



Wonen en omgeving

Hoofdstuk 11 van *De sociale staat van Nederland 2017*, ISBN 978 90 377 0847 9

De webversie van deze publicatie wijkt in opmaak iets af van de gedrukte, papieren versie. Bij verwijzingen naar pagina's van deze editie daarom vermelden dat naar de webversie is verwezen.

11 Wonen en omgeving

Jeanet Kullberg en Michiel Ras

- Corporatiehuurders zijn steeds vaker huurders met een laag inkomen. Had in 1990 12% een laag inkomen, in 2015 was dat 45%. Dit past in de doelstelling om deze woningen te reserveren voor de laagste inkomens. Maar het lijkt ook extra spanningen te genereren tussen burens. Ruim een op de tien corporatiehuurders zegt vaak last te hebben van de burens.
 - Terwijl de kwaliteit van huurwoningen bleef toenemen vanaf 2000, nam de waardering voor die woningen vanaf 2012 wat af: 80% respectievelijk 77% (zeer) tevreden. Vermoedelijk speelt een rol dat de huren, vooral bij hogere inkomens, in die periode sterk stegen, ook bij eenzelfde kwaliteit van de woning.
 - Een kwart van de jonge mensen (18-34 jaar) woont in 2015 in een particuliere huurwoning. Dit is twee keer zoveel als in 2009. Ze maken door een korte inschrijfduur minder kans op een sociale huurwoning dan ouderen, of hun inkomen is te hoog. Ook zijn ze na 2002 steeds krappere behuisd.
 - De woonlasten volgen de conjunctuur in versterkte mate. Dit geldt vooral in de koopsector. Woonlasten van huurders volgen vooral de regelingen voor huurstijging. Jonge mensen, alleenstaanden en eenoudergezinnen geven een relatief groot deel van hun inkomen uit aan wonen.
 - Inspanningen van bewoners voor hun buurt zijn in krachtwijken (achterstandswijken) toegenomen tussen 2012 en 2015. Mensen met een migratieachtergrond, met name de tweede generatie, leveren hier een grote bijdrage.
-

11.1 25 jaar woonbeleid

Met het verschijnen van de nota *Van bouwen naar wonen. Volkshuisvesting in de jaren negentig* (ook wel de nota-Heerma genoemd, naar de toenmalige staatssecretaris Wonen) (VROM 1989) werd een periode ingeluid van economische groei en ingelopen woningtekorten. Vereenvoudiging van volkshuisvestingsregels en vermindering van woonsubsidies stonden in de nota centraal, waarmee het einde van de naoorlogse wederopbouwperiode gemarkeerd werd. De term 'scheefwonen' werd geïntroduceerd voor huurders die, gelet op hun inkomen, te duur of juist te goedkoop woonden. Zij moesten worden overgehaald, misschien zelfs gedwongen, om meer passend bij hun inkomen te gaan wonen. Van dwang werd destijds afgezien. Het thema is de laatste jaren opnieuw op de woonagenda gezet, nu wel degelijk met gebruik van tijdelijke huurcontracten voor jongeren en grote gezinnen om ze tot doorverhuizen te kunnen dwingen. 'Te goedkoop' wonen wordt met extra huurverhogingen bestreden.

In de jaren negentig kreeg de verzelfstandiging van woningcorporaties gestalte, waarbij de corporaties nog wel te werk moesten gaan volgens landelijk geformuleerde taakvelden,

maar in de uitvoering sterk autonoom konden handelen, in overleg met de gemeenten. Ook deze omslag kreeg in recente jaren een staartje, nadat verschillende corporaties te grote financiële risico's (derivaten) en ondernemingsrisico's (zoals ss Rotterdam) aanvaard hadden. Daarbij kwamen nog fraudezaken, en dat alles leidde zelfs tot een parlementaire enquête (2014). In de nieuwe Woningwet (1 juli 2015) zijn de vrijheden van de woningcorporaties beperkt.

Naast de zorg voor goede en betaalbare huisvesting en een goed woonmilieu, werd het bevorderen van eigenwoningbezit een prioriteit in het volkshuisvestingsbeleid, met streefgetal en al: in tien jaar tijd van 43% naar 50%-55% van alle woningen. Corporaties werd de verkoop van een deel van hun huurwoningen toevertrouwd, wat tot die tijd een omstreden kwestie was geweest.

Werd in de jaren negentig de decentralisatie van de volkshuisvesting ingezet door verantwoordelijkheden over te dragen van het rijk naar gemeenten en woningcorporaties, in de jaren 2000 kwam de burger centraal te staan. In de nota *Mensen wensen wonen. Wonen in de 21e eeuw* (VROM 2000) is keuzevrijheid het sleutelwoord. Het woningtekort was nog verder ingelopen en het accent verschoof van kwantiteit naar kwaliteit. De term 'huisvesten' paste niet meer bij de geïndividualiseerde en geëmancipeerde burger die zeggenschap wil over hoe en waar hij woont. Zodoende werd in het woonbeleid voor de jaren 2000, naast het borgen van woongelegenheden voor mensen in kwetsbare posities, het beter kunnen realiseren van woonwensen een kernopgave. Daarbij kwam aandacht voor passende woon- en zorgvormen voor ouderen en mensen met beperkingen, het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit en het tegemoetkomen aan de wens van burgers om in het groen te wonen. Opnieuw werd groei van het eigenwoningbezit bepleit, nu tot 65% in 2010. Wel is sinds de jaren 2000 stapsgewijs de aftrekbaarheid van hypotheekrente verminderd en zijn de hypotheekvoorwaarden strenger geworden, om kopers te beschermen tegen financiële risico's en de overheidsuitgaven te verminderen.

Om de penibel geachte woonkwaliteit in (groot)stedelijke woonmilieus te verbeteren, wordt tot aan de crisis op de woningmarkt (die rond 2008 inzette) stevig gewerkt aan de herstructurering van vooral vroegnaoorlogse woonmilieus. Ondertussen is de stad toenemend populair, terwijl de zorg juist meer op krimpregio's gericht is. Ook is een duurzame woningvoorraad, hoewel geen nieuw streven, met de Parijse klimaatakkoorden prominenter op de agenda gekomen.

In dit hoofdstuk volgt een terugblik op 25 jaar wonen: hoe ontwikkelden zich de kwaliteit van de woningen, inclusief de duurzaamheid ervan, de kwaliteit van de woonomgeving en de waardering voor beide? Hoe staan we er nu voor ten opzichte van vóór de economische crisis? Wat betalen bewoners voor het wonen, zowel in absolute uitgaven als ten opzichte van hun inkomen en de geboden kwaliteit? Wat doet de burger zelf om het woongenot te

vergroten? De periodieke WoON-onderzoeken zijn de belangrijkste bron, maar ook de vele studies die daarop gebaseerd werden.

11.2 Kwaliteit van woningen

De kwaliteit van de woningvoorraad verandert met de jaren door veroudering, achterstallig onderhoud en het minder passen bij de woonwensen van nieuwe generaties, maar ook door nieuwbouw, woningverbetering en sloop van de oudere woningen. Eigen woningen hebben soms, los van de kwaliteit, een andere gevoelswaarde dan huurwoningen; er kan naar hartenlust aan geklust worden. Ze worden meestal gefinancierd met geleend geld en bij aflossen wordt het huis steeds meer eigen, hoewel dat kopers niet heeft gehinderd aflossingsvrij te lenen, totdat dat in 2013 niet meer toegestaan werd. Financiering stelt eisen aan de hoogte en zekerheid van het inkomen. Huurwoningen daarentegen nemen de huurder onderhoudswerk uit handen en een huurder kan de huur op elk gewenst moment opzeggen. Deze flexibiliteit heeft voordelen voor wie zich nog niet op een plek of een financiële verplichting wil vastleggen. Het kan niettemin lastig zijn een huurwoning, vooral een sociale huurwoning, te bemachtigen en dan verloopt de toegang tot een particuliere huurwoning vlotter. Hogere inkomens en een deel van de middeninkomens kunnen vanwege maximale inkomensgrenzen niet in een sociale huurwoning terecht. Zij kunnen door de hoge koopprijzen ook niet gemakkelijk in een koophuis terecht.

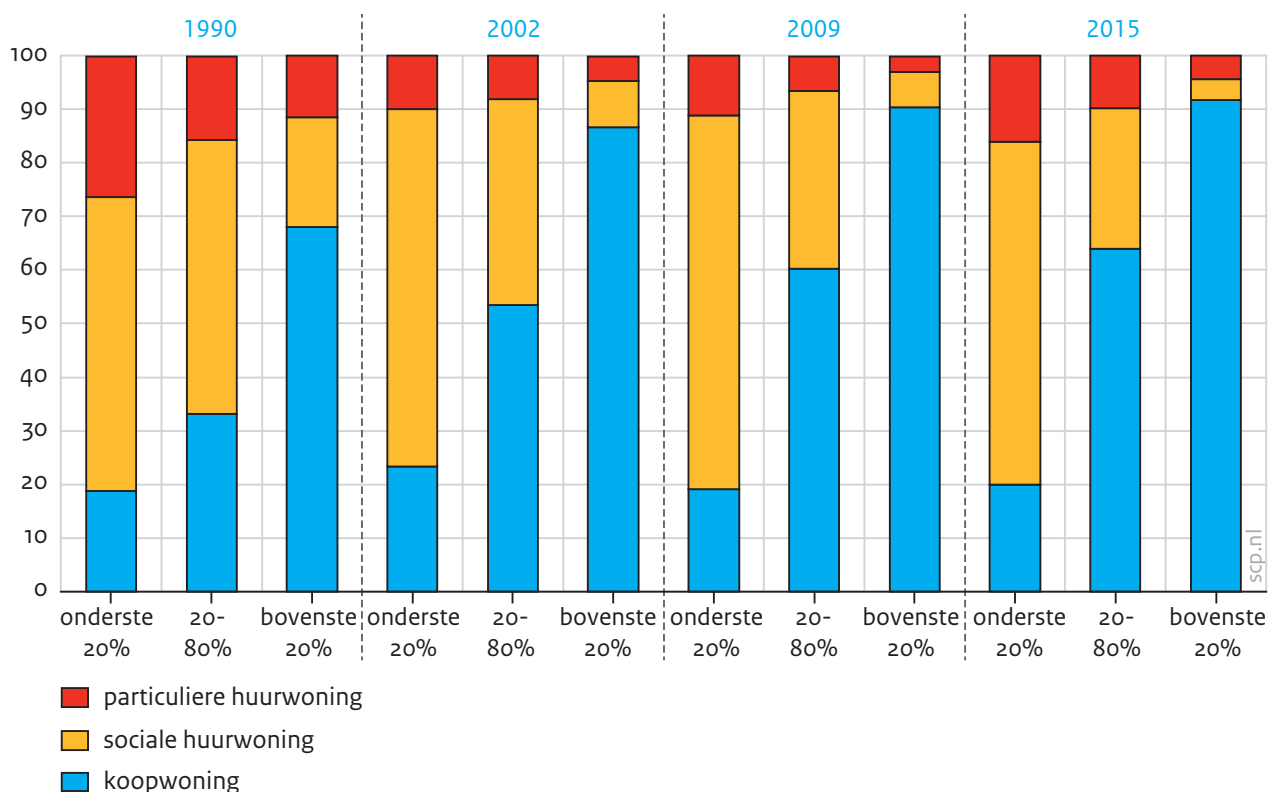
Huurders woningcorporaties: van 12% laagste inkomens in 1990 naar 45% in 2015

Figuur 11.1 laat voor enkele jaren tussen 1990 en 2015 zien welke eigendomsvorm voor de verschillende inkomensgroepen aan de orde was. In die jaren is het aantal mensen met een eigen huis toegenomen van 45% tot 59% van de zelfstandig wonende huishoudens. Het eigenwoningbezit nam onder de hogere en middeninkomens scherp toe, vooral in de jaren negentig. Voor de laagste inkomensgroep veranderde het eigenwoningbezit nauwelijks. Voor deze groep (en in mindere mate ook de midden- en hogere inkomens) zien we een relatieve verschuiving van particuliere naar sociale huur in de jaren negentig. Stadsvernieuwing heeft hierbij een rol gespeeld, waarbij particuliere huurwoningen zijn opgekocht, verbeterd of vervangen en in beheer gegeven bij woningcorporaties. De particuliere verhuur heeft in Nederland veel concurrentie van zowel koopwoningen als sociale huurwoningen, die elk van overheidswege financiële arrangementen hebben die de particuliere huur ontbeert. Toch zien we sinds 2002, en vooral de laatste jaren, die sector weer aan belang winnen. Hier is beleidsmatig ook op aangestuurd, onder meer door strengere inkomensgrenzen voor sociale huurders. Verder was de koopmarkt niet altijd bereikbaar, met name voor mensen met een tijdelijk arbeidscontract. De lage rente maakt het voor investeerders ook interessant om te gaan verhuren, waardoor het aanbod in de afgelopen jaren is gestegen, mede door complexgewijze verkoop van corporatiewoningen. Ook werd het voor particulieren mogelijk en soms noodzakelijk om hun te koop staande woning tijdens de crisisjaren tijdelijk te verhuren met behoud van hypotheekrenteaftrek.

Figuur 11.1

In 25 jaar tijd is de eigen woning gemeengoed geworden voor hogere inkomens en ook onder middeninkomens verdubbelde het aandeel met een eigen huis

Inkomensgroepen naar eigendomsvorm van de woning, 1990-2015 (in procenten)



Bron: CBS (WBO'90,'02; diverse instituten (WoON'09,'15)

Vanuit de eigendoms categorieën van woningen bezien betekende de selectieve uitstroom van de hogere en middeninkomens uit de corporatiewoningen (naar koophuizen) en de verkoop van een aantal corporatiewoningen aan huurders met een middeninkomen, dat corporatiehuurders steeds meer uit lagere inkomens bestaan (figuur 11.2). Het aandeel van de laagste 20% inkomens onder corporatiehuurders verviervoudigde bijna in de afgelopen 25 jaar, van 12% tot ruim 45%. In de jaren negentig verliep dit proces snel en de laatste paar jaar versnelde deze ontwikkeling opnieuw. De laatste jaren zal strenge woningtoewijzing hierin meespelen: de inkomensgrens voor toewijzing van een sociale huurwoning is verlaagd, zodat de hogere middeninkomens niet meer in aanmerking komen. Deze ontwikkeling is conform het (door Brussel gevraagde) beleid om sociale huur meer voor de laagste inkomens te reserveren; zo wordt die van publieke voorziening tot sociaal vangnet.

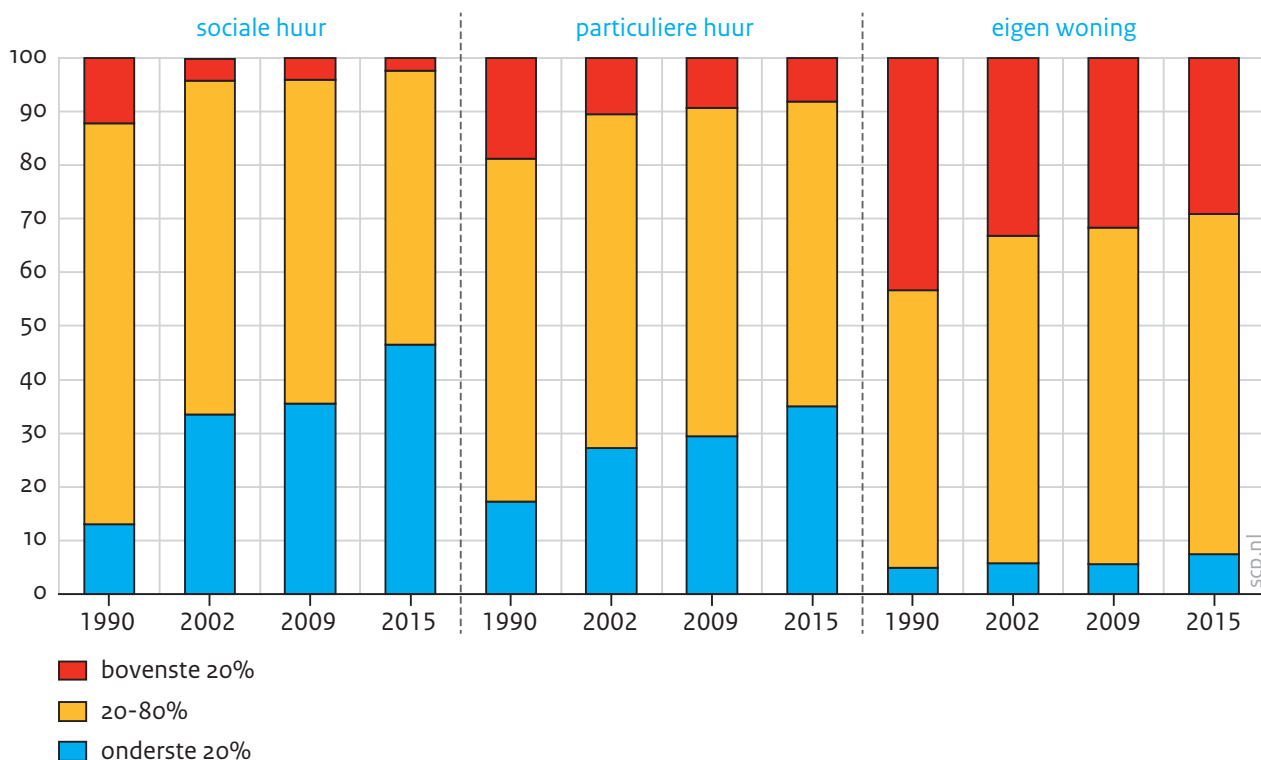
Ruim de helft van de huishoudens met een laag inkomen heeft te maken met een voorziening in het sociale domein en een op de tien zelfs met combinaties van jeugdzorg, Wmo en werkloosheid (Pommer en Boelhouwer 2016: 128). Daarom kan verwacht worden dat de sociale problematiek in corporatiewoningen flink is toegenomen. Het is aan de gemeenten om die problematiek op te vangen, aangezien de corporaties volgens de nieuwe Huisvestingswet niet langer hun middelen mogen inzetten voor woonmaatschappelijk werk, al kunnen huismeesters nog wel een signalerende rol vervullen.

Mensen met een te hoog inkomen voor sociale huur zouden in de particuliere huurwoningen een alternatief moeten vinden, of in een koophuis. Opvallend is echter dat ook de particuliere huursector toenemend door de laagste inkomensgroep bewoond wordt. De lange wachttijden in de sociale huursector spelen hierbij een rol (hierover meer in § 11.4). Bewoners van koopwoningen veranderden weinig naar inkomensgroep, al werd het aandeel van de middeninkomens groter door verbreiding van het eigenwoningbezit onder deze grote groep.

Figuur 11.2

Woningen van corporaties en particuliere verhuurders toenemend voor de laagste inkomens

Corporatiewoningen, particuliere huur- en koopwoningen naar inkomensklasse van de bewoners, 1990-2015 (in procenten)



Bron: CBS (WBO'90,'02); diverse instituten (WoON'09,'15)

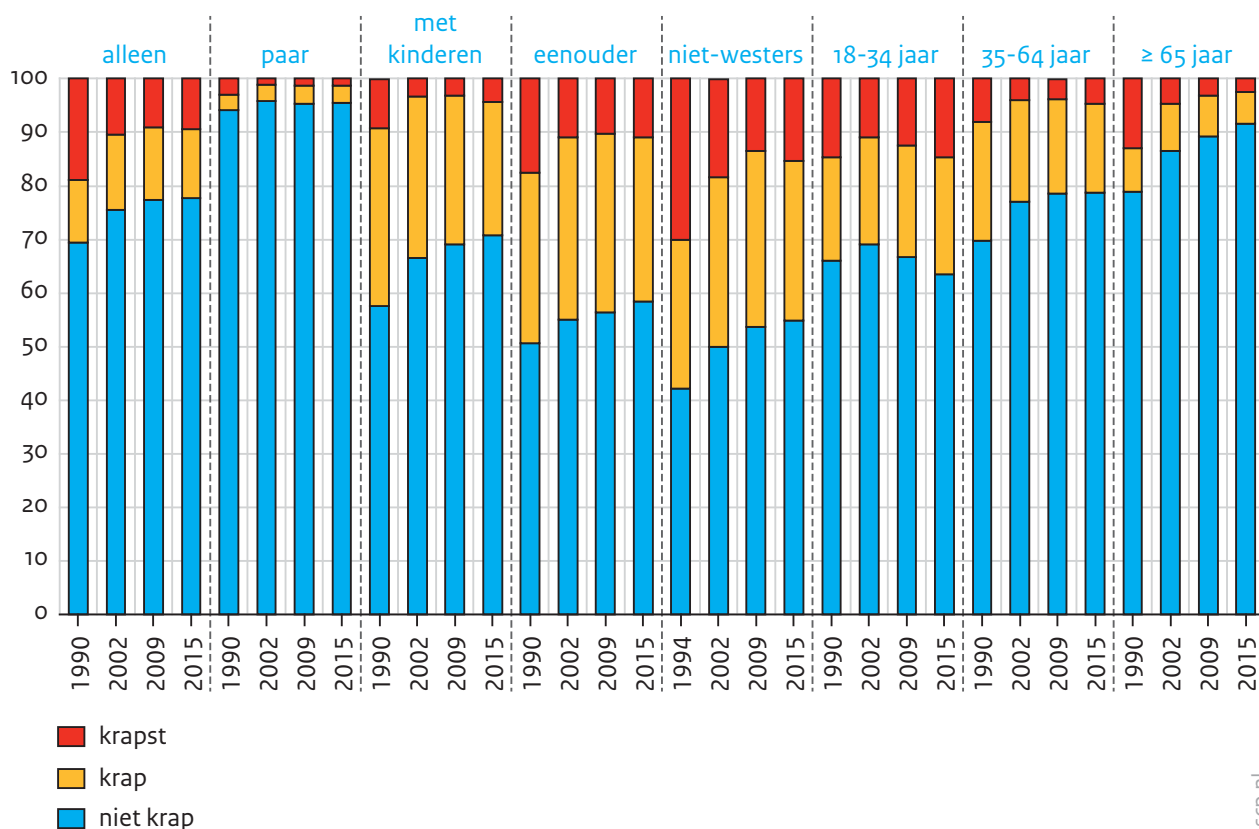
Jonge mensen wonen steeds kleiner

Hoeveel ruimte is er in de woning? Dat hebben we uitgedrukt met de termen ‘krap’ en ‘krapst’ wonen (figuur 11.3). Een beperkte ruimte is niet altijd problematisch, gelet op bijvoorbeeld de mode van *tiny houses* of de wens om centraal te wonen, waarbij een klein woonoppervlak voor lief wordt genomen. Niettemin is krap wonen wel een belangrijke indicator voor onvrede met de woning. Als krap hebben we gerekend een tweekamerwoning of, als er kinderen zijn, een woning waar niet elk kind een eigen slaapkamer heeft. Onder de krapst wonenden is naast het beperkte aantal slaapkamers, sprake van een vrij kleine woonkamer: maximaal rond de 24 vierkante meter volgens opgave van de respondent. Beide normen wijken af van de definitie in Eurostat (2016) van *overcrowding*, waar kinderen in tweetallen een kamer toebedeeld krijgen (bij 12 jaar of ouder alleen inden van hetzelfde geslacht). Nederlanders behoren dan tot de ruimst wonenden; voor slechts enkele procenten is *overcrowding* aan de orde, maar wel met de aantekening dat dit onder het armere deel van de bevolking met 13% veel hoger ligt. Een dergelijk contrast tussen de gehele en de arme bevolking doet zich ook voor in de Scandinavische landen die, net als Nederland, een egalitair imago hebben.

Figuur 11.3

Krap wonen is sinds de jaren negentig afgenomen, maar de laatste jaren niet meer

Krap wonen naar achtergrondkenmerken van de bewoners, 1990-2015 (in procenten)^a



a In 1994 werd voor het eerst naar de culturele achtergrond van respondenten gevraagd.

Bron: CBS (WBO'90,'02); diverse instituten (WoON'09,'15)

Volgens onze strengste definitie van krap wonen ('krapst') komt dit op enige schaal voor (10%-15%) bij eenoudergezinnen, mensen met niet-westerse achtergrond en jongeren. Waar krap wonen onder deze groepen in de jaren negentig afnam, is dat de laatste jaren niet meer het geval. Onder jongeren en mensen met niet-westerse afkomst nam het zelfs enigszins toe. De stedelijke woonvoorkeur is hierin een factor en wellicht ook de economische crisis.

Verduurzaming woningvoorraad loopt flink achter op schema van afspraken voor 2020

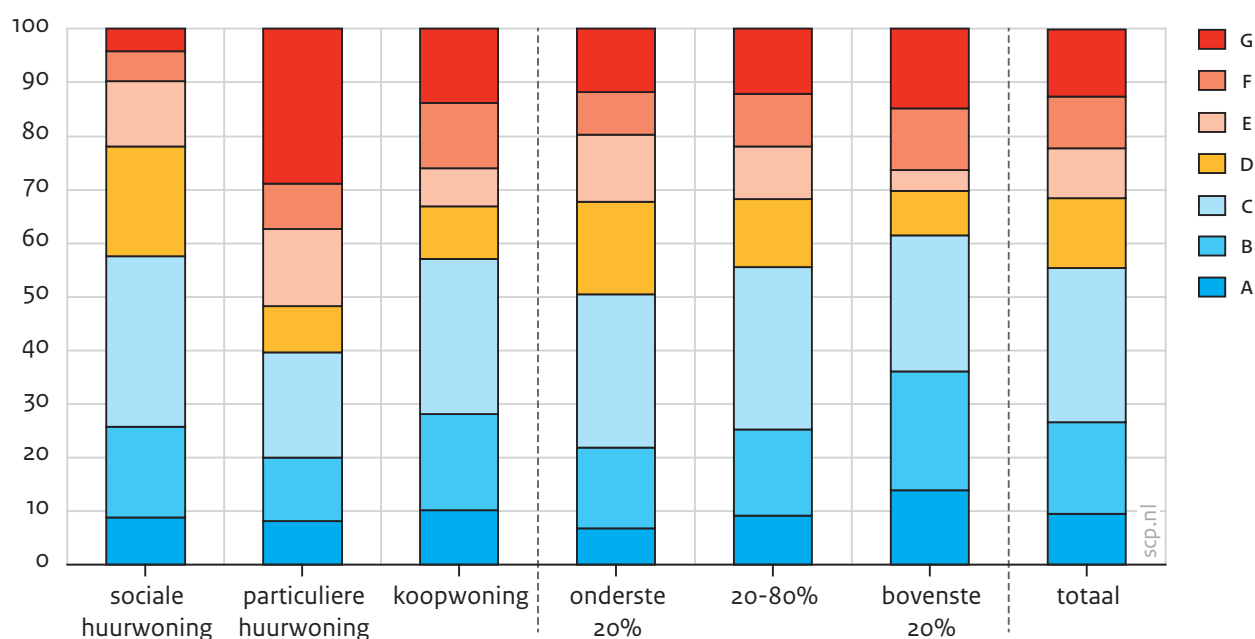
Het energieverbruik hangt samen met kenmerken van de woningen en de gebruikers ervan. Grote, vrijstaande woningen verstoken meer dan appartementen die aan alle kanten zijn ingesloten. De isolatie van de woning is daarnaast een factor. Wie hele dagen thuiszit, verbruikt meer dan wie lange werkdagen buitenshuis is. Daar komen nog zaken bij als de kouwelijkheid of het milieubewustzijn van de bewoner. De afgelopen 25 jaar is de aandacht voor energiemaatregelen aan de woning scherp toegenomen, hoewel in 1990 toch ook al twee derde van de woningen dubbel glas had in de woonkamer, en 40% had het ook in de andere kamers. In 2002 was dat al opgelopen tot bijna 90% respectievelijk 70%. Spouwmuur-, dak- en vloerisolatie waren minder wijd verbreid.

Van alle woningen had in 2006 ongeveer een derde een A-, B-, of C-label (een A label staat voor de beste energieprestatie), een derde een F- of G-label en een derde een tussenkwaliteit (D, E). In 2015 had meer dan de helft van de woningen een (voorlopig) A-, B-, of C-label (figuur 11.4). Het sinds 2008 verplichte label geeft de energieprestatie van de woning weer, die beter wordt beoordeeld naarmate er meer gevel-, vloer- en dakisolatie is toegepast, enkel- of dubbelglas door HR++-glas is vervangen en hoogrendementsketels en zonneboilers aanwezig zijn. Gaskachels, keuken- en badgeisers halen de score omlaag, maar die zijn schaars aan het worden.

De energieprestaties zijn het beste in sociale huur- en koopwoningen; particuliere huurwoningen lopen het meest achter (figuur 11.4). Hoe recenter het bouwjaar van de woning, des te beter de energieprestaties. Vooral woningen ouder dan 1970 blijven achter, hoewel er door na-isolatie nog wel enige verbetering bereikt is. De verrichtingen tot dusverre zijn nog niet vertrouwenwekkend met het oog op afspraken tussen corporaties (koepelorganisatie Aedes), particuliere verhuurders (Vastgoed Belang) en het ministerie van BZK uit 2012 (Convenant energiebesparing huursector). Daarin zijn doelen gesteld voor 2020: gemiddeld het label B voor sociale huurwoningen en minstens een C voor 80% van de particuliere huurwoningen. Een van de aandachtspunten is dat huurders niet meer huurverhoging betalen dan de besparing die ze op energie-uitgaven kunnen boeken (Woonbond 2017: 21).

Figuur 11.4

Hoogste inkomens hebben hoge of juist lage energielabels; lage en middeninkomens zitten ertussenin (Voorlopig) energielabel^a van woningen, naar eigendomsvorm en inkomen van de bewoners, 2015 (in procenten)



a Inclusief voorlopige labels. In 2015 had 38% van de woningen een label (van de corporatiewoningen had 75% een label; van sociale huurwoningen maar een kwart); van de woningen zonder label is het voorlopige label bepaald op basis van kenmerken als het bouwjaar van de woning.

Bron: CBS (WoON'15)

Bewoners met een hoog inkomen wonen vaker in woningen met een hoog of juist een laag energielabel (figuur 11.4). De laagste inkomens, waaronder veel corporatiehuurders, hebben vaker een D of E-label. Hoe zuiniger de woning, des te minder zuinig is het stookgedrag. Dat heeft te maken met het gegeven dat de zuinige woningen vaak groter en duurder zijn en dat er vaker gezinnen wonen. Maar ook als gecorrigeerd wordt voor leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling, is het gedrag nog altijd minder zuinig. Bewoners van een energiezuinige woning denken nogal eens dat hun gedrag er nog weinig toe doet, waardoor een deel van het isolatie-effect verloren gaat. Mensen in onzuinige woningen gedragen zich juist zuiniger, vooral in een grote woning (Leidelmeijer en Cozijnsen 2007; Tichelaar en Leidelmeijer 2013). Het zijn ofwel jonge mensen die veel van huis zijn of ouderen. Ouderen in grote koopwoningen hebben weinig moeite om de hogere stookkosten te betalen, maar voor ouderen in onzuinige huurwoningen (label F of G) is dat vaak anders. Zij betalen, ondanks hun zuinige stookgedrag, gemiddeld 33% meer voor energie dan vergelijkbare bewoners in een zuiniger woning (alle betere labels samen) (Leidelmeijer en Cozijnsen, 2007).

Hoge waardering voor de woningen; verschil hoge en laagste inkomens nam iets toe

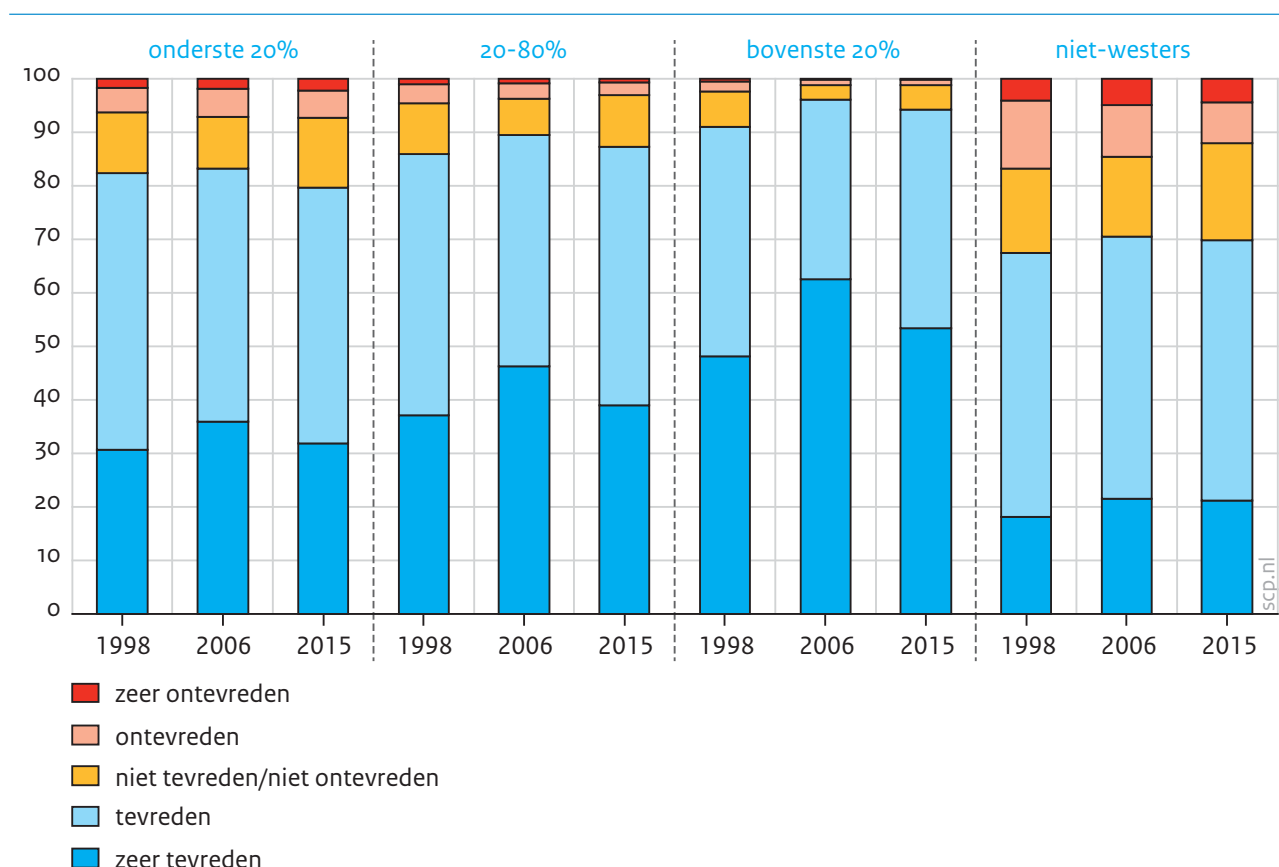
De tevredenheid met de woning is in Nederland, met bijna 90% tevreden of zeer tevreden, erg hoog. Sinds 1998 is dit op identieke wijze periodiek gemeten. De waardering was het hoogst in de jaren net voor de economische crisis (2006, 2009) en zakte nadien iets, wellicht doordat mensen hun verhuiscansen minder goed konden realiseren bij gebrek aan nieuwbouw of inkomenszekerheid (Blijie et al. 2015).

Met het klimmen der jaren waarderen mensen hun woning meer, in samenhang met hun wooncarrière. Maar ook onder jonge mensen is nog niet een op de tien echt ontevreden. Naast de levensloop en wooncarrière is het inkomen belangrijk voor de woningkwaliteit en -waardering. Daarbij is in de periode 1998-2015 het verschil tussen de inkomensgroepen iets toegenomen: onder de hoogste inkomens steeg de tevredenheid per saldo tussen 1998 en 2015, onder de laagste inkomens niet (figuur 11.5). Onder mensen met een niet-westerse achtergrond is de tevredenheid nog altijd flink lager dan gemiddeld, maar het aandeel ontevreden mensen daalde.

Figuur 11.5

Tevredenheid met de woning ook na de crisis nog zeer hoog

Mate van tevredenheid met de woning, naar inkomensgroep en niet-westerse achtergrond, 1998-2015 (in procenten)



Bron: CBS (WBO'98); diverse instituten (WoON'06,'15)

Waardering voor huurwoningen blijft wat achter bij gestegen fysieke kwaliteit

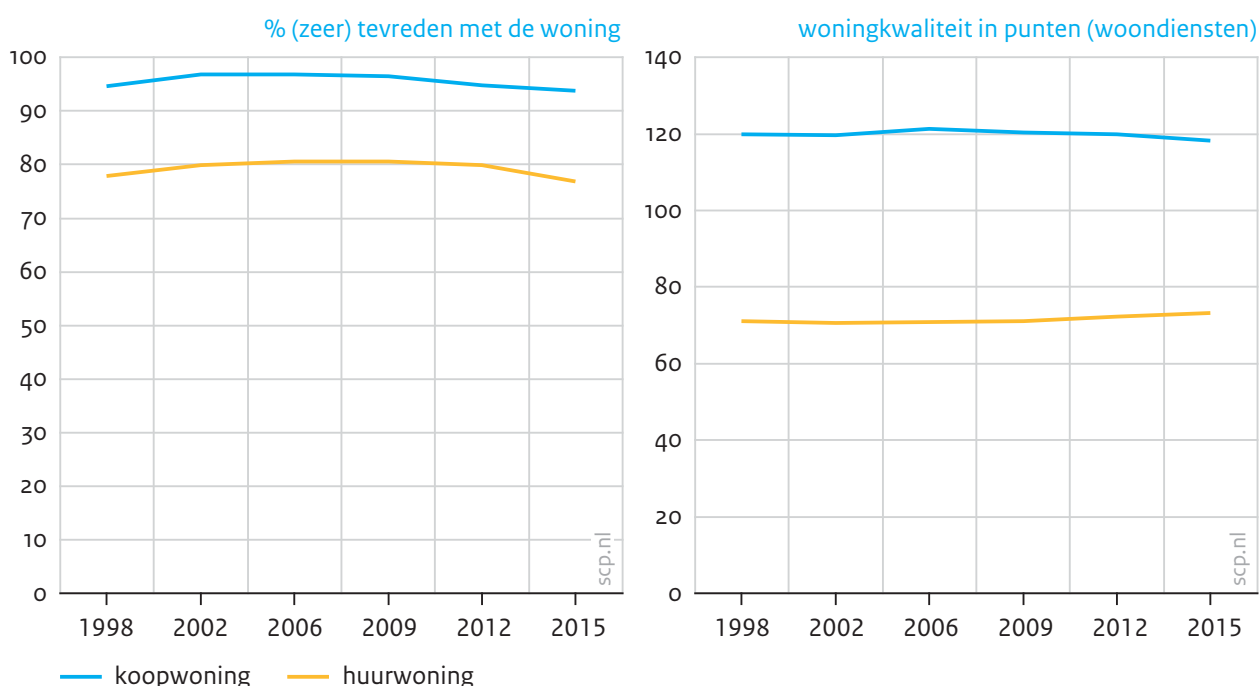
Figuur 11.6 laat de ontwikkeling van tevredenheid met de woning zien in relatie tot de ontwikkeling van de woonkwaliteit. De tevredenheid met koopwoningen ligt beduidend hoger dan die met huurwoningen, hoewel ook daar zo'n 80% (zeer) tevreden is. Het kwaliteitsverschil tussen huur- en koopwoningen is groter dan het verschil in tevredenheid; mensen met een huurhuis zijn, gegeven de kwaliteit van hun woningen, dus meer tevreden dan woningeigenaren.

Voor de kwaliteit van woningen is uitgegaan van diverse kenmerken, zoals de oppervlakte van de woning, type woning (vrijstaand, flat enz.), bouwjaar en onderhoudstoestand. De woz-waarde van woningen is gebruikt om te schatten hoeveel invloed deze kenmerken op de kwaliteit hebben. Uiteraard kunnen woz-waardes ook variëren door vraag-aanbodverschillen (bv. krimpregio versus de grote stad) en door prijsontwikkelingen (bv. dalende kooprijzen in een economische recessie). Dit wordt hier gezien als prijsverschillen en telt dus niet mee in de kwaliteit. Voor een nadere toelichting zie Ras et al. (2006) bij het onderdeel woondiensten.

Figuur 11.6

Tevredenheid met huurwoningen blijft achter bij toegenomen kwaliteit

Ontwikkeling van de tevredenheid met de woning en van de kwaliteit van de woning, koop- en huurwoningen, 1998-2015 (in procenten en woonpunten)



Bron: CBS (WBO'98,'02); diverse instituten (WoON'06-'15)

De gemiddelde kwaliteit van huur- en koopwoningen is in 2015 op 100 gesteld. Koopwoningen liggen daar overwegend flink boven, huurwoningen eronder. Zowel de tevredenheid als de kwaliteit is vrij robuust door de jaren heen. Wel nam sinds 2012 de tevredenheid met het huurhuis gemiddeld wat af, terwijl de kwaliteit nu juist sinds 2009 wat opliep. Wat ver-

klaart dan de lichte, maar significante terugval in waardering? Dit zit hem waarschijnlijk in de kosten van het huren. In 2013 en 2014 waren er forse huurverhogingen vergeleken met de jaren ervoor en erna. Deze konden voor iets hogere inkomens oplopen tot 6,5%. Bij bewonerswisseling kan de huur in één keer worden opgetrokken en dat gebeurde in die jaren gemiddeld met ruim 15%. Dat kan binnen een wooncomplex leiden tot forse huurverschillen tussen nieuwe en oude bewoners. De stijging was bij corporatiewoningen hoger dan in de vrije sector.

11.3 Woonuitgaven

Woonlasten volgen conjunctuur in versterkte mate

Met het opbloeien van de woningmarkt duiken berichten op dat de woningmarkt voor starters moeilijk te betreden is, onder meer door strengere hypotheekregels (bv. InFinance 2017; Julien 2017). Ook eerder is opgemerkt dat kopen door het hoge prijsniveau minder bereikbaar was (RIGO 2003). Maar hoe staat het met de woonlasten over een langere periode?

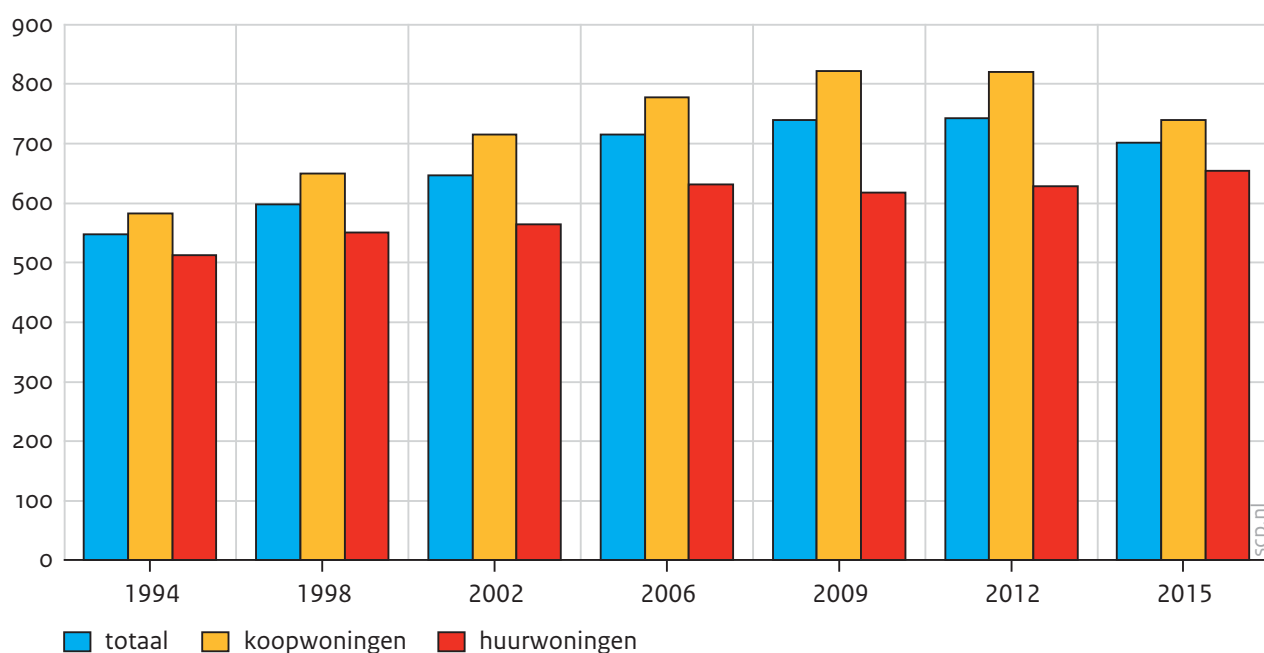
De woonlasten van zelfstandig wonende huurders en eigenaar-bewoners zijn moeilijk vergelijkbaar, omdat eigenaren in hun woning ook aan vermogensopbouw doen. We nemen hier de definitie van woonlasten die in de wbo- en WoON-onderzoeken meestal wordt gebruikt: de nett woonlasten exclusief onderhoud, afschrijving en waardeontwikkeling, maar inclusief aflossingen. Ook de bijkomende woonuitgaven zijn meegeteld: energie, water, heffingen en belastingen van lagere overheden.¹ De gemiddelde woonlasten stegen van 360 euro per maand in 1994 naar 701 euro per maand in 2015 (een stijging van gemiddeld 3,2% per jaar) (figuur 11.7). Na correctie voor de algehele prijsontwikkeling is de stijging gemiddeld 1,2% per jaar. Dit komt vooral door de nett woonlasten; de bijkomende uitgaven (energie enz.) stegen minder snel.

De woonlasten van huurders en eigenaren liggen in 2015 dicht bij elkaar dan aan het begin van de hier onderzochte periode, maar hadden in de tussentijd een ander verloop. In de koopsector zijn de kooprijzen van invloed, maar ook de hypotheekrente, die met zijn daling in de afgelopen jaren de lasten voor kopers verlaagde. In de huursector waren er vooral nominale huurverhogingen. Tussen 2002 en 2006 groeiden de reële woonlasten daar het snelst (2,9% per jaar), wat werd veroorzaakt door stijgende energielasten. Ook na 2012 was er groei. Huurstijgingen mochten toen voor hogere inkomens enkele procentpunten hoger zijn in het kader van het beleid tegen het scheefwonen. Als gezegd kon de huur bij bewonerswisseling nog meer stijgen. Goedkoop scheefwonen (hogere inkomens in woningen met een lage huur) nam mede als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhogingen af tussen 2012 en 2015, met ongeveer 2,5 procentpunten (Blijie et al. 2016).

Figuur 11.7

Maandelijks totale woonuitgaven woningeigenaren tussen 2012 en 2015 gedaald, die van huurders gestegen

Gemiddelde woonlasten^a van huishoudens, 1994-2015 (in euro's per maand; in prijzen van 2015)



a De lasten zijn inclusief uitgaven voor energie, water, lokale heffingen en belastingen, toeslagen, subsidies en belastingeffecten, exclusief onderhoud, afschrijving en waardeontwikkeling en inclusief aflossingen.

Bron: CBS (WBO'94-'02); diverse instituten (WoON'06-'15)

Woonlasten veranderen ook sneller dan de kwaliteit

De woonlasten stegen dus, maar hoe zat het intussen met de woningkwaliteit? Deze steeg tussen 1994 en 2015 met gemiddeld 8%. Dat is gemiddeld 0,4% per jaar, veel minder dus dan de reële woonlasten. De stijging trad vooral op tussen 1994 en 2009, gevolgd door stabilisatie die waarschijnlijk samenhangt met de economische en woningmarktcrisis (terugvallende nieuwbouw). Het patroon is dus wel enigszins vergelijkbaar met dat van de woonlasten.

De groei in de gemiddelde kwaliteit heeft te maken met de ontwikkeling van het aandeel koopwoningen: dat steeg van 48% in 1994 naar 59% in 2015. Huurwoningen hebben, zoals we zagen, gemiddeld ruim een derde minder kwaliteit dan koopwoningen, zodat de mengverhouding veel invloed heeft. In tabel 11.1 is de prijs-kwaliteitverhouding aangegeven in euro's van 2015.

De gemiddelde prijs-kwaliteitverhouding volgt de conjunctuur, maar vertoont zoals gezegd grotere schommelingen. Bij de tabel moet worden bedacht dat de bevolking steeds hoger opgeleid wordt, vergrijst (waarbij de inkomens van ouderen in de tijd sneller stijgen dan die van anderen) en vaker alleenstaand is.

Hoogopgeleiden betalen (steeds) meer per eenheid kwaliteit. Voor een flink deel komt dit doordat zij in duurdere (meer stedelijke) regio's wonen² (zie bv. Blijie et al. 2016). Bij de uit-

komsten naar leeftijd valt op dat huishoudens onder de 35 jaar steeds meer zijn gaan betalen, ook vergeleken met oudere huishoudens. Het verschil met 65-plussers is opgelopen van gemiddeld 1,30 euro verschil per punt per maand tot 3,20 euro. Een deel van de verklaring ligt in de algehele stijging van woonlasten, terwijl 65-plussers veelal de woning grotereels hebben afbetaald of een relatief lage huur betalen. Het starten op de woningmarkt is hiermee inderdaad lastiger geworden. De verschillen tussen de huishoudenstypen zijn nog het kleinst, al zijn ook die toegenomen in de loop der tijd.

Tabel 11.1

Jonge mensen betalen, bij gelijke woonkwaliteit, verreweg het meest per eenheid kwaliteit

Gemiddelde prijs/kwaliteitverhouding,^a naar achtergrondkenmerken, 1994-2015 (in euro's per eenheid kwaliteit, in prijzen van 2015)

	1994	2002	2009	2012	2015
totaal	6,3	7,1	7,9	7,9	7,6
laagopgeleid	5,9	6,7	7,2	7,2	6,8
middelbaar opgeleid	6,4	7,2	7,8	7,9	7,5
hoogopgeleid	6,8	7,6	8,5	8,5	8,2
18-34 jaar	7,1	8,4	9,5	9,4	9,4
35-64 jaar	6,3	7,0	8,0	8,1	7,7
≥ 65 jaar	5,8	6,1	6,5	6,5	6,2
alleenstaand	6,3	7,1	7,6	7,7	7,5
eenoudergezin	6,4	7,0	7,7	8,0	8,0
paar zonder kinderen	6,5	6,9	7,6	7,6	7,1
paar met kinderen	6,2	7,3	8,5	8,5	8,2

a De lasten zijn inclusief uitgaven voor energie, water, lokale heffingen en belastingen, toeslagen, subsidies en belastingeffecten, exclusief onderhoud, afschrijving en waardeontwikkeling en inclusief aflossingen.

Bron: CBS (WBO'94, '02); diverse instituten (WoON'09-'15)

Woonquotes redelijk stabiel, maar laatste jaren hoog voor jonge mensen, alleenstaanden en eenoudergezinnen

De woonlasten stegen, de uitgaven per eenheid kwaliteit ook, maar zijn huishoudens ook een groter deel van hun inkomen aan wonen gaan besteden? Tabel 11.2 geeft aan hoe deze verhouding, de woonquote, zich ontwikkelde. Over het algemeen stegen de woonquotes, gemiddeld over huur en koop, tot 2009 en zijn daarna redelijk constant. Hogere opleidingsniveaus kennen gemiddeld lagere woonquotes: ze hebben wel hogere woonlasten, maar hun inkomen is in verhouding nog hoger. Waar ouderen tot en met 2002 de hoogste woonquotes hadden, zijn dit de laatste jaren de huishoudens onder de 35 jaar. Dit lijkt vooral te zijn ontstaan door hun ver achterblijvende inkomen (Bierings et al. 2017).

In 2015 nam hun woonquote wel weer wat af, vermoedelijk door het ten einde lopen van de crisis.

De inkomens spelen dus vanaf 2009 een veel belangrijker rol dan het aandeel wonen in het inkomen. Wel lijken jongeren meer dan voorheen een flink deel van hun inkomen aan wonen uit te geven, zonder dat hier een navenante kwaliteitsverhoging tegenover staat.

Tabel 11.2

Laagopgeleiden besteden gemiddeld een derde van hun inkomen aan wonen, twintig jaar geleden was dat nog een kwart

Gemiddelde woonquote,^{a, b} naar achtergrondkenmerken, 1994-2015 (in procenten)

	1994	2002	2009	2012	2015
totaal	22	25	28	28	27
laagopgeleid	25	29	31	31	32
middelbaar opgeleid	21	25	29	29	28
hoogopgeleid	19	21	25	25	24
18-34 jaar	22	26	34	33	30
35-64 jaar	21	24	26	26	26
≥ 65 jaar	26	27	28	29	28
alleenstaand	28	31	36	36	35
eenoudergezin	28	33	29	29	31
paar zonder kinderen	19	20	24	24	23
paar met kinderen	19	22	23	23	22

a De woonquote is het aandeel van de nettowoonlasten binnen het besteedbaar huishoudensinkomen. De lasten zijn inclusief uitgaven voor energie, water, lokale heffingen en belastingen, toeslagen, subsidies en belastingeffecten, exclusief onderhoud, afschrijving en waardeontwikkeling, maar inclusief aflossingen.

b De inkomens in 1994 zijn gecorrigeerd voor een meetverschil (vragenlijst versus registratiegegevens in latere jaren).

Bron: CBS (WBO'94, '02); diverse instituten (WoON'09-'15)

11.4 Toegang tot (geschikte) woningen

Particuliere huur: vlug maar onvoordelig

Gedurende de crisisjaren is het aantal verhuizingen naar een koophuis en, in mindere mate, naar een woning in de sociale huursector gedaald. Het aantal kooptransacties begon pas eind 2014 weer op te lopen (NVM 2017). De doorstroming van huur- naar koopwoningen is in de crisisjaren ook teruggevallen. Vooral jonge mensen en mensen met lage inkomens zoeken hun toevlucht tot particuliere huurwoningen. Van de huishoudens tot 35 jaar woonde per 2015 een kwart in een particuliere huurwoning; dit is een verdubbeling ten

opzichte van 2012, meer ook dan in 1990 het geval was. Dat ook mensen met lage inkomens toenemend een particuliere huurwoning kiezen, zal te maken hebben met lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning in combinatie met een urgente behoefte aan eigen onderdak. Veel recent verhuisde huurders overwogen zowel een sociale als een particuliere huurwoning. Van de sociale huurwoning denken ze (terecht) dat deze goedkoper is, van de particuliere huurwoning dat ze er eerder terecht kunnen. Ook die veronderstelling klopt: het aantal verhuizingen naar particuliere huurwoningen is ongeveer het dubbele van dat naar de sociale huurwoningen (WoOn'15). Woningzoekenden die aangeven nog geen woning te hebben gevonden, refereren bij de vraag hoe dat komt vooral aan het ontbreken van aanbod van woningen, een te hoge prijs of lange wachttijden. Ontoereikende kwaliteit van beschikbare woningen wordt weinig genoemd.

Wachttijden voor sociale huurwoning langer geworden

Vandaag de dag worden de meeste sociale huurwoningen die beschikbaar komen gepresenteerd op het internet en kunnen belangstellenden daar actief zoeken naar woningen. Transparante ('marktgerichte') vormen van woonruimteverdeling vonden in de loop van de jaren negentig snel ingang. In de jaren 2000 werd het internet het geëigende presentatiemedium en maakte samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties het mogelijk om op grotere geografische schaal, zoals die van een stadsregio, te zoeken. Momenteel beraden de vier grote steden zich op gezamenlijke presentatie van het huurwoningaanbod om verhuizen tussen de steden te vergemakkelijken (NOS 2017).

Advertentiemodellen voor het aanbieden van huurwoningen boden aanvankelijk een alternatief voor het inschrijven van woningzoekenden. Meer en meer wordt nu toch ingeschreven en wordt de inschrijfduur algemeen als rangordecriterium gebruikt. Naast rangordecriteria gelden eisen omtrent een passend inkomen en huishoudensgrootte. In de jaren negentig en 2000 werden die nog teruggeschroefd om meer keuzevrijheid te bieden, maar de laatste jaren zijn de eisen juist weer strenger geworden. Hierin speelt de Europees gedicteerde toewijzingsnorm een rol: het aanbieden van corporatiewoningen aan mensen met een middeninkomen zou een vorm van staatssteun voor de sociale verhuurder zijn en dit werd om die reden aan banden gelegd. Urgent zijn alleen nog de mensen wier huis voor stadsvernieuwing wordt afgebroken, mensen uit maatschappelijke opvang en mensen in levensbedreigende situaties.

Tot juli 2017 hadden statushouders ook een voorrangstatus, maar dat is verlaten om meer ruimte te geven aan 'gewone' woningzoekenden, onder wie starters op de woningmarkt. Het aandeel toewijzingen aan statushouders was opgelopen van 6% van de vrijkomende corporatiewoningen in 2014 naar 14% in 2015 en 32% in 2016, het (incidentele) piekjaar wat betreft het aantal te huisvesten vluchtelingen (Priemus 2017). Het sentiment dat 'buitenlanders' eerder een woning krijgen dan de eigen bevolking zal ertoe hebben bijgedragen dat die urgentiestatus is komen te vervallen. De gemeentelijke taakstellingen om vastgestelde aantallen statushouders te huisvesten (naar rato van het inwonertal van de gemeente) zijn echter overeind gebleven, zodat er toch woningen gevonden moeten worden. Voor de periode februari 2016 tot 2021 is er een tijdelijke stimuleringsregeling van

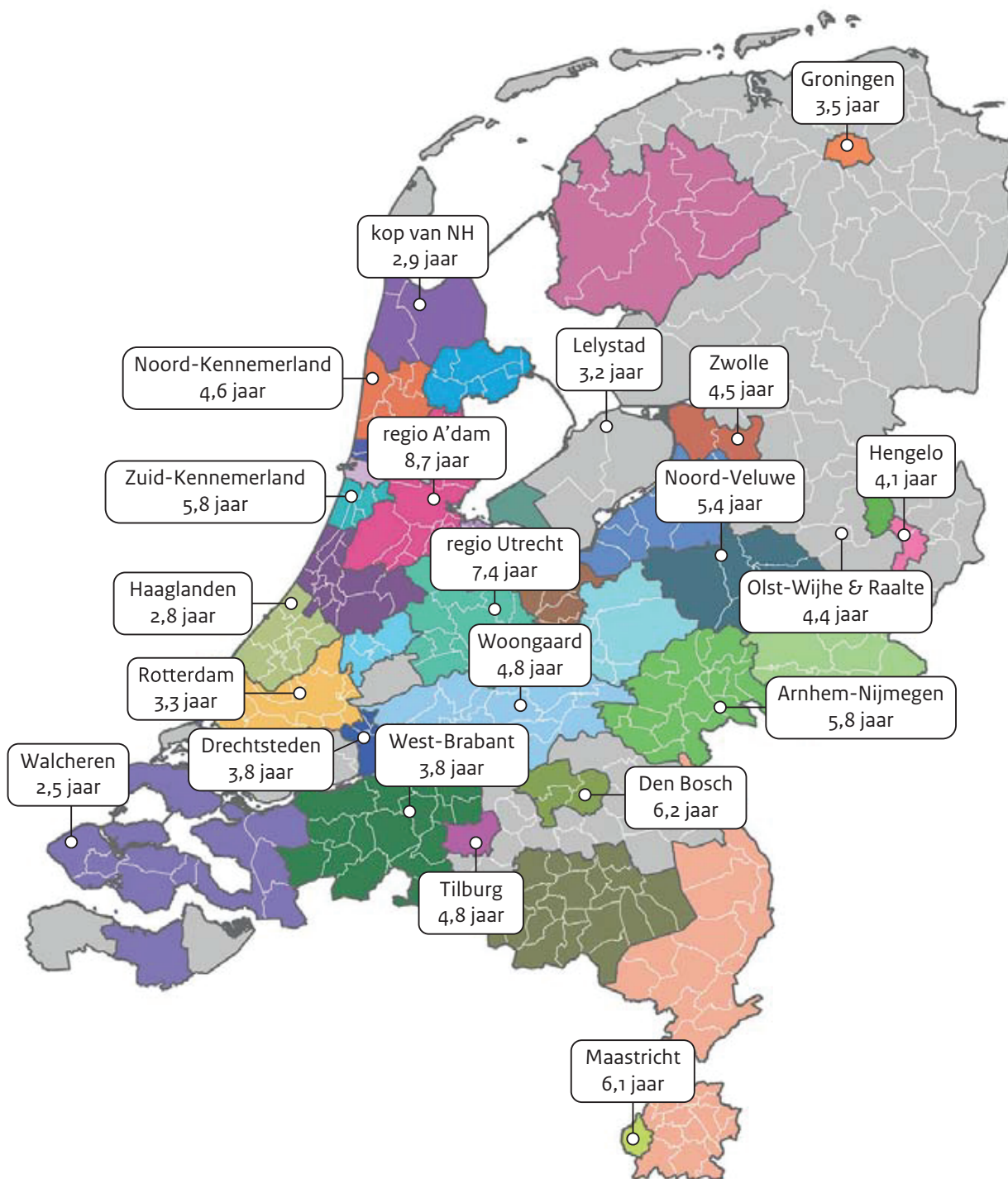
87,5 miljoen euro (ruim 6000 euro per statushouder) om gemeenten en verhuurders te helpen voor deze groep huisvesting te realiseren door nieuwbouw of aanpassing van bijvoorbeeld leegstaande kantoren (RVO 2016). Per september 2017 was een kwart van het budget aangevraagd.

Schattingen van de wachttijden voor huurwoningen zijn door Kromhout et al. (2016) ontleend aan de geautomatiseerde toewijzingsgegevens van woningcorporaties. Een landelijk overzicht bestaat niet. Voor 2014 is via die systemen met enige voorzichtigheid een schatting gemaakt van 8 à 9 jaar wachten in de regio Amsterdam, ruim 7 jaar in de regio Utrecht, ruim 6 jaar in Den Bosch en Maastricht, 5,8 jaar in Zuid-Kennemerland en 2,5 jaar in Walcheren (figuur 11.8). Kromhout et al. (2016) onderzochten voor een vijftal regio's het aantal jaren dat woningzoekenden ingeschreven stonden voor ze een woning hadden en het aantal jaren dat ze actief zochten. De inschrijfduur nam in elk van de regio's toe tussen 2010 en 2015. Van 6,5 jaar tot bijna 8 jaar in de regio Utrecht en wat minder in Zuid-Kennemerland, Drechtsteden, Hengelo en Groningen. Ook het aantal jaren dat men actief zoekt nam overal toe, het meest in Zuid-Kennemerland: van 2 tot ruim 4 jaar. In het algemeen vinden ouderen vaker een woning dan jonge woningzoekenden; ze staan simpelweg langer ingeschreven. Ongeveer een kwart van degenen die actief naar een corporatiewoning zoeken zegt in grote moeilijkheden te komen indien ze niet binnen drie maanden een woning vinden (Kromhout et al. 2016). Dat verklaart waarom veel jonge mensen met een beperkte wachttijd hun toevlucht zoeken tot een particuliere huurwoning.

Figuur 11.8

Wachttijd voor sociale huurwoningen hoogst in noordelijke Randstad, Den Bosch, Maastricht en Arnhem-Nijmegen

Gemiddelde inschrijfduur^a bij verhuur van sociale huurwoningen, 2014 (in jaren)



a Alleen voor ingeschreven woningzoekenden (in sommige regio's, zoals Amsterdam, dus zonder doorstromers, die op woonduur worden geordend); zonder toewijzingen op grond van een urgentieverklaring.

Bron: Kromhout et al. (2016: 11)

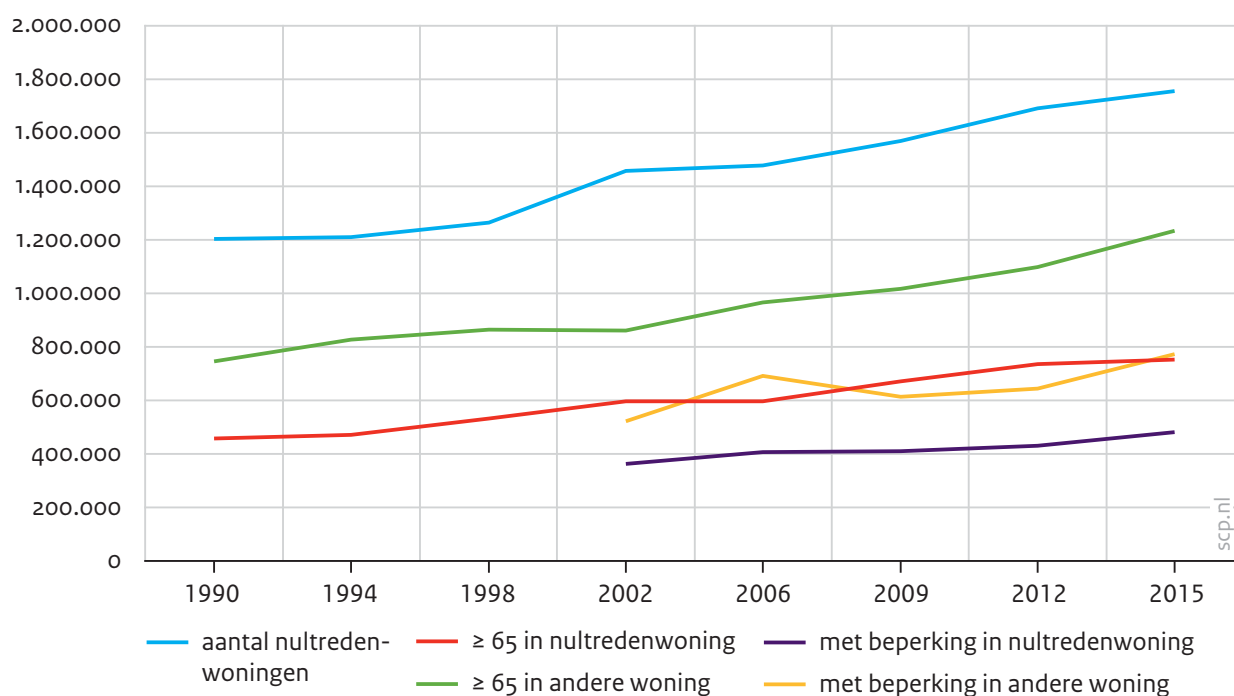
Aantallen ouderen en mensen met beperkingen stijgen sneller dan het aantal toegankelijke woningen

Voor ouderen en mensen met beperkingen is het soms nodig bijzondere eisen aan de woning te stellen, zoals goede bereikbaarheid van de vertrekken. De combinatie van vergrijzing en de wens (of noodzaak) om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen, heeft een vraag doen ontstaan naar voor ouderen geschikte woningen. Figuur 11.9 toont hoe het aantal in- en extern goed toegankelijke woningen (nultredenwoningen) gestaag toenam vanaf midden jaren negentig. Een belangrijke factor was, naast de bouw van meer appartementen, het aanbrengen van liften bij bestaande wooncomplexen. Daardoor steeg het aandeel per lift toegankelijke woningen van ruim 8% in 1990 naar ruim 15% in 2015, maar het gaat hier niet in het bijzonder om woningen van ouderen.

Figuur 11.9

Mensen met beperkingen vaker niet dan wel in een toegankelijke woning; meesten willen desondanks niet verhuizen

Aantallen toegankelijke (nultreden)woningen, ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen^a in nultredenwoningen versus minder toegankelijke woningen, 1900-2015 (in absolute aantallen)



a De aantallen ouderen zijn uitgedrukt in huishoudens, waarbij het oudste lid van het huishouden bepalend is. Voor mensen met beperkingen geldt hetzelfde: maatgevend is degene die matige of ernstige lichamelijke beperkingen heeft.

Bron: CBS (WBO'90-'02); diverse instituten (WoON'06-'15)

Het aantal ouderen in een nultredenwoning nam wel toe, maar het aantal in minder toegankelijke woningen nam veel sneller toe, vooral sinds 2012. 65-plussers wonen in sterk toenemende mate in andere dan optimaal toegankelijke woningen. Dat is niet vreemd, omdat de gezondheid van mensen van die leeftijd vaak nog prima is: mensen worden

steeds gezonder oud. Maar ook voor mensen met matige of ernstige lichamelijke beperkingen geldt dat ze veel vaker niet dan wel in een nulredenwoning wonen en die kloof lijkt sinds 2012 toe te nemen. Waarom verhuizen deze mensen niet?

De verhuisgeneigdheid onder ouderen, ook degenen met ernstige lichamelijke beperkingen, is geringer naarmate de woonsituatie beter bevalt. De woonomstandigheden zijn voor ouderen cohortsgewijs flink beter geworden en degenen die gehecht zijn aan hun woning en buurt verhuizen liever niet. Dat geldt onder meer voor ouderen in eengezinswoningen. Ook zijn de inkomens verbeterd, zodat vaker hulp ingekocht kan worden. Twee derde van de mensen met gebreken in ontoegankelijke woningen, wil dan ook beslist niet verhuizen. Zij zijn gemiddeld hoger opgeleid en rijker dan degenen die geschikt wonen. Ook is er vaker een partner of kind in huis. Dit betekent dat er vaker geld is om hulp in te kopen en vaker informele hulp geboden kan worden door huisgenoten.

11.5 Kwaliteit van de omgeving en inzet van bewoners

Leefbaarheidsverschillen tussen G4, G21 en de rest van Nederland nemen af

De kwaliteit van de woonomgeving is maar deels in algemene rangordeterminen te gieten vanwege de diversiteit in woonmilieus; er is voor elk wat wils. Vooral in de jaren 2000 stond keuzevrijheid centraal in het woonbeleid en variëteit aan woonmilieus was daar onderdeel van. Daarbij is regionaal sprake geweest van toenemende diversiteit, met krimp in delen van het land en toenemende drukte in vooral de noordelijke Randstad. In de jaren negentig was er zorg om verarming van centraalstedelijk gebied ten opzichte van de buitenwijken en omliggende (groei)gemeenten, waar draagkrachtige stadsbewoners heen verhuisden. Het grotestedenbeleid, met fysieke, economische en sociale interventies, kreeg vorm om een sterke stad in een sterke regio te borgen. Inmiddels is die zorg bijna omgedraaid: de stad heeft grote aantrekkingskracht op hoogopgeleide mensen, en de buitenwijken en -gemeenten kennen een toenemende instroom van minder draagkrachtige mensen uit de stad (PBL 2012). Wat bijdraagt aan de populariteit van steden zijn de maatschappelijke kansen voor hoogopgeleiden, zeker ook in het geval van tweeverdieners. Ook nieuwe woonwijken houden hoogopgeleiden in de gezinsvormende fase binnen de stadsgrenzen (Van Dam et al. 2015).

Zoals in de vorige editie van de ssn al aan de orde kwam, neemt de voorsprong van de niet-stedelijke gebieden op de stedelijke gebieden af op het gebied van sociale cohesie, verloedering en overlast in de buurt. Vooral de veertig krachtwijken (en andere achterstandswijken, zie Permentier et al. 2013) maakten een inhaalslag. Volgens de Veiligheidsmonitor (CBS 2017) veranderde er tussen 2012 en 2016 betrekkelijk weinig op het gebied van overlast, verloedering en sociale cohesie. De kleine veranderingen waren overwegend in gunstige richting, met uitzondering van een lichte toename van de overlast door buurtbewoners. Daaronder werden niet rondhangende jongeren verstaan; van hen werd juist minder last ervaren.

Waardering voor de woonomgeving iets afgenomen

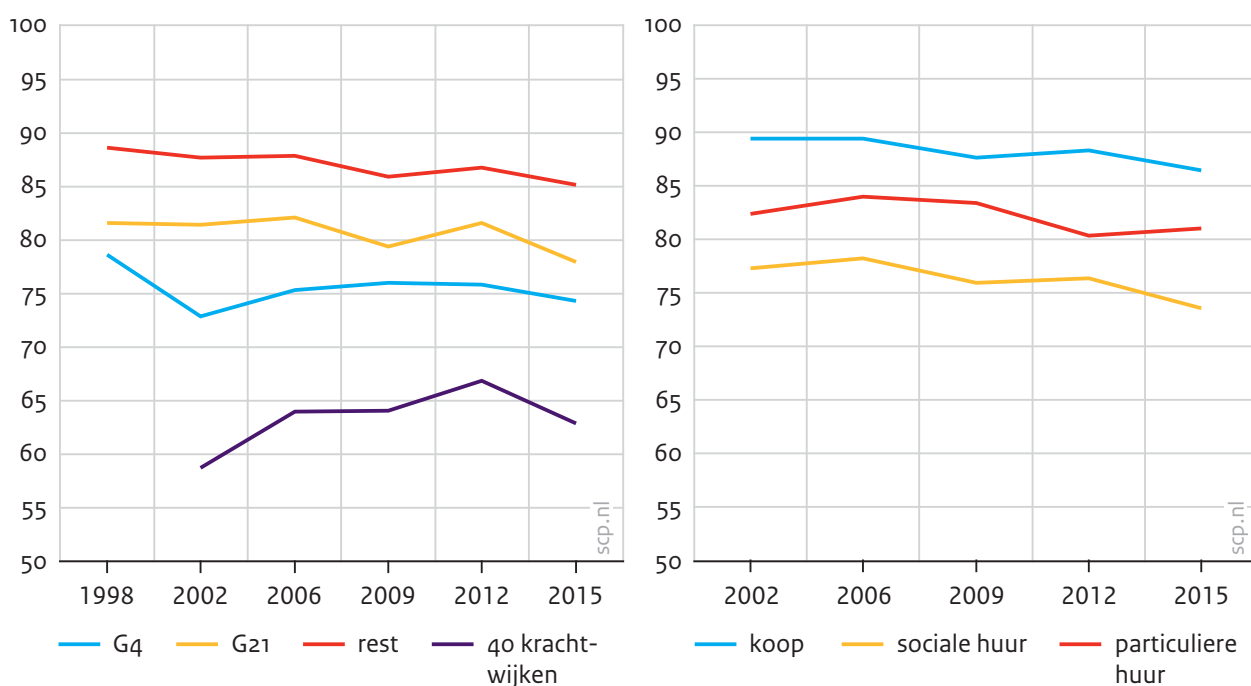
De tevredenheid met de woonomgeving (figuur 11.10) volgt het beeld van de convergentie tussen de meest stedelijke gemeenten en de rest van Nederland. De reeks start in 1998 en dan doet zich in 2002 in de vier grootste steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag: de G4) een dip voor in de waardering, terwijl ook in de krachtwijken de waardering dat jaar erg laag is. Nadien stijgt ze vooral in de krachtwijken en de G4. De lichte afname in de waardering in 2015 is lastig te rijmen met de gunstiger ontwikkelingen ten aanzien van verloedering, overlast en sociale cohesie.

Kijken we naar de tevredenheid met de woonomgeving van woningeigenaren, sociale huurders en particuliere huurders, dan bleven de waarderingsverschillen tussen 2002 en 2015 vergelijkbaar. In de particuliere huursector bleef de waardering de laatste jaren het meest op niveau.

Figuur 11.10

Tevredenheid met de woonomgeving daalde onder corporatiehuurders en woningeigenaren

Tevreden of zeer tevreden met de kwaliteit van de woonomgeving, naar type woongemeente en naar woningsector, 1998-2015 (in procenten)



Bron: CBS (WBO'98, '02); diverse instituten (WoON'06-'15)

Overlast van directe buren neemt toe, vooral in sociale huursector

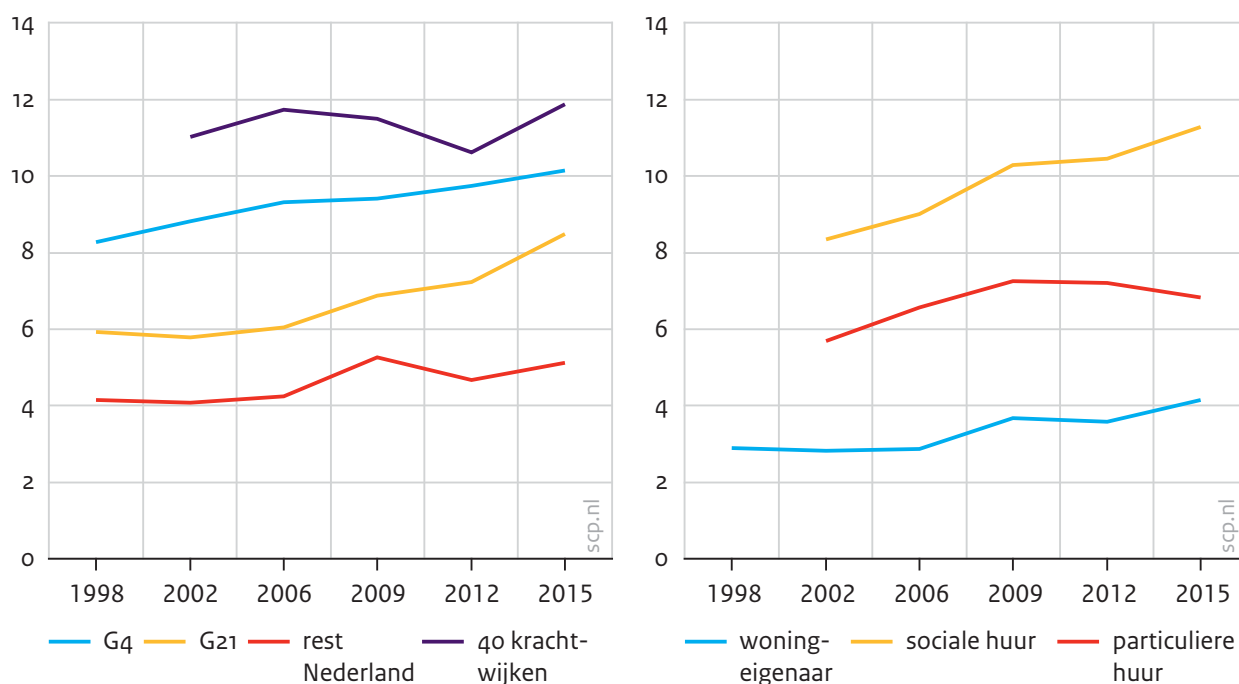
Er bestaat een Turks gezegde: ‘je koopt geen huis, je koopt buren.’ Hiermee wordt aangegeven hoe belangrijk fijne buren zijn voor het woongenot. Regels in het Burgerlijk Wetboek en ook huurcontracten zijn sterk gericht op het voorkómen van burenhinder. In de maten voor overlast die in zowel het Woononderzoek als de Veiligheidsmonitor gebruikt worden, is overlast van geluid, van jongeren en van ‘overige buurtbewoners’ opgenomen, maar niet van directe buren. Dit lijkt een te particuliere zaak om op de buurt te projecteren. Is het niet meer een kwestie van *incompatibilité des humeurs*? Gelet ook op het toenemende beroep op burgers om zich zorgzaam op te stellen tegenover hun naasten, is de relatie met de meest fysieke naasten, de buren, een aparte blik waard. Zowel in het WoON-onderzoek als in de Veiligheidsmonitor wordt naar buren en naar andere buurtbewoners gevraagd. Overlast van directe buren treft ruim 6% van alle huishoudens. Het aandeel huishoudens dat daarmee te maken heeft, steeg sinds 1998 met ruim 1 procentpunt; dat kan met de verstedelijking te maken hebben, want net als andere vormen van hinder is directe burenoverlast het meest aan de orde in de stedelijke gemeenten. Overlastervaringen met buren stegen het snelst in de grotere steden buiten de G4 (figuur 11.11). In de veertig krachtwijken nam tussen 2006 en 2012 de hinder af, maar na 2012 nam ze weer scherp toe. Denkelijk is hier een samenhang geweest met de inspanningen in deze wijken en is in 2015 de aandacht voor sociale relaties binnen de buurt weer afgenomen.

Figuur 11.11 laat ook zien (rechts) dat vooral in de sociale huursector de hinder van directe buren een issue is dat bovendien vanaf 2002 flink toenam tot ruim een op de tien huurders. Mogelijk speelt de striktere toewijzing van woningen aan mensen met een kleine beurs en mensen met sociale problematiek een rol, en mogelijk ook het toegenomen aantal statushouders. Overlast van buren heeft ook een sterke perceptiekant; een ongemakkelijke relatie met buren die psychologisch op afstand staan kan een rol spelen. In de particuliere huursector nam de gepercipieerde last van buren de laatste jaren juist iets af, mogelijk onder invloed van een selectie-effect. De particuliere verhuurder kan minder populaire huurders buitensluiten, zoals asielzoekers of mensen uit de maatschappelijke opvang. Onder woningeigenaren is het aandeel dat burenoverlast ervaart veel lager, maar nam vanaf 2009 wel toe. Als de crisis mensen gehinderd heeft om te verhuizen, konden ze minder makkelijk wegvlugten voor buren met wie ze een slechte relatie hadden.

Figuur 11.11

In de sociale huursector heeft ruim een op de tien bewoners overlast van directe burenen

Aandeel bewoners dat zegt vaak overlast te hebben van directe burenen, naar woonlocatie en eigendomsvorm, 1998-2015 (in procenten)



Bron: CBS (WBO'98, '02); diverse instituten (WoON'06-'15)

Inzet van bewoners voor burenen: oppassen en klussen gebeurt het vaakst; sociale hulpvaardigheid vaker in volkswijken

Een vreedzame relatie met direct omwonenden is een groot goed. De decentralisaties in het sociale domein kapitaliseren ook op de bereidheid om burenen of buurtgenoten te helpen. We kijken hierna wat burenen in de dagelijkse praktijk voor elkaar doen. Van alle volwassenen in een zelfstandige woning (dus niet in studenten- of verzorgingshuizen e.d.) zegt 63% actief de burenen te helpen. Nog eens 19% geeft aan dit wel te willen doen.

Tabel 11.3 laat zien welke vormen van burenhulp meer of minder algemeen zijn. Verreweg het meest komen vakantiediensten voor: opletten bij afwezigheid en huisdieren verzorgen. Ook hulp bij klussen komt vrij veel voor, vooral in grondgebonden koopwoningen waar mensen elkaar helpen bij onderhoudsklussen, zoals dakgoten schoonmaken.

Ruim een op de acht doet wel eens boodschappen voor de burenen. Dit komt vaker voor onder stadse, laagopgeleide huurders in meergezinswoningen. Computer en internet geven opvallend vaak aanleiding tot burenhulp, zonder veel onderscheid naar de achtergrond van de helper. Pakketjes aannemen is met 1,2% in 2015 kennelijk weinig algemeen; het gebeurt naar verhouding vaker onder hoogopgeleide huurders in de stad. Hetzelfde geldt voor spullen uitlenen en administratieve assistentie. Een klein aantal mensen belast zich in het bijzonder met het wegrollen van vuilcontainers en burenen ergens brengen en halen met de auto. Deze diensten worden vooral buiten de stad verleend.

Een verzorgend gebaar als het brengen van eten zien we vooral in stadse volkswijken en in het bijzonder onder bewoners met een migratieachtergrond. Mantelzorg, ten slotte, wordt op kleine schaal gegeven aan directe burenen, waarbij geen onderscheid is naar kenmerken van de helpers of de buurten waar dit aan de orde is.

Tabel 11.3

Oppassen bij afwezigheid en klussen rond huis meest voorkomende burenhulp

Vormen van hulp aan directe burenen, personen van 18 jaar en ouder in zelfstandige woningen, 2015 (in procenten)

oplekken bij afwezigheid burenen	46,7	vuilcontainer wegzetten	0,8
klusjes in en rond huis	27,6	spullen uitlenen	0,8
huisdieren verzorgen	16,5	eten koken en brengen	0,7
boodschappen	12,4	met de auto brengen en halen	0,4
helpen bij internet/computer	10,5	straat schoonmaken	0,3
op kinderen passen	1,9	mantelzorg geven	0,2
pakketjes aannemen	1,2	helpen bij administratie	0,2

Bron: CBS (WoON'15)

Vanaf 70 jaar toenemende terughoudendheid om hulp te vragen

Recent onderzoek van Vermeij (2016) onder plattelandsbewoners laat zien hoe mensen die hulp ontvangen van een dorpsgenoot aan de hulp kwamen. Daaruit blijkt dat mensen met het klimmen der jaren minder om hulp vragen. De volkswijsheid 'goede burenen houden zich op d'r eigen', die Blokland-Potters (2004) als titel voor haar boek over sociale relaties in de stad gebruikte, verwijst ernaar dat een zekere afstand tot de burenen helpt om de relatie goed te houden. Wat ook helpt is als de relatie wederzijds is en de ene buur de andere niet eenzijdig om steun of diensten vraagt. Maar niet iedereen is bij machte om een wederdienst te verlenen. Vanaf het zeventigste levensjaar neemt hulp als wederdienst dan ook scherp af en stijgt de afhankelijkheid van spontaan aanbod en hulp via een intermediair, zoals een welzijnsorganisatie, familie of vrienden (Vermeij 2016). Zelfs in dorpen waar de sociale cohesie overwegend goed is, blijkt een grote terughoudendheid om hulp te vragen als de relatie niet wederkerig kan zijn, en kunnen intermediairs daarom niet gemist worden.

Bijna een op de vijf volwassen bewoners zet zich in voor de buurt

Behalve voor naaste burenen kunnen bewoners zich ook vrijwillig inspannen om de buurt beter of aantrekkelijker te maken. Ook dit sluit aan bij het discours van de participatiesamenleving, waarin de overheid minder zorgt en meer aan de burger laat. Uit veel onderzoek komt naar voren dat vitale ouderen, middelbaar en hogeropgeleiden en kerkelijke mensen hier oververtegenwoordigd zijn. Interessant is ook dat veel mensen die vrijwilligerswerk doen, zeggen erin gerold te zijn, doordat ze gevraagd zijn (zie hoofdstuk 8). Aangesloten zijn bij een netwerk waar zulke dingen gevraagd worden, zoals binnen een kerkgemeenschap het geval is, vergroot dus de kans dat iemand iets doet in deze sfeer.

Dezelfde persoonskenmerken als die van vrijwilligers blijken van invloed op meer specifieke inspanningen van bewoners ten behoeve van hun buurt. Van alle 18-plussers zegt 19% zich actief in te zetten voor de buurt; nog eens 18% zou dat wel willen doen maar weet niet goed wat dan te doen of heeft geen tijd. Degenen die zich inzetten doen dit het vaakst ten behoeve van de netheid (tabel 11.4).

Tabel 11.4

Inzet voor de buurt meestal op netheid gericht

Vormen van inzet voor de buurt, personen van 18 jaar en ouder in zelfstandige woningen, 2015 (in procenten)

straat schoonhouden	11,6	buurtfest organiseren	5,9
vernieling melden	9,9	helpen in buurthuis	1,8
inzet voor veilige buurt	5,9	actief in een buurtvereniging	1,0
openbaar groen verzorgen	4,6		

Bron: CBS (WoON'15)

Een laag inkomen, een lage opleiding en jong zijn verminderen de kans op inzet voor de buurt (Van Noije 2016). Ook een migratieachtergrond verkleint die kans, maar bij nadere inspectie blijkt dit vooral onder de eerste generatie het geval en is de inzet in achterstandswijken ook niet minder. Daarbij komt dat mensen vaak zeggen een bijdrage te willen leveren als zij dit nog niet doen. Mogelijk ervaren deze mensen belemmeringen, worden ze niet gevraagd of geven ze soms sociaal wenselijke antwoorden. Ook lageropgeleiden doen gemiddeld genomen minder voor de buurt, en zij geven in het algemeen juist niet aan dat ze meer zouden willen doen. Het is denkbaar dat zij minder aandrang voelen om sociaal wenselijk te antwoorden. Voorstelbaar is ook dat activiteiten als schoonmaken en groen verzorgen meer overlappen met uitvoerend werk dat zij beroepsmatig al doen of bijvoorbeeld in ruil voor een uitkering.

In wijken met een lage sociaaleconomische status is de vrijwillige inzet voor de buurt in absolute termen geringer, maar niet in de mate die verwacht mocht worden op grond van de sociale verschillen. Dit komt doordat er in deze wijken vaker aanleiding is om iets te willen doen, vooral in de sfeer van netheid en sociale cohesie. Mogelijk speelt hierbij ook mee dat in dergelijke wijken bewoners soms uitgenodigd worden tot acties zoals opzoemen of het organiseren van een buurtfest. Wordt de problematiek te erg, met name als de veiligheid te wensen overlaat, dan trekken bewoners zich juist terug (Leidelmeijer 2012, Van Noije 2016).

Tussen 2012 en 2015 is in de veertig krachtwijken de inzet van bewoners toegenomen, vooral onder lageropgeleiden (Van Noije 2016). Verbeterde veiligheid in de wijken kan daarin een rol gespeeld hebben, maar ook kunnen de vele interventies hebben bijgedragen aan netwerken in de wijk, die bewoners gemobiliseerd hebben. Want ook hier helpt het als mensen gevraagd worden.

11.6 Slotbeschouwing

In de jaren 2000 heeft het accent in het woonbeleid sterk gelegen op het vergroten van keuzevrijheid voor woonconsumenten. De afgelopen jaren is dit niet meer de prioriteit geweest en is de vrijheid weer wat beperkt. Denk hierbij aan de stapsgewijs aangepaste regels voor aftrek van hypotheekrente en strengere financieringsnormen bij de aankoop van een huis (lagere *loan to value*, geen aflossingsvrije hypotheek meer). In de sociale huursector worden weer meer voorwaarden gesteld bij de toewijzing, aan inkomen en aan de gezinsgrootte bij grotere woningen. Het scheefwonen, dat in de jaren negentig een belangrijk thema was, is weer terug op de agenda. Zo zijn voor hogere inkomens scherpere huurverhogingen toegestaan om scheefheid te bestrijden, met succes.

In de loop van de jaren negentig is de tevredenheid met de woning gemiddeld op een hoog niveau gekomen, na jaren van hoogconjunctuur, nieuwbouw en wijkvernieuwing en -verbetering. De tevredenheid is pas met de recente economische crisis wat verminderd en nog niet helemaal terug op het peil van voordien.

Voor de verduurzaming van de woningvoorraad zijn door de overheid doelen gesteld voor 2050 die grote investeringen vergen. Ruim de helft van de woningen heeft een (voorlopig) A-, B- of C-label, maar versnelling van de inspanningen is nodig om de doelen te halen. Het Planbureau voor de Leefomgeving berekende dat de sociale huursector de meeste kansen biedt om de doelen te halen, omdat de reserves daarvoor toereikend zouden zijn (Schilder et al. 2016). Omwille van de medewerking van de huurders is afgesproken dat zij een huurverhoging moeten terugverdienen met energiebesparing. Woningeigenaren moeten maar zien of ze hun investering terugverdienen; voor veel ouderen zal dat niet het geval zijn.

Er zijn tekenen dat ook voor de burger niet langer de kwalitatieve woonwensen het belangrijkste thema vormen, maar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van een woning. Uitingen van woningzoekenden lijken dit te weerspiegelen, evenals het feit dat tevredenheid en woningkwaliteit maar ten dele synchroon lopen en de prijs-kwaliteitverhouding ook een factor lijkt te zijn.

Waar de schaarste van woningen steeds meer verschilt tussen verschillende regio's en (rand)stedelijke regio's in dit opzicht tegenover krimpregio's komen te staan, is de waardering van de woonomgeving minder ongelijk aan het worden: het ervaren voordeel van landelijke gemeenten, waar het rustig en ruim wonen is, ten opzichte van stedelijke gemeenten, met meer hinder en verloedering en minder sociale samenhang, neemt af. Vooral in achterstandswijken werd de achterstand teruggebracht en hier is de inzet van bewoners voor de buurt ook toegenomen tussen 2012 en 2015. Ook bewoners met een migratieachtergrond, en met name de tweede generatie, blazen hier hun partij in mee.

Naast de geografische contrasten lijken ook de contrasten tussen hogere en lagere inkomens en tussen jongeren en ouderen op de woningmarkt toe te nemen. De sociale huursector is, geheel in overeenstemming met de beleidsdoelstelling, steeds meer het domein geworden van mensen met een laag inkomen en onder die lage inkomens zijn veel

mensen met sociale problematiek. De corporaties zijn voor het bieden van hulp of begeleiding afhankelijk van gemeentelijke wijkteams, nu de nieuwe Huisvestingswet (2015) paal en perk stelt aan de aanstelling van woonmaatschappelijk werkers. Toch is de corporatie verantwoordelijk voor het woongenot in de buurt, dat toenemend geschaad wordt door ervaren overlast van directe burens.

Een ander contrast is dat tussen mensen die zich al een positie op de woningmarkt verworven hebben en starters. Jonge mensen (tot 35 jaar) betalen aanzienlijk meer voor een woning dan ouderen. Dat contrast is in twintig jaar tijd flink toegenomen. Het heeft te maken met aangescherpte financieringsvoorwaarden voor koopwoningen, (abrupte) huurverhogingen en de toevlucht van jongeren tot particuliere huurwoningen.

Noten

- 1 Voor 1994 hebben we een schatting gemaakt van de bijkomende woonuitgaven, omdat ze niet in het gegevensbestand zaten. In 1990 zijn de inkomens voor minder dan 75% van de huishoudens bekend. Daarom zijn de inkomens en woonlasten van dat jaar niet geanalyseerd.
- 2 De populariteit van een regio telt, zoals gemeld, niet mee voor de kwaliteit. Alleen locatieverschillen binnen de regio zijn daarin meegenomen, zoals de afstand tot het centrum. Bijvoorbeeld: identieke woningen in Amsterdam en Emmen krijgen evenveel kwaliteit.

Literatuur

- Bierings, H., J. Menger en K. Gidding (2017). *Financiën van werkende twintigers en dertigers*. Geraadpleegd op 23 oktober 2017 via www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2017/23/financien-van-werkende-twintigers-en-dertigers.
- Blijie, B., R. van Hulle, C. Poulus en P. Hooimeijer (2009). *Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*. Den Haag; ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer / Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Blijie, B., L. Groenemeijer, K. Gopal en R. van Hulle (2013). *Wonen in ongewone tijden. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012*. Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties / Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Blijie, B., K. Gopal, R. Steijvers, W. Faessen (2016). *Wonen in Beweging. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2015*. Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties / Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Blokland-Potters, T.V. (2004). *Goeie burens houden zich op d'r eigen. Buurt, gemeenschap en sociale relaties in de stad*. Amsterdam: Institute for Social Science Research (AISSR).
- CBS (2017). *Veiligheidsmonitor 2016*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Dam, F. van, G. Beets, A. de Jong en D. Manting (2015). *De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Eurostat (2016). *Glossary: Overcrowding rate*. Geraadpleegd op 25 september 2017 via http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate.
- Iersel, J., K. Leidelmeijer en A. Buys (2009). *Senioren op de woningmarkt, achtergrondrapportage*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- InFinance (2017). *Starters hebben problemen op woningmarkt*. Geraadpleegd op 25 september 2017 via www.infinance.nl/artikel/24878.

- Julien, J. (2017). Leef tijd starters op huizenmarkt daalt. In: *Trouw*, 10 maart 2017. Geraadpleegd op 25 september 2017 via www.trouw.nl/home/leef-tijd-starters-op-huizenmarkt-daalt~a7de833c.
- Kromhout, S., E. van Kessel, G. van der Wilt en S. Zeelenberg (2016). *Wachten, zoeken en vinden. Hoe lang duurt het zoeken naar een sociale huurwoning?* Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Leidelmeijer, K. (2012). *Buurtparticipatie en leefbaarheid*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Leidelmeijer, K. en E. Cozijnsen (2007). *Energiegedrag in de woning. Aanknopingspunten voor de vermindering van het energiegebruik in de woningvoorraad*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Noije, L. van (2016). Ertoe doen in de buurt. In: *Mens en Maatschappij*, jg. 91, nr. 4, p. 319-355.
- NOS (2017). *Grote steden denken over gezamenlijke wachtlijst voor huurwoning*. Geraadpleegd op 25 september 2017 via <https://nos.nl/artikel/2194242-grote-steden-denken-over-gezamenlijke-wachtlijst-voor-huurwoning.html>.
- NVM (2017). *Koopwoningmarkt. Marktinformatie*. Geraadpleegd op 25 september 2017 via www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie.
- PBL (2012). *Nieuwe steden in de Randstad. Verstedelijking en suburbaniteit*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Permentier, M., J. Kullberg en L. van Noije (2013). *Werk aan de wijk. Een quasi-experimentele evaluatie van het krachtwijkenbeleid*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Pommer, E. en J. Boelhouwer (2016). *Overall rapportage sociaal domein*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Priemus, H. (2017). *Woningmarkt op z'n kop. Woonbeleid van het kabinet-Rutte II (2012-2017). Achtergronden, inhoud, effecten en perspectieven*. Delft: OTB TU Delft.
- Ras, M., E. Eggink, E. van Gameren en I. Ooms (2006). *Uitgerekend wonen. Een model voor de vraag van huishoudens naar wonen en de gevolgen van beleidswijzigingen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- RIGO (2003). *Beter thuis in wonen. Kernpublicatie Woningbehoefteonderzoek 2002*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, rvo (2016). *Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders*. Te raadplegen via www.rvo.nl/subsidies-regelingen/tijdelijke-regeling-stimulering-huisvesting-vergunninghouders.
- Schilder, F., M. van Middelkoop en R. van den Wijngaart (2016). *Energiebesparing in de Woningvoorraad. Financiële consequenties voor corporaties, huurders, eigenaren-bewoners en Rijksoverheid*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Tichelaar, C. en K. Leidelmeijer (2013). *Energiebesparing: Een samenspel van woning en bewoners. Analyse van de module Energie WoON 2012*. Petten/Amsterdam: ECN/RIGO.
- Vermeij, L. (2016). *Kleine gebaren. Het belang van dorpsgenoten voor ouderen op het platteland*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- VROM (1989). *Van bouwen naar wonen. Volkshuisvesting in de jaren negentig*. Den Haag: Sdu.
- VROM (2000). *Mensen wensen wonen. Wonen in de 21e eeuw*. Te raadplegen via <https://wvrtaal.files.wordpress.com/2011/02/11fd2000g053.pdf>.
- Woonbond (2017). *Dossier energieneutraal wonen*. In: *Huurpeil, Vakblad voor de huursector*, nr. 3, najaar 2017, p. 20-27.

Bijlage A

Gebruikte landcodes

AT	Oostenrijk
BE	België
BG	Bulgarije
CH	Zwitserland
CY	Cyprus
CZ	Tsjechië
DE	Duitsland
DK	Denemarken
EE	Estland
EL	Griekenland
ES	Spanje
EU	Europese Unie
FI	Finland
FR	Frankrijk
GE	Georgië
GR	Griekenland
HR	Kroatië
HU	Hongarije
IE	Ierland
IL	Israël
IS	IJsland
IT	Italië
PL	Polen
PT	Portugal
LT	Litouwen
LU	Luxemburg
LV	Letland
MT	Malta
NL	Nederland
NO	Noorwegen
RO	Roemenië
RU	Rusland
SE	Zweden
SI	Slovenië
SK	Slowakije
TR	Turkije
UK	Verenigd Koninkrijk