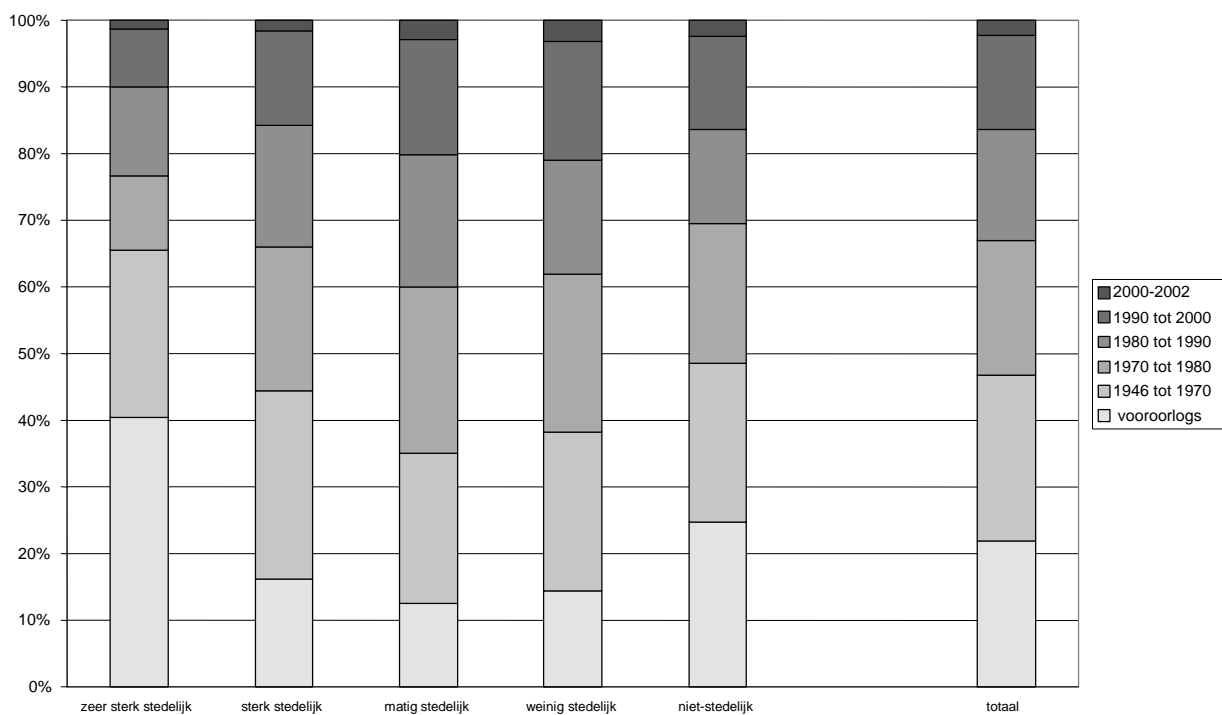


Bijlagen hoofdstuk 7

Wonen – Jeanet Kullberg

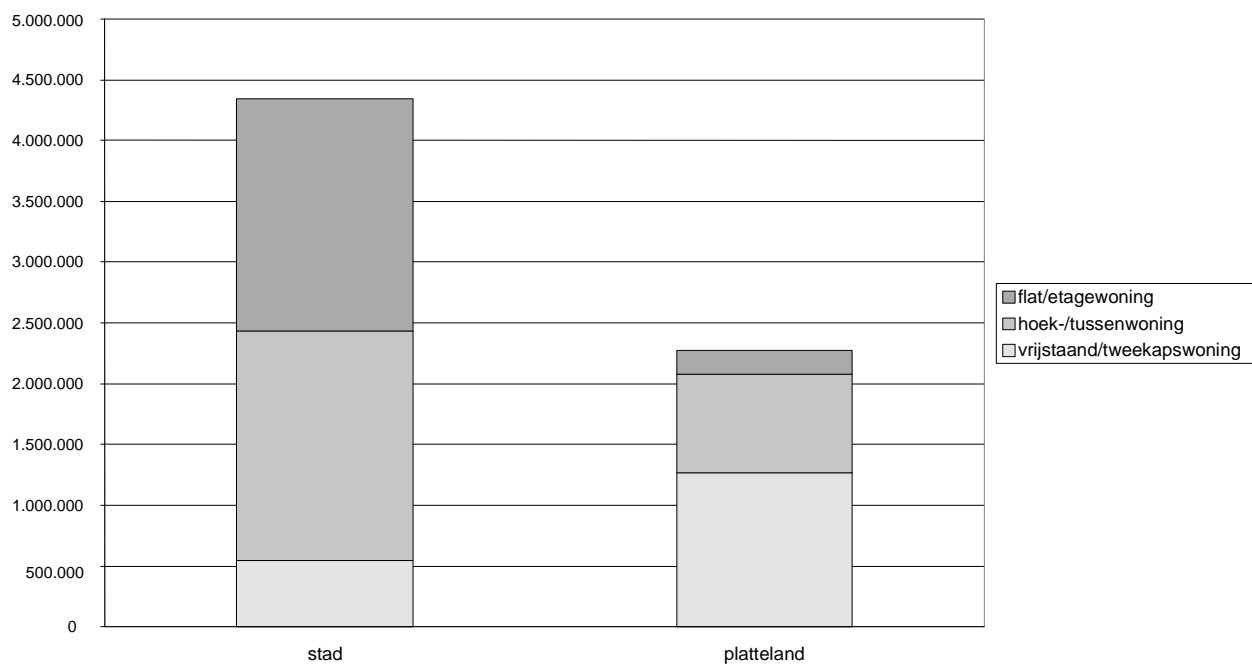
B7.1	Bouwjaar van woningen naar stedelijkheid, 2002 (in procenten)	2
B7.2	Woningtype naar stedelijkheid, 2002 (in absolute aantallen).....	3
B7.3	Uitrusting en isolatie van de woningen, 2002	4
B7.4	Prijsstijgingen naar woningtype en naar stedelijkheid, 1994-2002.....	5
B7.5	Regioprijs, woondiensten en gebruiksprijs naar woningmarktgebied, 2002 (in euro's x 1000)	7
B7.6	Bijkomende woonuitgaven voor huurders en eigenaren-bewoners naar stedelijkheid, landsdeel en uitgavenpost, 2002.....	9
B7.7	Bezit van recreatiewoning, caravan en volkstuin, naar kenmerken van de huishoudens en hun dagelijkse woonomgeving (nominale regressieanalyses met als afhankelijkken het bezit van een recreatiewoning, van een stacaravan met vaste standplaats en van een volkstuin met huisje, in odds ratio's).....	10

B7.1 Bouwjaar van woningen naar stedelijkheid, 2002 (in procenten)



Bron: VROM (WBO'02)

B7.2 Woningtype naar stedelijkheid, 2002 (in absolute aantallen)



Bron: VROM (WBO'02)

B7.3 Uitrusting en isolatie van de woningen, 2002

Voor de uitvoerigheid van de badvoorziening neemt toe met afnemende adressen dichtheden (tabel 7.4) doordat er in de woningen op het platteland meer ruimte voor is. Op het platteland zijn zowel huurders als eigenaren-bewoners in het algemeen tevreden met de onderhoudstoestand waarin hun woning verkeert. Huurders zijn hierover op het platteland meer tevreden dan in de stad.

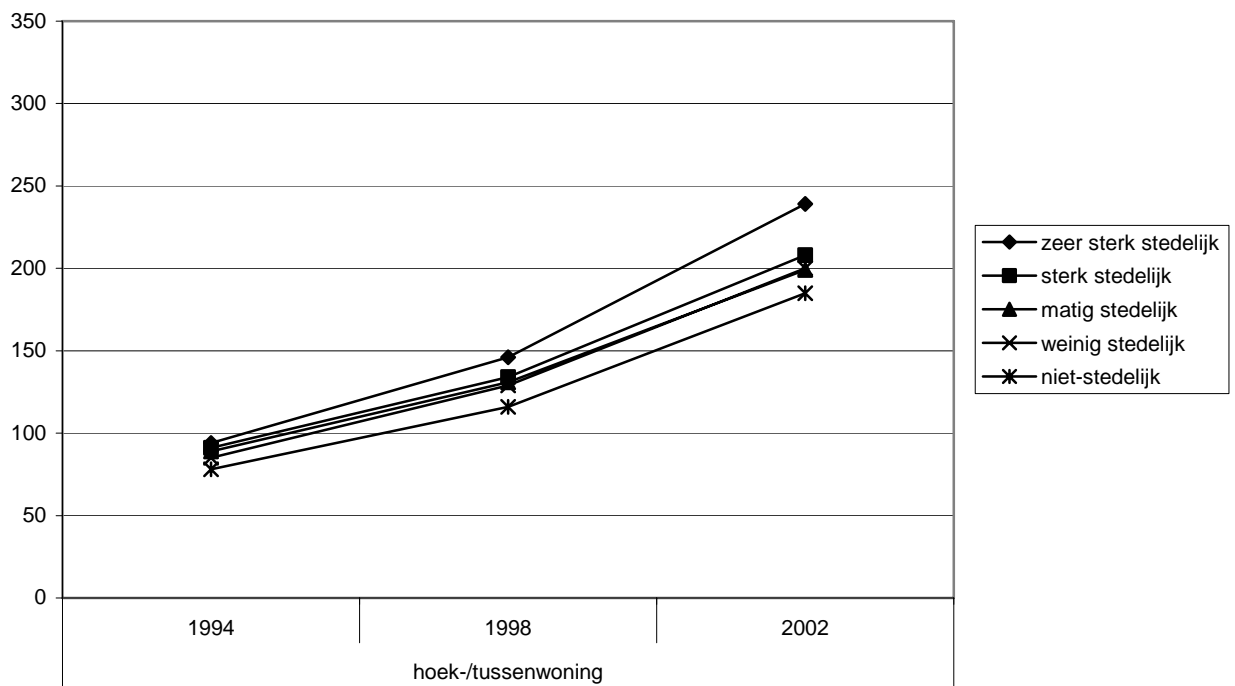
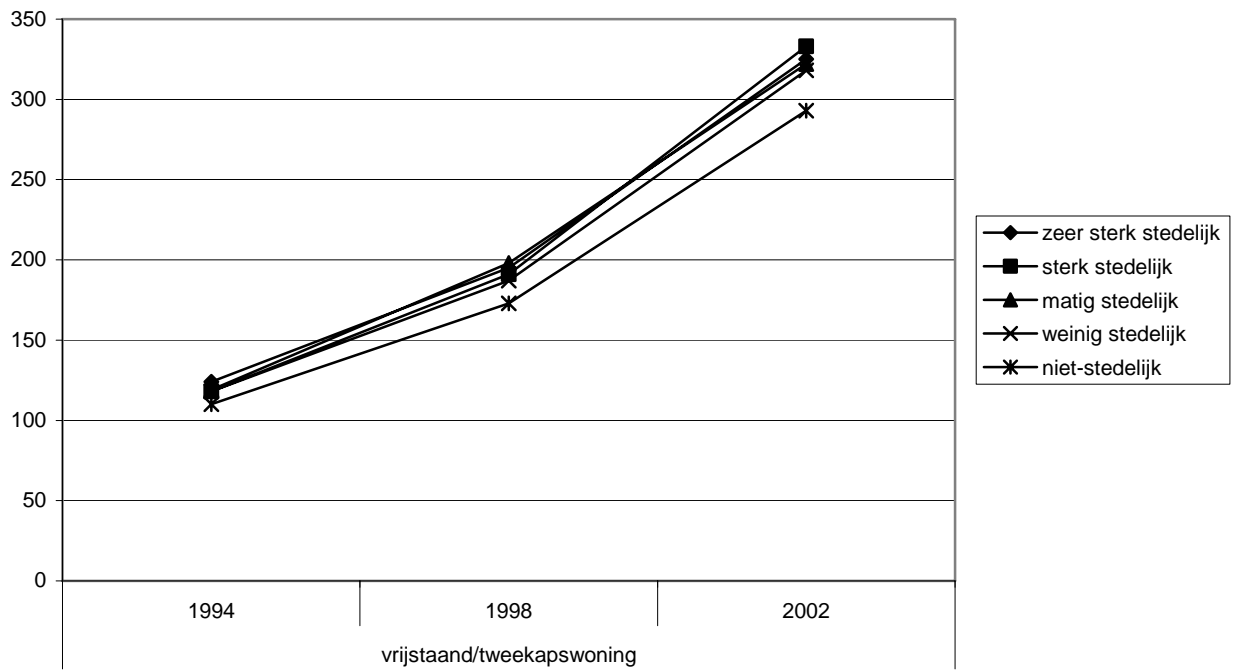
De woningen in matig, weinig en niet-stedelijk gebied zijn in ruim 70% van de gevallen voorzien van geïsoleerde muren (volgens opgave van de bewoners). In weinig en niet-stedelijk gebied is van driekwart tot 80% van de woningen het dak geïsoleerd. Deze percentages zijn hoger dan in meer stedelijk gebied en ook is op het platteland de bekendheid met de meest recente subsidieregeling voor woningisolatie (Het Energie Prestatie Advies) groter. Er is ook meer 'te halen': de woningen zijn vaker in eigendom bij de bewoners, vaker (half) vrijstaand en groter, zodat de energiekosten zonder adequate isolatie hoog kunnen oplopen.

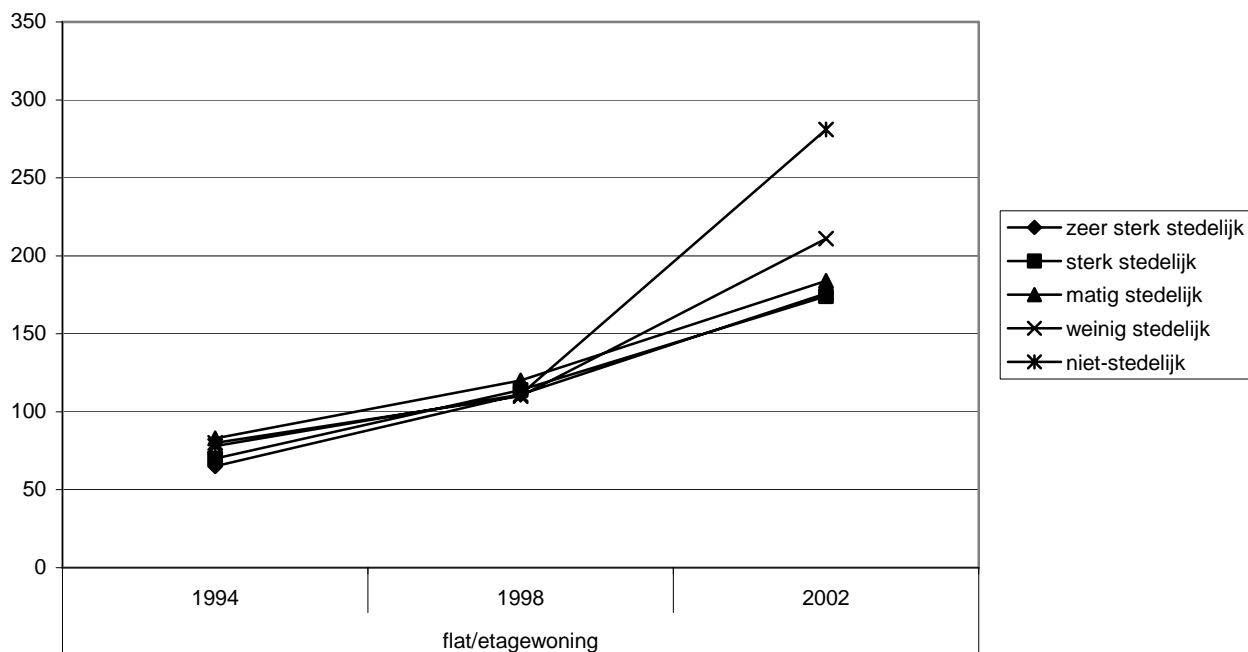
Tabel 1 Uitrusting van de woningen: woningen met aparte douche en badkuip, met centrale verwarming en met dubbele beglazing in de woonkamer, naar stedelijkheid, 2002 (in procenten)

	zeer sterk stedelijk	sterk stedelijk	matig stedelijk	weinig stedelijk	niet- stedelijk	stad	platteland	totaal
bad en douche afzonderlijk	10	17	24	29	34	17	31	22
centrale verwarming	82	92	94	94	90	89	92	90
dubbel glas in de woonkamer	78	90	92	93	92	87	92	90

Bron: VROM (WBO'02)

B7.4 Prijsstijgingen naar woningtype en naar stedelijkheid, 1994-2002





Bron: CBS, VROM (WBO'94, '98, '02)

N.B. De grote prijsstijging van flat/etagewoningen in weinig en niet-stedelijk gebied vanaf eind jaren negentig is geflatteerd vanwege het relatief grote aantal toegevoegde, nieuwe en relatief dure ouderenwoningen. In stedelijk gebied zijn die ook gebouwd, maar de hogere prijs van die woningen drukt door het grote arsenaal 'gewone' flatwoningen, veel minder haar stempel op de gemiddelde prijs.

B7.5 Regioprijs, woondiensten en gebruiksprijs naar woningmarktgebied, 2002 (in euro's x 1000)

	regioprijs*	woondiensten**
Ommelanden	0,64	113
Stad Groningen	0,73	82
Noord-Friesland/Waddeneilanden	0,71	104
Oost-Friesland/Zuidwest-Friesland	0,71	117
Noord- en Midden-Drenthe	0,73	127
Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	0,78	113
Almelo	0,90	106
Hengelo/Enschede	0,82	108
IJsselvallei	0,90	104
West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	1,14	106
Oost-Veluwe	1,06	113
Achterhoek	0,93	113
Arnhem e.o.	0,97	105
Nijmegen e.o.	0,99	102
Betuwe	1,02	115
Oost-Utrecht	1,16	102
West-Utrecht	1,20	100
Het Gooi	1,22	106
Amsterdam	1,24	74
Zaanstreek/Waterland	1,07	92
Zuid-Kennemerland	1,15	98
Midden-Kennemerland	1,05	98
Amstelland/Meerlanden	1,27	97
Kop Noord-Holland/West-Friesland	0,89	108
Noord-Kennemerlanden	1,05	108
Bollenstreek/Leiden	1,21	98
's-Gravenhage	1,07	77
Westland	1,15	96
Rijnstreek/Midden-Holland/ Alblasserwaard	1,09	97
Drechtsteden/Hoeksewaard/ Goereeeoverflakee	0,94	97
Rijnmond	0,98	78
Noord- en Midden-Zeeland	0,78	106
Zuid-Zeeland	0,57	121
Regio Roosendaal	0,91	109
Breda e.o.	0,99	107
Midden-Brabant	1,04	100
Den Bosch e.o.	1,15	102
Helmond e.o.	1,05	108
Eindhoven e.o.	1,07	108
Noordoost-Brabant	1,00	119
Noord-Limburg	0,92	113
Midden-Limburg	0,97	109
Oostelijk Zuid-Limburg	0,89	98
Westelijke mijnstreek	0,90	113
Heuvelland Zuid-Limburg	1,00	103
Flevoland	0,83	105

Bron: VROM (WBO'02) SCP-bewerking (Michiel Ras, 2005)

- * Regioprijzen geven per regio de verkoopprijs weer van ‘de gemiddelde woning’: een fictieve woning met de landelijk gemiddelde waarde voor alle kenmerken. Hierbij gaat het zowel om woningkenmerken (zoals het aantal kamers, het woonoppervlak per kamer en het bouwjaar van de woning) als om omgevingskenmerken (zoals de stedelijkheid en het gemiddelde inkomen in nabije omgeving van de woning). De regioprijs geeft aan of WOZ-waarden (zowel van huur- als van koopwoningen) in een regio systematisch afwijken van die in een andere regio. De regioprijs is genormeerd zodat de gemiddelde waarde 1 is.
- ** Woondiensten zijn kenmerken van woning en omgeving die opgeteld de kwaliteit van de woning weergeven. De woondienstenmaat is samengesteld op basis van de volgende woningkenmerken (waarbij geldt: hoe groter en luxer de woning, des te meer kwaliteit):
 - bouwjaar (in tien klassen);
 - woningtype (in zes categorieën);
 - aantal kamers (in drie klassen);
 - gemiddelde oppervlakte per kamer;
 - gelijkvloersheid binnen de woning;
 - bereikbaarheid voordeur zonder trap;
 - of de woning aangepast is;
 - aanwezigheid en oppervlakte van tuin en/of balkon;
 - erfpacht;
 - aanwezigheid lift (bij hoogbouw);
 - garage;
 - of het een ouderenwoning betreft;
 - tevredenheid van de bewoner met het onderhoud;
 - de aanwezigheid van centrale verwarming.

En de volgende omgevingskenmerken (hierbij geldt hoe centraler en stedelijker de woning ligt, hoe rijker de buurt is en hoe meer ze gewaardeerd wordt, des te hoger is de omgevingskwaliteit):

- afstand tot het centrum van de gemeente (in vijf klassen);
- stedelijkheid van de gemeente (ook in vijf klassen);
- gemiddeld inkomen in het viercijferige postcodegebied (als indicator van de ‘stand’ van de buurt);
- de mening van het huishouden over de buurt.

B7.6 Bijkomende woonuitgaven voor huurders en eigenaren-bewoners naar stedelijkheid, landsdeel en uitgavenpost, 2002

	stedelijk gebied				platteland kl 4				perifeer platteland				totaal			
	totaal	gem.	wa.	en.	totaal	gem.	wa.	en.	totaal	gem.	wa.	en.	totaal	gem.	wa.	en.
noord	136	27	17	90	166	33	22	111	181	34	23	123	160	31	21	108
oost	140	28	16	96	164	33	18	113	180	35	21	123	154	31	17	106
west	136	27	15	93	169	34	20	115	177	32	21	123	143	28	16	98
zuid	145	31	14	100	169	34	17	118	186	37	19	130	158	33	16	110
totaal	138	28	15	95	167	34	19	114	181	35	21	125	150	30	17	103

Bron: VROM (WBO'02)

B7.7 Bezit van recreatiewoning, caravan en volkstuin, naar kenmerken van de huishoudens en hun dagelijkse woonomgeving (nominale regressieanalyses met als afhankelijken het bezit van een recreatiewoning, van een stacaravan met vaste standplaats en van een volkstuin met huisje, in odds ratio's)

kenmerken huishoudens en hun woonsituatie	recreatiewoning	stacaravan	volkstuin met huisje
18-34 jaar	0,14	0,37	0,41
35-74 jaar	0,44	1,35	1,50
55-74 jaar	0,82	2,68	2,77
≥ 75 jaar (ref.)	1	1	1
eenoudergezin	0,38	1,71	0,62
paar met kinderen	0,93	5,54	2,62
paar zonder kinderen	1,25	3,72	2,83
eenpersoonshuishouden (ref.)	1	1	1
lbo,mavo, mulo, vmbo	0,24	0,84	1,23
havo, vwo, mbo	0,55	1,23	n.s.
hbo, univ.	1	1	1
20% laagste inkomens	0,31	0,79	n.s.
60% middelste inkomens	0,47	1,46	1,57
20% hoogste inkomens (ref.)	1	1	1
inkomen uit arbeid	1,07	0,77	0,51
uitkering	n.s.	0,74	0,77
pensioen (ref.)	1	1	1
autochtoon	0,89	1,43	1,71
niet-westerse allochtoon	1,10	0,05	0,88
westerse allochtoon (ref.)	1	1	1
koopwoning	1,76	1,10	0,72
huurwoning (ref.)	1	1	1
vrijstaand/tweekapswoning	1,71	0,55	0,71
hoek-/tussenwoning	0,85	0,67	n.s.
flat/etagewoning (ref.)	1	1	1
zeer sterk stedelijk	2,22	2,32	0,93
sterk stedelijk	1,70	1,72	0,73
matig stedelijk	1,47	1,79	0,73
weinig stedelijk	1,21	1,33	1,09
niet-stedelijk (ref.)	1	1	1
noord	1,11	2,10	1,22
oost	1,17	1,21	1,04
west	1,60	1,32	1,66
zuid (ref.)	1	1	1
R ² Nagelkerke	0,10	0,11	0,09

n.s. = niet significant

Bron: VROM (WBO'02) SCP-bewerking