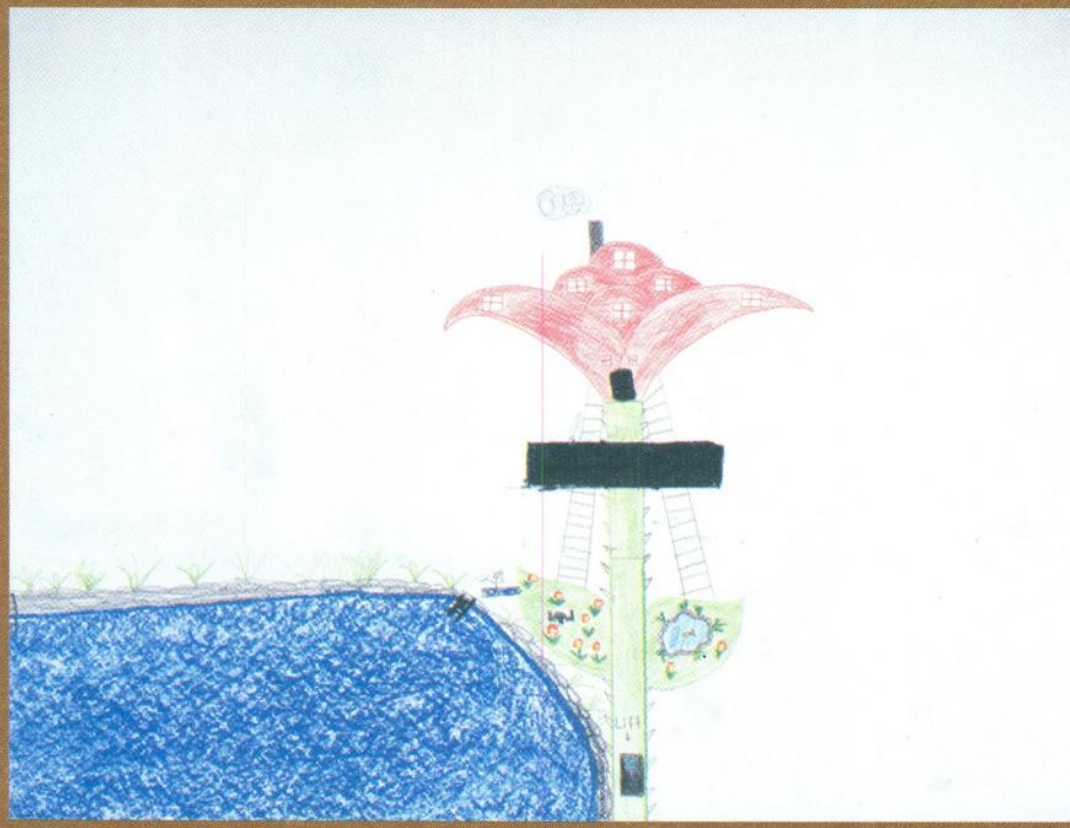
Coördinatie

In Coördinatie groeit de bevolking het sterkst tot 18,5 miljoen personen. Het aantal huishoudens ligt vanwege het grotere aantal meerpersoonshuishoudens tussen de andere twee scenario's in en groeit naar circa 8,2 miljoen. De huishoudensverdunnin gaat voort. De gemiddelde huishoudgrootte is 2,24 personen.
De inkomens per huishouden stijgen gemiddeld met 2% per jaar. De keuzeruimte va mensen neemt fors toe. In dit scenario bestaat er meer aandacht voor immateriële lee stijlen en solidariteit dan in Verdeeldheid. De ruimte voor de groep met een grote ke zeruimte en een laag inkomen is groter. Ook is er meer aandacht voor de openbare ruimte en collectieve voorzieningen. Buurtbeheer en aandacht voor ecologische kwali teiten van de woonmilieus zijn hier kansrijk.

Competitie

In Competitie bereikt de bevolking op het einde van de scenarioperiode zijn maximu van 17,1 miljoen. Het aantal huishoudens is door de individualisering het grootst en ligt in 2030 op 8,4 miljoen. In dit scenario wordt haast volledige werkgelegenheid va de volwassen bevolking tot 65 jaar gerealiseerd. Er wordt zelfs een stijging van de pa ticipatiegraad van 65-plussers verondersteld.
De inkomensgroei per huishouden over de scenarioperiode overtreft vrijwel alle groe cijfers uit het verleden en is gemiddeld 2,5 % per jaar, maar de inkomens van de ina tieven blijven hierbij achter. De groep met een laag inkomen en een kleine keuzeruim te is klein, maar de tegenstellingen zijn scherp.
De keuzeruimte van grote delen van de bevolking zal fors toenemen, maar de individ alisering is in dit scenario sterk. Er zullen scherpere lijnen tussen de verschillende woonmilieus ontstaan.

Tegen deze decors kan het wonen in 2030 gestalte krijgen.



4. Wonen in 203(

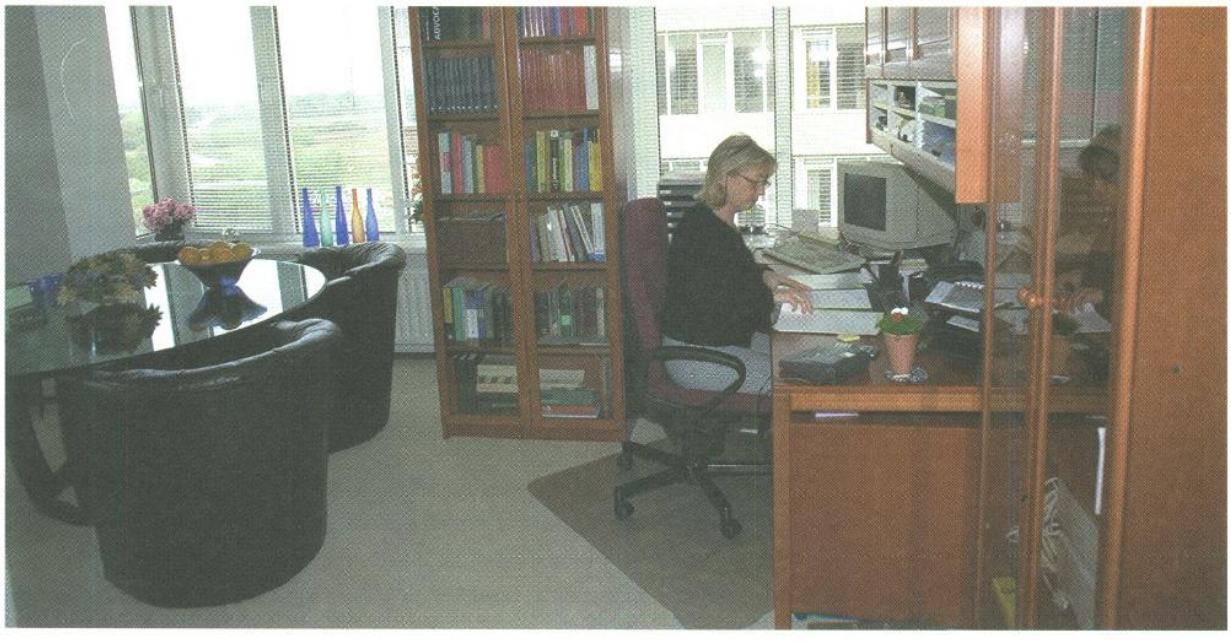
4.1 Sociaal-culturele trends en de betekenis van het wonen

Woonvoorkeuren van mensen zijn moeilijk voorspelbaar. Toch willen we het decor zoals het in het vorige hoofdstuk is beschreven, vertalen naar woonvoorkeuren in 2030. Voor de macro-relatie tussen de woningvraag, de effectieve economische mogelijkheden van mensen en de demografische ontwikkelingen kunnen we gebruik maken van de rekenmodellen die gebruikt worden voor de prognoses in de zogenaamde Trendrapporten Volkshuisvesting. Voor de economische en demografische uitgangspunten kan worden aangesloten bij de uitgewerkte economische en demografische scenario's.

De woningvraag komt echter niet alleen voort uit de financiële mogelijkheden die mensen hebben en hun huishoudenssituatie, maar ook uit de wijze waarop zij hun leven hebben georganiseerd. Mensen met weinig bindingen aan werk of gezin, zullen andere keuzes maken dan mensen met een of meer kinderen en een vaste baan. Het is dus niet voldoende om alleen naar de huishoudenssituatie en de economische ontwikkelingen te kijken om de situatie in 2030 inzichtelijk te maken. Veranderende sociaal-culturele trends zijn net zo belangrijk, evenals de technologische ontwikkelingen. Juist deze bepalen sterk de beleving van het wonen.

Enkele trends lijken een verandering te indiceren in de betekenis van de woning en de woonomgeving.

De woning als activiteitencentrum De groeiende arbeidsparticipatie, met name van vrouwen, de veranderingen in de tijdsbestedingen, de verdergaande individualisering noch de veranderingen in de samenlevingsvormen zullen ertoe leiden dat



de betekenis van de woning als activiteitencentrum gaat verdwijnen. Het tegendeel lijkt eerder aannemelijk. De tijdsbesteding in huis wordt gevarieerder en de gezinsleden volgen hun eigen voorkeuren steeds losser van elkaar. De betekenis van de woning als werkplek (telewerken), als school (tele-educatie) en als winkel (teleshopping) kan nog spectaculair groeien.
De uitrusting van de Nederlandse woningvoorraad voor deze functies is nu nog matig. Woningen zijn beter dan vroeger uitgerust met keukens, sanitair, verwarming en televisie. Wellicht komt nu de verdere uitrusting met geavanceerde telecommunicatiemogelijkheden aan de beurt, zowel voor recreatie en educatie als voor werk. Het is zeker te verwachten dat mensen grotere woningen eisen om comfortabel thuis te kunnen recreëren, studeren en werken. De trend die in de jaren tachtig is ingezet naar meer vraag naar kleinere woningen zal, als de woning nog meer een activiteitencentrum wordt, vrijwel zeker worden doorbroken.

De voorraad goedkope woningen is nu nog groot, zeker vergeleken met het toekomstige aantal huishoudens met de allerlaagste inkomens. Bij de scenario's met hoge economische groei kan de ruimtebehoefte van de mensen met een hoog inkomen in stedelijke centra sterk toenemen. Dit kan grote gevolgen hebben voor de goedkope voorraad in de steden, omdat deze vaak juist in de omgeving van het centrum ligt.

De woning en zorg De vergrijzing zal in Nederlands pas na 2010 sterk toenemen. Toch wordt nu al druk gespeculeerd over de wooncultuur van ouderen. Drentenieren, seizoensmigratie en toeristisch nomadisme van vitale ouderen zijn hierbij de beelden. Ofschoon het niet onmogelijk is dat deze verschijnselen zullen toenemen, wijzen de huidige ontwikkelingen (nog) niet op spectaculaire trendbreuken. Het lijkt er eerder op dat de woonmilieus in de suburbs, waar veel toekomstige ouderen wonen, zich uitstekend lenen als woonmilieu voor deze groep, met zowel de natuur als culturele voorzieningen binnen handbereik. De binding van de huidige veertigers en vijftigers aan hun suburbane woonmilieu is soms groot en 'ageing in place' is dan ook belangrijk voor deze groep.

Voor ouderen kan ook de 'levensloopbestendige woning' een mogelijkheid vormen om zelfstandig en in veiligheid te wonen gedurende opeenvolgende levensfasen. Voorzieningen in en om de woning maken deze geschikt om hier ook bij afnemende lichamelijke en geestelijke capaciteit te blijven wonen. Ouderen, gehandicapten en zieken zijn potentiële doelgroepen voor technieken en toepassingen die door de 'intelli-

gente woning' kunnen worden geleverd. Hoewel technische voorzieningen meestal geen substituut kunnen vormen voor persoonlijke zorg, kunnen zij deze wel ondersteunen en de efficiency hiervan verhogen. Juist in een geïndividualiseerde samenleving met een toenemend aantal zorgbehoevenden en een in omvang afnemende beroepsbevolking zal ook de technologie te hulp moeten worden geroepen om de spanning tussen de beschikbare en de gewenste zorg verder te verkleinen.

De woning en sociaal isolement In de jaren zeventig is in Amerikaanse marketing-kringen het begrip cocooning geïntroduceerd. Hieronder wordt verstaan het zich afschermen van de buitenwereld en het creëren van een beschermde en beheersbare woon- en leefsituatie. Een directe verbinding met de toegenomen individualisering ligt hier natuurlijk voor de hand. De trend om de drempel tussen de private ruimte en de buitenwereld verder te verhogen, lijkt een maatschappelijk verschijnsel te zijn dat zich relatief sterk manifesteert bij specifieke groepen, zoals ouderen, alleenstaande vrouwen en beter gesitueerden, en in specifieke, vooral stedelijke, gebieden. De snelle toename van het aantal ouderen na 2000 kan deze trend verder versterken. Ook een verdere verscherping van de sociaal-economische tegenstellingen kan het 'cocoonen' stimuleren. Technologische innovaties maken het vervolgens mogelijk om inderdaad een relatief groot deel van de dagelijkse en wekelijkse tijd binnenshuis door te brengen.

De woning als uitvalsbasis De woning is de basis van veel activiteiten die zich elders afspelen. Veel leden van huishoudens vertrekken dagelijks uit de woning om er later op de dag weer terug te keren. Dit geldt voor werkenden en voor scholieren, maar ook voor degenen die de boodschappen doen. De woning is ook de basis voor activiteiten in de vrije tijd. Vanuit de woning gaat men op familie- of vriendenbezoek, ontmoet men anderen in het café op de hoek, bezoekt men een pretpark of gaat men op vakantie. Uiteraard is het niet zo dat al deze activiteiten de woningkeuze, en met name ook de keuze van de woonlocatie bepalen. Wel zal men in het algemeen de woning en de woonplek kiezen of willen kiezen op een plek die voor een of meer leden van het huishouden het meest gunstig is, bijvoorbeeld door de bereikbaarheid van werk, school, of bepaalde voorzieningen.

Het belang van woonmilieus

Bij de inrichting en het gebruik van woonwijken springen drie aspecten in het oog: de grote verscheidenheid aan duurdere vormen van vrijetijdsbesteding, de veiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte en de sociale cohesie binnen woonmilieus.

Woonmilieus: de nabijheid van voorzieningen Doordat mensen steeds min der tijd hebben, neemt de vraag toe naar wijken met goede school-, winkel- en sportvoorzieningen. Dit tijdgebrek als gevolg van een veelheid aan activiteiten is vooral sterk in de scenario's met hoge economische groei en druk op de arbeidsmarkt. Juist dan zal de vraag naar woonmilieus met veel voorzieningen groeien.

Woonmilieus: de kwaliteit van openbare ruimten De kwaliteit van de openbare ruimte en de kwaliteit van het bestaan zijn nauw verweven, niet iedereen kan in gelijke mate hiervan profiteren. Als we de kwaliteit van woonmilieus in dit licht willen beschrijven, is iedere generalisatie een versimpeling van de werkelijkheid. Van groot belang is echter dat niet iedereen zijn of haar eigen woonomgeving kan kiezen. Veel huishoudens met een laag inkomen zijn en blijven aangewezen op woonomgevingen met negatieve aspecten, zonder dat zij de mogelijkheid hebben daaraan iets te veranderen, dan wel te verhuizen. De eerder aangegeven sociaal-economische ontwikkelingen beloven zeker niet voor iedereen evenveel goeds. Velen zullen ook in de nabije toekomst te maken krijgen met lage inkomens en onzekere inkomensperspectieven.

De veiligheid in woonwijken lijkt een belangrijk aspect te worden in de woonvoorkeuren, en dus ook voor de inrichting van woonwijken. Het vermijden van publieke ruimten uit onveiligheidsgevoelens is een van de oorzaken van 'cocooning': het zich terugtrekken op het privé-domein, bij voorkeur achter stevig gesloten deuren. Als uit (on)veiligheidsoverwegingen ook jonge kinderen niet meer buiten kunnen spelen, lijkt een drempel in de leefbaarheid van woonwijken te worden overschreden. In Nederland struikelt men in veel woonwijken nog over de kinderfietsjes en lijkt het probleem van 'cocooning' nog niet omvangrijk. Maar het lijkt niet ondenkbaar dat de uitrusting van wijken met veel voorzieningen en de overwegingen van veiligheid het denken over de inrichting van woonwijken meer zullen gaan beheersen dan het huidige 'compacte bouwen'. Er kunnen ook door particulieren maatregelen worden getroffen om de beheersing van de buitenwereld te verbeteren. Het publieke domein kan hierdoor min of meer worden 'geprivatiseerd'. Zeer extreme voorbeelden hiervan treffen we aan in de Verenigde Staten. Wijken, en soms zelfs hele nederzettingen, zijn hier van de buitenwereld afgegrendeld. Ze worden door professionele krachten, maar soms ook door burgerwachten bewaakt. Deze ontwikkeling kan een sneeuwbaleffect krijgen, omdat het de problematiek van andere woongebieden soms vergroot. Criminaliteitsbestrijding op de ene plaats kan tot een verschuiving van ongewenst gedrag naar andere locaties leiden.

Nieuwe zekerheden

De toenemende keuzeruimte leidt door de groeiende diversiteit in normen en mogelijkheden ook tot groeiende onzekerheden. De woonomgeving vormt als 'thuisbasis' voor een aantal groepen een aangrijpingspunt voor nieuwe zekerheden. Ze biedt van oudsher sterke identificatiemogelijkheden.

Indien de sociale samenstelling van een wijk, haar mogelijkheden, de beschikbare ruimte en de prijs belangrijke selectiecriteria worden, dan kunnen ongewenste ontwikkelingen optreden óf nieuwe kansen ontstaan.
De scheiding tussen suburbane en stedelijke milieus kan de vitaliteit van de steden verminderen doordat huishoudens met hogere inkomens uit de steden weg trekken. De scheiding tussen de wijken kan leiden tot segregatie en zelfs gettovorming. Maar de groeiende homogeniteit in wijken kan ook leiden tot sociale integratie.

4.2 Groepen woonconsumenten en hun woonbehoeften

De trends in de betekenis van het wonen kunnen aangeven welke verschuivingen in de woningbehoefte zich zullen manifesteren. De woning als activiteitencentrum vraagt om grotere en multi-functionele of flexibele woningen. Het toenemend belang van het woonmilieu met herkenbaarheid en identiteit voorop, plaatst de woning en de buurt in het centrum van de wereld, ook al is er sprake van een steeds globalere samenleving.

Deze ontwikkelingen in de vraag kunnen kwalitatief gecombineerd worden met enkele uitkomsten uit de scenarioberekeningen. Hiermee kan de belangrijkste dynamiek in de vraag beschreven worden. We onderscheiden vier dominante groepen die afhankelijk van de scenariocontext in omvang zullen variëren.

- maatschappelijk perspectiefrijken met een hoog inkomen en veel keuzeruimte;
- groepen met speciale woonwensen;
- maatschappelijk perspectiefrijken die bewust lagere inkomens verwerven ten gunste van een meer alternatieve leefstijl;
- maatschappelijk kansarmen met een laag inkomen en weinig keuzeruimte.

'Mainstreamers': groeiende keuzeruimte

Om te beginnen is er de groep met een grote keuzeruimte en een hoog inkomen. Deze bepaalt sterk de toekomstige vraag naar woonmilieus. Zowel qua inkomen als qua vaardigheden en mogelijkheden is deze groep in staat de eigen vraag te articuleren en vooral te realiseren. De groep opereert zelfstandig op de markt. Ze is daarop mobiel, waarbij ze steeds zoekt naar kwaliteit waarvoor ze kan en wil betalen.

De vraag in deze groep wordt voor een gedeelte bepaald door jongeren met een baan en door tweeverdieners. De groep alleenstaande jongeren met baan blijft in omvang ongeveer gelijk. Onder de jongeren zullen volgens de scenario's veel meer zelfstandigen zijn dan in 1995.

De groep meerpersoonshuishoudens met een hoge of middelbare opleiding waarbij beide partners werken, neemt toe. Deze groep heeft veel te besteden en vraagt een hoge kwaliteit van woning en woonomgeving.

Ook de groep alleenstaanden van middelbare leeftijd zonder kinderen en met een fulltime baan, neemt in de scenario's sterk in omvang toe.
Tenslotte zal een omvangrijk deel van de ouderen over voldoende inkomen of vermogen beschikken om keuze te kunnen maken die specifiek op hun leefsituatie zijn toegesneden.

In de scenario's met een hoge economische groei woekeren veel huishoudens met de tijd. De arbeidstijd per huishouden neemt immers toe. Dit probleem geldt vooral voor tweeverdieners en alleenstaanden met kinderen. Zij gaan op zoek naar tijdbesparende diensten voor bijvoorbeeld de huishouding. Er vindt dan ook een verdergaande monetarisering van huishoudelijke diensten plaats.
Deze groep gedijt het beste in een omgeving als het Competitie-scenario.

Bijzondere vragers

Ouderen, zorg en extramuralisering Er wordt van uitgegaan dat de zelfstandigheidsgraad van mensen met behoefte aan (maatschappelijke) zorg en begeleiding verder wordt vergroot, en dat de extramuralisering wordt voortgezet. Het grootste ge-

deelte van de personen uit deze groep is goed bereikbaar voor zorginstellingen. Er is echter ook een deel dat moeilijk bereikbaar blijft, zoals de verslaafden, de daklozen en een deel van de mensen met psychiatrische problemen.

De belangrijkste groep met een bijzondere zorgvraag zijn de ouderen. Door de vergrijzing zal het aantal ouderen dat zorg nodig heeft, aanzienlijk groeien.
Veruit het grootste deel van de zorgbehoevende ouderen zal thuis wonen en aangewezen zijn op voorzieningen van thuiszorg. Het aanbod van dergelijke voorzieningen zal verder stijgen. Dit hangt ook samen met de verkorting van de opnametijd in intramurale instellingen en de vervanging van ziekenhuiszorg, zorg in een bejaardenoord of verpleeghuis door thuiszorg. Verder zal de woningvoorraad moeten worden aangepast aan de wensen van de ouderen die zorg nodig hebben. Nu is nog maar een klein deel van de voorraad geschikt voor ouderen.

Een andere zorgvraag heeft de groep chronisch psychiatrische patiënten. Zij opereren en wonen zo veel mogelijk zelfstandig in de samenleving.
Om het zelfstandig opereren te bevorderen, moet er steun komen vanuit de maatschappij, zowel voor de patiënt zelf als voor de omgeving (buren en/of familie). Deze kan uiteenlopen van psychiatrische thuiszorg tot kortdurende klinische behandeling, van sociale opvang tot dagbesteding, en van alleen wonen tot begeleid groepswonen.

De zorg volgt in principe de gebruiker, in eerste instantie bij de patiënt thuis (of op straat). Er zal sprake zijn van een op de persoonlijke situatie toegesneden aanpak waar bij - indien noodzakelijk - aansluiting wordt gezocht bij algemene voorzieningen. De omvang van deze groep is overigens relatief gering.

Huishoudens met een voorkeur voor bijzondere woonvormen Er kan ook een groep worden onderscheiden die vraagt naar niet-reguliere vormen van wonen zoals woonwagens, groepswoningen, woonboten, kamers en 'kant en klaar-homes'. Met name onder ouderen zal mobiel wonen waarschijnlijk aan populariteit winnen. Ouderen hebben in toenemende mate de wens en de mogelijkheid om van woonplaats te wisselen. Ook het losser worden van de maatschappelijke binding maakt het voor deze groepen mogelijk geheel nieuwe keuzes te maken. In dit verband zijn ook ontwikkelingen aan de orde als migratie en emigratie, of het toenemen van het aantal tweede woningen

'Substreamers': veel keuzeruimte, weinig geld

Met de welvaartsstijging zal een groeiende groep vragers kunnen ontstaan die op zoek zijn naar een andere invulling van het bestaan. Met name willen zij meer tijd inruimen voor zaken die niet rechtstreeks in verband staan met het verwerven van een inkomen. In de ogen van deze groep leidt een te hoge economische groei of welvaart tot overdaad zeker als ook de tijdsdruk te groot wordt. Post-materiële waarden winnen dan aan belang. Deze groep zal op het gebied van het wonen ook andere kwaliteitseisen stellen. Het zal niet primair en alleen gaan om grootte en luxe, maar ook om identiteit en sfeer. De ontvankelijkheid voor collectieve waarden van deze groep zal ook gevolgen hebben voor het beheer van de publieke ruimte.
Deze groep zal het beste gedijen in het Coördinatie scenario.

'Drop-outs': Kleine keuzeruimte en laag inkomen

De groep met een kleine keuzeruimte en een laag inkomen zal in de toekomst in omvang afnemen. De keerzijde daarvan is dat degenen die vanwege hun beroep of vaar-

digheden niet aan het arbeidsproces kunnen deelnemen, dat steeds nadrukkelijker als een vorm van uitsluiting zullen ervaren. De gedwongen inactiviteit treft exclusiever dan nu de laag-geschoolden. Een stigmatisering van deze groep kan dan ook niet worden uitgesloten. Het gevoel van uitsluiting kan nog worden vergroot doordat deze groep het minst toegang heeft tot informatie, terwijl dat in de maatschappij wel in hoge mate het maatschappelijk functioneren bepaalt.
De vraag is onder welke voorwaarden de volkshuisvesting een bijdrage kan leveren aan de maatschappelijke samenhang en aan het voorkomen van uitsluiting van groepen. Er kan bijvoorbeeld worden gestreefd naar emancipatie van talent, in combinatie met een leefomgeving die voldoende prikkelt tot maatschappelijke participatie.De groep met weinig keuzeruimte bestaat voor een deel uit ouderen, die een verleden hebben van werkloosheid en arbeidsongeschiktheid, of die door een (noodgedwongen) vervroegde pensionering te weinig pensioenrechten hebben opgebouwd.
Deze groep is in het Verdeeldheid-scenario het grootst en in Competitie het kleinst.

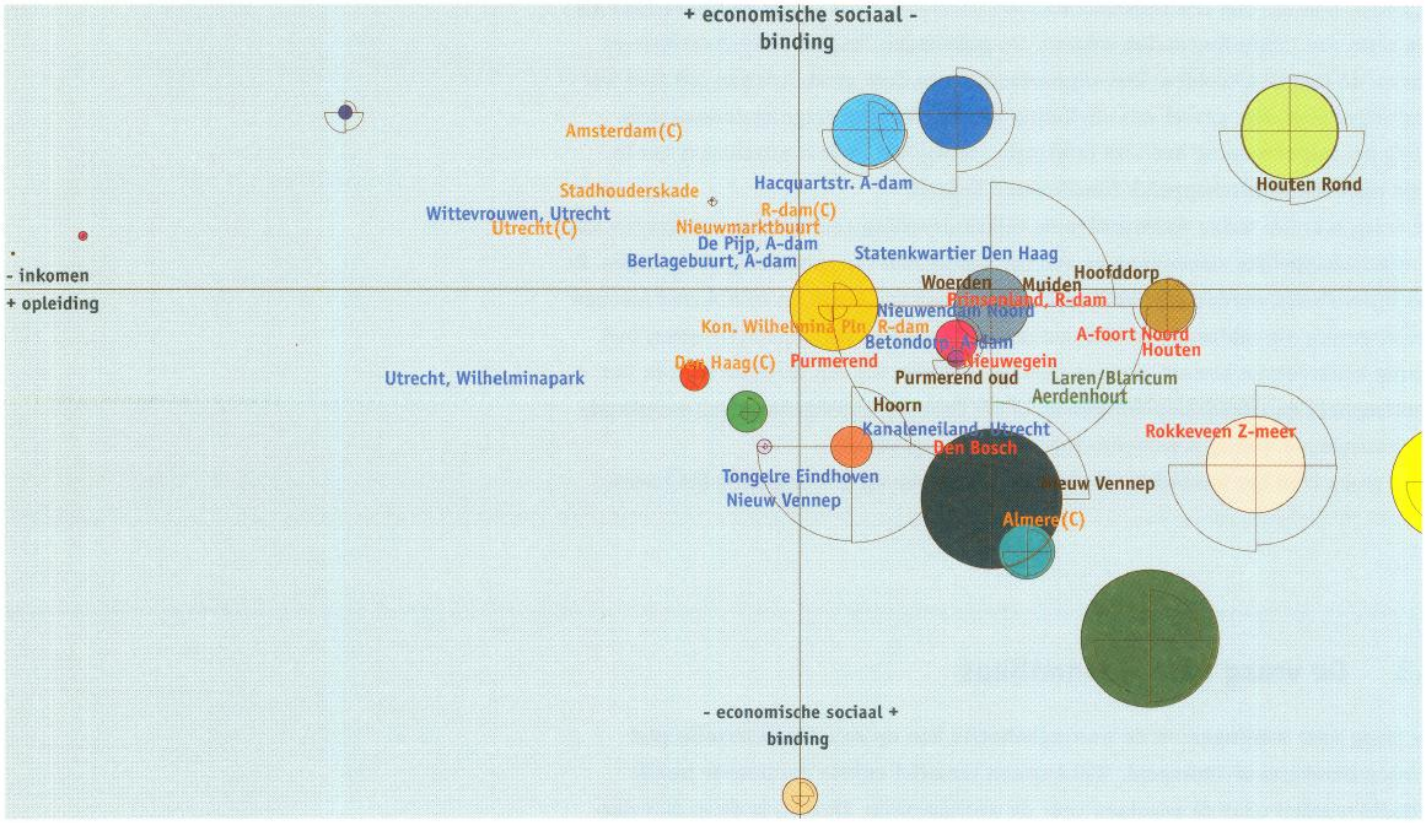
4.3 De vraag naar woonmilieus

De vraag naar woningen en de woningbehoefte kan op zo'n lange termijn niet worden berekend of voorspeld. Wel kunnen tentatief enkele dominante trends vertaald worden naar de gevolgen voor de woningmarkt. Daarbij is de in de volkshuisvesting traditionele prognose van woningaantallen en bouwprogramma's losgelaten.

Er is voor gekozen om de vraag naar woonmilieus in kaart te brengen. Daarvoor is de relatie gelegd tussen de keuzeruimte van huishoudens en de vraag naar woonmilieus. In de onderstaande figuur zijn huishoudenstypen weergegeven. Alleenstaande jongeren, in opleiding of met een baan, kenmerken zich door een grote keuzeruimte maar een laag inkomen (links in de figuur). Hun sociale binding is beperkt maar hun binding aan werk of opleiding is groot (boven in de figuur).
Alle huishoudenstypen zijn ingedeeld in het platte vlak, afhankelijk van de factoren die hun keuzeruimte bepalen. De omvang van de cirkels geeft aan hoe groot de groepen zijn. Van links naar rechts neemt het inkomen toe. Tegelijk neemt van links naar rechts de invloed van opleiding en niet monetaire bronnen af. Van boven naar beneden neemt de sociale binding toe en de binding aan werk en locatie af.

In het segment linksboven in de figuur staan de hoog opgeleide alleenstaanden met werk en de alleenstaanden in opleiding. Het gaat hier veelal om starters op de woningmarkt: studenten en andere jonge stadsbewoners met een sterk cultureel georiënteerde leefstijl. Deze groep heeft een laag inkomen en is sociaal noch economisch gebonden. Deze locatie in het vlak is typisch voor de groep met grote keuzeruimte en laag inkomen.

Het rechter vlak is typisch voor de groep met de grote keuzeruimte. Helemaal rechts wordt gedomineerd door de hoge inkomens. In het gedeelte rechtsboven gaat het daarbij om jongeren, alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens met hoge inkomens. Naarmate de sociale binding toeneemt, komen de groepen lager in de figuur uit. In de figuur rechtsonder zijn de huishoudens met tweeverdieners, hoge inkomens met kinderen te vinden.



- alleenstaand, jong, fulltime werkend, middelbare opleiding
- alleenstaand, jong, fulltime werkend, hogere opleiding
- student
- alleenstaand, jong, werkloos, middelbare opleiding
- alleenstaand, jong, werkloos, hogere opleiding
- alleenstaand, middelbare leeftijd, werkloos
- alleenstaand, middelbare leeftijd, zonder kind
- alleenstaand, middelbare leeftijd, met kind
- alleenstaand, middelbare leeftijd, zorgbehoevend
- alleenstaand, ouder, middelbaar inkomen
- alleenstaand, ouder, hoger inkomen
- samenwonend, jong, éénverdiener,
- samenwonend, tweeverdiener, zonder kinderen, middelbare opleiding
- samenwonend, tweeverdiener, zonder kinderen, hogere opleiding
- samenwonend, tweeverdiener, met kind, middelbare opleiding
- samenwonend, tweeverdiener, met kind, hogere opleiding
- samenwonend, middelbare leeftijd, éénverdiener, zonder kind
- samenwonend, middelbare leeftijd, éénverdiener, met kind
- samenwonend, middelbare leeftijd, werkloos, zonder kind
- samenwonend, middelbare leeftijd, werkloos, met kind
- samenwonend, ouder, middelbare opleiding
- samenwonend, ouder, hogere opleiding

Meer in het linker deel van de figuur zijn de inkomens lager en neemt het belang van opleidingen toe. De groepen met een laag inkomen en een laag opleidingsniveau (kleine keuzeruimte) zijn rondom de midden-as gegroepeerd. Geheel onder zijn de werkenden met kinderen. In het centrum bevinden zich de ouderen en zorgbehoevenden met een laag inkomen.

Een woonmilieutypologie

De vraag is nu of deze sociale typologie een samenhang vertoont met uitgesproken woonvoorkeuren. In deze verkenningenis de volgende indeling van woonmilieus gehanteerd. (zie tabel volgende bladzijde).

In de figuur zijn in tekst enkele karakteristieke woonmilieus weergegeven. Van deze wijken is de sociale samenstelling bekend. Hiertoe zijn de gegevens gebruikt uit de woonmilieu-databank en het WBO. Uit de confrontatie blijkt dat er sprake is van een samenhang tussen het fysieke woonmilieu en de sociale typologie. De karakteristieke wijken met veel betaalbare woningen in de buurt van het centrum worden bewoond door bewoners met lage inkomens maar hoge opleidingen. De duurdere centrummilieus, met grondgebonden woningen en herenhuizen, zijn meer rechtsboven in de figuur te vinden. Hier wonen de tweeverdieners zonder kinderen met een hoog inkomen. De gemêleerde dorpsmilieus zijn te vinden in het midden van het rechter segment. Er wonen veel ouderen.

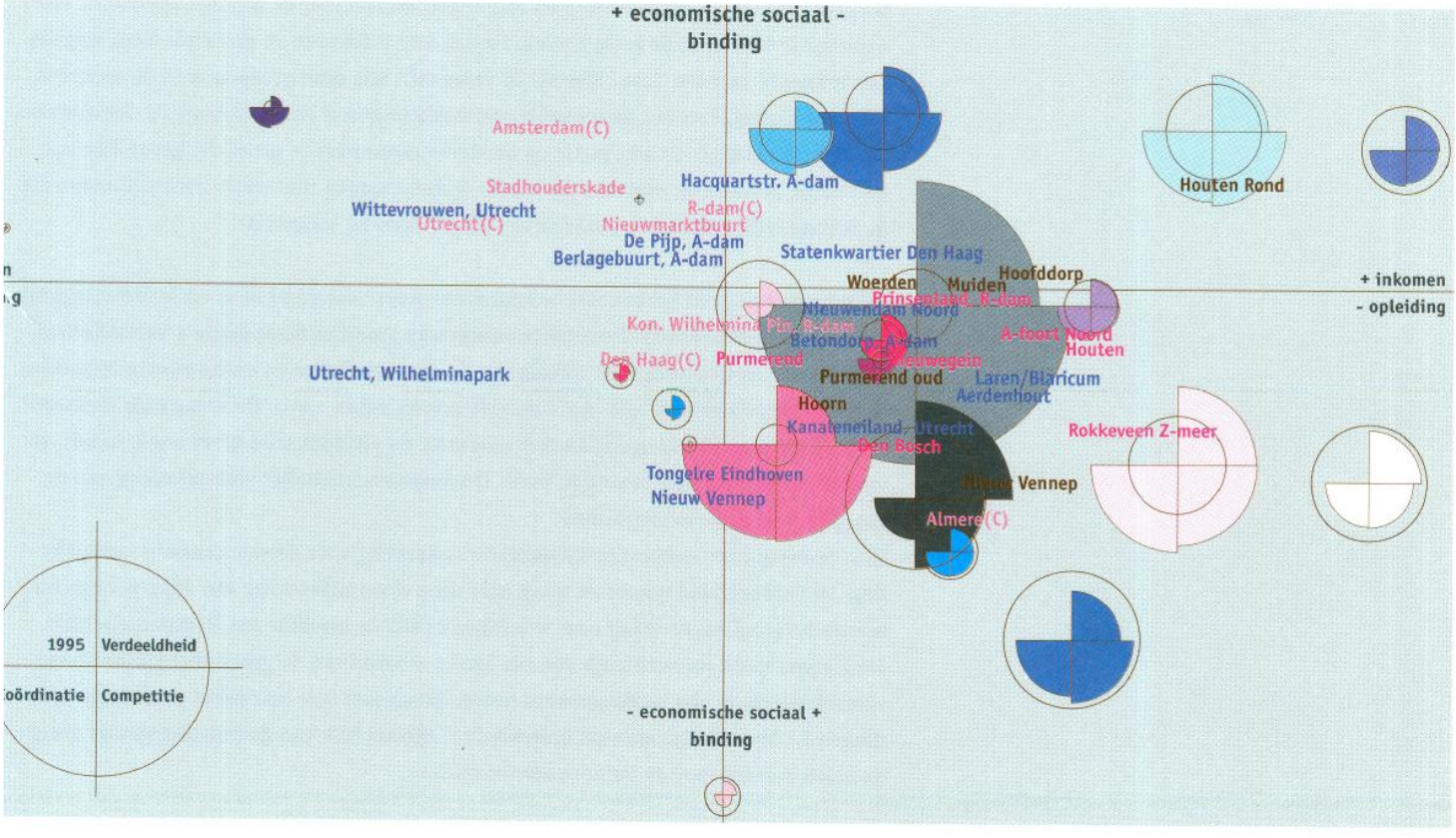
De duurdere randmilieus met vrijstaande woningen liggen in het kwadrant rechtsonder. Hier wonen de gezinnen met kinderen en een hoog inkomen. De goedkopere woningen in de buiten-centrum en randmilieus liggen meer aan de linkerzijde in de figuur.

Wijken met overwegend lage inkomens en kinderen zijn beperkt vertegewoordigd.

	Woonmilieu	Essentie	Voorbeelden
Centrum Stedelijk	(historische) binnensteden City/Nieuwe stedelijke centra Centra van nieuwe steden	grootschalige complexiteit	Nieuwmarkt Amsterdam Kop van Zuid, Rotterdam Almere Centrum
Centrum Dorps	Historische kernen Nieuwe kernen	kleinschalige complexiteit	Muiden Houten-Rond
Buiten centrum	vooroorlogse etage Vooroorlogs grondgebonden Vooroorlogse herenhuizen vooroorlogse tuindorpen Naoorlogse etage Naoorlogs grondgebonden	de stadswijk	Berlagebuurt Amsterdam Wittevrouwensingel Utrecht Statenkwartier Den Haag Betondorp Amsterdam Nieuwedam Noord Tongelre Eindhoven
Rand milieu	Uitbreiding aan de stad Groeikernen Actuele uitleg	huis met een tuin	Rijnsweert Utrecht Nieuwegein Prinsenland Rotterdam
Landelijk wonen	Villawijken Wonen in het landschap Landgoederen	Villa Verde	Loosdrechtse plassen Amsteldijk

De dynamiek in het sociale veld, dynamiek in de vraag naar woningen

De huishoudenssamenstelling is met behulp van de rekenmodellen voor de verschillende scenario-omstandigheden te berekenen. In de onderstaande figuren is het sociale veld in 2030 weergegeven. De wijzigingen in de omtrek van de cirkel geven de veranderingen in de omvang van de groepen weer voor de verschillende scenario's.



De grootste dynamiek vinden we bij de huishoudens met een geringe sociale bindin en hoge inkomens: in het segment rechts boven. Dit is de groep met de grootste keu ruimte en bestaat voornamelijk uit alleenstaanden, tweeverdieners zonder kinderen de ouderen met een hoog inkomen. Hun keuzen en voorkeuren zullen de veranderi gen in de woningmarkt bepalen. Vooral de ouderen met een hogere opleiding nemer aantal toe. Dit is de groep die veelal gedurende langere tijd in de stedelijke woonmi eus heeft gewoond. In een aantal gevallen is deze groep in de loop van de tijd naar suburbane gebieden getrokken, met name in de periode dat de kinderen opgroeider Het is de vraag of deze groep in de suburbane gebieden zal blijven wonen of dat zij verloop van tijd naar de stedelijke woonmilieus terug wil keren. Alles zal afhangen de kwaliteit in de stedelijke gebieden in verhouding tot de kwaliteiten die de suburb ne gebieden dan voor deze groep biedt.

Ten opzichte van 1997 zal het aantal huishoudens met kinderen nauwelijks verande In alle scenario's blijft de absolute omvang van deze groep ongeveer gelijk. Relatief, aandeel van de totale bevolking, wordt de groep echter kleiner, van zo'n 35% nu naa circa 25% in 2030.
Hun inkomen verandert wel: het aantal huishoudens met slechts één werkende part loopt terug. Dit is een gevolg van de toenemende arbeidsparticipatie, die leidt tot ee toename van het aantal tweeverdieners. Met name de groep met de lagere inkomens rect boven het minimum loopt daardoor terug.

In alle scenario's blijft er een groep met lage inkomens en weinig keuzeruimte. De vang van deze groep loopt echter sterk terug. In Competitie is deze groep het klein De inkomens van de groep zijn dan het laagste als gevolg van de aannames in het s nario. In Verdeeldheid neemt de groep het minste af.

De groep met grote keuzeruimte en laag inkomen is onder de huidige aannames vo namelijk te vinden in de grote steden. Het zijn de studenten en startende hoog opge den jongeren met een baan. Het zal de vraag zijn hoe deze groep zich in de toekom zal ontwikkelen. Een van de mogelijke ontwikkelingen is dat met name in Coördin deze groep sterk groeit als reactie op de sterke economische groei. De groep kan da met name bestaan uit ouderen die eerder willen stoppen met werk, tweeverdieners in deeltijd willen werken,en stedelijke sub-culturen bij jongeren.

De transparant geeft herkenbare woonmilieus weer. Aangegeven is tot welke categ de woonmilieus behoren. De totale woningvraag groeit in de scenario's Verdeeldhe Coördinatie en Competitie als gevolg van de demografische en economische ontwil ling met respectievelijk 19%, 29% en 31% tussen nu en 2030. De vraag naar centru stedelijke woonmilieus groeit sterker naarmate de economische groei hoger wordt, varieert tussen 30% en meer dan 60%. Dit komt voornamelijk voor rekening van d groep met de grote keuzeruimte.
Ook de vraag naar buiten-centrummilieus is gevoelig voor de economische ontwikl ling. In Verdeeldheid neemt de vraag naar deze woonmilieus iets toe. Bij een hoge nomische groei zal de vraag naar woningen echter in absolute zin kunnen afneme De afname komt voornamelijk door de sterke afname van de groep met kleine keu ruimte. Hierin is niet verdisconteerd hoe de groep met lage inkomens maar hoge o dingen in de toekomst zich zal ontwikkelen. Afhankelijk van de omvang van de gr ontstaan kansen voor de buiten-centrummilieus.

De vraag naar centrum-dorpsmilieus is in alle gevallen hoog, en neemt met ongeveer 10% toe. Deze gemêleerde woonmilieus combineren vaak historische identiteit met sociale diversiteit.
De vraag naar landelijke woonmilieus is zeer sterk afhankelijk van de economische groei en kan bij een hoge groei oplopen tot een extra vraag van 70%. De vraag naar randmilieus neemt toe met een percentage tussen 30% en 40%. Randmilieus en landelijke milieus vormen elkaars complement. Doordat de kwaliteitsvraag bij hoge economische groei niet in de randmilieus gerealiseerd wordt verschuift de vraag naar de landelijke woonmilieus waar wel aan de voorwaarden kan worden voldaan. Met name de vraag naar de goedkopere rijtjeshuizen in de randmilieus neemt bij hoge econmische groei nauwelijks toe of loopt terug.

4.4 Conclusies

In dit hoofdstuk zijn vooral de sociaal-culturele en sociaal-economische ontwikkelingen geschetst. Het is een schets van onzekerheden die een rol spelen bij de cijfermatig doorgerekende scenario's uit het vorige hoofdstuk. Op grond van deze beschouwingen kunnen indicaties gegeven worden over de invloed die deze onzekere trends kunnen hebben op de vraag naar specifieke woonmilieus.

Vanuit de sociaal culturele en sociaal-economische ontwikkelingen hebben we vier specifieke stromen in de ontwikkeling in de vraag geïdentificeerd:

- maatschappelijk perspectiefrijken met een hoog inkomen en veel keuzeruimte;
- groepen met speciale woonwensen;
- maatschappelijk perspectiefrijken die bewust lagere inkomens verwerven ten gunste van een meer alternatieve leefstijl;
- maatschappelijk kansarmen met een laag inkomen en weinig keuzeruimte.

Naast de confrontatie van de cijfers uit de scenario's met deze sociaal culturele ontwikkelingen is ook een confrontatie met mogelijke wenselijke ontwikkelingen in de kwaliteit van het aanbod van belang. Het gaat dan om vraagstukken waarop maatschappelijke sturing gegeven zou kunnen worden. 'Duurzame woonmilieus' is daarbij het concept waarmee de overwegingen in kaart kunnen worden gebracht die een rol spelen bij de afweging tussen individueel belang en collectief belang. Deze wordt paragraaf 5.2 beschreven

Ook een confrontatie met de kwaliteit en de waarde van de bestaande bestaande woningvoorraad is hierbij van belang. Deze staat voor een belangrijk deel in de steden, en daar komen ook een aantal problemen bij elkaar. Het gaat om de kwaliteit van de openbare ruimte, de veiligheid, de leefbaarheid, de sociale sortering en de sociale dynamiek. In 5.3 komt deze problematiek aan de orde. De confrontatie tussen de vraag en de stedelijke kwaliteit staat daarin centraal.

	Algemeen	Verdeeldheid	Coördinatie	Competitie
Totale woningvoorraad en toename	huidige omvang 6.100.000	totale toename 1.183.000	totale toename 1.777.000	totale toename 1.800.000
Centrum- stedelijk	Toename van vraag naar dit milieu. Extra groei door kwaliteitsvraag bij groep met grote keuzeruimte. Totale toename van locaties met dit woonmilieu varieert van 25% tot meer dan 60%. Dit is mede afhankelijk van het gedrag van toekomstige oudere rijkere met hoog opleidingsniveau en culturele oriëntatie.	Lage economische groei leidt tot relatief beperkte toename van de vraag.	Sterke groei van dit milieu door toename groep met grote keuzeruimte. Kansrijk woonmilieu voor groep ouderen met culturele en politiek maatschappelijke oriëntatie en voor jongeren. Vraag leidt tot transformatie van buiten-centrummilieus.	Eenzelfde groeitrend als in Coördinatie, zij het extremer toename. Kansrijk woonmilieu voor ste delijke alleenstaanden en tw verdieners met sterke orienta op arbeid maar ook op gezin vorming.
	Huidige omvang: 650	Totale toename: 215	Totale toename: 365	Totale toename: 515
Buiten-centrum	Relatieve beperkte groei uitlopend in een daling in het meest extreme geval. Dit wordt veroorzaakt door lage kwaliteit en onvoldoende aansluiting bij de vraag. Kansrijk milieu voor mensen met laag inkomen en stedelijke/culturele oriëntatie.	Er vinden transformaties plaats tussen de submilieus waardoor er sprake is van toevoeging van woningen in dit milieu. (Verdichting en inbreiding). Juist in Verdeelheid grote kansen voor dit milieu bij lagere inkomensgroepen.	Herstructurering waaronder functiemenging leiden tot een transformatie van locaties met dit woonmilieu tot centrumstedelijk gebied. Door verdichting en inbreiding vindt per saldo een geringe groei van locaties met dit woonmilieu plaats. Kansrijke milieus met name voor groep met lage inkomens en alternatieve leefstijlen.	Aantrekkelijke buiten-centru milieus transformeren naar centraal stedelijk. Sloop en nieuwbouw leidt ert dat deze woonmilieus op bepaalde locaties volledig door andere milieus worden vervan gen. Per saldo neemt het aantal v ningen met een buiten centr milieu af. Sociale segregatie is mogelij
	Huidige omvang: 1440	Totale toename: 235	Totale toename: 65	Totale afname: 125
Centrum-dorps	De vraag naar dit woonmilieu neemt toe, met name naar de luxueuzere delen en de historische centra. Wervend is vooral de eigen identiteit, het hoge voorzieningen niveau en de grote sociale diversiteit.	Er is sprake van groei van dit milieu, zonder transformaties van centrum-dorps naar centrum-stedelijk. Weinig dynamiek in Verdeeldheid binnen dit woonmilieu.	Er is sprake van groei van dit milieu, met transformaties van centrum-dorps naar luxe dorpsmilieus (gemiddelde omvang van kleine steden neemt door concentratietendenzen toe). Met name de ouderen met hogere inkomens veroorzaken grote dynamiek in de vraag naar dit milieu.	Er is sprake van groei van di milieu, met transformaties v centrum-dorps naar luxe dor milieus en uitbreiding van l dorpsmilieus al is de transfo matie minder dan in Coördin tie. Sterke groei komt vooral terug bij de een en tweepers huishoudens met hogere ink mens.
	Huidige omvang: 2100	Totale toename: 285	Totale toename: 345	Totale toename: 165
Rand	De vraag naar randmilieus neemt toe. Deze komt voornamelijk in de luxueuzere delen (vrijstaande woningen) bij hogere economische groei. Voordelen van bereikbaarheid, veiligheid en eigen tuin spreekt vooral de huishoudens met kinderen aan. De groei van het aantal tweeverdieners is voorts maatgevend.	Hoewel de economische groei beperkt is en het aantal huishoudens met kinderen gelijk blijft toch voornamelijk groei in de vraag naar vrijstaande woningen in de randmilieus. Wordt vooral veroorzaakt door stijgin aantal tweeverdieners.	Sterker nog dan in Verdeelheid groeit de vraag naar de vrijstaande woningen in de randmilieus. Deze worden slechts aan de grote steden of grootstedelijke agglomeraties toegevoegd of worden zoveel mogelijk verdicht. Door de grote hoeveelheid eengezinswoningen bestaat voor verdichting niet echt veel 'ruimte'.	Grootste deel van groei komt voor rekening van de vrijsta de woningen. Er ontstaan ni we randmilieus aan de rande van grote en kleine kernen a gevolg van vestigingsvrijheic en een onduidelijke begrenz tussen stad en land.
	Huidige omvang: 915	Totale toename: 210	Totale toename; 355	Totale toename: 480
Landelijk	In alle scenario's is de groei in de vraag naar dit woonmilieu groter dan het aandeel in de huidige voorraad inneemt. De groei in de vraag loopt uiteen van 25% tot 85%. Dynamiek is vergelijkbaar aan die bij de randmilieus, alleen nog sterker bij hoge economische groei.	Door verstedelijking van het landelijke gebied groeit dit woonmilieu. Er zijn echter beperkingen op bestemmingsplangebied en de echt dure woonmilieutypen worden gezien de economische situatie nog niet overmatig gevraagd.	Er bestaat een grote vraag naar dit milieu, dat niet in alle gevallen wordt gehonoreerd. Veel vraag naar landelijk wonen zal binnen de stad of geclusterd aan de stad gerealiseerd worden. Onder andere de terug-naar-de-natuur-stulpen zijn in trek.	De sterke inkomensgroei en liberale vestigingsmogelijkh den leiden tot een sterke vr naar allerlei (nieuwe) typen landelijke woonmilieus. Ond andere het wonen op landgo deren komt sterk op.
	Huidige omvang 995	Totale toename: 240	Totale toename: 650	Totale toename: 850

tuinhuis
Door. Myrthe Tajih

5 Duurzame woonmilieus

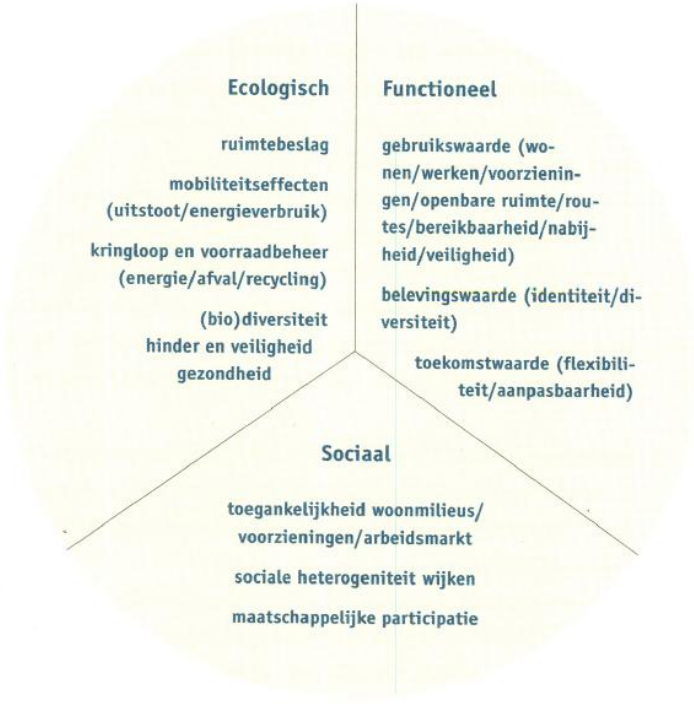
5.1 Woonmilieus en kwaliteit

Mensen gaan bij het maken van een woningkeuze steeds minder letten op de woning alleen, en steeds meer op de woning en de woonomgeving: het 'woonmilieu'. Geconstateerd is ook dat een grote groep mensen in de toekomst meer mogelijkheden krijgt om hun woonwensen te articuleren en ook te realiseren. Deze ontwikkelingen kunnen op het gebied van het aanbod van woonmilieus tot een aantal dilemma's leiden, die reden kunnen zijn voor maatschappelijke (tegen)sturing. We onderscheiden er drie:
functionele: de vraag naar kwaliteit versus het aanbod. Sociale: de sociale uitsortering en verdringing van groepen, die kan ontstaan wanneer de kwaliteitsvraag van de mensen met veel keuzeruimte wordt gehonoreerd. Milieu en ruimte: de ecologische en ruimtelijke effecten van het (onbeperkt) honoreren van de kwaliteitsvraag.

Het gaat bij deze dilemma's dus in essentie om de spanning tussen de individuele wensen en de collectieve waarden, en de rol van de overheid daarin. Met andere woorden, het gaat om de vraag in hoeverre bij deze dilemma's duurzame woonmilieus kunnen worden gerealiseerd. Wat we daaronder precies verstaan, wordt beschreven in de volgende paragraaf.

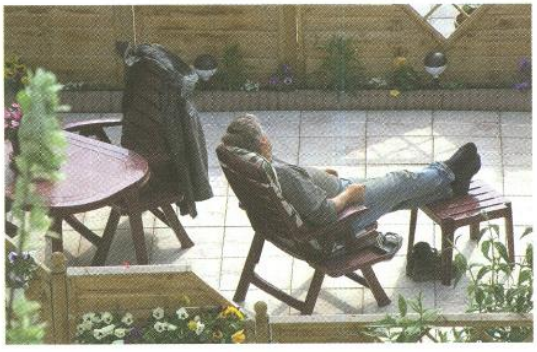
Het begrip duurzame woonmilieus

Er zijn drie kwaliteiten die de mate van duurzaamheid van woonmilieus bepalen: functionele, sociale en ecologische.



Functionele kwaliteit Functionele kwaliteiten hebben betrekking op de gebruikswaarde en de belevingswaarde van een woonmilieu. Het gaat hierbij om de woning én de woonomgeving. De eisen die worden gesteld aan de woning, hangen samen met de leef- en woonstijlen. Huishoudens met kinderen hebben andere behoeften aan woonruimte of een eigen tuin dan alleenstaanden, ouderen hanteren andere criteria voor de woning dan jongeren.

De eisen die aan de woonomgeving worden gesteld, hebben betrekking op de stedenbouwkundige opzet van de buurt en de wijk, en de openbare ruimten. Het gaat dan bijvoorbeeld om de aanwezigheid van de gewenste voorzieningen, de bereikbaarheid van werk en recreatie, en de ontsluiting van openbaar vervoer en andere vervoersmodaliteiten.



Ook de belevingswaarde van de woonomgeving is van groot en toenemend belang, gelet op de groeiende behoefte aan identiteit. Hierbij gaat het om zaken als diversiteit, het stedenbouwkundig ontwerp, de esthetiek en de herkenbaarheid.

De herkenbaarheid heeft een fysieke en een sociale dimensie. In de fysieke omgeving komt de geschiedenis van de buurt en wijk terug. Het vormt de materiële neerslag van een lang bouw- en veranderingsproces, ofwel de 'verstening' van de geschiedenis. Het maakt daarbij voor de belevingswaarde veel uit of de wijk 'gegroeid' is of 'ontwikkeld'. Of het met andere woorden de neerslag vormt van de beelden en ideeën van de ontwerpers, of van het gebruik van mensen waarmee je je wilt of kunt identificeren. Daarmee komt ook de sociale dimensie in beeld.

Sociale kwaliteit De sociale kwaliteit van buurt of wijk laat zich vooral benoemen in termen als sociale diversiteit of homogeniteit. Deze worden bepaald door de mate waarin de delen van de woningvoorraad toegankelijk zijn voor verschillende geledingen van de bevolking. Deze sociale kwaliteit bepaalt of mensen zich 'thuis' voelen in hun eigen wijk. Zowel homogeniteit als diversiteit kunnen als kwaliteit worden ervaren.

Toch is het niet altijd voldoende om een wijk op alleen de wensen van de bewoners te beoordelen. Een homogene wijk die voor één bevolkingsgroep geborgenheid en herkenning biedt, kan een sterk afwijkend karakter krijgen. Dit gebeurt bijvoorbeeld als een bevolkingsgroep met een eigen culturele identiteit samenleeft in een 'eigen' wijk en anderen zich buitengesloten voelen. Culturele verschillen kunnen dan, zeker als ze gepaard gaan met verschillen in keuzeruimte, tegenstellingen benadrukken.
Achterstand, culturele identiteit en ruimtelijke concentratie bestendigen dan de sociale verschillen en ongelijkheid in kansen. Ook de belevingswaarde en de veiligheid van het openbaar gebied dragen bij aan de perceptie van de sociale kwaliteit. Het gaat daarbij om zaken als de fysieke inrichting, het stedenbouwkundig plan en de verlichting.

Ecologische kwaliteiten De ecologische kwaliteiten van woonmilieus hebben in eerste instantie betrekking op locale milieukwaliteiten als stank en geluidshinder, en milieurisico's. In tweede instantie gaat het om het beslag op sleutelvoorraden energie, biodiversiteit en ruimte.
Het vraagstuk van duurzaamheid is op het individuele niveau anders van karakter dan op het collectieve niveau. Op het individuele niveau gaat het om de hinder van verkeer en bedrijvigheid, of om ruimtegebrek. Op collectief niveau worden individuele hinder en risico's afgewogen tegen het maatschappelijk nut van de betreffende activiteit. En

bij het beheer van sleutelvoorraden zoals ruimte, gaat het om de verdeling en de gewenste kwaliteit.

Hindervraagstukken hebben een ruimtelijke component. Naarmate de ruimtedruk groter wordt, en de verschillende functies dichter bij elkaar komen te liggen, wordt de kans op hinder en risico groter. De milieukwaliteit op hogere schaalniveaus, zoals het voorraadbeheer van energie en ruimte, raakt dan de milieukwaliteit op lokaal niveau, in de vorm van geluidshinder en risico's. Milieuvraagstukken worden, sterker dan voorheen, gekoppeld aan die van ruimtelijke kwaliteit.

Duurzaamheid: norm of afweging?

Het begrip duurzaamheid refereert aan collectieve waarden. Deze waarden kunnen botsen met de som van de individuele keuzen die we maken. Het vraagstuk van duurzame woonmilieus moet daarom op meerdere schaalniveaus worden opgelost of aangepakt.

Individueel Vanuit het perspectief van de bewoner gaat het om het zo goed mogelijk gebruik kunnen maken van vrije keuzemogelijkheden. Ieder kan dan voor zich de meest afgewogen kwaliteiten van de woonmilieus realiseren. Een optimale menging van sociale herkenbaarheid, fysieke kwaliteit en functionaliteit van woning en woonomgeving.

Op hogere schaalniveaus kan dat juist leiden tot ongewenste ontwikkelingen: sociaal-ruimtelijke sortering bij sterke nadruk op homogeniteit, schaarse ruimte of woningnood of woningtekorten voor speciale groepen.

Nationaal Op nationaal niveau kan de spanning tussen individuele wensen en collectieve belangen zich manifesteren in tegenstellingen tussen stad en ommeland. Het gaat dan om de beleving van de ruimtelijke kwaliteit: de open ruimten, natuur, bereikbaarheid en sociale diversiteit. Op nationaal niveau is daarbij de samenhang tussen het volkshuisvestingesbeleid en het ruimtelijk beleid aan de orde. In de volgende paragraaf wordt eerst ingegaan op de overwegingen die voor individuen van belang zijn in hun keuze voor verschillende woonmilieus. Wat is de ratio bij de keuze voor compacte of gespreide verstedelijkte gebieden vanuit het perspectief van de gebruiker? Dat zal worden beschouwd aan de hand van de groepen vragers die in het vorige hoofdstuk zijn geïntroduceerd. Vervolgens worden de gevolgen op collectief niveau zichtbaar gemaakt: de verdeling van de woonkwaliteit (functionaliteit) voor woningen en woonomgeving, de sociale kwaliteit in termen van de tegenstelling tussen stad en land en de ecologische kwaliteiten: het ruimtebeslag en de milieu-effecten. Deze gevolgen wor-

den geconfronteerd met de ruimtelijke perspectieven uit 'Nederland 2030'. Daaruit kunnen de kansen en bedreigingen voor de verschillende woonmilieus worden afgeleid

De stad Op stedelijk niveau spelen vergelijkbare afwegingen, zij het dat de aard van de problemen anders is. Stedelijke problemen hebben hun eigen schaal en karakter. Daarom wordt apart op deze problematiek ingegaan. Vanuit het perspectief van de (toekomstige) bewoners wordt geschetst welke overwegingen meespelen bij de keuzen voor de verschillende stedelijke woonmilieus. Vervolgens kan worden aangegeve tot welke collectieve problemen dit kan leiden. Hiertoe wordt ingegaan op de vraagstukken van sociale sortering tussen de woonmilieus en de leefbaarheidsproblemen die daarbij aan de orde kunnen zijn. Ook komen de vraagstukken rond functionaliteit aan de orde: wat betekent de vergrijzing in Nederland voor de kansen en bedreiginge voor de diverse woonmilieus? Tenslotte krijgt de relatie tussen milieukwaliteit en soci aal-ruimtelijke sortering speciale aandacht.
Aan de hand van deze confrontatie van individuele keuzes en collectieve belangen kan aangegeven worden welke veranderingsopgaven zich bij de verschillende woonmilieus mogelijk zullen voordoen.

5.2 Nationaal: landelijk of stedelijk wonen

De vraag naar stedelijke of landelijke woonmilieus hangt nauw samen met economische en demografische ontwikkelingen.

De stedelijke arbeidsmarkt is in de afgelopen decennia in zeer sterke mate veranderd Door concentratie en schaalvergroting, groeiende bereikbaarheidsproblemen en strin gentere milieueisen, is het vestigingsklimaat voor industriële activiteiten in de steden minder aantrekkelijk geworden. Overigens is dit voor een deel ook het directe gevolg van een actief overheidsbeleid dat was gericht op het bevorderen van met name de woonkwaliteiten in de stad.

Tegelijkertijd is de tertiaire sector gegroeid. Deze bedrijvigheid vestigde zich voornamelijk aan de rand van de steden, buiten de traditionele centrumgebieden. De bereikbaarheid van de locatie en de beschikbaarheid van voldoende ruimte tegen lage kosten waren de drijvende krachten achter deze ontwikkeling. De mobiliteit van de werknemers van deze nieuwe bedrijven nam bovendien sterk toe, waardoor de werkgelegenheid minder plaatsgebonden werd.

De gezinnen, veelal de midden- en hogere inkomensgroepen, verdwenen uit de stad. De groeiende hinder van het verkeer, de hogere ruimtedruk en het gebrek aan groen en kwaliteit, maakten de stad minder aantrekkelijk. De grotere mobiliteit en de bereikbaarheid van de bedrijven aan de rand van de steden maakten het tegelijkertijd mogelijk en wenselijk om buiten de centrumstedelijke gebieden te gaan wonen: de druk om de stad uit te trekken, kwam tegelijkertijd met de mogelijkheid zich elders te vestigen.

Binnen de stad was er sprake van homogenisering: de groei van het aantal alleenstaanden, lagere inkomensgroepen en allochtonen deed zich in vele

stadsdelen voor. De verschillen tussen het oude centrum, de vooroorlogse en de (vroeg) naoorlogse wijken namen af. De goedkope woningvoorraad was ook sterk gespreid in de stad beschikbaar.

De tegenpolen hiervan waren en zijn de landelijk-suburbane gemeenten, waar juist de gezinnen, de midden- en hogere inkomensgroepen, de eengezinswoningen en de koopwoningen zijn oververtegenwoordigd. De specialisatie in de bevolkingssamenstelling is op het niveau van het stadsgewest overigens niet zichtbaar. Daar wordt ze als het ware 'weggemiddeld'. De specialisatie van de woningmarkten verdwijnt met andere woorden in de diversiteit op stadsgewestelijk niveau.

Opvallend is verder dat de genoemde verschillen tussen het centrum en de periferie niet zichtbaar worden in de middelgrote gemeenten die buiten de woningmarkt van een groter stadsgewest liggen. In deze steden blijft op gemeentelijk niveau een grote spreiding bestaan over de verschillende segmenten van de woningmarkt.

Er wordt in de kwaliteit van de stad veel geïnvesteerd. Dat zijn indicaties dat de neergang mogelijk ten einde is. De scenario's laten zien dat de toekomstige economische ontwikkelingen gunstig zijn voor het vestigingsklimaat voor burgers en bedrijven in de steden.

Stedelijke woonmilieus

In de onderstaande tabel zijn de berekeningen weergegeven van de vraag naar stedelijke woonmilieus gespecificeerd naar verschillende huishoudenstypen met de grootste gevoeligheid voor de scenario's. Stedelijke woonmilieus zijn hier centrum stedelijk, dorpscentrum en buiten centrum.

Vraag stedelijke woonmilieus in aantallen huishoudens (x1000)

	1995	Verdeeldheid	Coördinatie	Competitie
alleenstaand, jong, fulltime werkend	240	195	265	350
alleenstaand, middelbare leeftijd, zonder kind	240	270	300	355
alleenstaand, middelbare leeftijd, zorgbehoevend	145	190	215	175
samenwonend, tweeverdiener, met kind, hogere opleiding	245	795	990	965
alleen, ouder, middelbaar/ hoog inkomen	290	475	455	505
samenwonend, ouder, hogere opleiding	145	365	495	495
overige categorieën totaal	2.915	2.665	2.280	1.930
Totale vraag naar stedelijke milieus	4.220	4.955	5.000	4.775

De totale vraag naar stedelijk wonen verschilt nauwelijks tussen de drie onderscheiden scenario's. Echter, naarmate de economische groei hoger is, neemt de vraag naar hogere

kwaliteit toe. Binnen de vraag naar stedelijke woonmilieus ontstaat een grotere vraag naar hoogwaardige centrummilieus, ten koste van die naar woonmilieus buiten het centrum. De belangrijkste functionele kwaliteiten van de stedelijke milieus zijn de grote diversiteit aan bebouwing, de aantrekkelijke verschijningsvormen, het aanbod van woningen zowel naar woningtype, woninggrootte als naar prijsniveaus, functiemenging, het hoge voorzieningenniveau en de nabijheid van de voorzieningen.

De belangrijkste sociale kwaliteiten van de stedelijke woonmilieus bestaan uit sociale heterogeniteit, de pluriformiteit aan leefstijlen en de mogelijkheden tot het vormen van sociale netwerken. Alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen zijn in stedelijke milieus oververtegenwoordigd.

Minder goede ecologische kwaliteiten zoals geluidsoverlast, stank en hogere risico's in het verkeer, worden door de bewoners afgewogen tegen de typisch stedelijke kwaliteiten van functionele en sociale aard, en vaak voor lief genomen.
In de stedelijke woonmilieus komen functionele en sociale kwaliteiten samen die voor veel mensen interessanter wordt naarmate de economische mogelijkheden groter zijn. Met name voor de groep met hogere opleidingen en beperkte sociale binding zijn deze woonmilieus erg aantrekkelijk. Het gaat dan om de werkende een- en tweepersoonshuishoudens, de studenten en een deel van de ouderen (die met een hoog inkomen en opleidingsniveau). Juist deze groepen groeien in de komende periode het sterkst. Alleen al de groep alleenstaanden groeit in omvang met 1,2 tot 1,8 miljoen huishoudens, afhankelijk van het scenario. Het grootste deel van deze groei komt voor rekening van de ouderen.

Overigens staan ook de buiten-centrummilieus in de belangstelling van de bovengenoemde groepen, evenals een deel van de randmilieus. Een belangrijk deel van de ouderen vindt juist daar zijn thuis. De groei van de vraag naar buiten-centrummilieus is echter beperkt, en ligt lager dan de toename van het aantal huishoudens. Relatief gezien neemt de vraag naar buiten-centrummilieus af. In het hoge groeiscenario neemt de vraag naar deze woonmilieus zelfs absoluut af. Vooral de kleinere vooroorlogse woningen verliezen daarbij veel terrein aan de centrum-stedelijke milieus en de luxueuzere rand- en landelijke milieus.

De buiten-centrummilieus en delen van de stedelijke rand vormen voor de groepen met lagere inkomens en een stedelijke leefstijl potentieel aantrekkelijke woonmilieus.

Landelijke woonmilieus

In het onderstaande kader zijn de huishoudens opgenomen die landelijk of suburbaan, in lage dichtheden willen wonen. De totale vraag naar landelijke woonmilieus ligt in 2030 tussen ruim 1,2 miljoen huishoudens in Verdeeldheid en 1,8 miljoen huishoudens in Competitie.

Vraag landelijke woonmilieus in aantallen huishoudens (x1000)

	1995	Verdeeldheid	Coördinatie	Competitie
alleenstaand, middelbare leeftijd, geen kind	45	70	115	160
alleenstaand, ouder, middelbaar inkomen	50	195	260	280
samenwonend, tweeverdiener, geen kinderen, hogere opleiding	55	90	120	110
samenwonend, tweeverdiener, met kind, hogere opleiding	70	110	110	120
samenwonend, middelbare leeftijd, eenverdiener, met kind	145	100	160	130
samenwonend, ouder, hogere opleiding	35	95	150	205
overige categorieën totaal	595	575	730	835
Totale vraag naar landelijke milieus	995	1.235	1.645	1.840

De vraag naar landelijke en suburbane woonmilieus groeit sterk. In Competitie is sprake van een verdubbeling. Bij een lagere economische groei neemt de vraag toe met ongeveer een kwart. In feite kunnen we stellen dat bij een hoge economische groei de kwaliteitssprong vooral in het landelijk gebied wordt gerealiseerd.

Niet alleen de huishoudens met kinderen trekken naar de landelijke woonmilieus, ook de oudere huishoudens houden voor een deel een voorkeur voor landelijk wonen. Het gemeenschappelijke element dat de vragers naar landelijk wonen bindt, is het relatief hoge inkomen. Men moet zich een dergelijk woonmilieu wel financieel kunnen veroorloven. De belangrijkste functionele kwaliteiten van de landelijke milieus zijn de bereikbaarheid, de ruimte (zowel de privé-tuinen als het openbaar groen), de nabijheid van de natuur en een zekere mate van exclusiviteit.
Het landelijk wonen maakt daarnaast een aantrekkelijke combinatie mogelijk van ruim wonen met een kantoor of klein bedrijf aan huis.

De belangrijkste sociale kwaliteiten van de landelijke woonmilieus zijn de rust en veiligheid en de gemeenschappelijke kenmerken in leefstijl. De vragers naar deze milieus kenmerken zich door een hoge mate van sociale homogeniteit. Gezinnen met kinderen, waarvan de ouders van middelbare leeftijd zijn en een meer dan gemiddeld inkomen hebben, vormen in omvang de belangrijkste groep. Van een sterke sociale verwevenheid op het niveau van wijk of buurt is door de zeer lage bebouwingsdichtheden in de landelijke woonmilieus geen sprake. Toch kan er 'op het platteland' door de sociale

homogeniteit en de relatief grote afstand tot andere woonkernen een zekere binding ontstaan. Deze manifesteert zich bijvoorbeeld in het gezamenlijk organiseren van bepaalde zorg-, opvang- en faciliteiten voor dienstverlening.

De ecologische kwaliteiten van het landelijk wonen, of meer in het algemeen van het wonen in lage dichtheden, zijn op het niveau van individuen en de directe woonomgeving positief. Er zal weinig hinder zijn van zaken als stank, geluid en bedrijvigheid.

Spanningen en knelpunten op nationaal niveau

In sociale zin ontstaat de tendens van segregatie op regionaal en nationaal niveau. De specialisatie van stad en ommeland kan scherper worden dan tot nu toe het geval was. De scheidslijn wordt vooral gedomineerd door de verschillen in oriëntatie en leefstijl, en niet langer door sociaal economische verschillen. Naarmate de keuzemogelijkheden groeien, verandert het wonen van een noodzaak in een consumptiegoed. Het wonen wordt onderdeel van de zelfexpressie: de consumptiekeuzes brengen de leefstijl tot uitdrukking, en de leefstijl creëert het beeld dat men van zichzelf wil geven.

Van invloed op het onderscheid tussen stad en land qua sociale samenstelling zijn de woningprijzen. Deze kunnen sterk uiteen gaan lopen, afhankelijk van de keuze voor geconcentreerde of gespreide stedelijke ontwikkeling. De wijze waarop deze ontwikkeling zich zal voltrekken zal anders zijn dan in het verleden.
De spanning op de woningmarkt zit niet meer tussen 'de stad' en 'het land'. Zij ligt nu voornamelijk tussen delen van de stad (randmilieus met hoge dichtheid en buiten-centrummilieus) en de suburbane milieus (rand met lage dichtheid en landelijk). Deze spanning is nu al te zien in de dreigende concurrentie tussen de Vinex-locaties en de naoorlogse woonmilieus.

In functionele zin kan voor de bewoners de kwaliteit van het landelijk wonen aan betekenis afnemen als teveel mensen kiezen voor een dergelijk woonmilieu. Immers, hoe meer mensen besluiten de rust en ruimte van het landelijk wonen op te zoeken, des te groter wordt de druk op deze gebieden en des te minder het aanbod van die zo gewenste kwaliteiten.

In ecologische zin speelt het vraagstuk van de aantasting van de natuurwaarden, ruimte en biodiversiteit. Ook in het scenario met de hoogste economische groei zijn er op zich genoeg mogelijkheden om een te groot ruimtebeslag en ongewenste mobiliteitseffecten te beperken. Er is immers veel belangstelling voor het wonen in stedelijke cen

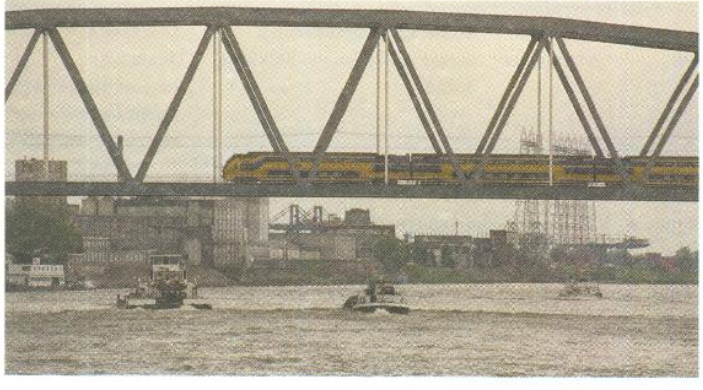
tra, als dit gepaard gaat met hoogwaardige bouwkundige en stedenbouwkundige kwaliteiten en een goede bereikbaarheid van de woning en de voorzieningen. Dat vraagt wel om een samenhangend ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Voor de volkshuisvesting gaat het bij geconcentreerde stedelijke ontwikkeling om de opgave om parallel aan het ruimtelijk beleid, de vraag naar stedelijke woonmilieus in positieve zin te beïnvloeden door de totstandkoming van gewilde kwaliteiten te faciliteren.

De samenhang met ruimtelijke perspectieven

Veel van de factoren die het ontstaan van deze mogelijke knelpunten kunnen beïnvloeden, hangen samen met de uitwerking van het ruimtelijk beleid. Tegelijkertijd met de Woonverkenningen publiceert de Rijksplanologsche Dienst 'Nederland 2030'. Hierin worden de ruimtelijke beleidsopgaven uitgewerkt in een viertal perspectieven. Deze geven een samenhangende visie op de en mogelijke sturing van de ruimte.
Hieronder worden de vier perspectieven kort geïntroduceerd.

Palet gaat over burgers en bedrijven die zelf de verantwoordelijkheid nemen voor de inrichting van hun leefomgeving. Zij verlangen meer keuzemogelijkheden en vestigingsvrijheid om hun eigen wensen en behoeften te realiseren. Vele maatschappelijke initiatieven leiden tot een ruimtelijke inrichting met een grote verscheidenheid aan combinaties van stedelijke en landelijke functies. Die initiatieven leiden tot onvermoede oplossingen. Er treedt spreiding van verstedelijking op en het gebruik van infrastructuur wordt in tijd en ruimte gespreid. Een vangnet van basiseisen op het gebied van sociaal en milieubeleid moet voldoende bescherming bieden. Er is geen sprake meer van een nationaal plan, de inrichting van de ruimte is het resultaat van een onderhandelingsproces.

Parklandschap beschouwt Nederland als een gevarieerd cultuurlandschap, gemaakt door en voor mensen die leven in steden, dorpen of op het platteland. Die mensen hebben in Parklandschap ruimte voor hun diverse vestigingswensen en woonvoorkeuren. Verstedelijking wordt gezien als motor van positieve landschappelijke veranderingen. Het is een culturele opgave om eigentijdse (gebruiks)vormen aan het landschap toe te voegen. Niet vanuit bedreigingen met als motto 'weren en keren', maar vanuit kansen door te 'geven en nemen'. Kenmerkend is de afwisseling tussen drukke stedelijke gebieden en gebieden waar rust en stilte de toon zetten. Regionale overheden hebben een cruciale rol in het sturen van ruimtelijke processen om de kwaliteiten van het cultuurlandschap te verbeteren.



Stromenland benut volop de ligging en de waterrijke potenties van het Nederlandse deltalandschap: Nederland is een land van stromen. Stromen van mensen en goe-

deren en stromen van rivieren, zee, plassen en beken. De netwerken van verkeer en wa ter zijn de basis voor de ruimtelijke inrichting. Verstedelijking is gebundeld langs vervoersassen en de ontwikkeling van natuur wordt gevoed door schone waterstromen. Ir Stromenland gaan economie en ecologie een partnerschap aan. Een investerende en faciliterende rijksoverheid schept maximale voorwaarden voor ruimtelijke ingrepen van regionale overheden en marktpartijen.

Stedenland sluit aan op de traditie van Nederland als een land van steden en dorpen in het vlakke laagland van Europa. In Stedenland staat het contrast tussen stad en land centraal. Versterking van het contrast tussen bebouwing en open ruimte brengt de kwaliteiten van stad en landelijk gebied op een hoger peil. Er wordt zuinig omgegaan met ruimte voor stedelijke functies door herstructurering en intensivering in bestaande stedelijke gebieden. Na 2010 vinden geen uitbreidingen meer plaats. De kwaliteit van het landelijk gebied wordt versterkt door volop ruimte te geven aan wate natuur en landbouw. Burgers hebben vertrouwen in een sterk sturende overheid die door de bestuurslagen als eenheid functioneert.

	Palet	Parklandschap	Stromenland	Steden/Land
Concentratie-spreiding	grotere spreiding	grotere spreiding	concentratie van milieutypen via 'stromen' concentratie van cemtrumfuncties rondom OV knooppunten	concentratie van de stad binnen strakke contouren maximale scheiding stad en land
Sturing overheid	lokale overheid in coalities met markt generieke regelgeving en onderhandelingen basiseisen voor proces en kwaliteit planning zonder nationaal plan	primaat: regionale overheid i.s.m. markt integrale inrichting door ontwerpen globale nationale kwaliteitsdoelen en regionale visies en projecten	primaat:rijksoverheid i.s.m. partijen ruimtelijk investeren in grote projecten geintegreerd ruimtelijk-, milieu- en vervoersplanning voor stromen	primaat:rijksoverheid i.s.m. provincies reguleren van functies en ruimtegebruik nationaal contourenplan lokale ontwikkelingsperspectieven
Functies: menging - scheiding	krachten worden losgelaten menging kan	menging is belangrijk	menging op basis van de vervoerstromen op knooppunten van droge en natte infrastructuur	menging essentieel complexiteit essentieel
Grondbeleid	liberalisering grondprijzen zullen sterk differentiëren	rood is betalende motor voor groen	actief aankoopbeleid sturing	voorkeursrecht gemeente bij aankoop van grond stijgende grondprijzen door toenemende druk in stedelijke gebieden
Dynamiek	grote verschillen in dynamiek niet voorspelbaar	accent op hoogwaardige stedelijke én hoogwaardige landelijke milieus	accent op OV knooppunten accent op randen van natuurgebieden	dynamiek concentreert zich in de steden concentratiegebieden accent op revitalisering bestaande stedelijke gebieden

De perspectieven Palet en Stedenland vormen de twee uitersten van het totale krachten veld. Parklandschap en Stromenland liggen daar tussen in. Gechargeerd gezegd: waar Palet staat voor spreiding, staat Stedenland voor concentratie; waar Palet staat voor vrijheid, staat Stedenland voor sturing. Hoe die krachten doorwerken en welke betekenis zij hebben voor de woonmilieus, is in het navolgende schema aangegeven.

Deze krachtenvelden kunnen worden vertaald naar kansen en bedreigingen voor de verschillende woonmilieus.

Voor alle vier de perspectieven geldt dat de centra van steden en dorpen een hoofdrol blijven spelen in de ruimtelijke structuur in 2030. Intensivering, verdichting en multifunctioneel grondgebruik zullen bijdragen aan de verbetering van de centra. Wel zijn er tussen de perspectieven en tussen de scenario's verschillen in de mate waarin dit gebeurt.

Voor het buiten-centrummilieu lopen de kansen en bedreigingen sterk uiteen. In Stedenland (en Stromenland) wordt ingezet op transformatie van deze milieus door middel van herstructurering. Dat biedt voor deze milieus kansen. In Palet (en Parklandschap) echter zijn de krachtenvelden van dien aard dat de buiten-centrummilieus risico lopen, met uitzondering van het herenhuismilieu dat door zijn sterke ruimtelijke kwaliteit een redelijk sterke positie heeft inneemt. Incidenteel kunnen op een laag schaalniveau kansrijke, individueel-gestuurde ontwikkelingen plaatsvinden. Grosso modo echter zijn de krachten niet sterk en voldoende gebundeld om in deze milieus transformatieprocessen op gang te brengen.

In zekere mate geldt dit ook voor de oudere randmilieus, al is hier de economische groei van doorslaggevend belang voor de kansen van dit woonmilieu.

De nieuwe randmilieus kunnen, als de ontwikkelingen ongecontroleerd plaatsvinden, de oudere randmilieus verdringen. Die dreiging is er niet in Stedenland, dat de ontwikkeling van nieuwe randmilieus na 2010 uitsluit.

Het landelijk wonen krijgt, met uitzondering van Stedenland, ruimte voor verdere ontwikkeling. In Palet gebeurt dat in volledige keuzevrijheid, in Parklandschap en Stromenland wordt de ontwikkeling geleid door respectievelijk de cultuur-historische elementen en de netwerken van water en verkeer. Hier is geen sprake van transformatie maar van expansie van een woonmilieu, afhankelijk van de economische groei.

De onderstaande tabel vat de kansen en bedreigingen voor de diverse woonmilieus in de vier ruimtelijke perspectieven samen.

	Centrum stedelijk	Centrum Dorps	Buiten centrum (vooroorlogs etage en laag)	Buiten centrum (herenhuizen)	Buiten centrum (naoorlogs)	Rand (groeikernen)	Rand (luxe lage dichtheden)	Landelijk
Palet	+	+	–	+	–	–	+	+
Parklandschap	+	+	–	+	±	±	+	+
Stromenland	+	+	+	+	+	±	+	+
Stedenland	+	+	+	+	+	±	–	–

+ = kansen – = bedrijgingen ± = neutraal / afhankelijk van situatie

Een schets van stad en land

In de tabellen op de volgende twee bladzijden zijn de kansen en bedreigingen voor de woonmilieus vertaald naar de verhouding tussen stad en land. Aan de hand van de confrontatie tussen de individuele woningbehoefte en de collectieve waarden of belangen bij de verschillende scenario's en verschillende ruimtelijke perspectieven kan aangegeven worden waar de synergiekansen zijn voor de invulling van de woonmilieukwaliteiten.

Verdeeldheid	Coördinatie	Competitie
Compacte verstedelijking		
Functioneel Weinig verandering ten opzichte van de huidige situatie	**Functioneel** grote kwaliteitsvraag met name in de centrum-stedelijke milieus Kans voor buitencentrum door vraag post-materiële leefstijlen	**Functioneel** Grote kwaliteitsvraag met name in de centrum-stedelijke milieus
Sociaal Kans op concentrate kansarmen met name in de buitencentrum en rand milieus	**Sociaal** Aandacht voor collectiviteit door stedelijk gebiedsbeheer homogene en gedifferentiëerde wijken op basis van vrijwillige keuze vergroting keuzeruimte van kansarmen door herverdelingsmaatregelen en (sociale)	**Sociaal** Kans op verdringing door expansie behoefte luxueuze centrummilieus met name in de buiten-centrummilieus
Ecologisch Weinig beleidsruimte voor investeringen in de ecologische kwaliteiten in de stad	**Ecologisch** Draagvlak voor compact stedelijk beleid, woningmarkt speelt daarop in Investeringen in ecologische kwaliteit, groenvoorziening en bestrijding locale milieu	**Ecologisch** Selectieve vermindering vand e milieudruk voor perspectiefrijken, met kans op stapeling van milieudruk voor kansarmen. Investeringen in bereikbaarheid maar weinig (afzonderlijk) in milieukwaliteit
Gespreide verstedelijking		
Functioneel Weinig verandering ten opzichte van de huidige situatie	**Functioneel** Grote kwaliteitsvraag met name in de centrum-stedelijke milieus Verdunning van de woonmilieus die minder gevraagd worden	**Functioneel** Grote kwaliteitsvraag met name in de centrum-stedelijke milieus
Sociaal Kans op concentratie kansarmen met name in de buitencentrum en rand milieus Informele zorg netwerken in buurten	**Sociaal** Aandacht voor collectiviteit door stedelijk gebiedsbeheer Vergroting keuzeruimte van kansarmen door herverdelingsmaatregelen en (sociale) integratie	**Sociaal** relatieve verarming van de stad t.o.v. land leegstand en verpaupering van de minst gevraagde wijken in de stad
Ecologisch Weinig beleidsruimte voor investeringen in de ecologische kwaliteiten in de stad	**Ecologisch** Investeringen in ecologische kwaliteit, groenvoorziening en bestrijding locale milieuhinder	**Ecologisch** Selectieve aandacht voor milieutechnologische maatregelen t.b.v. mensen met grote keuzeruimte (uit wel overwogen eigenbelang)

Verdeeldheid	Coördinatie	Competitie
Compacte verstedelijking		
Functioneel Weinig verandering ten opzichte van de huidige situatie	**Functioneel** Marktgestuurde verbetering van de woningvoorraad in landelijke gebieden t.b.v. kwaliteitsimpuls	**Functioneel** particuliere investeringen in landelijke woonmilieus (luxe landgoederen)
Sociaal Verdringing lage inkomens uit landelijk gebied	**Sociaal** Sociale upgrading vanland door selectieve migratie ruimtezoekers naarlandelijke gebieden	**Sociaal** Verdringing buitenlui en boeren door rijke stadsburgers
Ecologisch Privatisering natuurkwaliteit in landelijke gebieden door hoge inkomensgroepen	**Ecologisch** Investering in openbare groenvoorziening in landelijke en suburbane woonmilieus door gebruikers duurzaam gebiedsbeheer natuurgebieden	**Ecologisch** Sterke privatisering natuurkwaliteit in landelijke gebieden door hoge inkomensgroepen
Gespreide verstedelijking		
Functioneel Weinig verandering ten opzichte van de huidige situatie	**Functioneel** Geleide vorm van ruimtelijke spreiding leidt tot gediversificeerd aanbod op woningmarkt in landelijke gebieden Groei met name in centrum-dorpsmilieus Aandacht voor post-materiële leefstijlen door nieuwe woonmilieus in landelijke gebieden Veel aandacht voor ouderenhuisvesting in de bestaande (suburbane en landelijke) woonmilieus	**Functioneel** Naast landgoederen veel aandacht voor vrijstaande woningen en ruime verkaveling
Sociaal Concentratie huishoudens met hoge inkomens en kinderen in landelijke/suburbane	**Sociaal** Sociale diversiteit door menging van burgers en buitenlui	**Sociaal** Sterke sortering tussen stad en land door trek nouveau riche naar land
Ecologisch Weinig verandering ten opzichte van de huidige situatie	**Ecologisch** Geleide ruimtelijk beleid leidt tot veel aandacht aan cultuur-historische woonmilieus	**Ecologisch** Versnippering van natuurgebieden en ruimte door groei woonmilieus

De conclusie uit beide overzichten mag zijn dat de stad door de grote vraag naar stede lijke woonmilieus ongekende ontwikkelingsmogelijkheden heeft, mits de gevraagde kwa liteit gerealiseerd kan worden. Ook de landelijke woonmilieus en de randmilieus met lage dichtheden hebben grote kansen, zij het dat dit afhankelijk is van de afweging op nationaal niveau over de gewenste ontwikkelingen. Met name in Stedenland vraagt dit aandacht van de volkshuisvesting om parallel aan het ruimtelijk beleid naar mogelijkheden te zoeken om de vraag naar dit woonmilieu vorm te geven.
De mogelijke opgaven voor de volkshuisvesting zijn, afhankelijk van de keuzen die ge maakt worden op het gebied van de ruimtelijke ordening, terug te voeren op drie thema's

- de behoefte aan aanpassingen in de bestaande woningvoorraad om tijdig aan de kwaliteitsvraag te voldoen
- de scheiding stad - land in sociale zin,
- het beheren van de kwaliteit van de woonmilieus.

Aanpassingen in de bestaande voorraad De enorme groei van de vraag na centrum-stedelijke milieus kan in de bestaande steden kansen bieden. Belangrijk is te beseffen dat deze kansen voortkomen uit de groeiende welvaart van jongeren en oude ren in de eerste helft van de volgende eeuw. Een nieuwe stedelijke oriëntatie van deze groep kan de centra van de steden een nieuwe impuls geven. De aanpassingen in van de bestaande voorraad moeten dan wel aansluiten bij de wensen van de groepen die d steden willen binden. Een gerichte aanpak waarbij aandacht besteed kan worden aan de afweging tussen sociale, ecologische en functionele kwaliteiten kan leiden tot een versterking van de identiteit van de stedelijke gebieden.

De andere voor de verhouding stad - land relevante vragen voor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad komt terug in de veranderingsopgaven voor de buiten-cen trummilieus, de randmilieus en suburbane milieus (landelijk en rand met lage dichtheid). Voor deze veranderingsopgaven is de samenhang tussen de landelijke kwalitei doelstellingen, zoals deze in de ruimtelijke perspectieven zijn geschetst, en de locale ontwikkelingswensen van groot belang. De balans tussen het benutten van eigen ontwikkelingsmogelijkheden en het bewaken van de landelijke doelstellingen vraagt om het zoeken naar nieuwe creatieve oplossingen voor het realiseren van woonkwaliteite in de verschillende woonmilieus.

Scheiding stad - land Sociale scheiding tussen stad en land dreigt met nam bij gespreide stedelijke ontwikkeling. Het is afhankelijk van de vraag hoe de kwaliteite die voor de huishoudens met hoge inkomens en kinderen in de stedelijke milieus wo den gerealiseerd.

Duurzaam beheer van woonmilieus Het beheer speelt op verschillende schaalniveaus. Op het niveau van de woning is de aandacht geconcentreerd op het han haven van de functionele kwaliteiten van de woning. De erkenning dat met de welvaart groei de aandacht verschuift naar de integrale kwaliteit van de woonmilieus, de funct nele, sociale en ecologische kwaliteiten, vraagt om aangepaste aandacht voor het beheer van de gebieden.
De vraag die zich hierbij voordoet heeft betrekking op de verhouding tussen openbaar en privaat domein. In stedelijke woonmilieus gaat het om de privatisering van de ope bare ruimte, het ontwikkelen van gesloten enclaves in de steden bij grote sociale tegenstellingen of het buurtbeheer bij sociaal homogene wijken.
Bij de landelijke gebieden gaat het om het al dan niet privatisering van de groengebiede

5.3 De stad: hecht of versnipperd?

Staat in de vorige paragraaf de verhouding stad - land vanuit het duurzaamheidsconcept centraal, in deze paragraaf wordt een zelfde vraag op het schaalniveau van de stad zelf beschouwd.
Nederland heeft vier grote en tientallen middelgrote steden. De steden zijn een neerslag van honderden jaren menselijke activiteiten en maatschappelijke ontwikkelingen. Iedere stad heeft haar eigen geschiedenis en ontwikkelde zich vanuit haar eigen specifieke situatie tot wat zij nu is. Amsterdam is anders dan Maastricht, Rotterdam of Groningen.

Nederland kent geen miljoenenstad als Parijs of Londen. De Randstad wordt wel eens gezien als een stedelijk gebied rond het open middengebied van het Groene Hart. Door de los-vaste aaneenschakeling van de steden en verstedelijkte gebieden wordt het door de Randstadbewoners zelf echter niet als een eenheid ervaren. Voor de bewoners is de gemeente waar men woont nog steeds het referentiepunt, en niet de Randstad.

Hoewel de bewoner de stad als een eigen identiteit onderkent, is voor hem bij de woonplaatskeuze de stad 'niet meer' dan een verzameling van op elkaar aansluitende woonmilieus. Een verzameling die zich uitstrekt vanuit het centrum tot aan de rand van de stadsregio, met woonmilieus die elk een eigen imago en een eigen (on)aantrekkelijkheid voor de bewoner hebben. De aantrekkelijkheid van het woonmilieu is voor de bewoner de primaire maatstaf om zich er te vestigen en er te blijven wonen. Als hij kan kiezen en in de eigen stad of regio de aantrekkelijkheid die hij wenst niet vindt, zal hij buiten de gemeente-en regiogrenzen gaan zoeken.

Ontwikkeling in de vraag naar stedelijke woonmilieus

Eerder is in dit hoofdstuk geconstateerd dat de vraag naar stedelijke woonmilieus, afhankelijk van de economische groei, sterk kan veranderen in kwaliteit. In het onderstaande overzicht wordt de dynamiek in de vraag verder geanalyseerd.

Huishoudens met veel keuzeruimte en een hoog inkomen Uit analyses van het WBO blijkt dat bij de groep met veel keuzeruimte verschillende overwegingen spelen bij haar keuze om de stad te verlaten of juist naar de stad te trekken. De relatie met de werkplek is bij die keuze weinig dominant. De grootte van de woning, de ligging in de buurt van een breed scala aan voorzieningen, de directe nabijheid van groen en/of water, en goede bereikbaarheid zijn veel belangrijker factoren. Daarnaast zijn herkenbaarheid en identiteit, ook van de openbare ruimte, van belang.
Een hoge dichtheid van het woonmilieu is niet altijd een bezwaar, mits de privacy maar wordt gewaarborgd. Voor gezinnen met kinderen zijn veilige speelmogelijkheden een 'must'. De relatie met de buurt is voor deze groep minder belangrijk, omdat ze vaak een eigen relatie-netwerk onderhoudt dat minder aan de buurt is gebonden.

De groep huishoudens met veel keuzeruimte en een hoog inkomen biedt voor een aanzienlijk deel van de stedelijke woonmilieus een grote kans. Door in de toekomst op de vraag van deze groep in te spelen, kunnen de steden een flinke economische en sociale impuls krijgen, zeker als de woonmilieus ook interessant zijn voor huishoudens met kinderen.
Tot op heden blijken overigens veel mensen met hogere inkomens de stad te verlaten, terwijl vooral jongeren en in toenemende mate ook rijke ouderen juist een voorkeur

voor de stad ontwikkelen. De bestaande woningen en woonmilieus zijn nu nog slecht uitgerust om de gezinnen met kinderen, rijke jongeren met een grote ruimtevraag en ouderen aan de stad te binden.

Huishoudens met bijzondere woonwensen Een grote groep van de oudere heeft volgens de scenario's in 2030 veel keuzeruimte ten aanzien van het wonen. De inkomens zijn in het algemeen hoger dan nu, en er is in veel gevallen sprake van opgebouwd vermogen. Deze groep heeft in het verleden een grote sociale en culturele mobiliteit gekend. Het is de generatie die in de jaren zestig en zeventig veel culturele veranderingen heeft meegemaakt. Juist deze groep gaat op de woningmarkt mogelijk veel minder gebonden aan conventies en sociale netwerken opereren.

Het is de vraag is of er binnen de bestaande woningvoorraad en woonmilieus een voldoende passend aanbod gecreëerd kan worden voor deze ouderen met een hoog inkomen. Zij zoeken vaak een woning in de buurt van voorzieningen. De steden kunnen van de groeiende vraag van deze groep profiteren, mits zij een voorraad bieden die op kwaliteitswensen van ouderen is toegesneden. Van belang daarbij zijn de totstandkoming van aangepaste woningen, maar ook het bieden van voldoende voorzieningen en de zorg voor veiligheid en leefbaarheid in de buurt.

De woningvoorraad in de centrum- en de buiten-centrummilieus in de stad schiet nu nog tekort om aan de kwaliteitseisen te voldoen. Dat vormt voor deze milieus een bedreiging

Huishoudens met een laag inkomen en veel keuzeruimte Deze groep zal over het geheel genomen naar verwachting niet erg groot zijn. Door in de bestaande voorraad voor deze categorie voldoende ruimte te laten, wordt een bijdrage geleverd aan de differentiatie van de steden.
Naast huurwoningen kan het aanbod voor deze groep ook bestaan uit koopwoningen. De groep is vaak wel in staat voldoende middelen te verzamelen om een goedkope woning te kopen. Eigen woningen kunnen bovendien een grotere autonomie opleveren en betrekken bewoners in sterkere mate bij de kwaliteit van hun wijk.

De oudere wijken in centraal-stedelijke gebieden zijn voor hen die de voorkeur geven aan een alternatieve leefstijl, een eldorado. Woningen met lage woonlasten, de beschikbaarheid van werkruimten in de buurt, stedelijke voorzieningen die uitnodigen tot ontmoeting en cultuur, en korte afstanden tot voorzieningen vormen de entourage.
In de afgelopen jaren zijn veel van deze woonmilieus verdwenen of door de stadsvernieuwing in het strakke keurslijf van de moderne bouwvoorschriften en milieueisen gedwongen. Voor deze groep zouden in de centrale stedelijke gebieden meer voorzieningen kunnen worden gecreëerd. Dat kan door zorgvuldig om te gaan met de bestaande wijken die nog aan de wensen van deze doelgroep voldoen.
Ook kan bij nieuwbouw in de bestaande stad cascobouw worden toegepast, die een maximale ruimte geeft voor eigen invulling.

Vaak gaat het om jonge huishoudens. De woonmilieus zouden daarom kindvriendelijk moeten zijn: verkeersveilig en met ruimte om te spelen.

Huishoudens met een laag inkomen en weinig keuzeruimte Grote steden hebben vanouds een aantrekkingskracht op mensen die op zoek zijn naar werk, opleiding, inkomen en geluk. Voor velen is de stad een leerschool waar mensen in één of

kele generaties de stap maken naar de verbetering van hun levenssituatie. Nieuwkomers kunnen er aansluiting vinden bij een sociaal netwerk, anderen kunnen juist vluchten in de anonimiteit.
De bonte verzameling geeft de stad kleur en potenties voor nieuwe culturele en sociale impulsen. Economische impulsen kunnen uitgaan van de informele economie, vooral ook omdat de stad daarmee de sociale mobiliteit van verschillende groepen bevordert. De confrontatie van culturen en leefstijlen creëert een aanbod van veel alternatieven en vergroot zo het spectrum van de keuzeruimte van individuen.
Wil de stad in de toekomst haar vitaliteit houden, dan zal ze al deze functies moeten vasthouden.

Voor de groep met een kleine keuzeruimte en een laag inkomen geldt dat ze veelal is aangewezen op de stedelijke woonmilieus. Hoewel de omvang van deze groep -in sommige scenario's zelfs zeer sterk- terugloopt, leidt de versterking van de samenhang met andere maatschappelijke problemen mogelijk tot concentratie in specifieke wijken. De samenhang met arbeidsongeschiktheid, culturele identiteit en werkloosheid zorgt immers voor een bijzondere woonwens, die niet alleen door het inkomen wordt bepaald, maar ook door hun persoonlijke omstandigheden. De wens om in de buurt te wonen van gelijkgestemden kan versterkt worden door de omstandigheden in Verdeelheid waarin de beperkte steun vanuit de overheid ertoe leidt dat in eigen kring oplossingen voor de problemen moeten worden gezocht.

Mede door de ontgrijzing zijn in de steden de laatste decennia grote aantallen goedkope woningen vrijgekomen. Een belangrijk deel daarvan wordt betrokken door immigranten. Dit proces vindt na de vooroorlogse wijken nu ook plaats in de naoorlogse wijken. Deze wijken lopen de kans steeds verder 'ontmengd' te raken. De achterstand van grote delen van de steden kan daardoor verder toenemen.

Hoewel de opvolgende generaties van 'allochtonen' zeker niet meer als geheel tot de kansarme groepen kunnen worden gerekend, zullen allochtonen nog wel een groot deel van deze groepen uitmaken.

Knelpunten op stedelijk niveau

Sociale kwaliteit Zowel de sociale diversiteit als het economisch draagvlak van de steden is afhankelijk van het woongedrag van de rijkere stedelijke bewoners. De ouderen met hoge inkomens, de jonge tweeverdieners (al dan niet met kinderen) en de jongere alleenstaanden, zij allen zullen een vraag naar kwaliteit ontwikkelen bij hoge economische groei. De uitdaging voor de volkshuisvesting in de steden is om die kwaliteiten te bieden die deze groepen aan de stad kunnen binden.

Van bijzonder belang bij de sociale kwaliteit is de samenstelling van de bevolking op wijkniveau. De sociale diversiteit van de wijken zal het gezicht van de steden van 2030 bepalen. De woningprijzen en de toegankelijkheid van de verschillende woonmilieus zullen sterk afhangen van het aanbod op nationaal niveau. Dit aanbod is op zijn beurt sterk afhankelijk van de verstedelijkingsvormen die worden gekozen.

Functionele kwaliteit De verandering van de stedelijke woonmilieus om de woningen en woonmilieus te laten aansluiten bij de toekomstige vraag, is een van de voorwaarden voor stedelijke vitaliteit. De groeiende keuzeruimte en de ontwikkeling van alternatieven - desnoods in het buitenland - voor de groepen die behoefte hebben

aan stedelijke kwaliteit, vragen om een actief marketingbeleid van de steden. Dat hee alleen zin als het functionele deficit van de bestaande woningvoorraad ten opzichte v de vraag kan worden weggewerkt.

Ecologische kwaliteit Leefbaarheids- en milieuproblemen treden in de sta vaker op dan daarbuiten door de hoge dichtheid van de gebouwde omgevin de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bebouwing, de bedrijvig heid en de beperkte aanwezigheid van groen. Door concentratie van verschi lende activiteiten is niet alleen is de intensiteit groot maar er treedt ook een cumulatie van hinder op. De effecten zijn: luchtvervuiling, geluidsoverlast, geurhinder, overlast van grondwater in kruipruimten, optrekkend vocht en dergelijke.

Uit de Milieuverkenningen van het RIVM blijkt dat er een duidelijke relatie bestaat hinder, ervaren gezondheid en urbanisatiegraad. In stedelijke gebieden ondervindt men vaker hinder van geur en geluid, voelt men zich vaker ongezond en is men vaker ontevreden over de woonsituatie dan in het niet stedelijk gebied.

Voor twee voorbeeldsteden, Rotterdam en Tilburg, is geanalyseerd of en in welke ma er sprake is van accumulatie van diverse milieuproblemen op buurtniveau. De overzichtskaarten geven de resultaten op van de score op de indicator 'milieukwaliteit' vo beide steden.

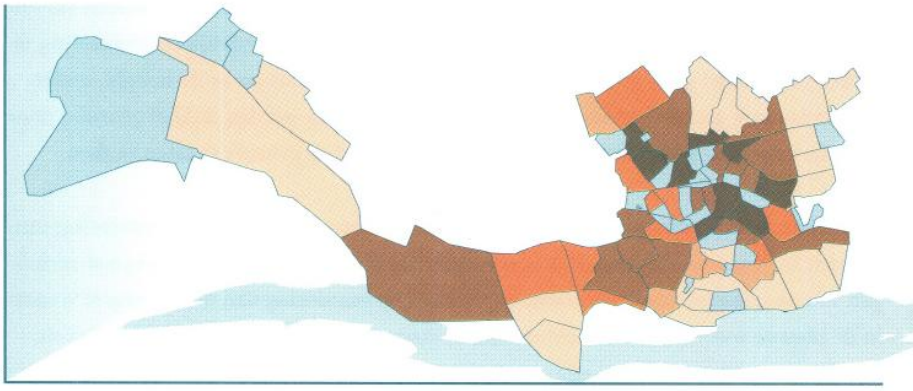
Deze indicator is gebaseerd op op een reeks van indicatoren voor de fysieke omgevin (RIVM Milieuverkenning 4).

In beide steden is duidelijk sprake van buurten waar de milieudruk zich concentreer De stadscentra en de daaromheen liggende oude wijken hebben een relatief ongunst ge milieukwaliteit. De uitbreidingswijken aan de rand scoren relatief goed. De kaartbeelden laten zien dat er sprake is van een ruimtelijke samenhang op buurtniveau tu sen de aangetroffen milieukwaliteit, de fysieke omgevingskenmerkenen de sociaaleconimische status van de bewoners.

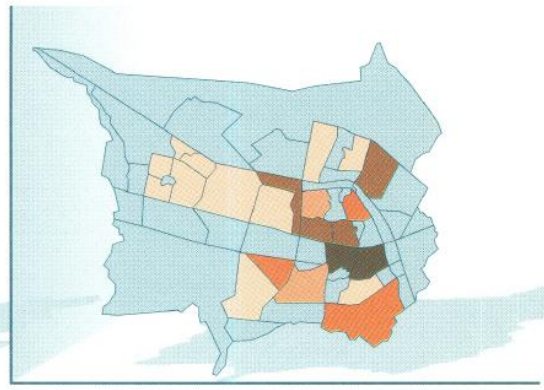
De samenhang met de ruimtelijke ontwikkelingen

Het volkshuisvestingsbeleid evolueert naar een gebiedsgericht investeringsbeleid, wa in wonen, werken, recreëren, milieu, verplaatsingen, zorg en dienstverlening integra worden aangepakt.

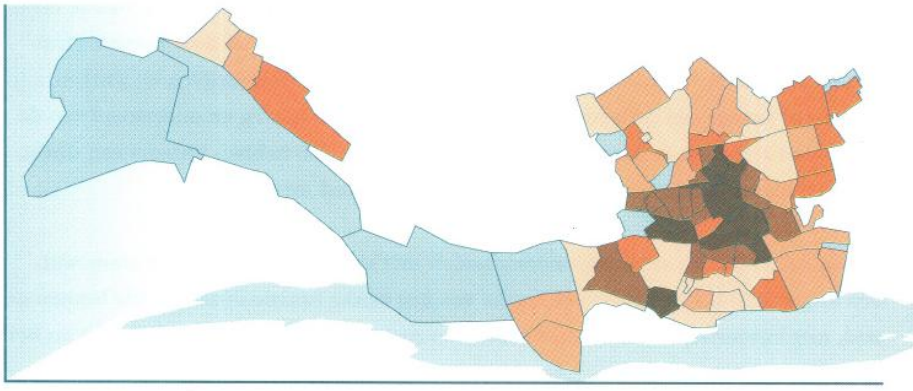
Milieu Rotterdam



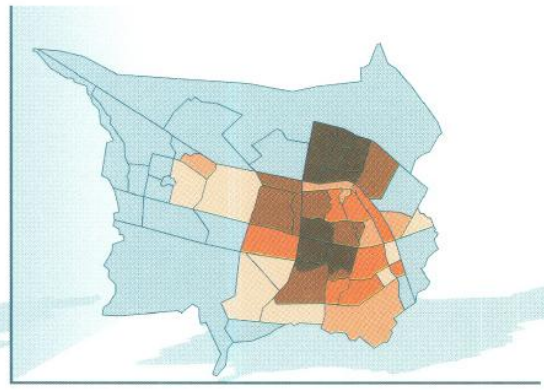
Milieu Tilburg



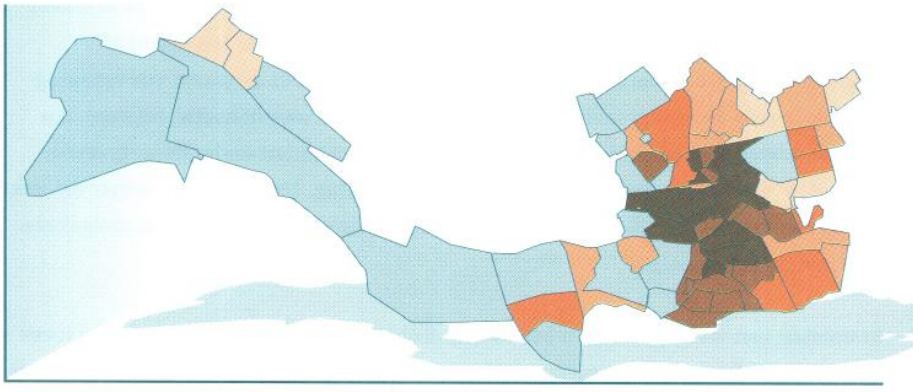
Fysieke omgevingskenmerken Rotterdam



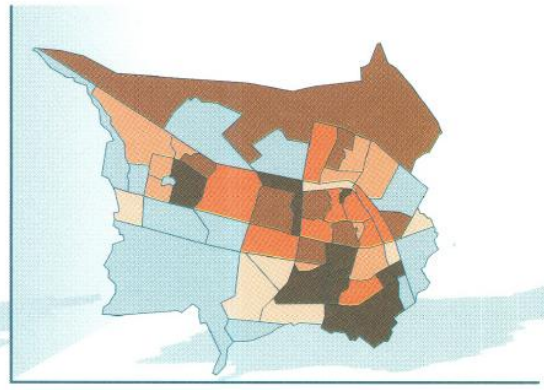
Fysieke omgevingskenmerken Tilburg



Sociale omgevingskenmerken Rotterdam



Sociale omgevingskenmerken Tilburg



beneden gemiddeld
gemiddeld
boven gemiddeld
onbekend

Hoe zou de stad van de toekomst er dan uit kunnen zien? Om hiervan een beeld te schetsen, sluiten we aan bij de ruimtelijke perspectieven uit 'Nederland 2030'. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen compacte (Stedenland) en gespreide verstedelijking (Palet/Parklandschap).

Een schets van de stad bij compacte verstedelijking Woonconsumenten willen een duurzame woning en leefomgeving, en zijn bereid op hun woonruimte in te leveren als daar meer leefomgeving voor terug komt. Als een dergelijk woonmilieu tot stand kan komen, kiezen velen voor het wonen in de stad, naast een grote groep die toch liever grenzend aan de natuur wil wonen.

Door de schaarste aan grond stijgen de grondprijzen in de compacte stad. De verhou-

ding tussen bouwkosten en grondkosten is thans 80-20. Ter vergelijking: in een 'cc pacte stad' als Tokio is zij thans 20-80. De andere verhouding tussen de kosten zal getwijfeld van invloed zijn op het bouwen. Bij een compacte stedelijke ontwikkelin sprake van dubbel grondgebruik met een nadruk op het bouwen in de hoogte, onde gronds bouwen en het overbouwen van wegen. Gebouwen worden dubbel gebruikt c meerdere functies gedurende 24 uur van dezelfde ruimte gebruik te laten maken.

Deze compactheid kan alleen worden gerealiseerd door een forse herstructurering de stad. Dit gaat tevens gepaard met een optimale benutting van het herbergend ver gen van de nog resterende voorraad, en met een opwaardering van het compacte wo in de nieuwe voorraad. Voorbeelden zijn: splitsen, wonen en bouwen boven winkel doorstroom-arrangementen, extra verdiepingen op flats, aanbouwen van appartement dicht maken van galerijen, en 'optoppen' van eengezinswoningen.

Hierdoor is het mogelijk toch meer natuur en 'natuurlijke' recreatie in de stad te b gen. Woningen en kantoren worden gelardeerd met en omzoomd door bomen, stru ken en parken. De openbare ruimte krijgt veel aandacht. Ook bedrijven en winkels bereid om samen met de lagere overheid te investeren in aanleg en onderhoud van openbare ruimte, en in groenvoorzieningen en parken. Zij hebben immers een dir voordeel bij een schone, veilige omgeving waar het goed toeven is.

Er zijn verschillende steden te onderscheiden met specifieke functies, die soms wo den uitgewisseld. Daarnaast is er sprake van een sterke functie-differentiatie binne stad, met bijvoorbeeld het zakencentrum, het recreatiegebied, het kunstkwartier en studiecentrum.

Een schets van de stad bij gespreide verstedelijking Vanwege economis en technologische ontwikkelingen hoeven de woonconsumenten niet per se te won in de buurt van het werk. Zij maken op basis van hun specifieke levensstijl of specifieke omgevingsvoorkeuren een persoonlijke keuze voor de plaats van vestigir Daarnaast zien we, onder invloed van flex-arbeid, een nieuwe behoefte ontstaan aa meerdere woningen of pieds-à-terre. Deze zijn vooral populair onder de welgesteld 'nomaden' die zich los maken van de lokale samenleving. De mobiele bewoner die het wonen flexibel bekijkt, verhuist vaker waardoor de markt van vraag en aanbod turbulent karakter krijgt.

Er ontstaat een versnippering in het wonen. Ruimtelijk gezien is er geen sprake m van een typische tweedeling tussen stad en platteland. Er vindt eerder een vervlech plaats van stad en regio. De kwaliteiten van het buitengebied worden ook in de sta stand gebracht, stadse kwaliteiten worden ook in de buitengebieden ingebracht. Zo stad als buitengebied krijgt een multifunctioneel karakter.

Gespreide verstedelijking veronderstelt een sterke marktwerking en een belangrijk voor het regionale planningsniveau. De markt zal inspelen op de grote behoefte aa centrum-dorpse en landelijke of suburbane woonmilieus. De multifunctionaliteit v de stad komt onder druk te staan als het onvoldoende lukt ook middengroepen voo stad te blijven interesseren. Vooral de naoorlogse portiekwijken, en misschien ook Vinex-wijken, krijgen het zwaar te verduren in hun concurrentiestrijd met de nieu landelijke woonmilieus. De koopkrachtige vraag, een voorwaarde om te kunnen he structureren, vloeit weg naar het landelijk gebied en naar de centrum-dorpsmilieu

Door de uitbreiding van het stadscentrum komt de voorraad goedkope woningen in de eerste ring onder druk te staan.

Als het onvoldoende lukt in de nieuwe woonmilieus ook betaalbare woningen te bouwen, zal de groep met weinig keuzeruimte en een laag inkomen zich concentreren in een beperkt aantal wijken. Door het vertrek van meer kansrijke groepen komen goedkope woningen vrij die snel beschikbaar zijn voor woningzoekenden, omdat de vraag op dit marktsegment niet groot is.
Kijken we naar de groep ouderen, dan is het de vraag of de stad aan hen aantrekkelijke woonmilieus kan blijven bieden. Als er ruimere mogelijkheden komen voor landelijke woonmilieus, ligt het voor de hand dat de keuzemogelijkheden voor de oudere woningzoekenden zullen toenemen. Ook dit leidt tot een extra concurrentie voor de stedelijke milieus.

Bij gespreide verstedelijking kunnen kansen ontstaan. Als het inderdaad lukt zowel de steden als het platteland multifunctioneel in te richten, biedt dit voor de stad de kans ruimere, duurzame woonmilieus tot stand te brengen. De noodzaak om iedere vierkante meter kritisch te bekijken op de potentie om stenen te stapelen, neemt af.
Groen, recreatie en open ruimte kunnen weer aandacht krijgen, en de kwaliteit van het stedelijk leven flink oppeppen.

Een schets van de veranderingsopgave

In de afgelopen paragrafen zijn de bevolkingsontwikkeling, de ontwikkeling van de woningvoorraad en de ruimtelijke ontwikkeling van de steden geanalyseerd op hun kansen en bedreigingen. In de volgende tabellen staan deze voor de verschillende stedelijke woonmilieus bij elkaar. Daarbij is uitgegaan van een hoge en een lage economische groei, en is uitgesplitst naar gespreide en compacte verstedelijking. Daarmee wordt de behoefte aan aanpassingen in de stedelijke woonmilieus in kaart gebracht.

Conclusie

Bij wijze van conclusie uit de tabellen op de zes hierna volgende pagina's kan als robuuste veranderingsopgave worden gezien:

- investeer stevig in de typisch stedelijke centrummilieus;
- transformeer de buiten centrummilieus;
- organiseer het beheer van de randmilieus.

Centrummilieus bij hoge economische groei

Compacte verstedelijking	Gespreide verstedelijking
Algemene karakteristiek De druk om in de stad te investeren is zeer groot. De grondprijzen stijgen door de schaarste aan bouwgrond. De bouwkosten zijn ondergeschikt aan hoge grondkosten. Er vinden grote investeringen in bereikbaarheid van het centrum plaats. Er is een goede markt voor dure huur- en koopappartementen. Goedkope huurwoningen worden omgezet in koopwoningen	**Algemene karakteristiek:** Centrummilieus dienen zeer concurrerend te zijn t.o.v. regionale centra door: Zeer goede bereikbaarheid Zeer hoogwaardig voorzieningenniveau, schoon en veilig. Er vinden grote investeringen in bereikbaarheid plaats. Er is een goede markt voor dure koop en huurwoningen indien aan hoge kwaliteit wordt voldaan.
Kansen: Grote economische ruimte voor investeringen waarbij het centrum aan de hoge eisen qua bereikbaarheid, voorzieningen en wonen wordt aangepast Meer ouderen en jongeren met hogere inkomens en belangstelling voor de stad Bestaande milieus zijn cultureel historisch uniek	**Kansen:** Door herstructurering rond de centra voldoende ruimte voor uitbreiding centrummilieu Meer ouderen en jongeren met belangstelling voor centrummilieus Bestaande milieus zijn cultuur-historisch uniek
Bedreigingen: Realisatie nieuwe grootschalige centrummilieus in de regio Monofunctionele gebieden door overinvestering in specifieke functies Onvoldoende aandacht voor bereikbaarheid en groen	**Bedreigingen:** Grote concurrentie van (regionale) centrummilieus die elders in het Parklandschap ontstaan.

Veranderingsopgave: Versterking woonfunctie door grote vraag naar centrum-woonmilieus met kenmerken als historische woonmilieus Inpassing en verdichting van verschillende functies (w.o. wonen) van hoge kwaliteit vraagt hoge investeringen Verdichting vraagt hoge stedebouwkundige, milieukundige en architectonische kwaliteit	**Veranderingsopgave:** Extra vraag naar centrumwoonmilieus zal gevonden moeten worden door herstructurering aanpalende gebieden. Grote investeringen in bereikbaarheid Versterking concurrentiepositie: investeren in voorzieningen en wonen v hoge stedebouwkundige, milieukundige en architectonische kwaliteit

Centrummilieus bij lage economische groei

Compacte verstedelijking

Algemene karakteristiek:
De druk op het centrumilieu blijft hoog. Echter gematigder dan bij hoge groei. De investeringsruimte voor voorzieningen en bereikbaarheid is beperkter.
Een deel van de huurwoningen wordt omgezet in koopwoningen gelet de vraag naar centrummilieus.
Door de stedelijke concentratie stijgen de grondprijzen

Kansen:
Het bestaande voorzieningenniveau
De veranderende demografische structuur (vraag van ouderen, jongeren)
De bestaande centrummilieus zijn veelal cultuur-historisch uniek.

Bedreigingen:
Onvoldoende investeringen waardoor voorzieningen (wonen, werken, recreatie, groen) kwalitatief onvoldoende zijn
Voorwaarden voor een aantrekkelijk centrummilieu (veiligheid, beheer, milieueisen) onvoldoende worden gerealiseerd.
Hoge grondprijzen bemoeilijken investeringen in de woningbouw

Gespreide verstedelijking

Algemene karakteristiek:
Er is een grote vraag naar centrummilieus. De financiële ruimte voor realisatie van kwaliteitsinvesteringen is minder groot.
Er is een concurrentie van centra in de regio daar de meerwaarde van het centrummilieu beperkt is

Kansen:
De veranderende demografische structuur
Door herstructurering in het buitencentrum milieu kan het centrummilieu worden uitgebreid en voldoende bereikbaar gemaakt.

Bedreigingen:
Onvoldoende investeringen waardoor te zwakke economische positie ten opzicht van regionale centra
(te) weinig attractieve woonomgeving
Onvoldoende investeringen in bereikbaarheid
Grondprijzen stijgen niet bovenmatig

Veranderingsopgave:
Ook bij een lage economische groei blijft de investeringsopgave voor centrummilieus groot. Door de hoge grondprijzen is alleen realisatie van woonmilieus in de (dure) marktsector mogelijk

Veranderingsopgave:
De centrummilieus zodanig aanpassen dat zij de concurrentie met nieuwe en bestaande regionale centrummilieus goed aankunnen. Dit ondanks de lage economische groei en investeringsruimte

Buiten-centrummilieus bij hoge economische groei

Compacte verstedelijking

Algemene karakteristiek:
differentiatie in huidige uitgangspositie grote steden.
Grote steden: veel vooroorlogse etagewoningen, kleine woningen, hoge dichtheid. Veel voldoet niet meer aan toekomstige kwaliteitseisen
Middelgrote steden: gemengde woonmilieus veel vooroorlogse rijtjeswoningen

Kansen:
Naar een belangrijk deel van de voorraad is in de toekomst weinig vraag, dit leent zich voor herstructurering
Door de grote vraag naar locaties binnen de contouren is de belangstelling voor herstructurering groot
Een mix van wonen en werken kan in de buiten-centrummilieus worden gecreëerd.

Bedreigingen:
Door een versnipperde aanpak van herstructurering kan het resultaat kwalitatief beneden de maat zijn.
Door hoge grondprijzen weinig mogelijkheid voor goedkope woningen

Gespreide verstedelijking

Algemene karakteristiek:
zie Stedenland

Kansen:
Geen schaarste aan grond. Voldoende ruimte voor een stedenbouwkundig functioneel en ecologisch breed aangepakte herstructurering
Mogelijkheid voor behoud van deel goedkope voorraad voor specifieke vr en startende ondernemers
Ruimte voor uitbreiding centrummilieu

Bedreigingen:
Geen belangstelling verpaupering bij gebrek aan investeringsimpulsen e een ruime woningmarkt
Door concentratie van lage kwaliteit en lage inkomens ontstaat gettovorming

Veranderingsopgave:
Een deel van het woonmilieu wordt gezien de vraag getrokken bij het centrummilieu
Aanpak voor verschillende categorieën woningen:
Vooroorlogse herenhuizen behouden hun goede marktpositie
Vooroorlogse tuindorpen: kwalitatief goede uitgangspositie meer omzetting in koop
Voor en naoorlogse etagewoningen: grote vervangings- en investeringsopgave in woning en woonomgeving. Uitbreiding centrummilieus

Veranderingsopgave:
Veel sloop van etagewoningen om wijken concurrerend te maken
Stedebouwkundige herstructurering noodzakelijk, meer groen
Actieve ingrepen van meerdere partijen (publiek/privaat) om verpaupe te voorkomen
Uitbreiding van centrummilieus

Buiten-centrummilieus bij lage economische groei

Compacte verstedelijking	Gespreide verstedelijking
Algemene karakteristiek: Door de lage groei wordt minder geÔnvesteerd. Het versnipperd bezit (part verhuurders) weerhoudt investeringen in de deze milieus. Er wordt eerder in het centrum en de rand geïnvesteerd (veel sociale verhuurders)	**Algemene karakteristiek:** Door de investeringen in woongebieden in Parklandschap wordt minder geïnvesteerd compacte verstedelijking. Ook is er weinig animo voor de gebieden vanwege versnipperd bezit en grotere complexiteit.
Kansen: De ligging t.o.v. het centrum biedt kansen voor herstructurering, de doelgroep die er thans woont slinkt ook bij lage economische groei. De goedkope voorraad biedt mogelijkheden voor starters en migranten	**Kansen:** Door de lage economische groei zal de behoefte aan goedkope huisvesting groter zijn. Voor- en naoorlogse etagewoningen bieden hiervoor de ruimte
Bedreigingen. Door versnipperd bezit geen investeringen in herstructurering Door ontbreken van herstructureringsimpulsen worden de wijken buiten het centrumconcentratiegebieden voor bewoners met weinig kansen en keuzemogelijkheden	**Bedreigingen:** Er is alleen belangstelling vanuit lage inkomens met weinig keuzemogelijkheden. Kans op concentratie Voor zover woningen verkocht zijn de mogelijkheden van eigenaren voor gezamenlijke verbeteringsaanpak van etagewoningen beperkt door onvoldoende investeringsmogelijkheden

Veranderingsopgave: Een deel wordt, gezien de vraag, getrokken bij centrummilieu Aanpak verschillende woningcategorieën: vooroorlogse herenhuizen behouden gelet op de vraag hun goede marktpositie vooroorlogse tuindorpen: een groter onderscheid tussen aantrekkelijke en minder aantrekkelijke delen (beheer!) Voor en na-oorlogse etagebouw: stimulering investeringen en forse beheerinspanning om leefbaarheid te handhaven	**Veranderingsopgave:** Een deel wordt betrokken bij de ontwikkeling van centrummilieus gezien de vraag en de kleinere doelgroep aanpak van verschillende woningcategorieën en woonmilieus: vooroorlogse herenhuizen behouden marktpositie vooroorlogse tuindorpen en na-oorlogse laagbouw: groter onderscheid tussen aantrekkelijke en niet-aantrekkelijke delen. voor en naoorlogse etagewoningen: investeringsstimulering en behoud leefbaarheid

Randmilieus bij hoge economische groei

Compacte verstedelijking

Algemene karakteristiek:
Door het compacte stadconcept is ook de druk op de randmilieus groot.
Verdichting is noodzakelijk om binnen de bebouwingscontour te blijven.
De vraag naar hogere kwaliteit betekent een forse aanpassing van de bestaande voorraad zowel hoogbouw als laagbouw

Kansen:
De hoge investeringsdruk en welvaart maken het mogelijk om aantrekkelijke woon en leefmilieus in hogere dichtheden te maken.
De huursector is in bezit van corporaties. Dit maakt een gecoördineerde aanpak van buurten en wijken eenvoudiger
Hoogbouw is geschikt te maken voor kleine huishoudens
De aanwezigheid van veel groen schept goede uitgangsmogelijkheden bij herstructurering
voor hen voldoende woningen van goede kwaliteit

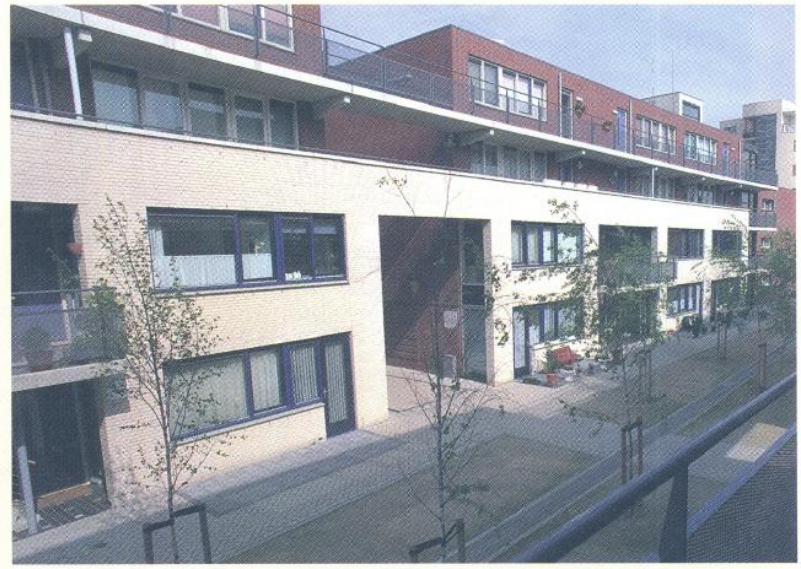
Bedreigingen:
Door de grote investeringsdruk verdwijnen meer goedkopere woningen dan gewenst gelet op de doelgroepomvang

Gespreide verstedelijking

Algemene karakteristiek:
Ook voor minder gewilde woonmilieus aan de rand van de stad breken moeilijke tijden aan.
De woonomgeving moet concurreren met aantrekkelijke woonmilieus
Na-oorlogse etagewoningen zonder lift en slecht gelegen flats worden n
welijks nog gevraagd.

Kansen:
Door het ruime aanbod hebben wijken grote mogelijkheden om woninge
van de corporaties in eigendom te verwerven
Door het ruime aanbod t.o.v. de omvang van de doelgroep

Bedreigingen:
Door de realisatie van aantrekkelijke wijken in het buitengebied zijn wi
ken minder in trek.
Nieuwe concentraties van kansarmen kunnen ontstaan



Veranderingsopgave:
Verdichting van de ruime stedebouwkundige opzet
Kwalitatieve verbetering eengezinsrijwoningen
Door de vraag naar koopwoningen kunnen sociale verhuurders delen van hun bezit verkopen en zorg en onderhoudsarrangementen aanbieden
Hoogbouwflats worden aangepast aan de hogere kwaliteitseisen en zo dit te duur is gesloopt

Veranderingsopgave:
Voor slecht in de markt liggende woningen is sloop of aanpassing onve
delijk.
Er is nog een grote vraag naar woningen in de randmilieus. Dit dienen
woningen te zijn met een hogere woonstandaard

Randmilieus bij lage economische groei

Compacte verstedelijking	Gespreide verstedelijking
Algemene karakteristiek: De druk op de bestaande voorraad zal bij een lage economische groei vooral in deze gebieden tot uitdrukking komen. Herstructurering is minder gecompliceerd door de eenduidige eigendomsverhoudingen (veel corporatiebezit) Er is ruimte voor verdichting door de stedebouwkundige opzet.	**Algemene karakteristiek:** Er is weinig druk om in de gebieden te investeren. Er blijft een vraag naar wonen in randmilieus. Aanpassingen van de woonmilieus vinden door het lage investeringsniveau zeer geleidelijk plaats.
Kansen: De kansen zijn vergelijkbaar met een situatie bij een hoge economische groei.	**Kansen:** Door de geleidelijke veranderingen en de beperkte investeringen blijven voldoende betaalbare woningen bestaan
Bedreigingen: Door het lagere niveau van investeringen en de noodzaak tot verdichting wordt onvoldoende geÔnvesteerd in kwaliteit.	**Bedreigingen:** Door de nadruk op investerings in landelijke woonmilieus komen wijken kwalitatief achterop. Op termijn kunnen hier nieuwe achterstandsgebieden ontstaan.

Veranderingsopgave: De verdichting zorgt voor een intensiever gebruik van de woonomgeving. Een goed wijkbeheer vanwege een intensief gebruik van de woonmilieus is noodzakelijk.	**Veranderingsopgave:** Door goed beheer van de woonmilieus worden zij concurrerend gehouden t.o.v. de landelijke milieus. Investeringsimpulsen worden gegeven in die gebieden die kwalitatief achterop dreigen te geraken.

NEDERLAND
NATIONALE

6 Volkshuisvesting en de agenda van de toekomst

6.1 Bevindingen

De belangrijkste ontwikkeling die de komende decennia het wonen zal bepalen, is de in het algemeen fors groeiende keuzeruimte van mensen. Daarbij zal het normen- en waardepatroon van mensen in toenemende mate zijn gericht op individuele vrijheden, gekoppeld aan een toenemende kennis en een hogeropleidingsniveau. Omdat het huishoudinkomen door de demografische ontwikkelingen en de economische groei in alle drie de scenario's fors groeit, kan de keuzeruimte ook worden geëffectueerd. Dat geldt in 2030 ook voor een toenemend aantal ouderen.
De onafhankelijkheid, het zich willen onderscheiden van anderen, en de behoefte aan vormgeving aan de eigen identiteit, nemen toe en dat zal zich uiten in een toenemende differentiatie van leefstijlen.Door de groeiende keuzeruimte en de mogelijkheden die te effectueren, ontstaat een forse kwaliteitsvraag. Juist de groepen met bijzondere woonwensen nemen het sterkst toe. De groei van het aantal huishoudens zit vooral in de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder veel ouderen. De vraag naar kwaliteit uit zich vooral in een vraag naar karakteristieke woonmilieus die recht doen aan individuele behoeften en de behoefte aan onderscheid en identiteitsbeleving.

Aan de hand van drie scenario's, waarvan de uitgangspunten overeenkomen met de CPB-scenario's tot 2020, de gegevens uit het Woningbehoefteonderzoek, en trendmodel-berekeningen zijn in deze woonverkenningen de gevraagde woonmilieus doorgerekend naar 2030. Daarbij is verondersteld dat het huidige gedrag ten aanzien van woonvoorkeuren ook in 2030 zal bestaan. Dit is niet helemaal waarschijnlijk. Vandaar dat ook enkele dominante sociaal-culturele ontwikkelingen zijn beschreven, die mogelijk leiden tot een, op onderdelen, andere ontwikkeling van de vraag.
Welke aanpassingen ook ontstaan, het toenemend belang van 'woonmilieus' wordt overal onderstreept. Mensen kijken steeds meer naar het totaal van woning, woonomgeving en locatie. Een ontwikkeling die synchroon loopt met de verschuiving van de volkshuisvesting van een kwantitatieve bouwopgave naar een integraal kwaliteitsvraagstuk.

De som van de individuele wensen ten aanzien van woonmilieus en de dynamiek die dat te weeg brengt, noopt tot een confrontatie met collectieve waarden. Deze liggen besloten in wat in deze verkenningen de 'duurzame woonmilieus' zijn genoemd. Het gaat dan om functionele, sociale en ecologische waarden. Deze kunnen beperkingen opleggen aan individuele keuzen, of vergen tenminste flankerende maatregelen. De ruimtelijke perspectieven, zoals die door de Rijks Planologische Dienst zijn ontwikkeld, weerspiegelen in ruimtelijke zin collectieve waarden waarop de overheid wil sturen.

De keuze voor een bepaald ruimtelijk perspectief brengt tegelijkertijd andere opgaven met zich mee op het gebied van de sociale kwaliteit van buurten en wijken, en de functionele kwaliteit van de woningvoorraad.
Het vraagstuk van duurzame woonmilieus (waar individuele voorkeuren moeten worden 'gematched' met functionele, sociale en ecologische waarden) spitst zich vooral toe

op de vraag hoe we met de stad omgaan. Daarom is daaraan een afzonderlijke beschouwing gewijd.Tegen deze achtergronden kan bij wijze van balans de agenda voo de volkshuisvesting worden opgemaakt. Het kader daarvoor wordt steeds bepaald do de toetspunten 'brede toegankelijkheid', 'tegengaan van ruimtelijk-sociale sortering' en de verhouding tussen individuele en collectieve belangen, tussen 'het publieke en het private domein'. Woningcorporaties spelen daarbij een centrale rol. Aan de toekomstige mogelijkheden van deze instellingen is dan ook de slotparagraaf gewijd.

6.2 Individuele preferenties en collectieve waarden: de scheidslijn tussen privaat en publiek domein

In een duurzaam woonmilieu kunnen verschillende fysische kwaliteiten worden gerealiseerd: milieukwaliteit (de afwezigheid van stank, hinder e geluidsoverlast), ruimtelijke kwaliteit (groen en infrastructuur) en functi nele kwaliteit (het voorzieningenniveau en de functionaliteit van de won gen). Welke kwaliteiten boven een algemeen aanvaard minimum gewens zijn - het 'aspiratieniveau' - kan moeilijk generiek worden vastgesteld. E bestaat immers behoefte aan een differentiatie tussen woonmilieus.

Niet alle kwaliteiten kunnen tegelijk worden gerealiseerd. Individuele wen kunnen onderling botsen en met collectieve belangen op hogere schaalniveaus. Honorering van de vraag naar suburbane woonmilieus betekent bij voorbeeld een afname van de open ruimte, de natuur en de recreatiemoge heden in het landelijk gebied. Er is daardoor sprake van sociale dilemma's De besluitvorming over de inrichting van een specifiek woonmilieu vindt daarom a plaats op het snijvlak van individuele belangen van de bewoners (woonwensen), he lokale belang (de toekomstwaarde van het woonmilieu) en het maatschappelijk bela van ruimtelijke en milieukwaliteiten.
De vraag is hoe met deze spanning kan worden omgegaan. Hoe kunnen belangen rond een gebied (woonmilieu, stad) goed worden georganiseerd en afgewogen? De oplossing van dit vraagstuk van de duurzame woonmilieus stelt in elk geval hoge e aan (de transparantie van) het proces van besluitvorming.

Aanpak

In een eerste benadering is er nauwelijks ruimte voor differentiatie. Hier geldt de n van gelijkheid en uniforme regels. Er is geen reden om hogere eisen te stellen. Mo lijk gaan de normen gelden zoals vastgesteld door deskundigen op het gebied van mi eisen, bouw- en woontechnische kwaliteit, parkeervoorzieningen en groen. Gebieds heer is een zaak van de overheid, met name de gemeente. Zij ontfermt zich over de op bare ruimte en bepaalt welke kwaliteiten in een woonmilieu gerealiseerd gaan wor

In een tweede benadering worden de kwaliteiten van de woonmilieus bepaald door spel van vraag en aanbod, met name van grond. Wie betaalt, bepaalt. Woonmilieus worden ingericht volgens de wensen van de koopkrachtige groepen die er (kunnen wonen. In suburbane woonmilieus gaat het om groen en rust, in stedelijke centru milieus om voorzieningen. Vastgoedbeheerders hebben baat bij de kwaliteit van de woonomgeving, omdat de waarde van het vastgoed daarvan sterk afhankelijk is. De gemeente rekent primair op het initiatief van vastgoedbeheerders en beperkt zich t

het aanleggen van de hoofdinfrastructuur. Zo nodig wordt de openbare ruimte geprivatiseerd door afsluiting van binnenterreinen of hele woonmilieus. De gemeente en de politie sluiten contracten af waarbij het recht op een particuliere beveiliging wordt geregeld.

Tenslotte kan vanuit een derde benadering de overheid waarborgen scheppen voor een goede afweging van de diverse belangen. Bewoners, bedrijven, scholen, ouderenorganisaties, winkeliers en andere belanghebbenden bepalen in overleg welke maatregelen worden getroffen ter verbetering van de kwaliteit: extra woningen, een moskee, meer groen, hangplekken voor de jeugd. Het initiatief ligt bij de betrokkenen. Vastgoedbeheerders zoals de corporatie of winkeliers kunnen het voortouw nemen. De gemeente laat afwijkingen van normen toe (binnen bepaalde marges), mits de belangen van gedupeerden worden gecompenseerd. Zij bewaakt ook dat belangen worden meegewogen op de hogere schaalniveaus. De overheid - gemeente of Rijk - kan goede initiatieven sponsoren met subsidies. Waar partijen overeenkomen dat zij gezamenlijk, of een organisatie namens hen, het beheer van de openbare ruimte regelt, wordt dit door de overheid gestimuleerd en vastgelegd in een contract. De corporaties, maar ook andere organisaties, kunnen deze taak goed verrichten.
In alle drie de benaderingen gaat het in essentie om het kiezen van een verhouding tussen het publieke en het private domein.

De 'opschaling' van de volkshuisvesting van een kwantitatieve bouwopgave naar een kwalitatief woonvraagstuk, en daarmee van afzonderlijke woning naar woning en woonomgeving, heeft consequenties voor de scheiding tussen het publieke en private domein. Tot nu toe is dat vrij helder. De voordeur is die scheiding. Maar met de ontwikkeling van een toenemende keuzevrijheid en daarmee een grotere behoefte om identiteit ook te ontlenen aan het woonmilieu, wordt dat ingewikkelder. Het ruimte laten voor keuzes van individuen is onvermijdelijk, maar waar collectieve belangen in het geding komen, is eveneens sturing noodzakelijk. Die collectieve belangen kunnen verschillend van aard zijn. Is een neiging tot segmentatie van de woningmarkt aanvaardbaar om groepsidentiteiten vorm te geven, en tot hoe ver mag dat dan gaan? Wanneer men bij scenario's van hoge economische groei zijn kwaliteiten vooral in het buitengebied wil realiseren, moeten we dat dan maar toestaan? En wanneer men particulier beheer over de openbare ruimte wenst, mag dat dan?

Om de toekomstige volkshuisvestingsopgaven aan te pakken, is een institutioneel kader nodig. Welke rol de instituties in de toekomst kunnen spelen (overheden, maar ook bijvoorbeeld de woningcorporaties) en welke strategieën ze zullen volgen, hangt sterk af van de opvattingen over de gewenste inrichting van de maatschappij. Grofweg kunnen de bovenstaande benaderingen worden vertaald in drie perspectieven: het paternalistische, het utilitaristische en het zelfsturende perspectief.

In het paternalistische perspectief is het wonen in een goed woonmilieu zó belangrijk voor mensen, dat de overheid zich daarmee dient te bemoeien. In het utilitaristische perspectief worden betaalbaarheid, ruimtelijk-sociale sortering en sociale dilemma's pas als problemen gezien wanneer de maatschappelijke kosten ervan te hoog worden. Het zelfsturende perspectief is normatief-neutraal: het doet geen uitspraak over de waardering van betaalbaarheid en segregatie. (Op een hoger niveau doet dit perspectief natuurlijk wel een normatieve uitspraak, namelijk dat niemand onnodig in zijn keuzevrijheid belemmerd mag worden.) Betaalbaarheid en sortering worden pas als een pro-

bleem beschouwd als een groep laat weten dat zij wordt gehinderd in haar keuze wa
en hoe te wonen.
Bij elk van de perspectieven past een andere rol en een andere strategie van probleer
oplossen. De eerste strategie, die past bij het paternalistische perspectief, plaatst de
overheid in een verzorgingsstaat-rol waarin ze kaders biedt en voorzieningen beschil
baar stelt. De tweede strategie, die hoort bij het utilitaristische perspectief, is sturing
via de markt: de overheid grijpt zo min mogelijk in in het keuzegedrag van wooncon
sumenten. De derde strategie is sturing via het creëren van evenwichtige maatschap
lijke posities: de overheid schept de waarborgen voor een evenwichtige belangenafw
ging en besluitvorming, onder meer door versterking van de beschikkingsmacht van
individuele woonconsumenten. Deze sturingsvisie past bij het zelfsturende perspec-
tief.

De wijze waarop de opgaven voor de volkshuisvesting worden gedefinieerd en aange
pakt, verschilt voor elk van de perspectieven.

Het paternalistisch perspectief: de overheid als hoeder

De overheid werpt zich op als hoeder van het algemeen èn het individueel belang. H
belangrijkste motief voor overheidsingrijpen is dat een bepaald minimum-welzijnsn
veau voor alle leden van de samenleving gegarandeerd dient te worden. Dit minimu
niveau wordt in belangrijke mate beïnvloed door de mening van deskundigen. In de
huisvesting betekent dit dat de overheid een aantal minimum-eisen stelt waaraan de
woning en het woonmilieu moeten voldoen. Mensen moeten in kwalitatief goede en
betaalbare woningen wonen, en ruimtelijk-sociale sortering moet worden voorkome
De overheidsactiviteiten richten zich op het garanderen van de beschikbaarheid van
voldoende betaalbare woningen met een minimum-kwaliteit. Ook wordt gezorgd voo
een goede menging van de bevolking. Het grootste deel van de inspanningen richt z
op mensen met een lage opleiding en een laag inkomen.

Het utilitaristische perspectief: de overheid stimuleert de markt

De overheid heeft 'de klant is koning' hoog in het vaandel staan. De klant is in dit
geval de woonconsument. Deze weet wat hij wil en koopt dit ook. De verdeling van
woonruimte, woonmilieus en diensten die met wonen te maken hebben (groenbehe
onderhoud, etc.), vindt plaats door het spel van vraag en aanbod. Aan de kwaliteit va
deze producten hangt een prijskaartje.

De overheid waakt over het functioneren van de markt. Zij probeert monopolie- en
kartelvorming te voorkomen. Het belangrijkste motief voor de overheid om in te gr
pen is het gevaar van negatieve externe effecten, die leiden tot maatschappelijke kos
ten. Alleen dat rechtvaardigt het ingrijpen in de markt. Minimale eisen voor de
woningkwaliteit worden dan bijvoorbeeld gesteld omdat anders de brandveiligheid
de volksgezondheid in gevaar komt.

Het zelfsturend perspectief: de overheid als opsteller van spelregels De
overheid handelt niet op basis van een eigen beleidsinhoudelijke visie, maar op bas
van een visie op besluitvormingsprocessen. De overheid grijpt in als belanghebben
hier om vragen. Het criterium is: er is sprake van een probleem als betrokkenen dit
aangeven. Dit betekent dat handelingen van partijen worden getoetst aan de gelden
spelregels. Deze kunnen betrekking hebben op de wijze waarop andere belangen zi
meegewogen, de wijze waarop verschillende alternatieven en compensatiemogelijkl

den in beeld zijn gebracht en serieus zijn meegenomen, de wijze waarop het probleem en het doel zijn geformuleerd, en de wijze waarop de besluitvorming voor de betrokkenen bindend wordt gemaakt.
In de volkshuisvesting betekent dit dat besluiten van bijvoorbeeld corporaties zorgvuldig moeten worden genomen. Dat wil zeggen na overleg en in samenspraak met bewoners en investeerders en, afhankelijk van het onderwerp, andere belanghebbenden als nutsbedrijven, verzorgingsinstellingen of vervoerbedrijven.

Weging

De toekomstige sociaal-culturele en economische ontwikkelingen doen vermoeden dat een paternalistische overheid op weinig steun hoeft te rekenen. Een utilitaristisch perspectief staat op gespannen voet met de Nederlandse cultuur van sociale rechtvaardigheid, hoewel de tendens er in het scenario Competitie wel degelijk in zit. Het perspectief van de overheid als opsteller en bewaker van spelregels lonkt meer en sluit aan bij het scenario Coordinatie. Bij die spelregels horen overigens ook afspraken over de omvang van het speelveld. De scheidslijn tussen publiek en privaat moet scherp en duidelijk, maar ook gedragen en geloofwaardig zijn. Dat geldt zowel generiek op het macro-niveau (bijvoorbeeld uit een oogpunt van sociale rechtvaardigheid, volksgezondheid of maatschappelijke veiligheid) als specifiek op het micro-niveau. Zo kunnen overheden en particulieren bij herstructureringsplannen of bredere stedelijke ontwikkelingsplannen vooraf heldere wederzijdse afspraken maken over de te leveren prestaties. "Vrijheid waar mogelijk maar optreden waar nodig", is waarschijnlijk het meest aansprekende besturingsadagium. In dat verband is ook van belang hoe we met het beheer van woonmilieus omgaan.

Duurzaam beheer van woonmilieus

Het vraagstuk van beheer speelt op verschillende schaalniveaus. Traditioneel is het altijd gekoppeld geweest aan alleen de woning. Afhankelijk van de eigendomsvorm was het beheer een taak voor de woningeigenaren (of verenigingen van eigenaren) of de verhuurders.

Te verwachten valt dat delen van de naoorlogse woonmilieus en groeikernen te kampen krijgt met leegstand. Huishoudens vertrekken als ze bij inkomensverbetering kans zien om een 'kwaliteitssprong' te maken naar woonmilieus die meer kwaliteiten bieden. De naoorlogse wijken zullen voorts sterk vergrijzen, waardoor een hoge mutatiegraad kan ontstaan.

Tegelijk trekken deze naoorlogse wijken en groeikernen huishoudens aan die willen verhuizen vanuit de slechtste delen van de voorraad of wijken die worden geherstructureerd, bijvoorbeeld de 19e eeuwse wijken. Het gaat vaak om huishoudens die zijn aangewezen op betaalbare woningen. De naoorlogse wijken en de groeikernen kunnen in veel gevallen in voorzien in de behoefte aan goede en betaalbare woningen. De naoorlogse woonwijken vormen daarom aantrekkelijke woonmilieu voor deze groep. Geleidelijke aanpassing aan de nieuwe wensen en vergroting van herkenbaarheid en diversiteit vormen dan een nieuwe kans voor deze woonmilieus. Een zorgvuldig beheer van het bestaande kan is dan een eerste vereiste.

Nu de kwaliteit van het woonmilieu steeds belangrijker wordt in de woningvraag, breidt het vraagstuk van beheer zich uit naar het collectieve niveau van de directe woonomgeving en de openbare ruimte. Dit is van oudsher het domein van de gemeen-

te, maar het valt te verwachten dat op lokaal niveau de verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte in toenemende mate wordt opgepakt door belanghebbenden zelf. A het gaat om leefbaarheidsproblemen, spelen die het sterkst in de stedelijke gebieden Zo kan bijvoorbeeld in Competitie een behoefte ontstaan aan nieuwe commerciële diensten. In dit scenario past een ontwikkeling waarin leefbaarheidsproblemen in buurten met hoge inkomens worden 'opgelost' met behulp van ingehuurde beveiligingsdiensten. In Coördinatie ligt het meer voor de hand dat de belanghebbenden ze in lokale netwerken, initiatieven nemen om de leefbaarheidsproblemen aan te pakke

6.3 De kanteling van het betaalbaarheidsvraagstuk

In deze verkenningen wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën huishouden: Huishoudens met een grote effectieve keuzeruimte: dit zijn goed opgeleide huisho dens, met veel perspectieven op de arbeidsmarkt en een relatief hoog inkomen. Huishoudens met bijzondere woonwensen: dit zijn groepen die door hun omstandi heden bijzonder wensen hebben, zoals ouderen en gehandicapten. Huishoudens met post-materiële leefstijlen: dit zijn groepen die doorgaans een hoo opleidingsniveau hebben, en op zich ook goede perspectieven op de arbeidsmarkt, maar ze kiezen toch voor een lager inkomen door bijvoorbeeld minder te werken. Dit zijn de 'vlottende kiezers' onder de huishoudens. Huishoudens met een beperkte keuzeruimte: dit zijn groepen met een laag inkome en slechte kansen op de arbeidsmarkt. Een slechte opleiding is vaak gecombineerd met een allochtone achtergrond, ouderdom, of een andere 'achterstand'.

De laatste groep, huishoudens met een beperkte keuzeruimte, neemt in alle scenario in omvang af als gevolg van de economische groei en de bevolkings- en de werkgelegenheidsontwikkeling. Ook in de toekomst zal de klassieke 'doelgroep van beleid' sp ciale volkshuisvestingsaandacht blijven vragen. Het vraagstuk is er bovendien niet e voudiger op geworden nu het karakter van deze groep verschuift. Het gaat niet meer alleen om het relatief lage inkomen, maar om een zekere perspectiefloosheid in bree zin, die ook komt door het lage opleidingsniveau en het gebrek aan kansen op de arbeidsmarkt. Ouderen en huishoudens met een allochtone achtergrond vormen een relatief groot deel van deze groep.

In combinatie met een concentratie van deze groepen in met name de woonmilieus buiten het stedelijk centrum, dreigt niet alleen verschraling van die (buiten)wijken, maar ook continuering van generatie op generatie van de kansarmoede. De toename van het contrast tussen de groepen met veel en de groepen met weinig keuzeruimte kan leiden tot sociale spanningen. Zeker als de sociale achterstand wordt gecombineerd met 'toegewezen' kenmerken als huidskleur, taal(achterstand), handicaps of lee tijd, en met een ruimtelijke concentratie qua woonplek, kan de situatie precair word Juist deze stapeling van enerzijds structurele kansachterstand en anderzijds toegewe zen kenmerken (taal en kleur) heeft in de stedelijke gebieden in de Verenigde Staten en in de buitenwijken van de Franse steden geleid tot segregatie en spanningen.

Dergelijke problemen zijn in Nederland tot dusver voorkomen. Of dat ook in de toekomst lukt, is onzeker. Op grond van de economische en demografische ontwikkelin

gen moeten we rekening houden met het ontstaan van mogelijke nieuwe sociale problemen rond het wonen. We krijgen dus te maken met een in termen van betaalbaarheid weliswaar kleiner, maar qua inhoud breder maatschappelijk probleem. Het laatste decennium heeft de volkshuisvesting zich verengd tot de beperkte zorg voor diegenen die financieel niet in staat konden worden geacht volledig in hun eigen huisvesting te voorzien. De toekomstige ontwikkelingen maken duidelijk dat het woongedrag van in feite alle groepen in de Nederlandse samenleving aandacht vraagt. Het betaalbaarheidsvraagstuk zal in generieke zin als beleidsitem verdwijnen. De insteek zal zijn 'ouderen', 'allochtonen', 'asielzoekers', of bijvoorbeeld 'gehandicapten', waarbij slechts sommige 'leden' van deze groepen financieel moeite hebben in hun huisvesting te voorzien. Slechts in een enkel geval zullen categorie en betaalbaarheid volledig samenvallen, zoals bij dak- en thuislozen. Het betaalbaarheidsvraagstuk wordt daarmee als het ware gekanteld. Als 'statement' zou men kunnen hanteren: "Harde kern perspectieflozen blijft aandacht volkshuisvesting vragen: betaalbaarheid wonen verdwijnt als generiek vraagstuk". Dat vraagt bezinning op de beleidsopgave, de sturingsopgave, de organisatie van de uitvoering, de missie. Op enkele punten van bezinning over de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het wonen gaan we hieronder nader in.

De kwaliteit van het wonen en consumptiedwang

Het vraagstuk van de bereikbaarheid en toegankelijkheid in termen van betaalbaarheid hangt nauw samen met de kwaliteit van de woningen. Het vormt daarmee min of meer een communicerend vat. Elke kwaliteit heeft zijn prijs. Het minimum-kwaliteitsniveau in de Nederlandse woningvoorraad is ook internationaal gezien hoog. De keerzijde daarvan is dat de ruimte voor het maken van eigen keuzen soms beperkt is. Woningen met een beperkte kwaliteit, maar met lage woonlasten en meer ruimte voor verschillende activiteiten, zijn in Nederland nauwelijks te vinden. De vraag is hoe we hiermee, met de forse kwaliteitssprong in het vooruitzicht, in de toekomst moeten omgaan.

Er zijn groepen die liever zouden kiezen voor een lagere kwaliteit. Met name in de steden bestaat onder bijvoorbeeld studenten veel behoefte aan meer ruimte voor woonexperimenten. Ook de groep met postmateriele waarden 'substreamers' en meer tijd voor zelfwerkzaamheid hebben belang bij gezonde maar goedkope woningen. Voor mensen die een eigen bedrijfje willen starten biedt zo'n 'vrij experimentgebied' een stimulerend klimaat. De huren zijn laag, de aanloopkosten daardoor beperkt. Met name voor allochtonen kan dit een belangrijke stap zijn op weg naar integratie met behoud van identiteit.

Vinden we straks nog steeds dat de kwaliteit en de betaalbaarheid samen overheidsopgaven zijn, en dat een combinatie van kwaliteits- en betaalbaarheidswetgeving in stand moet blijven, zoals in het paternalistisch perspectief?
Beperken we de kwaliteitswetgeving tot een minimum, of laten we de kwaliteit zelfs geheel vrij en aan de markt over, zoals in het utilitaristisch perspectief?
De geschetste sociaal-culturele ontwikkelingen doen vermoeden dat er een groot draagvlak zal zijn om de realisering van de kwaliteitsvraag zo weinig mogelijk beperkingen op te leggen. Het hiervoor geschetste besturingsperspectief waarbij de overheid als opsteller en bewaker van spelregels opereert ligt wellicht nog het meest in de rede, want het brengt met zich mee dat de overheid bewaakt dat de kwaliteitskeuze in belangrijke mate wordt geïndividualiseerd, zonder dat daarbij overigens het belang van derden wordt geschaad.

Ouderenzorg, extramuralisering en wonen

De groep ouderen zal vooral vanaf 2010 zeer sterk in omvang groeien. Aan de woningen voor ouderen worden eisen gesteld, die hoger en anders zijn dan de eisen die tot dusver de bouwproductie hebben gedomineerd. Ouderen hebben bovendien een grotere behoefte aan voorzieningen, zowel in de woning als in de woonomgeving. In het algemeen zorgen deze hogere eisen voor extra kosten.
In hoeverre aan de extra eisen zal worden voldaan, en welke normen gaan gelden voor de betaalbaarheid van geschikte ouderenwoningen, is nog onzeker. In essentie gaat het om de vraag in welke mate de voorzieningen voor wonen en zorg maatschappelijk gegarandeerd dienen te worden. Dit hangt samen met de vraag tot op welk moment ouderen nog zelfstandig kunnen wonen. De mogelijkheden die de grote groep ouderen met een hoog inkomen heeft, gaat hierbij waarschijnlijk als referentiepunt dienen.
Voor andere zorgconsumenten gelden vergelijkbare overwegingen als bij de ouderen. Recent ingezette ontwikkelingen in de gezondheidszorg leiden tot een de-institutionalisering van de zorg en tot extramuralisering. Behalve door financiële overwegingen wordt deze ontwikkeling ook gedragen door de sociaal-culturele trend naar een groeiende eigen keuzeruimte, ook voor de consument van gezondheidszorg.
Tegen de achtergrond van de verschillende bestuurlijke perspectieven zijn ook hier drie benaderingswijzen voorstelbaar.

In de eerste benadering voorziet de overheid in een aantal subsidie-maatregelen of voorzieningen, die ervoor zorgen dat elke oudere, gehandicapte of psychiatrische patiënt toegang heeft tot een woning en de omgving daarvan waarin voor zover noodzakelijk aanpassingen zijn aangebracht.
Het zelfstandig wonen van ouderen en zorgbehoevenden wordt in de tweede benadering slechts gerealiseerd als dat maatschappelijk gezien de meest efficiente manier is. De extramuralisering in de zorg is voor een belangrijk deel gebaseerd op de gedachte dat het zelfstandig wonen, gecombineerd met zorg aan huis, goedkoper is dan de combinatie van wonen en zorg ín een instelling. Is dat niet het geval, en zijn de totale maatschappelijke kosten van woningaanpassingen, begeleid wonen en thuiszorg te hoog, dan zullen degenen die het echt niet kunnen betalen, weer intramuraal moeten wonen.

De overheid maakt in de derde benadering zoveel mogelijk gebruik van het marktmechanisme. Tegelijk geldt zij als vangnet.
Het overheidsbeleid in dit derde perspectief stimuleert het zelforganiserend vermogen van ouderen, gehandicapten, psychiatrische patiënten en andere zorgconsumenten.

Ouderenbonden, gehandicaptenorganisaties en hun lokale afdelingen vormen daarbij een belangrijk kanaal. Zij maken afspraken met partijen die op het gebied van wonen, zorg en welzijn diensten aanbieden, zoals de corporatie, de thuiszorg en het buurthuis. Vaak zal dit overleg lokaal plaatsvinden, met als doel de woonomgeving, de zorg aan huis en de welzijnsvoorzieningen af te stemmen op de wensen van ouderen en gehandicapten. De gemeente kan als makelaar optreden en partijen met elkaar in contact brengen. Corporaties (verhuurders) , gemeente en ouderenorganisaties maken afspraken over de omvang en spreiding van een kernvoorraad aangepaste, betaalbare woningen.
Op hogere schaalniveaus maken deze belangenvertegenwoordigers afspraken met zorgverzekeraars, regionaal of landelijk opererende corporaties, thuiszorgorganisaties en de overheid. Daarbij zoekt men naar creatieve oplossingen waarbij bijvoorbeeld een verzekeringsmaatschappij bereid wordt gevonden het wonen in lage kwaliteit te ondersteunen, met gelijktijdige garantie van een minimum aan zorgvoorzieningen. De overheid kan zulke samenwerkingsverbanden fiscaal stimuleren. Door het koppelen van in eerste instantie verschillende belangen, kunnen zo interessante voordelen worden geboekt.

Ook hier zal het laatste perspectief wellicht het meest lonken. Vanuit de volkshuisvesting ligt daarvoor ook een interessant fijnmazig en breed netwerk gereed. Sociale verhuurders kunnen een belangrijke rol spelen bij de huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden, en daarmee de gevolgen van de extramuralisering opvangen. Gezien de groeiende vraag naar aangepaste woningen voor ouderen en de groeiende bestedingsruimte van deze groep, ontstaat ook een interessant marktsegment.
Om ook voor de groep met minder keuzeruimte aangepaste huisvesting aan te bieden, is het schaalniveau waarop de voorzieningen moeten worden georganiseerd een belangrijke kostenfactor. Ook de mate waarin snel en adequaat kan worden ingesprongen op de vraag, is in dat opzicht van belang. Op lokaal niveau kunnen ondersteunende netwerken worden gemobiliseerd die zowel huurders als eigenaar-bewoners helpen bij noodzakelijke woningaanpassingen. Verhuurders en verenigingen van eigenaren spelen dan, omdat het vaak gaat om aanpassingen aan de woning, een 'natuurlijk' centrum in het netwerk van bewoners.

Dak- en thuislozen

De toenemende complexiteit van de samenleving en de groeiende dynamiek leiden tot een stijgend aantal uitvallers. Niet iedereen kan of wil met de hoofdstroom van de maatschappelijke ontwikkelingen meegaan. Dit kan leiden tot een groei van het aantal dak- en thuislozen. Het is de vraag hoe de maatschappij met dit vraagstuk zal omgaan. Worden dak- en thuislozen in de toekomstige samenleving getolereerd? Wil de volkshuisvesting voor de oplossing van dit vraagstuk verantwoordelijkheid nemen?
De aanpak zal ook hier weer afhangen van het sturingsperspectief van de overheid. In het paternalistische perspectief zal men gauw een 'zorgen voor' benadering kiezen. In het utilitaristische perspectief zullen dak- en thuislozen worden getolereerd zolang we er maar geen last van hebben.
In het zelfsturende perspectief wordt gezocht naar oplossingen en coalities op lokaal niveau. Indien verloedering optreedt, ontstaat een dilemma: de ene woonconsument (de 'normale' wijkbewoner) wordt beperkt in zijn woongenot door de andere (niet-) woonconsument. Dit kan mogelijk worden opgelost door het instellen van 'gedoogzones', of door het samen met winkeliers of vastgoedbeheerders tot stand brengen van opvangmogelijkheden of het creëren van functies voor dak- en thuislozen zoals wijkbe-

heerder of veiligheidsbeambte kan hen de mogelijkheid bieden uit hun situatie te raken. De gemeente kan het zelforganiserend vermogen van de dak- en thuislozen vergroten. Zo'n organisatie kan vervolgens afspraken maken met corporaties, welzijnsorganisaties en de gemeente over bijvoorbeeld sociale pensions en nachtopvang. De corporatie bedient ook deze groep met respect, luistert naar hun wensen en probeert met 'welzijn', gemeente en politie afspraken te maken.

6.4 Sociale sortering

De behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woonmilieus krijgt ruimtelijk zijn beslag in zowel stedelijke als meer landelijke milieus. In Verdeeldheid wordt de kwaliteitssprong in ongeveer gelijke mate zowel stedelijk als landelijk gerealiseerd. In Competitie daarentegen wordt de sprong vooral gemaakt in de landelijke milieus, vooropgesteld dat de huidige woonmilieuvoorkeuren ook in de toekomst blijven gelden.

De vraag naar stedelijke woonmilieus groeit vooral door de toename van het aantal huishoudens. Rekening houdend met die autonome toename vallen in de verschillende scenario's een paar dingen op. In de eerste plaats dat in het scenario met hoge groei de stedelijke ontwikkeling achterblijft bij wat men op grond van de autonome groei van het aantal huishoudens zou mogen verwachten.

In de tweede plaats valt op dat de vraag naar stedelijke centrum-milieus, zowel klein- als grootschalig, in alle scenario's de autonome ontwikkeling van het aantal huishoudens fors overtreft. Als de vraag naar stedelijke milieus in het algemeen relatief achte blijft, is dat dan ook vooral toe te schrijven aan de stedelijke buitenwijken. Alle scenario's laten zien dat de vraag naar deze milieus niet alleen relatief achterblijft, maar absoluut zelfs daalt. Deze ontwikkelingen vragen vanuit een oogpunt van ruimtelijk-sociale sortering in alle gevallen aandacht. Wanneer de ruimtelijk-sociale sortering samengaat met sociale deprivatie van groepen met sterk herkenbare eigenschappen, e als tegelijkertijd met deze groepen maatschappelijke vraagstukken als onveiligheid er criminaliteit worden geassocieerd, kunnen de tegenstellingen zich zeer verscherpen. Essentieel voor een de-escalatie van dergelijke ontwikkelingen is de vraag of een wederzijdse karikaturale perceptie voorkomen kan worden. Het tegengaan van ruimtelijke segregatie kan daarbij een factor van belang zijn.

Het gevaar van ruimtelijk-sociale sortering speelt op meerdere schaalniveaus. Afhankelijk van het scenario, maar ook van het ruimtelijk perspectieven, zal het probleem zich concentreren op buurt-, wijk- en stedelijk niveau (Stedenland bij alle scenario's), of op het niveau van stad en land (de overige ruimtelijke perspectieven, en dan vooral gecombineerd met het scenario Competitie).

Zoals bij de vorige agendapunten verschilt de aanpak met besturingsperspectief. In een paternalistisch perspectief is de overheid bezorgd om het welzijn van de mensen zelf. Zij mogen niet door financiële of andere omstandigheden gedwongen worden te wonen in een wijk met uitsluitend mensen met een laag inkomen, lage uitkering en/ lage opleiding. Zij hebben recht op een goede woning in een sociaal gemengde buurt. De overheid heeft hierbij een zorgtaak.

In het utilitaristische perspectief wordt ruimtelijk-sociale sortering pas als een probleem gezien als dit leidt tot externe effecten die de samenleving schaden. Het kan bijvoorbeeld gaan om het onbenut laten van het in bepaalde wijken aanwezige arbeidspotentieel, criminaliteit, gezondheidsrisico's en een dusdanig verval van woningen en woonomgeving dat voor het herstel hoge investeringen nodig zijn.

In het perspectief van de overheid als opsteller en bewaker van de spelregels is ruimtelijk-sociale sortering normatief-neutraal. De overheid doet geen uitspraak over de waardering van concentratie. Ruimtelijk-sociale sortering van mensen met een bepaalde sociale positie wordt pas als een probleem beschouwd als deze mensen dat zelf aangeven. De overheidssturing stimuleert dat de betrokkenen zoveel mogelijk zèlf naar een oplossing zoeken, dat ze de mogelijkheid hebben hun belang te articuleren en dat de machtsposities in de sociale netwerken waarin zij participeren, evenwichtig verdeeld zijn. Gemeente, wijkorganisatie en corporatie kunnen als makelaar optreden om partijen bij elkaar te brengen en coalities te smeden. Als bewoners aangeven structureel te worden belemmerd in hun mogelijkheden tot sociale participatie, wordt met de andere actoren in het netwerk gezocht naar oplossingen. Soms liggen deze op het gebied van werkgelegenheid, ruimte voor ondernemerschap, buurtwerk of leefbaarheid, soms in een ruimer aanbod van betaalbare woningen in andere delen van de stad. Waar nodig wordt het probleem op een hoger schaal- en bestuursniveau aanhangig gemaakt. Overheidssturing neemt de vorm aan van kaderwetgeving waarin de relaties huurder-verhuurder, bestuur-bestuurden en corporatie-gemeente-rijk zijn geregeld.

De koopgrens als sociale scheidslijn?

Het groeiende verschil in mogelijkheden om een woning te kopen tussen de grote groep met grote keuzeruimte en de groep met een laag inkomen kan leiden tot een nieuwe scheidslijn tussen maatschappelijke groepen. Deze wordt erg zichtbaar wanneer de koop- en de huurvoorraad ruimtelijk gescheiden raken. Ook kan het verschil tussen kopers en huurders op latere leeftijd sterk doorwerken. Eigen woningbezit wordt door velen ook gezien als een oudedagsvoorziening. Juist op latere leeftijd werken de geaccumuleerde verschillen dan sterk door in de bestedingsruimte.

De economische en sociaal-culturele ontwikkelingen versterken op dit moment de verschuiving van de huur- naar de koopsector. Door het fiscale beleid is kopen nu aantrekkelijker dan huren. Of dit ook in de toekomst zo blijft, is onzeker. De Europese eenwording en de harmonisering van de fiscale stelsels kunnen ertoe leiden dat Nederland op dit gebied weinig ruimte meer heeft voor een eigen aanpak.

De behoefte aan koopwoningen kan voortkomen uit zeer verschillende motieven. Deze zijn niet alleen financieel van aard, maar ook sterk sociaal-cultureel en sociaal-economisch gekleurd. Zo kan een toenemende flexibiliteit van de arbeidsmarkt leiden tot een behoefte aan grote dynamiek op de woningmarkt. De concurrentiepositie tussen huur- en koopwoningen wordt dan mede bepaald door de snelheid van beschikbaarheid van de juiste kwaliteit. Ook de behoefte van ouderen om van de koopsector terug te keren naar de huursector kan de verhouding tussen koop en huur sterk beïnvloeden.

De aanpak zal per besturingsperspectief verschillen. In het paternalistische perspectief zal de overheid meerdere instrumenten willen inzetten om de keuze tussen kopen en huren zo evenwichtig mogelijk te laten plaatsvinden. In het utilitaristische perspectief zal de groep perspectieflozen buiten de boot blijven vallen. Als daarvoor markt bestaat,

zullen verhuurders mogelijk alternatieve tussenvormen aanbieden. De verschuiving var huren naar kopen is in het zelfsturende perspectief in eerste instantie geen probleem. Wanneer de groep met een beperkte keuzeruimte aangeeft graag een woning te willen kopen, gaan woningaanbieders met de koop-kandidaten, hypotheekverstrekkers, project ontwikkelaars en eventueel de gemeente na of bijvoorbeeld heel goedkope woningen kun nen worden gebouwd die bewoners zelf kunnen afwerken. Ook worden tussenvormen tussen koop en huur onderzocht, waarbij de betrokkenen over en weer garanties tegen r sico's inbouwen. De huidige (fiscale) stimulering van het kopen gaat wellicht op de schop

De profilering van de scheidslijn tussen kopen en huren langs de grens tussen de groej met beperkte keuzeruimte en de andere woonconsumenten kan, onafhankelijk van he perspectief, worden verminderd door het kopen en huren fiscaal gelijk te behandelen. Het huren wordt daardoor aantrekkelijker, ook voor mensen met een grote keuzeruim te. De keuzevrijheid staat echter voorop.

6.5 Herstructurering als maatwerk

Welk besturingsperspectief ook wordt gekozen, de vraag naar kwalitatief hoogwaardige stedelijke woonmilieus waarin men zich kan onderscheiden als individu of kar herkennen als leefstijlgroep, zal zonder tegen-reactie het aanbod overtreffen. Monotone buitenwijken komen daarbij nog meer dan nu onder druk te staan. De her structureringsopgave waar we tot nu toe over praten, kan dan ook, als we echte duur zame woonmilieus willen creëren, wel eens het topje van de ijsberg blijken te zijn.

Duurzaamheid vereist een evenwicht tussen wensen en eisen op sociaal, functioneel en ecologisch gebied. Per woonmilieu zal deze balans anders uitvallen. Als de balans i verstoord, zijn verschillende strategieën mogelijk. Daar waar het gaat om relatief kleine aanpassingen, om onderhoud, om niet-fysieke maatregelen (een andere woonruimteverdeling, een grotere aanwezigheid van politie), of om langzame veranderingsprocessen, is sprake van beheer. Zodra het echter gaat om een collectieve investeringsstrategie gericht op vrij ingrijpende, overwegend fysieke veran deringen van bouwtechnische of stedenbouwkundige aard, is herstructurerin aan de orde.

Hoewel herstructurering vooral fysieke ingrepen betreft, kan de aanleiding ervoor zowel in het sociale, functionele als ecologische vlak liggen. Veelal zij de sociale aspecten bepalend voor de herstructurering van een wijk of buurt. Herstructurering kan ook plaatsvinden door een wijziging in de eigendomsverhoudingen, bijvoorbeeld door de verkoop van huurwoningen aan eigenaar bewoners. Zo'n herdifferentiatie van het woningbestand kan positieve effecter hebben op de betrokkenheid bij de buurt. Herstructurering is daarbij niet de enige oplossing. Ook het beheer is van groot belang en kan, door een deelname van bewoners, de sociale en fysieke kwaliteit van het woonmilieu aanzienlijk verbe teren.

Juist omdat de balans tussen sociale, functionele en ecologische kenmerken per woon milieu anders uitpakt, is zowel bij beheer als herstructurering maatwerk nodig. Dit stelt eisen aan het bestuur en aan het management van herstructurering. Op lokaal

niveau - het niveau van het woonmilieu - dient een goede belangenafweging plaats te vinden en moet voldoende vrijheid bestaan om het maatwerk mogelijk te maken. De vele relaties met omliggende woonmilieus vragen echter ook om goede besluitvorming op hogere schaalniveaus.
Een eerste vraag die opdoemt, is: wat is eigenlijk het aanpassingsvermogen van de bestaande woonmilieus?
Het antwoord staat in de onderstaande tabel. Daar waar het aanpassingsvermogen op alle fronten gering is, is de noodzaak groter om het woonmilieu door herstructurering duurzaam aantrekkelijk te maken.

Aanpassingsvermogen woonmilieus

De individuele keuzemogelijkheden kunnen in het algemeen het best worden verwezenlijkt op het niveau van het gebouw. Bij een toenemende individuele keuzeruimte voor grote groepen woonconsumenten zullen woonmilieus die op dit punt hoog scoren dan ook gewild zijn.

	gebouwen	ruimtelijke structuur	identiteit	kwetsbaarheid
Centrum stedelijk				
historisch centrum	hoog	laag	sterk	nee
nieuwe centra	beperkt	beperkt	matig	enigszins
centra nieuwe steden	beperkt	beperkt	zwak	ja
Centrum-dorps				
historisch centrum	hoog	laag	sterk	nee
nieuwe dorpen	beperkt	beperkt	matig	ja
luxe dorpen	beperkt	hoog	sterk	nee
Buiten-centrum				
vooroorlogs etage	beperkt	laag	matig	ja
vooroorlogs laagbouw	beperkt	beperkt	sterk	enigszins
vooroorlogs herenhuis	hoog	laag	sterk	nee
naoorlogs etage	laag	laag	zwak	ja
naoorlogs laagbouw	beperkt	beperkt	matig	ja
naoorlogs luxe	hoog	beperkt	zwak	nee
Rand-milieus				
randen steden	beperkt	laag	matig	ja
groeikernen	hoog	laag	matig	enigszins
actuele uitleg	beperkt	laag	sterk	enigszins
Landelijk milieu				
landelijk	hoog	hoog	matig	nee
landelijk luxe	hoog	hoog	sterk	nee

In de eerste kolom wordt aangegeven of de gebouwen in deze woonmilieus sociale veranderingen gemakkelijk toelaten of juist niet. De naoorlogse etagewoningen bijvoorbeeld laten een andere manier van bewoning of andere functies nauwelijks toe. De historische centraal gelegen panden in steden en dorpen zijn daarentegen vaak uitstekend geschikt voor diverse vormen van bewoning of een wijziging van functies.

In de tweede kolom is aangegeven of de ruimtelijke structuur al dan niet gemakkelijk sociale veranderingen toelaat. Veel gebieden met naoorlogse etagewoningen bieden vaak veel ruimte voor toevoeging van nieuwe woningen (inbreiding) of nieuwe functies. Dit is in historische centra vaak veel moeilijker.

Identiteit (derde kolom) ontstaat vaak door een geleidelijke groei van woonmilieus. Deze biedt een basis voor individuele vrijheid. Daar waar identiteit is opgelegd door d ontwerper, zijn uitingen van individuele vrijheid daarentegen eerder een bedreiging voor de identiteit. Woonmilieus die zijn gebouwd in perioden van grote woningtekorten en grote haast om deze tekorten weg te werken (tijdens de industrialisatie eind 19 eeuw, of na de Tweede Wereldoorlog), behoren doorgaans tot de woonmilieus met we nig identeit. Ze kennen gegroeide noch opgelegde identiteit. Woonmilieus met een sterke identiteit zullen niet zo snel worden geherstructureerd. Door de tijden heen zu len er altijd voldoende mensen zijn die het aantrekkelijk vinden om hier te wonen.

Woonmilieus met een grote mate van flexibiliteit op het niveau van de bebouwing en me een sterke identiteit zijn ook in de toekomst de meest kansrijke. Een voorbeeld hierva zijn de historische centra van steden en dorpen, en de herenhuismilieus van voor de oo log. Deze milieus zijn niet of nauwelijks kwetsbaar te noemen. Ze kunnen duurzaam sociale veranderingen herbergen. Woonmilieus die weinig flexibel zijn, krijgen in het eindoordeel in de laatste kolom het oordeel kwetsbaar. Dit betekent niet zonder meer dat deze woonmilieus moeten worden geherstructureerd. Wel is de kans hierop in de komende decennia groot.

Aanpassingsstrategieën voor Centrum-stedelijke milieus

De woningen in centrum stedelijke milieus vormen ongeveer 7% van het totale aanta woningen. De vraag naar dit type woonmilieu groeit door een grotere vraag van werkende een- en tweepersoonshuishoudens, en van goed opgeleide ouderen met een hoog inkomen. In 2030 overtreft de vraag het aanbod.

Er zijn verschillende typen centrum-milieus te onderscheiden: historische binnensteden, city-milieus en centra van nieuwe steden. Historische binnensteden zijn kleinschalig en hebben veel particulier eigendom. Ze hebben een eigen identiteit en een complexe structuur. Veel veranderingen zullen bottom-up plaatsvinden.
City-milieus en centra van nieuwe steden hebben juist een grootschalige en open ruimtelijke structuur.
Voor de centrum stedelijke milieus is een aantal veranderingslijnen mogelijk:

Historiseren: de binnenstad als toeristisch product In deze oplossingsricl ting staat het behoud van het bestaande voorop. Dynamiek wordt tegengegaan. De wer functie verdwijnt, en het wonen krijgt een decorfunctie. De woningen blijven op zich zelf aantrekkelijk, maar vormen geen onderdeel meer van de aantrekkelijke complexi teit van de binnenstad. Deze benadering, erop gericht om de binnenstad als toeristis product aantrekkelijk te maken, ligt vooral voor de hand bij een hogere economische groei (Coördinatie, Competitie). In het perspectief Stedenland zal de druk om te vera deren te groot zijn om een uitsluitend historiserende benadering te volgen. In het pe spectief Parklandschap ligt dat in sommige steden wèl voor de hand.

Revitaliseren: ingrijpen in de stad De stad wordt met zorgvuldige ingrepe geschikt gemaakt voor veranderende functie-eisen. Verschillende delen van de binne stad worden op een verschillende manier voorbereid op de toekomst. Mogelijke optie zijn boulevard-achtige doorbraken in intensief bebouwde delen, het vestigen van gro schalige culturele functies, en het maken van nieuwe pleinen. Deze lijn is mogelijk i alle scenario's, maar vooral bij een hoge economische groei, en met name relevant voor het perspectief Stedenland.

Uitbreiden: omliggende woonmilieus worden centraal-stedelijk Hierbij transformeren omliggende buiten centrum milieus tot centraal stedelijke milieus. Dit is met name mogelijk in vooroorlogse woonmilieus omdat deze vrij gemakkelijk verandering toelaten. Ook in oude werkgebieden, zoals havengebieden en spooremplacementen, is uitbreiding van de centraal stedelijke milieus mogelijk. Omdat deze vaak nu al zijn of worden ontwikkeld, is het waarschijnlijk dat in de toekomst vooral bestaande woongebieden worden getransformeerd. Deze zullen geleidelijk complexer worden en binnen de bestaande structuur transformeren. Dit is vooral waarschijnlijk bij een toenemende druk in het centrumgebied (hoge economische groei, Stedenland).

Het city-centrum woonmilieu krijgt binnenstedelijke kwaliteit Bestaande of nieuw te realiseren city-milieus zullen een deel van de functies en de rol van de historische binnenstad overnemen. Het gaat hierbij om grootschalige combinaties van de functies wonen, werken, recreëren en voorzieningen. Een dergelijk nieuw stadscentrum zou kunnen bestaan uit een combinatie van grote en kleine gebouwen, een intensieve menging van diverse groot- en kleinschalige functies, en gebouwen met casco-eigenschappen die geleidelijke transformaties toelaten. Een dergelijke lijn is beter te realiseren wanneer de economische groei en de ruimtelijke druk (Stedenland) hoog zijn.

De stedelijke centrum-milieus onderscheiden zich in ecologisch opzicht in ongunstige zin. Het verkeer levert hieraan een grote bijdrage. Een verhoging van de efficiency van de bereikbaarheid van de centra door openbaar vervoer en geleiding van het autoverkeer, leidt tot een aanzienlijke verhoging van de leefbaarheid.
Ook aan groen ontbreekt het vaak in de stedelijke centrum-milieus. Het vinden van een balans waarbij enerzijds de groenvoorziening wordt uitgebreid, en anderzijds het stedelijk karakter behouden blijft, is een belangrijke opgave.

Aanpassingsstrategieën voor Centrum-dorpse woonmilieus

De woningen in dit type woonmilieu omvatten ongeveer 10% van de voorraad. Het gaat om de kernen van dorpen en kleinere steden, met minder dan 30.000 inwoners. De historische centra zijn vaak redelijk gevarieerd. Nieuwe centra zijn vaak planmatig opgezet met weinig bijzondere kwaliteiten.
Op sociaal vlak kunnen de centrum-dorpse woonmilieus in twee typen worden onderverdeeld, namelijk die in en buiten de Randstad. De historische centrum-dorpse milieus buiten de Randstad hebben nog een redelijk traditioneel karakter. Die in de Randstad zijn meer verstedelijkt. Hier werken de meeste bewoners in de grote steden, op enige afstand van de woonplaats.
Er bestaat in de centrum-dorpse woonmilieus een sterke menging van verschillende

huishoudensgroepen. Het aandeel huishoudens met kinderen ligt op bijna 40%. Het aandeel van oudere huishoudens en dat van jongere huishoudens ligt min of meer gelijk en bedraagt beide circa 25%.

De nieuwe centrum-dorpse woonmilieus sluiten qua typologie sterk aan op de nieuwe centra uit de centrum stedelijke milieus. Deze woonmilieus zijn afgestemd op jonger en kleine huishoudens in de nabijheid van centrumvoorzieningen.
De vraag naar het wonen in de centrum-dorpse milieus overtreft ook in 2030 het aanbo De centrum-dorpse milieus kennen een grote diversiteit aan woningen - zowel oudbou als nieuwbouw - en een breed scala aan voorzieningen.

Wat voor centrum stedelijke milieus geldt, kan ook als leidraad worden gezien voor d herstructurering van centrum-dorpse milieus. De functiemenging, die dit woonmilieu typeert, zal ook in 2030 een kenmerkende eigenschap zijn. Een aantal steden zal echter zijn doorgegroeid (door inbreiding in de stad en uitbreiding aan de rand). Enkele centrum-dorpse milieus zullen dan transformeren in centrum stedelijke milieus. Bij de historische centrum-dorpse milieus ligt een beperkte verdichting voor de hand. De nieuwe kernen zullen, afhankelijk van de bouwperiode, aanpassingen kennen variërend van inbreiding tot sloop en nieuwbouw.

Er dient ruimtelijk een sterk onderscheid te worden gemaakt naar regio. Verdichting en verstedelijking van de dorpse kernen vindt voornamelijk plaats in grootstedelijke gebieden. Centrum-dorpse kernen in perifere gebieden kennen diverse transformatie processen. Al naar gelang de economische ontwikkeling en de beschermingsmaatregelen, zullen zij zich transformeren in recreatieve kernen, die een belangrijke functie vervullen voor landelijke recreatiegebieden. Door vergrijzing en migratie zullen bepaal de centrum-dorpse kernen bij een economische teruggang hun functie verliezen, waa door ze meer woonwijken worden dan dorpse kernen.
In ecologisch opzicht kleven aan de centrum-dorpse milieus, zij het op veel kleinere schaal, dezelfde problemen als aan de centrum stedelijke milieus.

Aanpassingsstrategieën voor Buiten-centrummilieus

De buiten-centrum woonmilieus in stedelijke gebieden vormen ongeveer een kwart van de totale woningvoorraad. Zij vormen een breed scala van woonwijken en woning typen, en herbergen een heterogene bevolking.
De toekomstige vraag naar deze woonmilieus, en de daarmee samenhangende sociale transformaties, hangen af van het precieze wijktype. In de vooroorlogse en naoorlogse 'etagewijken' is het aandeel werklozen en buitenlanders relatief hoog. De verhuisgeneigdheid onder de wijkbevolking is eveneens hoog. Gevoelens van onveiligheid en ontevredenheid over de woonomgeving dragen bij aan een hoge doorstroming.
De eengezinswoningen in de buiten-centrummilieus laten een ander beeld zien. Zo wordt de woningvoorraad van de sobere laagbouw gekenmerkt door een relatief groot eigen woningbezit. De inkomensverdeling in dit subtype is gemiddeld, al bestaan er grote verschillen tussen wijken met een goede ligging ten opzichte van het centrum, en wijken met een minder goede ligging. In een aantal wijken is het aandeel starters groot en hebben particulieren actief de woningen verbeterd.
De tuindorp-wijken zijn veelal vergrijsd, vaak doordat bewoners lang in hun wijk blijven wonen. De 'herenhuismilieus' kenmerken zich door een aantrekkelijke woonomgeving. Er is veel aandacht besteed aan de bebouwde omgeving en de inrichting van de openbare ruimte. In het algemeen is het aantal hoger opgeleiden sterk vertegenwoor-

digd, en is het gemiddelde inkomensniveau hoog. Het subtype heeft alle kenmerken 'van een hoge welstand' en de bewoners voldoen aan dit beeld. Het aandeel werklozen is bijvoorbeeld erg laag.
De herstructurering van de buiten-centrummilieus kan, mede vanwege het bovengenoemde onderscheid in subtypes, verschillende vormen aannemen:

Vooroorlogse grondgebonden woningen en etagebouw De ligging van deze wijken en de woningvoorraad bieden mogelijkheden voor een transformatie richting centrum stedelijk woonmilieu. Afhankelijk van het scenario slaagt deze herstructurering geheel of gedeeltelijk. Veel woningen in deze wijken zijn technisch afgeschreven. Afhankelijk van het karakter van de wijk wordt gekozen voor sloop of renovatie. Wanneer functies aan het gebied worden toegevoegd, kan een transformatie tot centrum stedelijke woonmilieus plaatsvinden. Dat ligt het meest voor de hand in de scenario's Coördinatie en Competitie.

Vooroorlogse herenhuizen Deze woonmilieus hebben in het verleden reeds mogelijkheden tot transformatie aangetoond. Door de kwaliteit van de bebouwing - casco, ruime kamers - is grootschalige sloop niet aannemelijk. De nadruk zal liggen op een geleidelijke verandering van gebruik, indeling en kwaliteit op het niveau van een gebouw of perceel. Ook door inbreiding is functiemenging mogelijk. De functiemenging is vooral hoog bij een hoge economische groei. In het scenario Competitie domineren de werkfuncties, in Coördinatie wordt ook gewerkt aan het instandhouden van de woonfuncties, door gezamenlijke financiering en verbouw tot kleinere en diverse wooneenheden.

Vooroorlogse tuindorpen De kwaliteit van de bebouwing van de tuindorpen bepaalt sterk de transformatiemogelijkheden. In het algemeen is de kwaliteit van deze wijken goed, waardoor sloop en nieuwbouw niet voor de hand liggen. Het woonmilieu kent een beperkte functiemenging die gezien de aard van de bebouwing niet makkelijk zal toenemen. De tuinstad-gedachte blijft een sterke stimulator voor een attractief woonmilieu. Binnen de tuindorp-milieus kunnen verschillen ontstaan tussen de meer groene en beter gelegen wijken enerzijds, en de minder gelegen, verschraalde tuinwijken anderzijds. Het aantal wijken dat het 'goed' doet, is in Coördinatie en in Competitie groter dan in Verdeeldheid.
De naoorlogse laagbouw heeft min of meer dezelfde mogelijkheden als de tuindorpen.

Naoorlogse gestapelde woningbouw De naoorlogse etagebouw bestaat uit middelhoogbouw uit de jaren vijftig en hoogbouw uit de jaren zestig. De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing maakt autonome transformatieprocessen niet snel mogelijk:

- er is (in meerderheid) een monotone woningvoorraad die niet tot differentiatie van verschillende groepen uitnodigt;
- de meergezinswoningen zijn hooguit samen te voegen tot maisonnettes, andere oplossingen zijn slechts mogelijk door middel van sloop en nieuwbouw;
- de bebouwing biedt weinig mogelijkheden voor functiemenging. Voor commerciële functies is het huidige milieu niet aantrekkelijk.

Het niveau van de openbare ruimte biedt op zichzelf overigens wel aanknopingspunten voor veranderingen.
De huidige positie van de naoorlogse gestapelde bouw binnen de stad kan zonder investeringen makkelijk leiden tot leefbaarheidsproblemen. Vooral voor de aanpassing van de middelhoogbouw is een herstructurering nodig.

Wijken die goed liggen ten opzichte van het centrum en de werklocaties aan de rand van de stad kunnen door inbreiding een verdichtingsproces doormaken. Het woningaanbod wordt hierdoor in het algemeen gevarieerder. De woningen komen, mede doo verkoop van corporatiebezit, meer in handen van particulieren.
De inbreidingsproductie in het kader van de Vinex zorgt op langere termijn voor een overschot aan etagewoningen en flats. Een deel van de naoorlogse etagewijken zal, naa gelang de druk op de ruimte toeneemt, mogelijk worden gesloopt en vervangen door geheel nieuwe woonmilieus. Hetzelfde is mogelijk voor de hoogbouw.

Grootschalige sloop en vervanging is het meest waarschijnlijk in het scenario Compe tie. In Verdeeldheid gebeurt op het gebied van herstructurering het minst, wat leidt t een negatieve ontwikkeling voor deze wijken. Hun ligging wordt meer perifeer of geïs leerd, de bevolkingssamenstelling wordt eenzijdiger, en ook de functiemenging neemt a De herstructurering van de buiten-centrum milieus biedt mogelijkheden om de gebi den integraal, dus ook ecologisch, te verbeteren. Maatregelen op het terrein van ecol gische herstructurering zijn bijvoorbeeld afvalopslag en -scheiding, beperking van he energie- en waterverbruik, en de stimulering van het langzaam verkeer.

Aanpassingsstrategieën voor Randmilieus

Dit type woonmilieus - uitbreidingswijken aan de stad van na 1970, groeikernen en Vine uitleggebieden - omvat rond 45% van de voorraad. In 2030 zal dat niet veel anders zijn Het overgrote deel bestaat uit rijtjeshuizen met een tuin, in een lage dichtheid. De g zinnen met kinderen maken driekwart uit van het totale aantal huishoudens in de su urbane randmilieus. Met name de groeikernen kennen veel `speelveilige' woonerven De woningvoorraad bestaat in het algemeen uit koopwoningen en (duurdere) huurwo ningen. In de nieuwste randmilieus op de Vinex-locaties wordt 30% van de woninge gebouwd in de goedkope sector. Ook hier bestaat het overgrote deel van de nieuwbou uit eengezinswoningen.

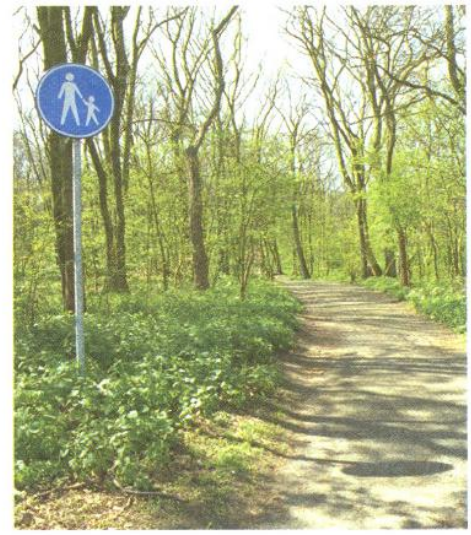
In de toekomst zullen de randmilieus vergrijzen. Voorzieningen om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, zijn dan noodzakelijk. Het kan dan gaan om woningaanpassingen en het brengen van zorgvoorzieningen in de wijk.
Tussen de verschillende randmilieus bestaan op meerdere gebieden overigens wel ve schillen, zoals in de organisatie van de openbare ruimte en de eigendomsverhoudingen in de woningvoorraad. Ook de identiteit van de wijken verschilt. Van een gegroe de identiteit is meestal nog geen sprake. Wel hebben sommige buurten een sterke o worpen of opgelegde identiteit. Andere hebben juist een relatief neutrale structuur.
Het zijn deze kenmerken die belangrijk zijn voor de transformatieprocessen die zich zullen voordoen. Voor de uitbreidingswijken aan de stad en de groeikernen zal zich de periode tot 2030 een vernieuwingsopgave voordoen. De uitbreidingswijken van n 1970 zijn door de bebouwing (veel eengezinswoningen) en de ruimtelijke structuur weinig flexibel. Transformeren komt eigenlijk neer op het sleutelen aan het bestaan De belangrijkste transformatierichtingen zijn het zoeken naar identiteit en flexibilit Daarbij kunnen ook ecologische transformaties worden betrokken. Grofweg kunnen randmilieus transformeren door een geleidelijke verandering van het bestaande (do op-, aan- of bijbouwen), een geleidelijke vervanging van de bestaande bebouwing do gevarieerde semi-stedelijke bebouwing, en verdunning en ontwikkeling in een meer landschappelijke richting.
De aanpassing van de bestaande bebouwing is als proces al begonnen, ook in de ran milieus. De vrijheid van het individu om wijzigingen in, op, aan en rondom de woning

aan te brengen, lijkt in alle perspectieven toe te kunnen nemen. De mate en snelheid waarin het privé-eigendom van woningen toeneemt, verschilt echter per scenario. Dit heeft ook een grote invloed op de snelheid van de transformatieprocessen in de randmilieus.

Het sleutelen aan het bestaande randmilieu zal zich primair afspelen op het niveau van gebouw en perceel. We kunnen dan denken aan ingrepen als dakkapellen, uitbouwen, aanbouwen, garages, extra verdiepingen en ombouwen van garages in werkruimten. Hoe gemakkelijk of moeizaam dit verloopt, hangt vooral af van de eigendomsstructuur, de kwaliteit van de woningen en de mogelijke beperkingen die door de stedenbouwkundige structuur of identiteit worden opgelegd. Er lijkt een tendens te bestaan waarbij het steeds moeilijker wordt op basis van esthetische overwegingen aan individuen beperkingen op te leggen.

Een ecologische transformatie van randmilieus zal moeilijk tot stand kunnen worden gebracht. Daarvoor leggen de eigendomssituatie en de starre stedenbouwkundige structuur met kleine kavels te veel beperkingen op.
Grootschalige veranderingen komen binnen deze woonmilieus maar moeilijk van de grond, vooral daar waar kleinschalig eigendom de structuur van de wijk feitelijk vastlegt. Toch kunnen grote veranderingen soms wel nodig zijn, met name in wijken met een sterk hiërarchische boomstructuur. Om deze om te bouwen naar een meer open systeem dat zich geleidelijk aan de tijd kan aanpassen, zijn investeringen nodig, en een overheid die kan ingrijpen in bestaand eigendom.

Landelijke woonmilieus



De woningvoorraad in de landelijke milieus is zo'n 15% van de totale voorraad. In 2030 is dit niet heel anders.
Landelijk wonen is voor veel huishoudens nog steeds de 'droom' van het eigen (vrijstaande) huis met tuin. Door de stijgende inkomens zal de vraag ook in de toekomst sterk blijven groeien, met name in Coördinatie en Competitie. De schaarste die eventueel wordt gecreëerd door het ruimtelijke beleid, kan er echter toe leiden dat het landelijk wonen beperkt blijft tot wie het zich kan veroorloven.
De landelijke woonmilieus kenmerken zich door grote vrijstaande woningen op (veel) eigen grond. De hoge inkomensgroepen zijn sterk vertegenwoordigd binnen dit woonmilieu. Zeker in de sterk verstedelijkte gebieden in Nederland zijn de huizenprijzen voor dit schaarse woonmilieu hoog. De huishoudens die er wonen, werken vaak in de grote steden.Het aandeel eenpersoonshuishoudens is met 25% erg laag in vergelijking tot de andere woonmilieus. Het zijn vooral gezinnen met kinderen en een deel van de ouderen die zich op dit woonmilieu oriënteren. Wanneer het platteland verstedelijkt, zullen vooral de landelijke woonmilieus in omvang toenemen, terwijl de bestaande milieus nauwelijks of niet transformeren. Van groot belang zijn hier de ruimtelijke perspectieven. Het onderscheid tussen de perspectieven wordt in belangrijke mate bepaald door de manier waarop zij met de 'suburbia' omgaan.

In deze woonverkenningen worden voor het landelijk wonen twee ontwikkelingsrichtingen besproken: onbeperkt suburbaan en wonen in het landschap.

Onbeperkt suburbaan In deze ontwikkelingsrichting worden aan het suburbane milieu zo weinig mogelijk beperkingen opgelegd. De overheid geeft kavels met ontsluitingen uit, en de koper beslist zelf wat voor huis erop komt. Daarbij worden enkele simpele regels vastgesteld zoals bouwhoogte en bebouwingspercentage. Als de

Zones B, project pour la ville d'Aubervilliers, 1996, K. Herman, E. Coste, D. Delgado, J. Sigwalt et T. Verdier, Archite

markt daarom vraagt, worden standaard bouwpakketten ontwikkeld en verkocht. Dit woonmilieu kenmerkt zich door een vrijwel onbeperkte vrijheid op het eigen per ceel. Qua voorzieningen, overlappende sferen en identiteit op buurtniveau scoort de: ontwikkelingslijn laag. Alle kwaliteit wordt individueel op de kavel geregeld. Deze benadering past goed bij een terugtredende overheid. Deze beperkt zich tot de essen - het uitgeven van kavels met voorzieningen - en laat de rest aan het individu over. Hoeveel van dit milieu beschikbaar komt, varieert sterk met het ruimtelijk perspecti In Stedenland zal deze woonvorm slechts incidenteel de kans krijgen. Krijgt de subu banisatie echter de vrije hand, dan kunnen op deze manier snel grote gebieden worc ontwikkeld, zoals in Palet.

Wonen in het landschap In deze ontwikkelingsrichting wordt het wonen b paald vanuit het landschap. Dit gebeurt op zowel het regionale als lokale nive Op regionaal niveau wordt bepaald welke landschappelijke bouwstenen voor toekomst bepalend zijn. Dit kunnen bijvoorbeeld natuurlandschappen zijn, waarvan de randen een extreem hoge 'woonwaarde' hebben. De woningen d daar worden gebouwd, helpen de scheiding tussen natuur- en cultuurland v: te leggen. De woningen moeten dan wel zorgvuldig worden ingepast. De b bouwing bestaat uit kleine elementen in een 'groot' landschap. Ook landgoe ren kunnen worden gebruikt om de grens tussen stad en land 'vast te legg De behoefte aan dit woningtype komt primair voort vanuit het landschap e de gewenste structuur en begrenzingen daarvan. De grootste behoefte aan type landelijk wonen ontstaat in Parklandschap. In dit perspectief zijn de b grenzingen tussen natuur en cultuur van groot belang. Het 'wonen in het la schap' is een van de manieren waarop dit vorm zou kunnen krijgen.

Het wonen in het landschap scoort goed op de 'ecologische ladder', door zowel de zo vuldige inpassing van de bebouwing in het landschap, als door de buffer-functie om het karakter van het landschap te behouden. In deze milieus kunnen ook goed indi duele besparingssystemen van water en energie worden toegepast.

Management van de herstructureringsopgave

Kort samengevat kan worden gesteld dat we van de herstructureringsopgave, zoals nog maar kort op de agenda staat, het topje van de ijsberg te pakken hebben. Hoe d overheid samengevat omgaat met het herstructureringsvraagstuk is afhankelijk van

besturingsperspectief. Met name in het voor de toekomst wellicht meest voor de hand liggende concept van zelfsturing waarbij de overheid spelregels organiseert, zal de verantwoordelijkheid voor aanpassingen aan het woonmilieu primair bij de direct belanghebbenden liggen. Wanneer bewoners, vastgoedbeheerders - waaronder woningcorporaties -, aanbieders van voorzieningen zoals winkeliers en zorginstellingen, aangeven dat herstructurering gewenst is, zal de overheid stimuleren dat het afwegings- en besluitvormingsproces aan zorgvuldigheidseisen voldoet. De overheid, met name de gemeente, kan omgangsregels opstellen en een bemiddelende rol vervullen. Zij kan partijen bij elkaar brengen waar dat niet vanzelf gebeurt, en ze wijzen op win-winsituaties. De overheid kan goede herstructureringsinitiatieven sponsoren en financieel belonen. Ze zorgt voor goede beroepsmogelijkheden.
Essentieel is het geven van ruimte voor het proces van herstructurering. Woonmilieu's moeten kunnen rijpen. Een grootschalige 'delta plan' achtige aanpak van grote delen van de voorraad verhoud zich hier slecht mee.

6.6 Woningcorporaties kansrijk netwerk in stedelijk beheer

Tot slot een beschouwing over de rol die woningcorporaties kunnen spelen in de volkshuisvestingsopgaven van de komende decennia. Van oudsher ligt de primaire opgave voor woningcorporaties in het huisvesten van mensen met een lager inkomen: de klassieke doelgroep in financiële termen. In deze verkenningen is vastgesteld dat de omvang van die doelgroep in alle scenario's fors kleiner wordt.

Als de 'doelgroep' inderdaad zo sterk afneemt, zou men kunnen stellen dat de woningcorporaties na een ruime eeuw sociale arbeid hun doelstelling aan het overleven zijn. Het verkopen van grote delen van het woningbezit is in dat licht verleidelijk. Het bestaansrecht van woningcorporaties is in ieder geval niet vanzelfsprekend meer. Er kunnen keuzes worden gemaakt: worden de corporaties wel of niet ingezet voor de volkshuisvestingsopgave voor de komende decennia? Een opgave die zoals gezegd bestaat uit de blijvende zorg voor de weliswaar kleiner wordende groep die in het wonen niet meekan met de 'mainstream', de zorg voor op zijn minst de geleiding van de kwaliteitsvraag, en het omgaan met de bestaande voorraad in met name de stedelijke woonmilieus.

Maatschappelijk netwerk

Bij die keuze is in de eerste plaats de vraag aan de orde: 'wat kunnen ze'?
Eén ding weten we: corporaties hebben een eigen belang om zich het nieuwe kwaliteitsvraagstuk aan te trekken, namelijk de marktwaarde van hun bezit. Dat is al een belangrijke plus in de overweging. Hun maatschappelijke betekenis is dat ze over een zeer breed en fijnmazig netwerk beschikken. Wonen, zorg, ouderenhuisvesting, betaalbaarheidsproblemen, armoedevraagstukken, sociale sortering etcetera zijn maatschappelijke vraagstukken die bij de corporatie samen komen. Nu al werpen woningcorporaties zich op om bij deze problemen een meer coördinerende rol te spelen. Zij beheren een fors maatschappelijk kapitaal.

De specifieke positie maakt corporaties op dit moment een prima scharnier tussen markt en overheid, waarbij de verhoudingen tussen beiden in beginsel steeds flexibel aan de omstandigheden kunnen worden aangepast.

Corporaties in bestuurlijk perspectief

Een tweede vraag is: 'vanuit welke positie opereren de woningcorporaties in de toekomst Dit hangt sterk samen met het besturingsperspectief van de overheid.

Het paternalistische perspectief: de corporatie als vangnet In het paterna listisch perspectief werpen overheid en corporatie zich op als de hoeder van de huis vestingsbelangen van de groep met een beperkte keuzeruimte. De overheid stelt strak ke kaders, de corporaties moeten daarbinnen opereren en voeren het overheidsbeleid uit. Het primaire doel van de corporatie is het huisvesten van de doelgroep in betaalb re woningen van een fatsoenlijke kwaliteit.
Om de doelgroep te huisvesten, wil en moet de corporatie een voorraad goedkope huu woningen in stand houden. De overheid dwingt dit ook af. De corporatie opereert in d perspectief in een vrij strak kader van overheidsnormering. De kernvoorraad wordt nie verkocht, tenzij de doelgroep dramatisch kleiner wordt. In regio's of gemeenten waar d gebeurt, besluiten corporaties mogelijk tot verkoop, en dan vooral aan zittende bewone Daarnaast is de corporatie actief aan de echte onderkant van de woningmarkt. Ze rich voor dak- en thuislozen pensions in, die ze ook zelf beheert. Ze zet de dak- en thuisl zen bovendien aan een uitkering aan te vragen en een 'normale' woning te betrekken

De corporatie vindt, in navolging van de overheid, dat de woningen een behoorlijke kwaliteit moeten hebben. Daarom zijn minimum-kwaliteitsvoorschriften nodig die op een behoorlijk niveau liggen. De doelgroep mag niet worden gehuisvest in woningen van sub-minimale kwaliteit: dat stigmatiseert haar immers.

De bewoners van de corporatiewoningen zijn voornamelijk leden van de doelgroep. V de woonruimteverdeling wordt de doelgroep met voorrang gehuisvest. De corporatie woningen kunnen ook worden verhuurd aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren, maar de corporatie pleegt voor deze groep geen nieuwbouw of (ingrijpende woningverbetering. Zij zal verder geen financiële risico's nemen door bijvoorbeeld dure marktwoningen te bouwen.
Door de concentratie op het (niet-rendabel) verhuren aan de doelgroep, kan de corpo ratie op termijn niet op eigen kracht de benodigde middelen voor onderhoud, verbet ring en nieuwbouw opbrengen. Overheidssubsidiëring, zowel in de vorm van object- als subjectsubsidies, is daarom noodzakelijk.
Naast de woning dient ook de woonomgeving goed ('schoon, heel en veilig') te zijn. corporatie probeert te voorkomen dat de groep met een beperkte keuzeruimte ruimtelijk concentreerd woont. Ze doet dat niet zozeer om een daling van de waarde van de woning te voorkomen, maar uit bezorgheid over de negatieve gevolgen van de concentratie.

Het utilitaristische perspectief: de corporatie als vastgoedbeheerder In d perspectief profileren woningcorporaties zich als ondernemers, als vastgoedbeheerder Het winstoogmerk staat voorop. Binnen de driehoek investeringen (investeringsbeleid inkomsten (waaronder huurbeleid) en eigen vermogen (vermogensbeheer) probeert corporatie steeds een optimum te bereiken. Het huisvesten van lage inkomensgroep past daarin alleen wanneer dit rendabel is (al dan niet met behulp van overheidssteu Wie de klanten zijn, wordt vooral bepaald door de vraag in welke marktsegmenten d corporatie rendement kan boeken. De corporatie gaat op zoek naar activiteiten die re deren, en is bereid daarvoor bepaalde financiële risico's te lopen. Ze ontwikkelt op commerciële basis nieuwe producten en diensten, zoals het bouwen en verkopen van dure koopwoningen, dienstverlening aan ouderen (woon-zorgpakketten), onderhoud

diensten voor eigen woningbezitters, op de klant toegesneden tussenvormen tussen koop en huur, en verhuur van gemeubileerde woningen aan de groeiende groep alleenstaande, flexibele arbeidskrachten.

De corporatie stoot de verliesgevende activiteiten op den duur af. Maar zelfs woningen waarvan het rendement uit huren bescheiden is, blijft de marktgerichte corporatie soms aanbieden. Als vastgoedbeheerder gaat zij op een dynamische wijze met haar woningbezit om. Waar in het verleden de boekwaarde bepalend was bij beslissingen over investeringen in de voorraad, gaat de corporatie nu vooral uit van de marktwaarde van haar bezit. Als zij verwacht dat deze waarde in de toekomst stijgt, houdt ze - ondanks een geringe huuropbrengst - de woningen in bezit om ze op een gunstig moment te verkopen of vervangen. Herstructureringsmaatregelen zijn daarmee de resultante van financiële overwegingen.

De corporatie heeft er belang bij dat de waarde van haar bezit op peil blijft. Daarin ligt een reden voor het beheer van de woonomgeving. De corporatie kan zich daarom ook gaan bezig houden met het behoud en de verbetering van de leefbaarheid van de woonmilieus.De toenemende concurrentie is voor veel corporaties aanleiding om te fuseren met collega-corporaties of marktpartijen. De voordelen van de ene partner kunnen dan worden gecombineerd met die van de ander. Fusie is ook een manier om de (financiële) risico's te beperken.

De marktgerichte corporatie bekommert zich slechts om de huisvesting van de doelgroep voorzover dat rendabel is. Het is denkbaar dat de corporatie uitsluitend de bovenkant van de doelgroep bedient. Het ligt echter meer voor de hand dat de overheid - Rijk en/of gemeente - met de corporaties afspraken maakt over de huisvesting van de doelgroep en de spreiding daarvan. De overheid vraagt corporaties een bepaalde goedkope voorraad aan te bieden. Via regelgeving en ondersteund door prestatie-afspraken kan de overheid dit afdwingen. Corporaties moeten vervolgens zelf de vindingrijkheid aan de dag leggen om door andere activiteiten het eventuele onrendabele deel van de exploitatie van de goedkope woningen te dekken. Er kan dan een corporatie ontstaan die zich opstelt als commerciële instelling met een aparte divisie voor de huisvesting van lage inkomensgroepen.

"In de werkelijkheid van alledag is de zelforganisatie van de steeds mondigere en zelfbewustere burger in maatschappelijke netwerken, wijk-, buurt- en vriendschapsverbanden, kortom in vertrouwensrelaties, echter een manier om op bepaalde punten de aanzienlijke transactiekosten van het functioneren in markt en moderne samenleving enigszins te reduceren. Door onderlinge samenwerking op basis van vertrouwen en gelijkgerichtheid kan men onzekerheid beheersbaar maken of risico's gezamenlijk delen." (Th. Toonen, Corporaties in een veranderend middenveld, in: NWR, Woningcorporaties tussen markt en missie, NWR-Jaarbericht 1997, p. 93)

Het zelfsturend perspectief: de corporatie als nutsinstelling In dit perspectief is de corporatie een nutsinstelling, een (sociale) dienstverlener. Het sociaal rendement staat voorop. De corporatie wil haar klanten zo goed mogelijk bedienen, niet primair vanuit een winstoogmerk, maar omdat zij vindt dat mensen zoveel mogelijk naar hun zin moeten wonen, zonder uitzondering des persoons. Respect voor de wensen

van de klant staat centraal. De corporatie combineert deze sociale doelstelling met doelstellingen voor een gezond bedrijfseconomisch rendement.
Om haar klanten zo goed mogelijk te bedienen, biedt de corporatie verschillende diensten aan. Ze maakt daarvoor met de klant afspraken. Het gaat hierbij om maatwerk, zowel voor de bewoner als voor de buurt. De corporatie kan bijvoorbeeld bemiddelen bij het verstrekken van zorg, of de woonomgeving onderhouden. Sommige diensten biedt de corporatie niet zelf aan, maar zij zorgt er wel voor dat de klant ze krijgt.
De corporatie realiseert zich dat zij voor haar doelen moet samenwerken met vele personen en organisaties. Ze gaat strategische samenwerkingsverbanden aan met bijvoorbeeld zorginstellingen (om gehandicapte of oudere bewoners te kunnen bedienen) en het buurtbeheerbedrijf. Zowel om de wensen van de bewoners te kennen als om de diensten te kunnen leveren, heeft de corporatie veel belang bij het onderhouden van nauwe contacten met de partners in haar netwerken. Zodoende kan zij op het juiste moment de juiste maatregelen nemen.

De netwerken van de corporatie bevinden zich zowel in de buurt of wijk als op hogere schaalniveaus. De nauwe betrokkenheid bij de buurt of wijk is zowel ingegeven door haar sociale doelstelling (de klanten willen in een prettige omgeving wonen) als door bedrijfsoverwegingen (het op peil houden van de waarde van het bestaande bezit). De corporatie is daarom met een kantoor, manager en/of onderhoudsploeg in de wijk aanwezig.
Ook in dit perspectief doet zich schaalvergroting voor, evenals intensieve samenwerking tussen corporaties, met als motief dat de corporaties op die manier hun sociale doelstelling - het bedienen van hun klanten - het beste kunnen realiseren. Door samenwerking of fusie ontstaan schaalvoordelen en een grotere financiële draagkracht. Corporaties kunnen daardoor gemakkelijker kapitaal aantrekken en risico's aangaan. Ze kunnen zich ook specialiseren, met als resultaat een betere dienstverlening aan de klant en een hogere efficiëntie. Een vergaande vorm van samenwerking met andere corporaties is de overdracht van het vastgoedbeheer aan een dochter die eigendom is van alle corporaties samen (de RABO-constructie). Overigens kan de identiteit van de corporatie een rol spelen bij de keuze van haar strategische partners.
De corporatie hecht aan haar maatschappelijke verankering. De stichting, de vereniging of de bv zijn de mogelijke vormen waarbinnen de corporatie probeert haar bewoners een duidelijke stem te geven.

De samenwerking met de overheid staat voor de corporatie eveneens in het teken van het optimaal bedienen van de klanten. De onderstaande tabel vat de positie van de corporaties in de verschillende perspectieven samen.

Typologie van de corporaties

	De corporatie als vangnet	De corporatie als vastgoedbeheerder	De corporatie als nutsinstelling
Perspectief Typering	paternalistisch uitvoringsorganisatie, bedrijfsstrategie politiek bepaald	utilaristisch gesloten organisatie, bedrijfsstrategie geheim	zelfsturend overlegorganisatie, open over bedrijfsstrategie
Doelstelling	zorgen voor bewoners	winstmaximalisatie	klant bedienen
Middel	uitvoering overheidsregels	concurrentie	zoeken van strategische partners en interactie met bewoners
Strategische besluitvorming	overheid/politiek	individueel bedrijfsniveau	overleg met belanghebbenden
Risico's	risico's gedekt door overheid	hoge risico's	lage risico's
Bereik	gemeentelijk en regionaal	regionaal en landelijk	lokaal gericht, partners ook bovenlokaal
Ultieme vorm	stadhuisloket	concern	franchise/RABO-bankmodel
Primair proces	beleidsuitvoering	vastgoedbeheerder	dienstverlening (verhuur, zorg, wijkbeheer, etc.)

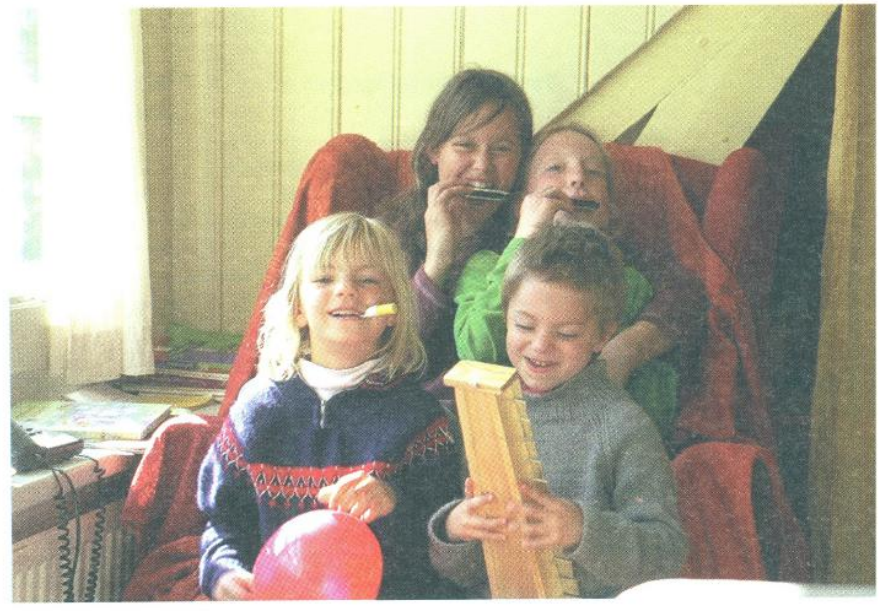
Evaluatie

De maatschappelijke effecten van een keuze voor enig perspectief zullen ook afhangen van de marktontwikkeling. In een schaarstemarkt kan bij een utilitaristische benadering, de corporatie een 'huisjesmelker' worden. In een ruime markt waar de corporatie in een paternalistische context moet opereren - dat wil zeggen met handen en voeten gebonden - kan zij daarentegen uiteindelijk wel eens de verliezer worden, omdat weinig slagvaardig op de markt wordt ingespeeld.

Deze beschouwingen maken deel uit van verkenningen. Keuzes worden hier niet gemaakt. Er kan slechts op worden gewezen dat de corporaties de samenleving goede kansen bieden om daadwerkelijk duurzame woonmilieus tot stand te brengen. De maatschappelijke taakstelling die corporaties hebben, kan vanwege hun strategisch belang breder worden geformuleerd. Het gaat niet alleen om de zorg voor de huisvesting van de eerder genoemde perspectieflozen, maar ook om een belangrijke functie in de transformatie van bestaande woonmilieus naar de gewenste kwalitatief hoogwaardige milieus in 2030.

Corporaties kunnen een breed pakket aan product/marktcombinaties aanbieden, zoals allerlei koop-huurconstructies, woon-zorgarrangementen en leefstijlpakketten. Daarbij kan gelet op het schaalniveau van de kwaliteitsvraag, de zorg worden 'opgeschaald' van de woningen naar de woonomgeving.
Om zo'n rol te spelen, moet de corporatiesector wel een substantiële omvang houden. Er moet sprake zijn van een kernvoorraad van voldoende omvang en voldoende spreiding. Dat maakt het mogelijk flexibel in te spelen op onverwachte ontwikkelingen aan de vraagzijde en het is een middel tegen ruimtelijke sociale sortering.
Bij de corporaties moet de balans tussen markt en overheid zorgvuldig worden bepaald.

Waar de corporatie door de zorg voor de woonomgeving opschuift naar het publieke domein, zal zij ook publieke verantwoording moeten afleggen.



7 Het vervolg

Een van de eerste stappen bij de totstandkoming van de Woonverkenningen was om een aantal bekende Nederlanders met een vooruitziende blik te vragen eens een essay over het wonen in de toekomst te schrijven. Dat leverde een aardig startpunt op.

"De welvaart neemt voor de meesten toe. Dat uit zich in meer inkomen, pensioen maar ook vrije tijd. Consequentie is dat consumentenvoorkeuren en de vraag naar kwaliteit nog meer voorop komen te staan. Wat de woningvoorraad betreft zal in het eerste decennium van de volgende eeuw een belangrijke inhaalslag worden gemaakt. Veel slechte woningen of woningen die niet meer voldoen aan de eisen van de tijd, zullen worden gesloopt en vervangen."

(mr. G.Ph. Brokx, Tilburg, april 1996)

"Zoeterwoude is een buitenwijk van Zoetermeer geworden. En ik (inmiddels 77 jaar geworden) voel me ook al niet zo lekker meer..."

(mr. drs. L.C. Brinkman, Den Haag, april 1996)

"Een tuin hoeven ze niet te hebben, hooguit een klein stadstuintje, een narcis in het voorjaar, een aster in de herfst."

(dr. J.C. Terlouw, maart 1996)

"Wat bijvoorbeeld te denken van de opkomst van een maatschappelijke beweging die de zelfredzaamheid van de lokale gemeenschap voorop zou stellen als tegenwicht tegen de globalisering van de economie."

(dr. ir. B.C.J. Zoeteman, Den Haag, maart 1996)

Externe oriëntatie is een belangrijk onderdeel geweest in het traject dat volgde. In het land zijn in het voorjaar 1997 verschillende bijeenkomsten georganiseerd om de thema's uit de verkenningen uit te diepen.
Die betrokkenheid komt echter geenszins in de plaats van het debat over de woonverkenningen dat hierna zal volgen. Ook ten aanzien van de beleidsvorming in de volkshuisvesting zal het proces interactief van karakter zijn. Open voor creatieve en inspirerende ideeën zet het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting metterdaad in op een open dialoog om nieuwe wegen voor de toekomst te verkennen en die - uiteraard binnen het politieke primaat - in beleid te vertalen. De hier gepresenteerde agenda biedt daarvoor in ieder geval voldoende aanknopingspunten.

Geraadpleegde literatuur

Bekkers, V.J.J.M. e.a.,
Sturingsconcepties en instrumenten in het milieubeleid: op zoek naar nieuwe vormen van co-produktie,
Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer), Publikatiereeks Milieustrategie 1996/2

Boer, M. de, 1995,
Milieu, ruimte en wonen. Tijd voor duurzaamheid,
Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)

Boumeester, H., M. Elsinga en H. Priemus, 1997,
Marktperspectieven voor woningcorporaties. De klant in beeld
Almere (Nationale Woningraad)

Brouwer, J. en J. Willems, 1996,
Woonmilieus in grootstedelijk gebied,
Delft (AB Onderzoek)

Camstra, R. e.a., 1996,
Verder dan de voordeur.
Woningcorporaties en de leefbaarheid van wijken in Nederland, Almere (Nationale Woningraad)

Centraal Bureau voor de Statistiek en Centraal Planbureau, 1997,
Bevolking en arbeidsaanbod: drie scenario's tot 2020,
Den Haag (Sdu)

Centraal Planbureau, 1996,
Omgevingsscenario's Lange Termijn Verkenning 1995-202(
Den Haag (CPB), Werkdocument nr. 89

Driessen, F.M.H.M., 1994,
Leefstijlen en duurzame woonomgevingen,
Utrecht (Bureau Driessen)

Dunnen, R. den, 1997,
Lezing ter gelegenheid van 50 jaar Bouwcentrum,
17 april 1997

Elzinga, G. en R.H. Wong, 1996,
Recreatie dicht bij huis. Zonder kwantiteit geen kwaliteit,
Den Haag (Stichting Recreatie, Kennis- en Innovatiecentrun

Enzensberger, H.M., 1997,
Zonder luxe gaat het niet,
in: Trouw, 11 januari 1997

European Union, Presidency of the, 1996,
National Reports on the Theme 'Housing of Socially Excluded People',
bundel ten behoeve van de bijeenkomst van de ministers van huisvesting van de Europese Unie op 24 en 25 oktober 1996 in Dublin

Ganzeboom, H.B.G. en W.C. Ultee, 1996,
De sociale segmentatie van Nederland in 2015,
Den Haag (Sdu), Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, Voorstudies en achtergronden nr. V96

Heerma, E., 1989,
Volkshuisvesting in de jaren negentig. Van bouwen naar wonen,
Tweede Kamer, 1988-1989, 20 691, nrs. 2-3, Den Haag (Sdu)

Heidemij Regio Noord en Woningbouwvereniging Talma (Drachten), 1996,
Bomen over duurzaam wonen,
Assen/Drachten (Heidemij/Talma)

Hoornstra, A.L. e.a. (red.), 1996,
Een nieuw programma voor het stedelijk landschap in de 21ste eeuw,
Amsterdam (Stichting Ontwerpen voor Nederland)

Kassenaar, B., 1994,
Ideeën voor een duurzame stad. Het geval Amsterdam,
Amsterdam (Milieudienst Amsterdam)

Kempen, B.G.A. (red.), 1994,
Wonen na 2000. Wensen en mogelijkheden,
Almere (Nationale Woningraad)

Kok, W. en M. de Boer, 1996,
Actualisering Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra. Deel I. Partiële herziening Planologische Kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid,
Tweede Kamer, 1996-1997, 25 180, nr. 1, Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)

Kreukels, T. en E.J. Pollé, 1996,
Bonn, Parijs, London. Een internationale verkenning met het oog op het verstedelijkingsbeleid in Nederland,
Utrecht (STEPRO, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht)

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer/Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, 1995,
Bouwen aan wonen. Voorsorteren naar de 21ste eeuw. Deel 1: Thema's in de volkshuisvesting,
Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer/Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, 1995,
Rapportage Woningbehoefte-onderzoek 1993/1994,
Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer/Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, 1997,
Volkshuisvesting in cijfers 1996,
Zoetermeer

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer/Rijks Planologische Dienst, 1996,
De toekomst van de ruimte. Vier essays voor Nederland,
geschreven door de wetenschappelijke bureaus van CDA, D66, PvdA en VVD ten behoeve van het project 'Nederland 2030' (Verkenning Ruimtelijke Perspectieven),
Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer/Rijks Planologische Dienst, 1997,
Nederland 2030. Verkenning Ruimtelijke Perspectieven,
Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)

Musterd, S., 1996,
Ruimtelijke segregatie en sociale effecten,
Assen (Van Gorcum)

Nauta, F.J. en J. Saris (red.), 1997,
Duurzaam ruimtegebruik. Op zoek naar een nieuwe balans tussen ordening en vrijheid in het milieubeleid, de ruimtelijke ordening en de volkshuisvesting,
Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer), Publikatiereeks Milieustrategie 1997/4

Nimwegen, Van & Partners,
Woonverkenningen.
Rapportage workshops (eerste fase), 10 juni 1996

Oude Veldhuis, M.C. en P.P. Kohnstamm (red.), 1994,
Investeren in Nederland. Context voor ruimtelijk beleid en vastgoedontwikkeling,
Voorburg (Neprom)

Peters K.B.M., 1995,
Macro-recreatieve verkenning 1995, Analyse van statistische bronnen,
Den Haag (Stichting Recreatie, Kennis- en Innovatiecentrum)

Priemus, H. e.a., 1994,
Exogene invloeden in de volkshuisvesting. Grondslagen voor strategische beleidsvorming,
Delft (Delftse Universitaire Pers)

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne, 1993,
Volksgezondheid Toekomst Verkenning, De gezondheidstoestand van de Nederlandse bevolking in de periode 1950-2010,
Den Haag (Sdu)

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne, 1997,
Nationale Milieuverkenning 4

Rohde, W. e.a., 1995,
Naoorlogse wijken in beeld. Wijktypologie en analyse lokale aanpakstrategieën voor woonwijken uit 1946-1980,
Amsterdam (RIGO Research en Advies)

Salet, W.G.M., 1987,
Ordening en sturing in het volkshuisvestingsbeleid,
Den Haag (Sdu) Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, Voorstudies en achtergronden nr. V59

Salet, W., 1996,
Het kerntakendebat en het omgevingsbeleid,
in: Rooilijn, jaargang 1996, nr. 2, pp. 56-61

Saris, J., 1996,
Een nieuwe balans tussen orde en vrijheid,
Amsterdam

Schaar, J. van der, 1987,
Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid
Delft (Delftse Universitaire Pers)

Schaar, J. van der e.a., 1996,
Volkshuisvesting in goud. Verandering en continuïteit in beleid en organisatie van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting,
Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)

Schouten, N.C., 1967,
Het woonmilieu, sociologische overwegingen met betrekking tot de naaste omgeving van de woning,
Assen (Van Gorcum)

Schuyt, C., 1997,
Niet ieder probleem is een sociaal probleem,
in: de Volkskrant, 5 april 1997

Smits, J., 1995,
Milieubeleid gestuurd? Een onderzoek naar de invloed van het BUGM op het gemeentelijk milieubeleid in Noord-Brabant,
Amsterdam (dissertatie), besproken in: M. van den Heuvel e.a., 1997, Recreatie 2020. Bouwsteen voor een visie op de kwaliteit van de leefomgeving in de 21e eeuw, Tilburg

Sociaal en Cultureel Planbureau, 1996,
Sociaal en Cultureel Rapport 1996,
Rijswijk/Den Haag (Sociaal en Cultureel Planbureau/VUGA)

Stichting Natuur en Milieu, 1997,
Denken over een duurzame Randstad. Verslag van vier ronde-tafelconferenties over de toekomst van de Randstad,
Utrecht (Stichting Natuur en Milieu)

Tesser, P.T.M., F.A. van Dugteren en A. Merens, 1997,
Rapportage minderheden 1996. Bevolking, Arbeid, Onderwijs, Huisvesting, bijlage 4 bij: Sociaal en Cultureel Planbureau, Minderhedenbeleid 1997, Rapportage minderheden 1997, Jaaroverzicht Integratiebeleid Etnische Groepe 1997,
Rijswijk (Sociaal en Cultureel Planbureau)

Teule, R.B.J., 1996,
Inkomen, doorstromen en uitsorteren: arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt,
Delft (Delftse Universitaire Pers)

Toonen, Th., 1997,
Corporaties in een veranderend middenveld,
in: Nationale Woningraad, Woningcorporaties tussen markt en missie, Almere (NWR-jaarbericht 1997), pp. 85-102

Vegt, Ch. van der en W.J.J. Manshanden, 1996,
Steden en stadsgewesten; economische ontwikkelingen 1970-2015,
Den Haag (Sdu), Stichting voor Economisch Onderzoek der Universiteit van Amsterdam

Verweij, A.O. en B. Goezinne, 1996,
Jaarboek 1995 Grote-Stedenbeleid,
Rotterdam (Instituut voor Sociologisch-Economisch Onderzoek)

Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, 1996,
Tweedeling in perspectief,
Den Haag (Sdu), Rapporten aan de Regering nr. 50

Wouden, H.C. van der, 1996,
De beklemde stad. Grootstedelijke problemen in demografisch en sociaal-economisch perspectief,
Rijswijk/Den Haag (Sociaal en Cultureel Planbureau/VUGA)

Overzicht van gespreksronde en workshops

Gespreksronde

In december en 1996 en januari 1997 is voor de Woonverkenningen een inventariserende gespreksronde gehouden. De gespreksronde beoogde een eerste verkenning van de toekomstverwachtingen en toekomstvisies van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en andere organisaties die betrokken zijn bij het wonen. In totaal zijn 39 gesprekken gevoerd. De gespreksronde is uitgevoerd door Research voor Beleid uit Leiden. De resultaten zijn samengevat in het rapport 'Gesprekken in het veld'.

Workshops

In maart 1997 hebben zes workshops plaatsgevonden in het kader van de Woonverkenningen. Aan deze workshops hebben vertegenwoordigers van diverse maatschappelijke organisaties op het gebied van de volkshuisvesting en aanpalende terreinen deelgenomen.

Elk van de workshops was gewijd aan een afzonderlijk thema:

- Workshop 1: Wonen in de grote stad in 2030, Rotterdam, 3 maart 1997
- Workshop 2: Wonen in de middelgrote stad in 2030, Zwolle, 6 maart 1997
- Workshop 3: Wonen in 2030: sociale dynamiek, Den Haag, 11 maart 1997
- Workshop 4: Wonen in 2030: stad en land, Amsterdam, 10 maart 1997
- Workshop 5. De corporatie in 2030: nutsinstelling of entrepreneur?, Arnhem 13 maart 1997
- Workshop 6: Milieu, ruimte en wonen in 2030, Den Bosch, 12 maart 1997.

De verslagen van de workshops zijn opgenomen in het rapport 'Dialoog met het veld'

Daarnaast heeft op 12 mei 1997 in Utrecht een workshop plaatsgehad over de toekomstige volkshuisvestingsopgaven en de mogelijke oplossingsstrategieen daarvoor. Hieraan hebben diverse wetenschappers en vertegenwoordigers van adviesbureaus deelgenomen.

Bij de organisatie van de workshops is het DGVH ondersteund door het NIROV-Netwerk Volkshuisvesting, Den Haag.

Achtergrondstudies Woonverkenningen 2030

Essays

Essays Woonverkenningen, diverse auteurs

Tussenrapportages Woonverkenningen

Basisverkenningen; hierin delen van studies door AB Onderzoek, FOCUS Advies, Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn, Onderzoeksinstituut OTB en de Rijksuniversiteit Utrecht

Corporaties in 2030; een studie van het Onderzoeksinstituut OTB (F.M.J. van der Zon), Delft, aangevuld met delen uit de studie 'Duurzame woonmilieus' door RIGO Research en Advies (G. Keers en J. van der Schaar), Amsterdam

Dialoog met het veld; verslag van zes workshops in het kader van de Woonverkenningen in maart 1997; met medewerking van NIROV-Netwerk Volkshuisvesting, Den Haag, bureau Cüsters Journalisten (J. Cüsters), Maastricht en K. de Jong, Amsterdam

Duurzame woonmilieus, een studie van RIGO Research en Advies , Amsterdam

Gesprekken in het veld; verslag van een inventariserende gespreksronde langs maatschappelijke organisaties; door Research voor Beleid (N.E.T. Nieboer, J.A. Bouwmeester en L. Boot), Leiden

Leven in de stad, een studie van Werkgroep '2duizend (T. Booi, T. van Heusden en J. Roncken), Amersfoort, aangevuld met delen uit de studie 'Toekomst stedelijke woonmilieus in 2030' van het Onderzoeksinstituut OTB (F.A.G. Wassenberg en H. Priemus), Delft

Overige achtergrondstudies

Actief voorraadbeheer, KPMG, Amstelveen

Betaalbaarheid 2030, Onderzoeksinstituut OTB (J.B.S. Conijn), Delft

De toekomstige kwantitatieve behoefte aan woningen en woonmilieus, AB Onderzoek (J. Brouwer e.a.), Delft

Flexibilisering: wonen op maat in de bestaande voorraad, Damen Consultants, Rotterdam

Milieutypen en transformatie. Dagelijkse leefomgeving MMXXX TauwMabeg civiel en bouw (A.M. Veldkamp, T.J. Stauttener en A. Oude Ophuis), Utrecht en Bureau Urhahn Urban Design (G.B. Urhahn, L. Vrolijks, A. Vitale en E. Crols), Amsterdam

Ontwikkelingen in de zorgsector. Scenario 2030, Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn (P. Driest), Utrecht

Regionale ontwikkeling van huishoudens en werkgelegenheid in de toekomst, FOCUS Advies (L. Crommentuyn en C. Poulus), Delft

Sociaal-culturele ontwikkelingen en perspectieven, Urban Research Centre Utrecht, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht (R.B. Jobse, R. van Kempen, H. Hansman, F.M. Dieleman en P. Hooimeijer), Utrecht

Stedelijk beheer in de toekomst, Onderzoeksinstituut OTB (R.B.J. Teule), Delft

Steden en hun toekomst. Een inventarisatie van toekomstbeelden van grote gemeenten in Nederland, Werkgroep '2duizend (G. van Vegchel), Amersfoort

Toekomst stedelijke woonmilieus in 2030, Onderzoeksinstituut OTB (F.A.G. Wassenberg en H. Priemus), Delft

Verleden trends, RIGO Research en Advies bv (J. van der Schaar), Amsterdam

Colofon

Opdrachtgever:

Directeur-Generaal van de Volkshuisvesting, mr L.H. Kokhuis

Gedelegeerd opdrachtgever:

Directeur financiën, Strategie & Control, drs ing. A.H.J. Moerkamp

Projectleider:

drs ing. A.A.J. Rutjens, DGVH

Projectgroep:

ing. D.R. van Dal, DGVH
mevr. ir C.E. Dassen, DGVH
drs M.J. Gordijn, DGVH
ir M.P.E. Janssens, DGM
ir J.F. Jonkhof, RPD
ir W.L. Jurgens, DGVH
drs J.J. Koffijberg, DGVH
drs ing. J.B.M. Krijnen, DGVH
drs M.J. van Oostrom, DGVH
ir W. Relou, DGVH
drs W.H. van der Schraaf, DGVH
mevr. drs G.A.C. Segond-Von Blachet, DGVH
drs A. Timmermans, DVEB
ir M.T. Verburg, RPD
mevr. drs J.T. Vermaat, DGVH
mevr. drs D. de Vries, DGVH
mr R. Vlaanderen, DGM

Projectondersteuning:

ir D.K. Wielenga, MMG Environment, Den Haag
mevr. D. Bharos, DGVH
mevr. E.C.M. van Nieuwenhoven, DGVH
mevr. D.M. Vermeulen, DGVH

Redactionele ondersteuning:

J. Cüsters, Bureau Cüsters Journalisten, Maastricht

Extern onderzoek:

AB-Onderzoek, Delft
Damen Consultants, Rotterdam
FOCUS Onderzoek & Advies, Delft
KPMG, Amstelveen
NIROV-Netwerk Volkshuisvesting, Den Haag
Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn, Utrecht
Onderzoeksinstituut OTB, Delft
RIGO Research en Advies, Amsterdam
Research voor Beleid, Leiden
prof. dr. W.G.M. Salet, Universiteit van Amsterdam
Tauw Mabeg Civiel en Bouw, Utrecht
Urban Research Centre, Rijksuniversiteit Utrecht
Urhahn Urban Design, Amsterdam
Van Nimwegen & Partners, Amsterdam
Werkgroep '2duizend, Amersfoort

Overzicht van essayisten:

mevr. ir H.E. Bakker, stedenbouwkundige
mr drs L.C. Brinkman, voorzitter AVBB
mr G.Ph. Brokx, burgemeester Tilburg
R. Das, futoroloog
drs J.K.M. Gevers, voorzitter CvB Universiteit van Amsterdam
dr J.C. Terlouw, Commissaris der Koningin, Provincie Gelderland
drs E.C. van Uum, RPD
mr H.J. de Vogel, DGVH
dr ir B.C.J. Zoeteman, plv. Directeur-Generaal Milieubehe

Bijdragen van schoolkinderen:

OBS 'Crayenester', Heemstede
OBS 't Landje', Rotterdam
OBS 'Over de Slinge', Rotterdam
OBS 'Pluspunt', Rotterdam