

Strategisch voorraadbeheer

Citation for published version (APA):

Pott, M., & Smeets, J. J. A. M. (1993). *Strategisch voorraadbeheer: naar het ontwikkelen van een afwegingsmodel ten behoeve van strategische ingrepen in de non profit-huurwoningvoorraad in Eindhoven*. Technische Universiteit Eindhoven.

Document status and date:

Gepubliceerd: 01/01/1993

Document Version:

Uitgevers PDF, ook bekend als Version of Record

Please check the document version of this publication:

- A submitted manuscript is the version of the article upon submission and before peer-review. There can be important differences between the submitted version and the official published version of record. People interested in the research are advised to contact the author for the final version of the publication, or visit the DOI to the publisher's website.
- The final author version and the galley proof are versions of the publication after peer review.
- The final published version features the final layout of the paper including the volume, issue and page numbers.

[Link to publication](#)

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

If the publication is distributed under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license above, please follow below link for the End User Agreement:

www.tue.nl/taverne

Take down policy

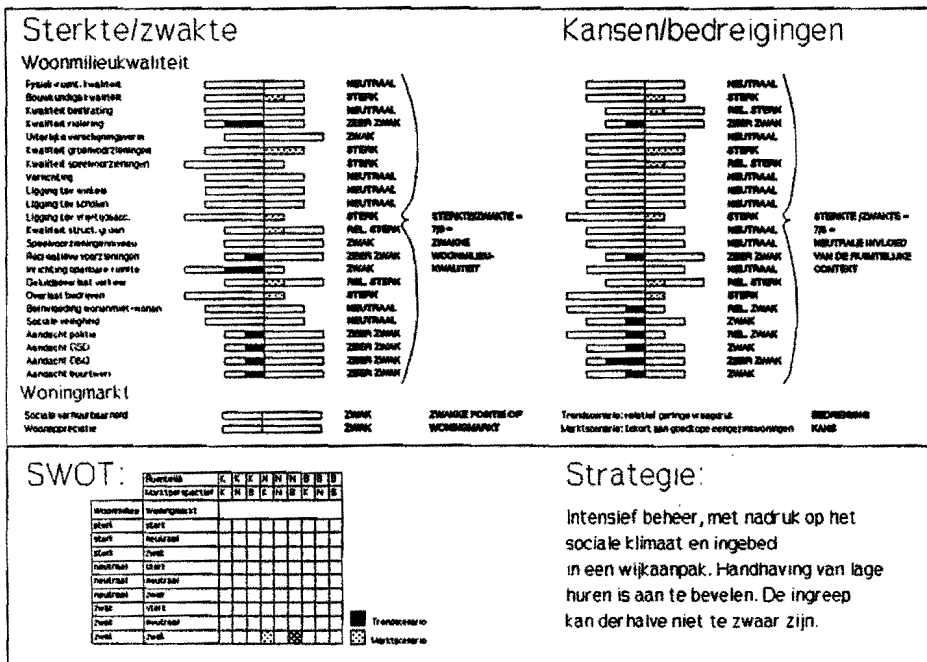
If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

openaccess@tue.nl

providing details and we will investigate your claim.

Strategisch voorraadbeheer

Naar het ontwikkelen van
 een afwegingsmodel ten behoeve van
 strategische ingrepen
 in de non profit-huurwoningvoorraad
 in Eindhoven



Onderzoek in het kader van het samenwerkingsverband tussen
 TU Eindhoven Sectie Stadsvernieuwing en Beheer
 &
 Gemeente Eindhoven Afdeling Volkshuisvesting en Stadsbeheer

Strategisch voorraadbeheer

Naar een afwegingsmodel ten behoeve van
strategische ingrepen
in de non profit-huurwoningvoorraad in Eindhoven

M.Pott Onderzoeker
J.Smeets Universitair hoofdocent

TU Eindhoven Faculteit Bouwkunde Sectie Stadsvernieuwing en Beheer

Inhoud

	Voorwoord	5
1	Probleemschets en probleemstelling	
1.1	Inleiding	7
1.2	Doelstelling	8
1.3	Strategisch voorraadbeheer	9
1.4	Kwaliteit van woonmilieus	10
1.5	Het onderzoek	11
2	Sterkte en zwakte van het woonmilieu en de marktpositie	
2.1	Inleiding	15
2.2	Typering van clusters	15
2.3	Kwaliteitsaspecten	16
2.4	Normering t.b.v. sterkte/zwakte-analyse	16
2.5	Sterkte en zwakte van geselecteerde clusters	17
2.6	Sterkte/zwakte-analyse samengevat	18
	2.6.1 Sterkte en zwakte van het woonmilieu	18
	2.6.2 Sterkte en zwakte van de marktpositie	20
3	Kansen en bedreigingen die bestaan in de ruimtelijke omgeving en op de woningmarkt	
3.1	Inleiding	21
3.2	Kansen en bedreigingen in de ruimtelijke omgeving	21
3.3	Kansen en bedreigingen op de woningmarkt in een trendscenario	22
	3.3.1 Kenmerken van de voorraad non profit-huurwoningen	23
	3.3.2 Profiel van de voorraad en het aanbod	25
	3.3.3 Kenmerken van de vraag naar non profit-huurwoningen	25
	3.3.4 Het vraagprofiel (geregistreeerde vraag)	28
	3.3.5 Confrontatie tussen voorraad en vraag naar woningtype en huurprijsklasse	28
	3.3.6 Scheefheid in Eindhoven	31
	3.3.7 Kansen en bedreigingen voor de 16 clusters	35
3.4	Kansen en bedreigingen op de woningmarkt in een marktscenario	37
3.5	Samenvatting en conclusies	39

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage van het onderzoek naar strategische ingrepen in de non profit-huurwoningvoorraad in Eindhoven. Het onderzoek heeft plaats gevonden in het kader van het samenwerkingsverband tussen de gemeente Eindhoven en de TUE.

Aan het onderzoek werd ten doel gesteld nieuwe afwegingscriteria en een nieuw afwegingskader te ontwikkelen voor de vervanging van non profit-huurwoningen. In een later stadium is de doelstelling verbreed: niet louter gericht op vervanging, doch op alle denkbare ingrepen.

Voor de uitvoering van het onderzoek hebben onderzoekers van de sectie Stadsvernieuwing en Beheer, behorende tot de faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Eindhoven, zorg gedragen.

De begeleiding van het onderzoek was in handen van de dhr. F.Klarenbeek en dhr. J.Broers, beiden werkzaam op de afdeling Volkshuisvesting en Stadsbeheer (dienst Stadsontwikkeling): Wij danken hen voor hun kritische en constructieve begeleiding.

Dank is tevens verschuldigd aan de heren Nuyten en Arts, die ons bij het gebruik van het gemeentelijke signaleringssysteem ten dienste zijn geweest.

Uiteraard ligt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van de rapportage bij de onderzoekers. Met bronvermelding mogen delen van dit rapport gebruikt worden.

De samenstellers

Eindhoven, december 1993

4	Scenario's, sloop/vervangende nieuwbouw en strategieën per cluster	
4.1	Inleiding	41
4.2	Een drietal scenario's voor sloop/vervangende nieuwbouw	41
4.2.1	Het trendscenario: vervangende nieuwbouw t.b.v. tekorten in het huidige geconditioneerde woonruimteverdelingssysteem	42
4.2.2	Het marktscenario: vervangende nieuwbouw t.b.v. tekorten in een marktscenario	46
4.2.3	Het "bouwen-voor-de-buurt-scenario": vervangende nieuwbouw voor sloopurgenten	49
4.3	Clusters: sterkte en zwakte, kansen en bedreigingen	51
4.4	Aandachtspunten bij de afstemming tussen stadsbeheer en strategisch voorraadbeheer	56
4.4.1	Primaat van de markt?	56
4.4.2	Differentiatie aanbod	56
4.4.3	Beoordelingscriteria bij sloop	57
4.4.4	Flankerend beleid	57
4.4.5	Actuele woningmarktinformatie	58
	Bijlagen	59
1	De geografische ligging van de 16 geselecteerde clusters	
2 (a t/m p)	Sterkte en zwakte van het woonmilieu in de geselecteerde clusters	
3 (a en b)	Sterkte en zwakte van de marktpositie van de geselecteerde clusters	
4 (a t/m l)	Sterkte en zwakte van de ruimtelijke context (c.q. van de wijken)	
5	Inkomens van ingeschreven woningzoekenden	
6	Positie op de woningmarkt van de woningtypen in de geselecteerde clusters	
7	Problemanalyse en strategiebepaling voor cluster 223 A1 geprofileerd	
8	Geraadpleegde literatuur	

1 Probleemschets en probleemstelling

1.1 Inleiding

In diverse woonwijken in Eindhoven lijkt een ingreep in de sociale woningvoorraad, al dan niet als vervolg op verbeteringsingrepen in het verleden, noodzakelijk om aan toekomstige kwaliteitseisen te voldoen. Voor een aantal complexen lijkt sloop onvermijdelijk. De corporaties zijn gevraagd hun voornemens op dit punt kenbaar te maken.

Tegen deze achtergrond is er behoefte aan een beoordelingskader voor mogelijke sloopinitiatieven. Dit onderzoek is er op gericht dit beoordelingskader te ontwikkelen.

Tot nog toe waren afwegingen met betrekking tot verbetering of sloop/vervangende nieuwbouw gebaseerd op een in 1990 door de gemeente in overleg met corporaties geformuleerd afwegingsmodel. In dat model worden voorgestelde ingrepen in de woningvoorraad beoordeeld aan de hand van zeven criteria:

- 1 bouwkundige kwaliteit van de woningen;
- 2 investeringslimiet bij woningverbetering (max. 80% van vergelijkbare nieuwbouw);
- 3 stedenbouwkundige kwaliteit (de huidige en toekomstige kwaliteit van het woonmilieu waartoe de betrokken woningen behoren);
- 4 exploitatiesaldo van het betrokken complex (saldo van het complex in relatie tot de totale ABR-positie op een termijn van 15 jaar);
- 5 eigen bijdrage corporaties (bij verbetering de jaarlijkse kapitaallasten ten laste van de ABR in verband met niet-gesubsidierde investeringskosten; bij nieuwbouw de inbrengwaarde van de grondkosten in verhouding tot de restantboekwaarde en de sloopkosten);
- 6 huidige en te verwachten verhuurbaarheid (indicaties van verhuurbaarheidsproblemen);
- 7 doelgroepenbeleid (bouwen voor de buurt dan wel bouwen voor de complete stad, voor andere doelgroepen).

Naast argumenten van publiek belang, vertegenwoordigd door de gemeente speelden bij deze afweging vooral bedrijfseconomische overwegingen van de woningbeheerders een rol. Bovendien werd het al dan niet plegen van een ingreep mede beïnvloed door rijksregelingen. Met name het vigerende subsidiestelsel speelde een doorslaggevende rol.

Door de invoering van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS 1992) en de verzelfstandiging van corporaties (BBSH 1993 en de bruteringsoperatie), zijn de verhoudingen op lokaal niveau echter gewijzigd. Niet alleen is de rol van het rijk aanzienlijk verminderd, maar ook de verhouding tussen lokale overheid en woningbeheerders is drastisch gewijzigd. Met een verwachte afschaffing van het BWS per 1-1-1995, de bruterings e.d. zullen deze verhoudingen in de nabije toekomst nog verder veranderen.

De belangrijkste recente wijzigingen betreffen namelijk het subsidiestelsel en de verdeling van verantwoordelijkheden en risico's met betrekking tot ingrepen in de voorraad. Als gevolg daarvan dreigt het verbeteren van woningen onder druk te komen staan. Hoog-niveau renovatie lijkt slechts mogelijk als aanzienlijke huurverhogingen worden doorgevoerd. Minder ingrijpende verbeteringen zijn wel mogelijk tegen geringere huurverhogingen, maar in die gevallen is de prijs/kwaliteitsverhouding ten opzichte van nieuwbouw dermate

ongunstig dat verhuurbaarheidsproblemen en negatieve exploitatie-saldi reële risico's zijn. In Eindhoven heeft men reeds ervaren hoe de nieuwe regelingen de besluitvorming kunnen beïnvloeden. Voor de complexen Hemelrijken/Schoolstraat en Muzenlaan is de afweging verbetering/sloop naast de hantering van de zeven afwegingscriteria getoetst aan de mogelijkheden binnen het BWS, waaruit bleek dat verbetering een onverantwoord groot exploitatierisico in zou houden (terwijl in het BWS aan verbeteringsingrepen de voorwaarde wordt gesteld dat de exploitatie na de ingreep kostendekkend moet zijn) en dat sloop het enig juiste alternatief was.

Een consequentie van het BWS is ook dat ingrepen veel meer beschouwd moeten worden in relatie tot de vraag op de woningmarkt en tot de bestaande woningvoorraad.

Tegen de achtergrond van bovenstaande is een aanvulling op het tot nog toe gebruikte afwegingsmodel wenselijk. Hierbij zal ook meer dan in het verleden rekening gehouden moeten worden met de gescheiden verantwoordelijkheden van gemeente en woningbeheerders.

1.2 Doelstelling

In dit onderzoek wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de lokale overheid.

Als kerntaken van de gemeente worden gezien:

- de zorg voor de publieke ruimte: het bestemmen, inrichten en beheren van deze;
- de coördinatie van activiteiten op de terreinen van wonen, werken, verkeer, milieu e.d.;
- het stellen van beleidsprioriteiten op basis van vastgestelde behoeften en het effectief inzetten van publieke middelen.

Doelstelling van dit onderzoek is een methodiek voor het strategisch voorraadbeheer van de gemeentelijke overheid te ontwikkelen, toegespitst op de non-profit voorraad.

Deze methodiek kan als kader voor de gemeente dienen bij het beoordelen van ingrepen zoals sloop door woningcorporaties. De methodiek vervult een schakelfunctie tussen het Stedelijke Beheerplan en het Volkshuisvestingsplan en kan tevens dienen als onderlegger in de onderhandelingen met corporaties over ingreepvoorstellen met betrekking tot buurten.

De output van dit onderzoek heeft dan ook een tweeledige functie: een planningsfunctie en een communicatiefunctie.

Het in dit onderzoek te ontwikkelen beoordelingskader maakt het beantwoorden mogelijk van vragen als:

- Waar zijn ingrepen onder het oogpunt van verbetering van kwaliteit van woonmilieus, het meest noodzakelijk?
- Waar zijn ingrepen (waaronder eventueel sloop/vervangende nieuwbouw) vanuit het perspectief van de gemeentelijke woningmarkt, het meest wenselijk?
- Voor welke doelgroep(en) zal de te vervangen of verbeteren voorraad bestemd moeten worden?

Alvorens we in paragraaf 1.5 ingaan op de werkwijze bij het onderhavige onderzoek, zullen we in de volgende twee paragrafen iets nader op bovenstaande vragen ingaan.

1.3 Strategisch voorraadbeheer

In de loop der tijd heeft zich in het gemeentelijk beleid een verschuiving voorgedaan van woningvoorraadbeheer in enge zin naar voorraadbeheer in ruime zin. Tijdens de stadsvernieuwingsoperaties van de jaren '70 en '80 fungeerde de gemeentelijke overheid als voortrekker ten aanzien van de verbetering van de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningen. De taak van de corporaties bestond daarna voornamelijk uit het onderhouden en op peil houden van de bereikte kwaliteit.

Nu zich op dit moment een soortgelijk probleem als ten tijde van de stadsvernieuwing voordoet (ingrijpende verbetering is wederom noodzakelijk), zijn de verantwoordelijkheden en taken aanzienlijk gewijzigd. Mede onder invloed van de recente ontwikkelingen op volkshuisvestingsgebied (het BWS met consequenties voor de wijze van subsidiëring en voor vereiste huurprijzen, de verzelfstandiging van woningbouwverenigingen, de inkrimping van het stadsvernieuwingsfonds en de voorziene beëindiging van de stadsvernieuwing in 2005) is de verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheid met name komen te liggen op het woningvoorraadbeheer in ruime zin. Met minder subsidies en een gewijzigde regelgeving ten aanzien van huurprijzen, zijn de mogelijkheden om verbeteringsmaatregelen te initiëren afgenomen.

Voor de gemeente is nu veeleer een kaderstellende taak weggelegd. In overleg met woningcorporaties zal de gemeente trachten zicht te krijgen op prioriteiten bij verbetering en sloop, voorwaarden aan vervangende nieuwbouw te verbinden en afstemming te realiseren tussen ingrepen in de woningen en de aanpak van de openbare ruimte, de wijkvoorzieningen etc.

De vraag is hoe de gemeente binnen de beperkter geworden mogelijkheden toch op een strategische manier de woningvoorraad kan beheren en beheersen.

Dit **strategisch** voorraadbeheer berust bovenal op inzicht in het marktperspectief van de woningvoorraad. Daartoe is het van belang de vraag- en aanbodverhoudingen op de woningmarkt in kwalitatief en kwantitatief opzicht te kennen. Ingrepen in de voorraad worden immers niet langer enkel gebaseerd op technische tekorten, veeleer geeft de gewenste positie van woningen op de woningmarkt steeds meer de doorslag. Inzicht in de positie van woningen op de woningmarkt is van groeiende importantie.

Eén van de actuele doelstellingen van strategisch voorraadbeheer is bovendien het beïnvloeden van de scheefheid op de woningmarkt met het oog op behoud van een bepaalde goedkope voorraad, bestemd voor de doelgroepen die daarop aangewezen zijn ('lage inkomensgroepen' en 'starters').

Volgens de nota 'Volkshuisvesting in de jaren 90' is er sprake van 'dure' scheefheid als een huishouden met een te hoog inkomen in een te goedkope huurwoning woont en bestaat 'goedkope' scheefheid als een huishouden met een laag inkomen in een te dure huurwoning woont. Sinds de nota Volkshuisvesting stelt de rijksoverheid zich expliciet de taak de bestaande scheefheid tegen te gaan. Centraal in de verwezenlijking van deze taakstelling staat het bevorderen van de doorstroming zodanig dat 'goedkope scheefwoners' verhuizen naar een meer passende woning en dat 'dure scheefwoners' kunnen verhuizen naar goedkopere woningen.

Daarnaast wordt het van groot belang geacht dat de wijze waarop de beschikbare woonruimte wordt verdeeld, geen nieuwe scheefheid creeërt.

Voor de praktijk van het woningvoorraadbeheer betekent de doelstelling om scheefheid te verminderen, dat de gemeente bij iedere ingreep door verhuurders in de voorraad zich de

vraag zou moeten stellen wat de consequenties van de ingreep zijn voor de stedelijke woningmarkt. Wat zijn de te verwachten doorstromingseffecten, wat betekent het voor de voorraad goedkope woningen en hoe moet de woonruimteverdeling worden afgestemd op het voorraadbeheer?

1.4 Kwaliteit van woonmilieus

Bij ingrepen in de voorraad zijn echter niet alleen overwegingen ten aanzien van concurrentiepositie van woningen en de mate waarin zij bijdragen tot de gewenste afstemming van vraag en aanbod van belang. Ook de differentiatie in woningtype en woonmilieu, wordt steeds meer bepalend.

De zorg voor het woonmilieu is van grote importantie. De wijze waarop bewoners van een stad het wonen en het verblijf in de stad waarderen, wordt in sterke mate bepaald door de kwaliteit van het woonmilieu van de buurt waarin men woont. Met woonmilieu wordt bedoeld op het geheel van samenhangende kwaliteitsaspecten van een buurt:

- fysieke aspecten, zoals de variatie in woningtypen, bouwperiode, historische of architectonische waarde van de gebouwen etc.;
- stedenbouwkundige aspecten, waaronder de verkeersstructuur, de ligging van de buurt in de stad, de woningdichtheid, de inrichting van het openbare gebied;
- functionele aspecten, als de aanwezigheid van commerciële voorzieningen en dienstverlenende instellingen;
- sociale aspecten, onder te verdelen in sociaal-geografische aspecten (de binding van bewoners met hun buurt, sociale samenhang tussen bewoners, de status van de buurt en haar bewoners), sociaal-culturele aspecten (de variatie in leefstijlen van huishoudens) en sociaal-economische aspecten (de variatie in het inkomen, de inkomensbron en de woonlasten van huishoudens);
- demografische aspecten (de variatie in huishoudtypen, woningbezetting etc.).

De waardering van woonmilieus is gedifferentieerd en dynamisch. Elk aspect van het woonmilieu wordt aan de hand van verschillende criteria beoordeeld, al naar gelang het huishoudtype en leefstijl. De mate waarin een woonmilieu wordt gewaardeerd, hangt ten dele af van een rationele afweging van aspecten, maar heeft vooral emotionele gronden.

De aandacht van de gemeentelijke overheid voor woonmilieus wordt ingegeven door de toegenomen differentiatie en dynamiek in de waardering van woonmilieus gedurende de afgelopen decennia.

Hier heeft de overheid dus een taak: het vergroten van de verscheidenheid in woonmilieus. Met de zorg voor openbare ruimte kan ze voorwaardescheppend optreden. Om aan de snel veranderende en gedifferentieerde vraag naar woonmilieukwaliteit te kunnen voldoen is kennis van bestaande en wenselijke woonmilieus noodzakelijk. Additionele ruimtelijke investeringen zullen op die kennis gebaseerd dienen te worden. Kennis van woonmilieus biedt de mogelijk vragen te beantwoorden als:

- Hoe groot is de behoefte/noodzaak om te sturen in de woonmilieukwaliteit en welke mogelijkheden biedt het gemeentelijk instrumentarium bij het beïnvloeden van woonmilieukwaliteit? Voor welke aspecten van de woonmilieukwaliteit is sturing mogelijk c.q. noodzakelijk?
- Welk nieuwe woningtypen kunnen op welke lokatie ten behoeve van welke

doelgroepen worden gerealiseerd?

- In welk opzicht en in welke mate verandert een bestaand woonmilieu door gehele of gedeeltelijke sloop van woningcomplexen?
- Welke relatie bestaat er tussen ingrepen in de woningvoorraad en het toewijzingsbeleid? Welke relatie is gewenst?
- Welk voorzieningenniveau is in welk woonmilieu vereist?

Tegelijkertijd kan de lokale overheid met het streven naar verscheidenheid in woonmilieus een van de negatieve effecten van scheefheidsbestrijding tegengaan. Scheefheidsbestrijding kan immers leiden tot sociale segregatie. Daarom dient de scheefheidsbestrijding door de overheid nauwlettend te worden gevolgd en, waar mogelijk en wenselijk, te worden beïnvloed met woonmilieudifferentiatie.

1.5 Het onderzoek

Een hulpmiddel bij strategisch voorraadbeheer is de strategische planningsmethode. Strategische planning is de systematische voorbereiding van het beantwoorden van de vraag wanneer de organisatie welke producten aan welk publiek in welk marktgebied zal aanbieden en met welke globale hulpmiddelen en organisatorische voorzieningen zij dat zal doen (Sweringa, 1989). Elementen van deze methode zijn o.a. het maken van sterke/zwakte-analyses, onderzoek naar kansen en bedreigingen en het maken van strategische keuzes.

Deze strategische planningsmethode zal als "methodisch kader" voor het door ons te verrichten onderzoek dienen en levert bouwstenen voor strategisch voorraadbeheer.

In het onderzoek wordt bovendien aangesloten bij het signalerings- en bewakingssysteem dat door de afdeling Volkshuisvesting en Stadsbeheer van de gemeente Eindhoven in het kader van het stedelijkbeheerplan is ontwikkeld. Het ruimtelijk niveau waarop het onderzoek betrekking heeft, correspondeert dan ook met het niveau waarop de gemeente in dit systeem haar gegevens verzamelt: het zogenaamde clusterniveau (clusters zijn onderdelen van de statistische buurt). Dit clusterniveau komt bovendien vaak overeen met het niveau van technisch complexen, dat door woningbouwverenigingen gehanteerd wordt.

In overleg met de opdrachtgever zijn een aantal buurtclusters geselecteerd die als exemplarische cases voor de te ontwikkelen methodiek dienen.

Het onderzoek bestaat uit de volgende stappen:

- 1 Inventarisatie en analyse van de geselecteerde clusters (sterkte/zwakte-analyse);
- 2 Onderzoek naar de kansen en bedreigingen, vanuit de ruimtelijke context en vanuit de woningmarkt;
- 3 Aanzetten tot strategiebepaling.

Via deze stappen wordt het onderzoek gestructureerd.

Stap 1

Vanuit de optiek van woonmilieukwaliteit wordt inzicht gegeven in de sterke en zwakke aspecten van de ruimtelijke structuur van clusters (en van de wijken waarin deze clusters gelegen zijn). Antwoord wordt gegeven op de vraag waar de tekorten in de

woonmilieukwaliteit het grootst zijn en waar dus ingrepen, vanuit het perspectief van de woonmilieukwaliteit, het meest noodzakelijk zijn.

Met dat doel wordt de huidige kwaliteit van woonmilieus in beeld gebracht. Aan de hand van beschikbare gegevens uit gemeentelijke bestanden zullen functionele, stedenbouwkundige, sociale en demografische tekorten in de woonmilieukwaliteit opgespoord worden. Als hulpmiddel hierbij zullen zogenaamde kwaliteitsprofielen van 'buurtclusters' gemaakt worden, die de sterke en zwakke punten in beeld brengen.

Naast de analyse van de woonmilieukwaliteit, wordt de actuele sterkte van de marktpositie van clusters bepaald.

In hoofdstuk 2 wordt van verslag gedaan van deze eerste stap.

Stap 2

Alvorens tot strategiebepaling over te gaan, is in het kader van de strategische planning een verkenning van omgevingsfactoren van belang. Deze factoren kunnen onderverdeeld worden in kansen die bijdragen tot het behalen van gestelde doelen en bedreigingen die voor bestaande of toekomstige doelstellingen een gevaar kunnen opleveren. In stap 2 worden de kansen en bedreigingen in beeld gebracht.

Gedacht wordt aan:

- ontwikkelingen aan de vraagkant van de markt (bijvoorbeeld de toename van kleine en oudere huishoudens);
- ontwikkelingen aan de aanbodkant van de markt (concurrentie, o.a. tussen de koop- en huursector);
- ontwikkelingen in de woonomgeving (veranderingen in het aanbod van voorzieningen, overlastsituaties e.d.);
- vernieuwing van de stad (de relatie van woonbuurten met grootschalige stedelijke vernieuwingsprojecten);
- ontwikkelingen in de technologie (toenemende home-automation and information-networks);
- ontwikkelingen op macroniveau (economische en demografische ontwikkelingen, ontwikkeling inkomensstructuur e.d.).

Daarnaast spelen beleidsontwikkelingen een belangrijke rol.

Het beleid van de Rijksoverheid inzake nieuwbouw, de beëindiging van de stadsvernieuwing, terugdringing van scheefheid, de verzelfstandiging van woningbouwverenigingen, deregulering van woonruimteverdeling, VINEX-sleutelprojecten en sociale vernieuwing vormen kansen en bedreigingen voor het lokale voorraadbeleid.

Het betreft ontwikkelingen die nauwelijks gestuurd kunnen worden. Wel kan de gemeente hierop inspelen door ze te beschouwen als versterking dan wel verzwakking van de noodzaak om in te grijpen en als randvoorwaarden bij de keuze voor ingrepen.

In het onderhavige onderzoek is de bestudering van kansen en bedreigingen, gewongen door de tijd, beperkt tot een deel van de ruimtelijke invloedsfactoren en de perspectieven op de woningmarkt.

Hiertoe zullen bewerkingen plaats vinden van de resultaten van het gemeentelijke sleutelfiguren-onderzoek, van data-bestanden van de Federatie van Eindhovense corporaties en van recent verschenen onderzoeksrapporten.

In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de identificatie van kansen en bedreigingen

Stap 3

In de derde stap wordt de sterkte c.q. zwakte van clusters in verband gebracht met kansen en bedreigingen. De ingreep in clusters met een vergelijkbare zwakte kan verschillend zijn door de kansen of bedreigingen die vanwege een bepaalde locatie of een bepaalde vraagdruk aanwezig zijn.

Voordien wordt in stap 3 een kort overzicht gegeven van de consequenties van verschillende scenario's voor de meest drastische ingreep: sloop/vervangende nieuwbouw. De kennis van deze consequenties is een noodzakelijke voorwaarde voor de strategiebepaling.

Hoofdstuk 4 gaat in op deze stap. De prioriteitsstelling die volgt uit de combinatie van sterke en zwakte aan kansen en bedreigingen, kan als onderlegger fungeren in de besluitvormingsfase van het strategisch voorraadbeheer.

2 Sterkte en zwakte van het woonmilieu en de marktpositie

2.1 Inleiding

Doelstelling van deze eerste stap in het onderzoek is, aan de hand van beschikbare gegevens uit gemeentelijke bestanden een oordeel uit te spreken over de woonmilieukwaliteit en de marktpositie van ruimtelijke eenheden te ontdekken.

Als belangrijkste informatiebron bij deze onderzoeksstap heeft het gemeentelijk "sleutelfiguren-onderzoek" in het kader van het Stedelijk Beheerplan, gediend. Dit onderzoek, waarvan de resultaten in november 1992 werden gepubliceerd, geeft een actueel inzicht in de fysieke, functionele en sociale kwaliteiten van wijken en buurten.

Het onderzoek naar de sterkte/zwakte van ruimtelijke eenheden wat betreft de woonmilieukwaliteit en de marktpositie heeft op het schaalniveau van het zogeheten "cluster" (een stedenbouwkundig homogeen deel van een wijk) plaats gevonden.

Met betrekking tot de begrenzingen en codering van clusters wordt het Stedelijk Beheerplan gevolgd. Eindhoven telt meer dan 800 clusters.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van de gekozen methode om de sterke en zwakte plekken van clusters en wijken bloot te leggen. Aan het slot van dit hoofdstuk wordt de sterkte en zwakte van een zeventiental clusters behandeld.

2.2 Typering van clusters

Ieder cluster in Eindhoven vormt een homogene eenheid. Dit wil zeggen dat vrijwel alle woningen in dezelfde periode gebouwd werden, dat de stapelingsvorm van de woningen in vrijwel het gehele gebied hetzelfde is (ofwel grotendeels laagbouw, ofwel grotendeels hoogbouw), dat één eigendomsvorm domineert (ofwel huur, ofwel koop) en dat de stedenbouwkundige structuur kenmerkend is voor het hele gebied.

Op basis van deze criteria zijn de clusters getypeerd. In het onderzoek "Woonmilieus in Eindhoven" (Van Dooremalen, 1992), waarin de woonmilieutypologie ten behoeve van het Stedelijk Beheerplan werd ontwikkeld, zijn de clusters "gelabeld". In het vervolg van dit verhaal wordt zo'n label "woonmilieutype" genoemd.

In de non-profit huursector bestaan de volgende 10 woonmilieutypen :

Type 1.1	laagbouw / vooroorlogse arbeidersbuurt
Type 2.1	laagbouw / vooroorlogse middenstandsbuurt
Type 4.1	laagbouw / lintbebouwing
Type 7.1	laagbouw / rijtjeswoningen 1946 - 1964
Type 8.1	laagbouw / rijtjeswoningen 1964 - 1975
Type 9.1	laagbouw / rijtjeswoningen 1976 - 1992
Type 10.1	laagbouw / hoven en paden
Type 5.2	hoogbouw langs hoofdwegen
Type 6.2	hoogbouw binnen de buurt
Type 6.6	bejaardenflats binnen de buurt

2.3 Kwaliteitsaspecten

In het Stedelijk Beheerplan is het begrip "ruimtelijke kwaliteit" onderverdeeld in 25 aspecten, verdeeld over 3 groepen: fysiek (fy), functioneel (fu) en sociaal (s).

Ieder cluster is door professionele deskundigen beoordeeld aan de hand van een gestructureerde referentielijst, waarin de kwaliteitsaspecten zijn opgenomen. Per kwaliteitsaspect hadden de deskundigen (sleutelfiguren) de keuze uit vijf mogelijke, kwalitatieve beoordelingen. Bij iedere kwalitatieve beoordeling hoort een kwantitatieve uitspraak (variërend van 1 = slecht/laag tot 5 = goed/hog).

In de analyse van de woonmilieukwaliteit worden alle kwaliteitsaspecten uit het sleutelfiguren-onderzoek meegenomen. Een uitzondering vormen de aspecten "sociale verhuurbaarheid" (m.n. mutatiegraad) en woonappreciatie (populariteit). Deze aspecten bepalen de sterkte/zwakte van de marktpositie van clusters.

2.4 Normering t.b.v. sterkte/zwakte-analyse

Om sterke en zwakte punten in de ruimtelijke structuur van clusters weer te kunnen geven, moeten normen worden gedefinieerd. Onder- en overschrijdingen van de norm zijn dan respectievelijk zwakte en sterke punten.

In dit onderzoek wordt bij de signalering van sterke en zwakte punten gebruik gemaakt van twee typen normen:

- 1 **een grensnorm:** in de methodiek van het sleutelfiguren-onderzoek geldt voor vrijwel alle aspecten, dat de score 3 aan een cluster wordt toegekend als de kwaliteit 'voldoende' of 'normaal' is. Deze score wordt als 'grensnorm' gebruikt.
- 2 **een gedifferentieerde norm** (toegesplitst op de specifieke kenmerken van het gebied), in het vervolg de "**woonmilieu-norm**" genoemd: de woonmilieunorm is de berekende gemiddelde score van de clusters behorend tot één en hetzelfde woonmilieutype;

De berekening van woonmilieunormen resulteert in niet-gehele getallen. Ten behoeve van de vergelijking van de clusterscore met de woonmilieunorm, worden deze getallen naar boven of beneden afgerond tot een gehele waarde.

Per kwaliteitsaspect worden beide typen normen gebruikt. De grensnorm is echter in eerste instantie maatgevend. Afwijkingen van deze grensnorm bepalen of een kwaliteitsaspect als "zwak" of als "sterk" moet worden betiteld. Van een zwak punt is sprake als de score van een cluster de grensnorm onderschrijft (dus kleiner is dan 3), sterke punten worden gedefinieerd als overschrijdingen van de grensnorm. Indien de score precies 3 bedraagt, wordt het punt in principe "neutraal" genoemd. Hier speelt echter de woonmilieunorm een rol: in het geval dat het cluster (of de wijk) een 3 scoort en de woonmilieunorm is ongelijk aan 3, dan noemen we dit punt *relatief* sterk (als de woonmilieunorm kleiner dan 3 is) of *relatief* zwak (als de woonmilieunorm groter dan 3 is).

De vergelijking van de clusterscore met de woonmilieunorm gaat verder dan de beoordeling van relatieve sterkte en zwakte. Bij ieder zwak punt zal namelijk opgemerkt worden in hoeverre het cluster ook afwijkt van de gedifferentieerde norm: is het cluster ook zwakker dan het gemiddelde van soortgelijke clusters?

Van zwakte punten wordt bovendien de mate van zwakte aangegeven: voor de clusters geldt dat van een zeer zwak punt sprake is als de score op een bepaald kwaliteitsaspect niet hoger is

dan 1. Een score 2 wordt minder ernstig beschouwd: het kwaliteitsaspect wordt dan zwak genoemd (zonder het bijwoord *zeer*).

2.5 Sterkte en zwakte van geselecteerde clusters

Gezien het explorerend karakter van het onderzoek zijn een beperkt aantal clusters geselecteerd. Deze selectie uit de populatie van meer dan 800 Eindhovense clusters (zie het Stedelijk Beheerplan), is noodzakelijk vanwege de bewerkelijkheid van het berekenen van normen. Bovendien zijn niet alle clusters in het kader van het onderhavige onderzoek interessant.

De selectie is grotendeels tot stand gekomen in overleg met de opdrachtgever. In dat overleg werden ca. 10 clusters aangewezen als zgn. "problematisch". Naast deze probleemclusters zijn nog enkele andere clusters geselecteerd, zodanig dat vrijwel ieder woonmilieutype, waarin non-profit woningen aanwezig zijn, voorkomt.

In het onderhavige onderzoek zijn voor 16 clusters en 12 wijken, waarin deze gelegen zijn, de sterke, zwakke en zeer zwakke punten in beeld gebracht. De 16 clusters behoren tot de volgende woonmilieutypen:

223 A1	laagbouw / vooroorlogse arbeidersbuurt
302 B1	"
524 A3	laagbouw / vooroorlogse middenstandsbuurt
423 A1	laagbouw / lintbebouwing
226 B2	laagbouw / rijtjeswoningen 1946 - 1964
302 B7	"
484 B1	laagbouw / rijtjeswoningen 1964 - 1975
486 A5	"
462 A6	laagbouw / rijtjeswoningen 1976 - 1992
443 A3	laagbouw / hoven en paden
443 A8	"
443 A2	hoogbouw langs hoofdwegen
425 A4	"
622 A2	"
624 D4	"
486 A6	hoogbouw binnen de buurt

Bijlage 1 laat zien waar de 16 clusters in Eindhoven gesitueerd zijn.

Een overzicht van de sterke zwakke punten in de woonmilieukwaliteit van de geselecteerde clusters is opgenomen als bijlage 2 (a t/m p).

Een kwalificatie van de marktpositie van clusters (waarin deze zich onderscheidt van clusters met hetzelfde woningtype of dezelfde huurprijsklasse) is verkregen door de beoordelingen van sleutelpersonen van de sociale verhuurbaarheid en de woonappreciatie. Onder "sociale verhuurbaarheid" worden doorstroming, leegstand en woningweigering verstaan en met "woonappreciatie" wordt op de populariteit en de sociale woonkwaliteit gedoeld.

De sociale verhuurbaarheid en de woonappreciatie worden analoog aan de 23 ruimtelijke kwaliteitsaspecten behandeld. In de bijlagen 3a en 3b zijn de scores van de clusters op respectievelijk de sociale verhuurbaarheid en de woonappreciatie opgenomen.

2.6 Sterkte/zwakte-analyse samengevat

2.6.1 Sterkte en zwakte van het woonmilieu

Uit de sterkte/zwakte-analyse van de 16 onderzochte clusters die op hun woonmilieukwaliteiten werden onderzocht, ontstaat het volgende beeld:

Tabel 2.1: Sterkte/zwakte van het woonmilieu van de geselecteerde clusters

Cluster	zeer zwak	zwak	rel. zwak	neutraal	rel. sterk	sterk	Sterkte/zwakte
223 A1	6	3	0	7	2	5	7/9 ZWAK
226 B2	4	7	0	9	0	3	3/11 ZWAK
302 B1	3	7	1	4	2	6	8/10 ZWAK
302 B7	3	6	2	5	0	7	7/11 ZWAK
423 A1	1	2	0	10	2	8	10/3 STERK
425 A4	1	4	0	13	0	5	5/5 NEUTRAAL
443 A2	2	4	0	10	0	7	7/6 NEUTRAAL
443 A3	1	2	0	12	1	7	8/3 STERK
443 A8	1	1	0	13	1	7	8/2 STERK
462 A6	0	6	1	7	0	9	9/7 STERK
484 B1	2	5	2	6	1	7	8/9 NEUTRAAL
486 A5	0	2	0	11	2	8	10/2 STERK
486 A6	0	2	1	11	0	9	9/3 STERK
524 A3	2	7	1	5	1	7	8/10 ZWAK
622 A2	0	4	0	12	0	7	7/4 STERK
624 D4	2	7	1	8	0	5	5/10 ZWAK
Totaal	28	69	9	143	12	107	107/97

Op basis van de verhouding tussen het aantal sterke en zwakke punten is een eindoordeel over de woonmilieukwaliteit van de clusters geveld. De woonmilieukwaliteit wordt als ZWAK betiteld indien het aantal zwakke punten het aantal sterke punten te boven gaat (waarbij geldt dat het verschil minimaal twee moet zijn). Indien het aantal zwakke punten ongeveer gelijk is aan het aantal sterke punten (maximaal één zwak punt meer of minder), dan wordt de woonmilieukwaliteit NEUTRAAL genoemd. Van een STERK woonmilieu is sprake indien het aantal sterke punten het aantal zwakke punten met minimaal twee overschrijdt. De betiteling van zwak, neutraal of sterk (in laatste kolom van bovenstaande tabel) zal in hoofdstuk 4 gebruikt worden.

De zwakke clusters:

Cluster 226 B2 (type: laagbouw/rijtjeswoningen 1946 - 1964) heeft de meeste zwakke punten. Van dit cluster werden vier kwaliteitsaspecten zeer negatief beoordeeld (zijn derhalve zeer zwakke punten) en werden zeven aspecten in mindere mate negatief beoordeeld (zwakke punten). Zwakke punten zijn met name geconstateerd in fysieke (bouwkundige kwaliteit, riolering en uiterlijke verschijningsvorm) en functionele zin (groen-, speel- en recreatieve voorzieningen). Tegenover deze elf zwakke punten staan in dit cluster slechts drie sterke punten (dat wil zeggen: drie kwaliteitsaspecten werden hoger dan de norm beoordeeld).

Ook in de volgende clusters zijn meer zwakke dan sterke punten geconstateerd:

223 A1 (type: laagbouw/vooroorslogs arbeidersbuurt), 302 B1 (laagbouw/vooroorslogs arbeiders buurt), 302 B7 (laagbouw/rijtjeswoningen 1946-1975), 524 A3 (laagbouw/vooroorslogse middenstandsbuurt) en 624 D4 (hoogbouw langs hoofdwegen). Alle clusters scoren in sociaal opzicht zwak: extra aandacht van meerdere instanties is nodig ter voorkoming of zelfs ter oplossing van sociaal-maatschappelijke problemen. In cluster 624 D4 is ook de sociale veiligheid zwak.

In 223 A1 zijn met name sociale kenmerken zeer zwak (4 van 6), zwakker dan "normaal" voor dit type. Daarnaast is één fysiek kenmerk (kwaliteit van de riolering) en één functioneel kenmerk (sport- en recreatieve voorzieningen) zeer zwak. Drie zwakke kenmerken zijn "inrichting openbare ruimte", "kwaliteit speelvoorzieningen" en "uiterlijke verschijningsvorm". Vijf kenmerken zijn sterk, twee relatief sterk en zeven neutraal.

Sterke clusters zijn:

423 A1 (laagbouw/lintbebouwing), 443 A3 en 443 A8 (laagbouw/paden en hoven), 462 A6, (laagbouw/rijtjeswoningen, 1976-1992), 486 A5 (laagbouw/rijtjeswoningen, 1964-1975), 486 A6 (hoogbouw binnen de buurt) en 622 A2 (hoogbouw lang hoofdwegen). Dit neemt niet weg dat in deze sterke clusters belangrijke punten zwak zijn. In 443 A8 is de sociale veiligheid negatief beoordeeld (er wordt geklaagd over sociaal-onveilige lokaties). In 485 A5 en 486 A6 is volgens het opbouwwerk bewonersondersteuning nodig ter voorkoming van mogelijke problemen.

Het cluster 423 A1 scoort op acht kenmerken sterk (met name technische en functionele kenmerken), op twaalf kenmerken relatief sterk of neutraal (met name sociale kenmerken) en slechts op drie kenmerken (zeer) zwak. Eén van de zwakke punten van 423 A1 is het feit dat dit gebied extra aandacht vraagt van de politie.

2.6.2 Sterkte en zwakte van de marktpositie

Van de geselecteerde clusters is de marktpositie te bepalen aan de hand van de scores op twee kwaliteitsaspecten: sociale verhuurbaarheid en woonappreciatie. Op basis van de bijlagen 3a en 3b waarin per cluster de sociale verhuurbaarheid en de woonappreciatie werden geschetst, kan het volgende beeld worden samengesteld. Gelijk aan het eindoordeel van de woonmilieukwaliteit is ook de marktpositie beoordeeld als ZWAK, NEUTRAAL of STERK. De procedure is echter niet dezelfde vanwege het feit dat slechts twee aspecten een indicatie geven van de marktpositie. Het eindoordeel is daarom, wat de marktpositie betreft, een optelling van de beoordeling van deze twee aspecten.

Tabel 2.2: Sterkte/zwakte van de marktpositie van de geselecteerde clusters

Cluster	Sociale verhuurbaarheid	Woonappreciatie	Sterkte/zwakte
223 A1	zwak	zwak	ZWAK
226 B2	rel. zwak	neutraal	ZWAK
302 B1	zwak	zwak	ZWAK
302 B7	zwak	zeer zwak	ZWAK
423 A1	neutraal	neutraal	NEUTRAAL
425 A4	zeer zwak	neutraal	ZWAK
443 A2	sterk	zwak	NEUTRAAL
443 A3	sterk	neutraal	STERK
443 A8	sterk	rel. zwak	STERK
462 A6	zwak	zwak	ZWAK
484 B1	sterk	sterk	STERK
486 A5	sterk	sterk	STERK
486 A6	zeer zwak	sterk	ZWAK
524 A3	rel. zwak	zwak	ZWAK
622 A2	neutraal	neutraal	NEUTRAAL
624 D4	zwak	zeer zwak	ZWAK

3 Kansen en bedreigingen die bestaan in de ruimtelijke omgeving en op de woningmarkt

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de kansen en bedreigingen belicht. Het toekomstperspectief van een cluster wordt, bij handhaving van de woonbestemming, in belangrijke mate bepaald door de ruimtelijke context van het cluster en door de vraagdruk van het woningtype dat in het cluster aanwezig is. De kansen en bedreigingen die gelegen zijn in de woningmarkt worden geïnventariseerd aan de hand van de recente marktverhoudingen bij twee verschillende uitgangssituaties: een woonruimteverdelingssysteem volgens de huidige condities en een woonruimteverdelingssysteem waarbij de mogelijkheden van woningzoekenden ruimer zijn (respectievelijk een trend- en een marktscenario genoemd).

Voorafgaand aan de inventarisatie van kansen en bedreigingen op de woningmarkt, worden de kansen en bedreigingen die gelegen zijn in de ruimtelijke context van clusters in kaart gebracht.

3.2 Kansen en bedreigingen in de ruimtelijke omgeving

In de inleiding werd opgemerkt dat ruimtelijke omgevingsvariabelen van invloed zijn op de toekomst van een cluster. Een extreem voorbeeld daarvan is de onvermijdelijke invloed van het sleutelproject West-Corridor op aangrenzende woonbuurten. Momenteel is nog niet geheel duidelijk of deze invloed een KANS (investeringen in de woonbuurten, aanleiding voor projecten in het kader van sociale vernieuwing) danwel een BEDREIGING (sloop) inhoudt.

Veelal is de invloed van de omgeving niet zo concreet als in dit voorbeeld.

Wel geldt vrijwel algemeen dat de kwaliteit van een grotere ruimtelijke eenheid van invloed is op de prioriteit van maatregelen. De noodzaak van aanpak van problemen in een cluster is groter indien ook op een hoger schaalniveau de ruimtelijke kwaliteit tekort schiet. In deze paragraaf zal met behulp van dezelfde indicatoren als in hoofdstuk 2 de ruimtelijke kwaliteit van wijken in beeld gebracht worden. Indien de ruimtelijke kwaliteit op wijkniveau goed blijkt te zijn, dan wordt gesproken van een kans die de ruimtelijke omgeving aan het cluster biedt. Van een bedreiging wordt gesproken indien de ruimtelijke kwaliteit van de wijk onvoldoende is.

De methodiek die gebruikt werd bij de meting van sterke en zwakke punten van clusters, is eveneens gehanteerd bij het in beeld brengen van de kansen en bedreigingen die aanwezig zijn in de ruimtelijke kwaliteit van de wijk.

Ook op wijkniveau gelden twee normen: een grensnorm en een gedifferentieerde norm (de 'stadsdeelnorm'). De gemiddelde score van clusters die tot één wijk behoren, wordt met beide normen vergeleken. De grensnorm is de neutrale beoordeling van aspecten (een 3). De stadsdeelnorm is de gemiddelde beoordeling van alle wijken die behoren tot hetzelfde stadsdeel. Bijlage 4 geeft per wijk een overzicht van de sterke en zwakke punten.

De tabel op de volgende pagina toont per wijk het aantal kwaliteitsaspecten dat zeer zwak, zwak, relatief zwak, neutraal, relatief sterk en sterk moet worden genoemd.

Op basis van de verhouding tussen het aantal sterke en zwakke punten wordt de ruimtelijke kwaliteit getypeerd. Indien op wijkniveau meer zwakke dan sterke punten bestaan, dan wordt

gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit van de wijk meer **BEDREIGINGEN** dan kansen in zich heeft. De wijk biedt meer **KANSEN** dan bedreigingen indien de verhouding in het voordeel van de sterke punten uitvalt. Bij een verhouding van ongeveer 1 op 1 is de ruimtelijke kwaliteit van de wijk neutraal.

Tabel 3.1: Kansen en bedreigingen van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk

Wijk	zeer zwak	zwak	rel. zwak	neutraal	rel. sterk	sterk	Sterkte/ Zwakte	
223	3	3	2	8	3	4	7/6	NEUTRAAL
226	3	5	1	10	0	4	4/7	BEDREIGING
302	1	7	4	6	0	5	5/8	BEDREIGING
423	1	3	0	8	2	9	11/4	KANS
425	0	6	1	9	1	6	7/6	NEUTRAAL
443	1	3	0	11	2	6	8/4	KANS
462	0	1	1	7	2	12	14/1	KANS
484	0	3	0	11	0	9	9/3	KANS
486	1	2	0	11	1	8	9/3	KANS
524	1	5	0	10	0	7	7/6	NEUTRAAL
622	0	1	1	10	2	9	11/1	KANS
624	1	8	1	9	0	4	4/9	BEDREIGING
Totaal	12	47	11	110	13	83	83/59	

3.3 Kansen en bedreigingen op de woningmarkt in het trendscenario

In deze paragraaf wordt in eerste instantie uitgegaan van het trendscenario. Marktverhoudingen worden in beeld gebracht door de voorraad en het aanbod van verschillende woningtypen te confronteren met de voorkeur van ingeschreven woningzoekenden (de geregistreerde vraag). De verhouding tussen voorraad en vraag is een indicator voor de woningmarktpositie van woningtypen.

Per 1-1-1991 staan er in de gemeente Eindhoven 80.942 woningen en 2790 wooneenheden. In de periode van 1986 t/m 1990 werd de woningvoorraad met bijna 6350 woningen uitgebreid. Per jaar werden gemiddeld 1380 nieuwe woningen gebouwd, 40 nieuwe woningen verkregen door splitsing, herbesteding tot woonruimte e.d. en 150 woningen onttrokken aan de voorraad door sloop, brand, buitengebruikstelling, verandering van bestemming e.d.

Circa 39.000 woningen in Eindhoven behoren tot de sociale huursector. Dit is bijna de helft van de totale Eindhovense woningvoorraad (48%). In de toekomst zal dat percentage dalen. Het einde aan de groei van de sociale huurwoningvoorraad lijkt in zicht. In 1986 werden

nog 600 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, in 1990 waren dit nog maar 356 woningen. Daarna liet het aantal weer tijdelijk op tot 383 in 1991, 447 in 1992 en het programma voor 1993 is bijna 500 woningen. De verwachtingen voor 1994 zijn echter somber: voorlopig is het geplande aantal nihil.

Van de 39.000 sociale huurwoningen is een kwart in handen van het (voormalige) gemeentelijk woningbedrijf, de rest is in het bezit van de vijf Eindhovense woningbouwcorporaties.

In dit hoofdstuk wordt allereerst het aanbod van sociale huurwoningen beschreven. Differentiatie naar woningtype (eengezinswoning, meergezinswoning, bejaardenwoning, bejaardenflat, zit-slaapkamerwoning, duplexwoning) en naar huurprijs staan daarin centraal.

Aansluitend worden de kenmerken van de vraag naar sociale huurwoningen beschreven. De vraag wordt in dit verband gevormd door de woningzoekenden die bij de Federatie zijn ingeschreven.

Het beschikbare datamateriaal legt de nodige beperkingen op. De beschikbare gegevens stemmen niet geheel overeen met de informatie die voor dit onderzoek wenselijk wordt geacht. Zo is het onderscheid in woningtypen en huishoudtypen beperkt en globaal. Een andere beperking die door het bronmateriaal werd opgelegd, was het feit dat een aantal gegevens slechts beschikbaar waren voor de Eindhovense woningmarkt en niet voor het woningmarktgebied Eindhoven e.o. De schaalvergroting van de regionale volkshuisvesting die recentelijk in gang werd gezet, kon in dit onderzoek niet worden gevolgd. De cijfers en conclusies beperken zich tot de gemeente Eindhoven. Bij de interpretatie ervan moet men zich dus bewust zijn dat de woningmarkt op een hoger schaalniveau een versterkend of verzwakkend effect kan hebben.

Als bronnen bij het in beeld brengen van de kansen en bedreigingen, hebben in hoofdzaak gediend de rapportage van de Federatie (1990), het jaarboek (1990) en het verslag Kwalitatieve Woningbehoefte 1992, beide van de Hoofdafdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente.

3.3.1 Kenmerken van de voorraad non profit-huurwoningen

In de onderstaande tabel is te zien uit welke woningtypen de sociale huurwoningvoorraad bestaat. In dit onderzoek worden achttien verschillende typen onderscheiden: zes woningtypen en drie huurprijsklassen.

Tabel 3.2 is een bewerking van het bronmateriaal. In dat bronmateriaal zijn de huurprijzen op een andere manier gecategoriseerd. Aanpassing daarvan is noodzakelijk voor de vergelijkbaarheid met andere gegevens. Er wordt in het onderhavige onderzoek gewerkt met drie huurprijsklassen: < 450, van 450 tot 600 en > 600.

In de rechterkolom van tabel 3.2 is per woningtype het aantal huurcontracten aangegeven dat in 1990 werd afgesloten. Het aantal vrijgekomen woningen in de voorraad benadert het aantal afgesloten huurcontracten (aantal afgesloten huurcontracten = aantal vrijgekomen woningen in de voorraad + aantal nieuwbouwwoningen). De mutatiegraad is bij benadering gelijk aan de verhouding van het aantal afgesloten huurcontracten tot de omvang van de voorraad.

Tabel 3.2: Sociale huurwoningvoorraad per 1-1-1991

Woningtype	Kale maandhuur				aantal afgesloten huurcontr. in 1990	benadering van de mutatiegraad
	< 450	450-600	> 600	Totaal		
Eengezinswoning	14589	8196	3833	26619	1643	6,2%
Etagewoning	5863	1851	1099	8813	1097	12,4%
Bejaardenwoning	1005	548	158	1711	119	7,0%
Bejaardenflat	522	106	47	675	94	13,9%
Zit-slaapk.woning	618	3	0	621	51	8,2%
Duplexwoning	513	0	0	513	93	18,1%
Totaal	23110	10704	5137	38952	3521	9,0%

Bron: Federatie Eindhoven (gegevens bewerkt)

Kenmerken van de voorraad eengezinswoningen

Per 1-1-1991 bestaat 68% van de Eindhovense sociale huurwoningvoorraad uit eengezinswoningen; 55% (14600) heeft een huur lager dan 450 gulden, van 31% (8200) ligt de huur tussen 450 en 600 gulden en 14% (3833) van dit type uit de sociale voorraad heeft een huur die hoger is dan 600 gulden.

In 1990 werden 1643 eengezinswoningen toegewezen. Dit is slechts 6% van het totale bestand sociale eengezinswoningen. De mutatiegraad is zelfs lager dan 6%, aannemende dat een deel van de toegewezen woningen nieuwbouw is.

Kenmerken van de voorraad etagewoningen

Bijna een kwart (23%) van de sociale woningvoorraad bestaat uit meergezinswoningen. Van dat deel heeft 66% (5865 woningen) een huur die lager is dan 450 gulden; 13% (1099 woningen) heeft een huur hoger dan 600 gulden.

In 1990 werden 1097 etagewoningen toegewezen: 12% van de voorraad sociale etagewoningen.

Kenmerken van de voorraad bejaardenwoningen en -flats

Een kleine 5% van de totale Eindhovense woningvoorraad wordt gevormd door bejaardenwoningen en bejaardenflats. Het betreft 3847 woningen, waarvan 400 in de laatste vijf jaar gebouwd zijn. In die periode is de voorraad bejaardenwoningen dus met meer dan 10% procent gegroeid.

De vijf Eindhovense corporaties en het gemeentelijk woningbedrijf bezitten samen 2387 woonruimten voor bejaarden (62% van de totale voorraad bejaardenwoningen; Onderzoek & Statistiek Eindhoven, 1991). Zij maken onderscheid tussen bejaardenwoningen (1711) en bejaardenflats (675).

Van 59% van de bejaardenwoningen is de huur lager dan 450 gulden. Bejaardenflats zijn gemiddeld goedkoper: 77% van de 676 woningen hebben een huur die lager is dan 450 gulden.

De doorstroming in flats is bijna 2 keer zo groot als de doorstroming in bejaardenwoningen (resp. 14 en 7%).

Kenmerken van de voorraad zit-slaapkamerwoningen en duplexwoningen

De sociale huurwoningvoorraad telt 621 zit-slaapkamerwoningen. Dit type is vergelijkbaar met de meer bekende HAT-eenheid, gebouwd in de jaren 70 met tot doel passende huisvesting te bieden aan startende een- en tweepersoonshuishoudens.

Bijna alle woningen hebben een huur die lager is dan 450 gulden. De mutatiegraad is zeer gering (ca. 8%), zelfs beneden het gemiddelde.

Ook de duplexwoningen kennen over het algemeen een lage huur: alle 513 woningen behoren tot de laagste huurprijsklasse. De mutatiegraad is, in tegenstelling tot bij de zit-slaapkamerwoningen, opvallend hoog.

3.3.2 Profiel van de voorraad en het aanbod

Uit het voorgaande blijkt dat de Eindhovense sociale huurwoningvoorraad zich kenmerkt door:

- een grote voorraad eengezinswoningen (68% van de totale non-profit-huurwoningvoorraad), waarbinnen de doorstroming niet bijzonder groot is (6%);
- een tamelijk grote voorraad etagewoningen (23%), waarvan de mutatiegraad bovengemiddeld is (12%);
- een geringe voorraad non profit-bejaardenwoningen (5%) die overigens wel het grootste deel vormt van de totale Eindhovense voorraad bejaardenwoningen (63%);
- een in relatieve zin goedkope voorraad etage- en bejaardenwoningen (en bejaarden-flats); goedkoper dan de voorraad eengezinswoningen (resp. 66, 64 en 55% van de woningen behorend tot het betreffende type heeft een huur lager dan 450 gulden);
- een relatief kleine voorraad zit-slaapkamerwoningen (2%), met een voor dit type lage mutatiegraad (8%).
- een kleine voorraad duplex-woningen (1%), allen behorend tot de goedkoopste huurprijsklasse (max. 450 gulden).

3.3.3 Kenmerken van de vraag naar non profit-huurwoningen

Door de Federatie van Eindhovense woningbouwverenigingen worden woningzoekenden ingedeeld in categorieën, naar leeftijd en huishoudgrootte. De volgende zogeheten huishoudtypen worden onderscheiden:

- eenpersoonshuishoudens jonger dan 30 jaar;
- tweepersoonshuishoudens jonger dan 30 jaar;
- een- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdsklasse 30-54 jaar;
- een- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 55 jaar;
- gezinnen met kinderen;
- eenoudergezinnen.

In de afgelopen drie jaren is er sprake van een forse toename van het aantal woningzoekenden. Het aantal ingeschreven woningzoekenden bedraagt per 1-1-1991 15.886. De helft daarvan zijn een- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 30 jaar. De omvang van de groepen een- en tweepersoonshuishoudens tussen 30 en 55 jaar en een- en tweepers-

oonshuishoudens ouder dan 55 jaar bedraagt resp. 2374 en 2792. De toename van de vraag is zowel absoluut als relatief gezien het grootst bij de huishoudens boven 55 jaar (de senioren).

In verhouding tot het aantal tweeoudergezinnen zijn er bovendien veel eenoudergezinnen als woningzoekende ingeschreven (resp. 1812 en 1164). De Eindhovense bevolking telt 22.476 tweeoudergezinnen en 6151 eenoudergezinnen. 8% van de tweeoudergezinnen staat ingeschreven als woningzoekende, terwijl van de eenoudergezinnen 19% staat ingeschreven. Logisch gevolg van het grote aantal jonge een- en tweepersoons huishoudens onder de woningzoekenden is dat niet meer dan de helft van de woningzoekenden (7743) op het moment van inschrijving zelfstandig woont. Van de 7743 zelfstandig wonende woningzoekenden, huurt 65% een woning bij één van de corporaties, 26% bij een particuliere verhuurder en is 9% in het bezit van een eigen huis.

Tabel 3.3 laat zien welke huurprijs door de verschillende onderscheiden groepen woningzoekenden als maximaal betaalbaar wordt geacht.

Tabel 3.3: Huishoudtypen en opgegeven maximaal te betalen huur

Huishoudtypen	Maximale huur				Totaal
	niet ingevuld	< 450	450-600	> 600	
1-pers.huishoud. < 30 jaar	725	1856	1192	280	4053
2-pers.huishoud. < 30 jaar	502	795	1316	469	3082
1- en 2 pers. 30-54 jaar	437	940	734	263	2374
1- en 2 pers. > 55 jaar	832	793	829	338	2792
1-oudergezinnen	343	403	329	89	1164
2-oudergezinnen	344	651	580	237	1812
overige huishoudens	293	141	136	39	609
Totaal	3476	5579	5116	1715	15886

Bron: Federatie Eindhoven (gegevens bewerkt)

Het verschil tussen de financiële mogelijkheden van jonge eenpersoons huishoudens en jonge tweepersoons huishoudens is evident. De tweede groep geeft veel vaker een hogere huurprijs op als zijnde maximaal betaalbaar.

Ook oudere een- en tweepersoons huishoudens (> 55jr.) zijn in grotere getale bereid meer dan 450 gulden huur te betalen.

Zowel absoluut als in verhouding tot de totale omvang van het huishoudtype, wordt door weinig eenoudergezinnen de duurste huurprijsklasse opgegeven.

Tabel 3.4 geeft aan welke woningtypen door de woningzoekenden worden geprefereerd en welke huurprijs men maximaal wenst te betalen om die voorkeur te verwezenlijken. Een differentiatie van de woningzoekenden naar huishoudtype was voor dit gegeven niet beschikbaar.

Tabel 3.4 is eveneens een aangepaste versie van het bronmateriaal. Via aanpassing van de huurprijsklassen (door lineaire extrapolatie) komen de huurprijsklassen overeen met tabel 3.1 zodat de cijfers daardoor vergelijkbaar zijn.

Tabel 3.4: Aantal woningzoekenden naar gewenste woningtypen en huurprijzen

Woningtypen	Maximale huur				Totaal
	niet ingevuld	< 450	450-600	> 600	
Geen voorkeur	754	854	768	306	2682
Eengezinswoning	1116	1921	1813	636	5486
Etagewoning	897	1984	1996	620	5497
Bejaardenwoning	401	352	318	62	1133
Bejaardenflat	114	63	91	57	325
Zit-slaapkamerwoning	78	254	62	7	401
Duplexwoning	33	128	41	11	213
Totaal (incl. niet ingevuld)	3477	5578	5113	1718	15886

Bron: Federatie Eindhoven (gegevens bewerkt)

Kenmerken van de vraag naar eengezinswoningen

Bijna 35% van de woningzoekenden heeft een eengezinswoning als voorkeur opgegeven. Het aantal binnen die groep dat bereid is meer dan 450 gulden aan maandhuur te betalen bedraagt 2449 en is groter dan het aantal dat persé een goedkope (dat wil zeggen: maximaal 450 gulden huur) eengezinswoning wenst (namelijk: 1921); 636 woningzoekenden zijn bereid meer dan 600 gulden aan huur te besteden.

Kenmerken van de vraag naar etagewoningen

Eveneens zo'n 35% van de ingeschreven woningzoekenden prefereert een etagewoning in de sociale huursector. Ook voor de etagewoningen geldt dat meer huishoudens bereid zijn een huur hoger dan 450 gulden te betalen dan een huur lager dan dat bedrag. Slechts 36% van de woningzoekenden die een etagewoning opgaven, noemt 450 gulden de maximaal betaalbare huurprijs. Bijna 50% is bereid meer te betalen; 11% (620 huishoudens) vindt een huur hoger dan 600 gulden zelfs acceptabel.

Kenmerken van de vraag naar bejaardenwoningen en -flats

In totaal wordt door 1458 woningzoekenden een bejaardenwoning c.q -flat als wenselijk woningtype opgegeven: ongeveer 10% van alle woningzoekenden.

Slechts een klein deel (8%) is bereid meer dan 600 gulden huur te betalen. Bijna 30% wenst

niet meer dan 450 gulden te betalen en ook bijna 30% niet meer dan 600 gulden. Opvallend is dat een zeer groot percentage (35%) niet heeft opgegeven welke huurprijs men maximaal betaalbaar vindt.

Kenmerken van de vraag naar zit-slaapkamerwoningen en duplexwoningen

Het aantal ingeschreven woningzoekenden dat een zit-slaapkamerwoning wenst bedraagt nog geen 3%; Het merdendeel van die groep (63%), prefereert een woning in de goedkoopste huurprijsklasse. Ruim 17% is bereid voor een zit-slaapkamerwoning meer dan 450 gulden huur te betalen.

Voor de duplexwoningen geldt in principe hetzelfde als voor de zit-slaapkamerwoningen, met dien verstande dat de omvang van de vraag twee keer zo klein is.

3.3.4 Het vraagprofiel (geregistreerde vraag)

In het kort kan de geregistreerde vraag naar sociale huurwoningen in Eindhoven als volgt getypeerd worden:

- een groot aandeel jonge een- en tweepersoonshuishoudens: 50%;
- een oververtegenwoordiging van eenoudergezinnen: 1164, dat is bijna 19% van alle Eindhovense eenoudergezinnen;
- een groeiend aandeel oudere een- en tweepersoonshuishoudens;
- een even grote vraag naar eengezinswoningen als naar etagewoningen;
- een hoog percentage woningzoekenden (67%) dat 600 gulden als maximaal betaalbaar beschouwd; slechts 11% van de woningzoekenden kan/wil meer dan 600 gulden huur betalen;
- een hoog percentage woningzoekenden dat geen voorkeur voor een huurprijsklasse of voor een woningtype heeft opgegeven.

3.3.5 Confrontatie tussen voorraad en vraag naar woningtype en huurprijsklasse

In deze paragraaf vindt de confrontatie tussen de voorkeur van woningzoekenden voor woningtypen enerzijds en de voorraad en het beschikbare aanbod van woningtypen anderzijds, plaats.

Op basis van gegevens met betrekking tot de voorraad, het aantal afgesloten huurcontracten per jaar en de vraag naar de verschillende woningtypen, is het mogelijk verhoudingsgetallen te berekenen die inzicht geven in de afstemming per woningtype.

Door de berekende verhoudingsgetallen in één matrix te plaatsen, worden die verhoudingsgetallen onderling vergelijkbaar. De matrix functioneert dan als een soort referentiekader voor de beoordeling van de verhoudingsgetallen. Gesignaleerd kan worden voor welke woningtypen de dreiging van aanbodtekort of -overschot (vraaguitval) het grootst is.

Tabel 3.5 toont een momentopname (1-1-1991) van de voorraad/vraag-matrix. Per woningtype (ook onderscheiden naar huurprijs) en voor het totaal is de verhouding tussen de voorraad en de vraag berekend. Voor het totaal per woningtype is tevens de verhouding tussen het beschikbare aanbod en de geregistreerde vraag berekend.

Tabel 3.5: Voorraad/vraag- en aanbod/vraag-verhoudingen

Woningtype	Huurprijsklasse				
	< 450	450-600	> 600	TOTAAL	
	voorraad : vraag	voorraad : vraag	voorraad : vraag	voorraad : vraag	aanbod : vraag
Eengezins	7,59	4,52	6,03	4,85	0,30
Etage	2,95	0,93	1,77	1,61	0,20
Bej.woning	2,85	1,72	2,55	1,51	0,11
Bej.flat	8,29	1,68	0,82	2,08	0,29
Zit-slaap.	2,43	0,05	0	1,55	0,13
Duplex e.d.	4,01	0	0	2,41	0,44
TOTAAL	4,14	2,09	2,99	2,45	0,22

Bron: Federatie Eindhoven (gegevens bewerkt)

Uit deze matrix blijkt per woningtype het volgende:
Eengezinswoningen.

- de voorraad/vraag-verhouding voor eengezinswoningen is aanzienlijk groter dan voor andere woningtypen. De aanbod/vraag-verhouding is daarentegen niet veel groter (soms zelfs kleiner) dan voor de andere typen. Dit is een gevolg van de relatief geringe doorstroming in dit type. Ondanks een grote voorraad eengezinswoningen is het beschikbaar aanbod relatief gering.
- de kleinste voorraad/vraag-verhouding voor eengezinswoningen bestaat in de huurprijsklasse 450-600. In de klasse < 450 is de verhouding het grootst: 7,59.

Etagewoningen:

- De voorraad/vraagverhouding voor etagewoningen is relatief klein, met name in de klasse 450-600. In die prijsklasse is de voorraad is zelfs kleiner dan de vraag. Aannemende dat de mutatiegraad ca. 10% bedraagt, kan per jaar slechts 9 à 10% van de vraag worden bediend. Men dient hier te bedenken dat deze verhouding mede een gevolg is van het van het toewijzingsysteem!

Bejaardenwoningen/-flats:

- de aanbod/vraag-verhouding voor bejaardenwoningen is zeer klein, slechts 0,11. De voorraad/vraag-verhouding is daarentegen niet bijzonder klein. De doorstroming moet derhalve zeer gering zijn. De kleinste voorraad/vraag-verhouding bestaat in de klasse 450-600.
- de voorraad/vraag-verhouding van bejaardenflats in de duurste huurprijsklasse is kleiner dan 1.

Zit-slaapkamerwoningen:

- de voorraad/vraag-verhouding van zowel zit-slaapkamerwoningen als duplexwoningen in de duurdere huurprijsklasse (450-600 en > 600) is 0. Dergelijke woningen bestaan niet of nauwelijks, terwijl er wel degelijk vraag naar is (hoewel zeer gering:

enkele tientallen woningzoekenden).

- de aanbod/vraag-verhouding van zit-slaapkamerwoningen is te klein: 0,13. Een geringe doorstroming en dientengevolge lange wachttijd is voor dit type woning ongebruikelijk en ongewenst.

In aanvulling hierop is het de moeite waard tabel 3.2 nogmaals te bekijken. In die tabel zijn de voorkeuren voor bepaalde huurprijsklassen van de verschillende huishoudtypen weergegeven. Met behulp van die gegevens is het eventueel mogelijk aan te duiden welke huishoudtypen de vraag naar bepaalde woningtypen domineren. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met de regels van de Eindhovense woonruimteverdeling. In Eindhoven kan namelijk niet ieder huishouden in aanmerking komen voor elk woningtype. De belangrijkste beperking treft jonge een- en tweepersoonshuishoudens: zij komen niet of nauwelijks, in aanmerking voor een eengezinswoning.

In combinatie met de kennis van de voorwaarden van het woonruimteverdelingssysteem, levert de analyse van de tabellen 3.3 en 3.5 de volgende conclusies:

Eengezinswoningen:

- De hoge voorraad/vraag-verhouding voor eengezinswoningen in de huurprijsklasse < 450 kan verklaard worden uit het feit dat de voorkeur voor de goedkoopste huurprijsklasse wordt gedomineerd door eenpersoonshuishoudens jonger dan 30 jaar (33%). Zij kunnen zich niet inschrijven voor een eengezinswoning, zodat de vraag naar goedkope eengezinswoningen aanzienlijk wordt beperkt.
Voor een groot deel zal de vraag naar eengezinswoningen bepaald worden door 1-en tweepersoonshuishoudens ouder dan 30 jaar en tweepersoonshuishoudens jonger dan 30 jaar.

Etagewoningen:

- Veel van de 1856 eenpersoonshuishoudens < 30jr. die 450 gulden maximaal betaalbaar vinden, hebben een etagewoning als 'voorkeur' opgegeven. Deels is deze voorkeur een gevolg van de voorwaarden zoals die bij het woonruimteverdeling gelden. Zij komen namelijk slechts voor een duplexwoning, een zit-slaapkamerwoning en een etagewoning in aanmerking. In de goedkoopste huurprijsklasse is de vraag naar die woningtypen resp. 128, 254 en 1984. Dus minimaal 1474 (1856-128-254=1474) jonge eenpersoonshuishoudens hebben een goedkope etagewoning als voorkeur opgegeven.
Dit is 75% van de vraag naar goedkope etagewoningen.
- Dezelfde rekensom voor etagewoningen 450-600, geeft als resultaat dat ca. 55% van de vraag wordt gevormd door eenpersoonshuishoudens < 30 jr. Aannemelijk is dat ook een groot deel van de tweepersoonshuishoudens < 30 jr. dit woningtype prefereren (het alternatief in dezelfde prijsklasse is een kleine eengezinswoning of een lange wachttijd voor een grotere eengezinswoning).
- Geconcludeerd kan worden dat de vraag naar etagewoningen in zowel de goedkoopste als de middelste huurprijsklasse, wordt gedomineerd door jonge een- en tweepersoonshuishoudens, met name de eenpersoonshuishoudens onder hen.
Bovendien dient bij het voorraadtekort aan etagewoningen de aantekening geplaatst te worden dat de voornaamste oorzaak daarvan, gelegen is in de beperkingen van het woonruimteverdelingssysteem voor jongere eenpersoonshuishoudens.

Bejaardenwoningen/-flats:

- Uit het gegeven dat alleen de oudere een- en tweepersoonshuishoudens zich kunnen inschrijven voor een bejaardenwoning c.q. -flat, kan geconcludeerd worden dat

ongeveer de helft van alle een- en tweepersoonshuishoudens > 55 jaar een bejaardenwoning c.q. -flat prefereren.

Zit-slaapkamerwoningen:

- Ervan uitgaande dat de vraag naar zit-slaapkamerwoningen vrijwel volledig wordt gevormd door eenpersoonshuishoudens < 30 jaar, betekent dit dat bijna 10% van dat huishoudtype een zit-slaapkamerwoning prefereert.

3.3.6 Scheefheid in Eindhoven

In de vraagdruk zijn directe kansen en bedreigingen gelegen. Een geringe vraagdruk bedreigt het marktperspectief van woningtypen. Daarnaast is ook de positie van woningtypen in het kader van de zogeheten scheefheidsbestrijding van belang. Van een kans is sprake indien een bepaald woningtype een bijdrage levert (of kan leveren) aan de afname van de financiële scheefheid op de woningmarkt. Van een bedreiging wordt gesproken als een woningtype juist bijdraagt (of in de toekomst dreigt bij te dragen) aan het bestaan van scheefheid.

Scheefheid betreft de afstemming tussen het inkomen van huishoudens en de hoogte van de huur die zij dienen op te brengen. Centraal in de afstemming tussen inkomen en huurhoogte staat de vraag of de omvang van de goedkope voorraad voldoende groot is om de huishoudens die gezien hun inkomen aangewezen zijn op dit voorraadsegment, te huisvesten.

Sinds het verschijnen van de Nota Volkshuisvesting in de jaren '90 is de financiële afstemming tussen vraag en aanbod één van de belangrijkste aandachtspunten van het volkshuisvestingsbeleid. In die nota werd het begrip 'scheefheid' geïntroduceerd als trefwoord voor de financiële onevenwichtigheid op de woningmarkt.

Onderscheid wordt gemaakt tussen 'goedkope' en 'dure' scheefheid. Goedkope scheefheid bestaat indien huishoudens die niet tot de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid worden gerekend, zijn gehuisvest in relatief goedkope huurwoningen. In de praktijk betekent dit dat huishoudens met een besteedbaar inkomen van meer dan f30.000,- (geldend voor tweeverdieners) of f22.000,- (geldend voor alleenstaanden), te goedkoop wonen als de kale huur lager is dan f450,-. Van dure scheefheid is sprake als huishoudens die behoren tot de aandachtsgroepen van beleid, wonen in relatief dure huurwoningen. Dus huishoudens met een inkomen lager dan bovengenoemde bedragen wonen te duur als de kale huurprijs die zij moeten betalen hoger is dan f600,- (de bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil van 1990).

Dure scheefheid wordt in het algemeen als een groter probleem dan goedkope scheefheid beschouwd. "Het gaat (bij goedkope scheefheid) niet altijd om bewoners met erg hoge inkomens. Men mag eigenlijk blij zijn dat mensen met een middeninkomen er willen wonen. Het geeft aan dat de sociale huursector (in Nederland) niet het negatieve stigma heeft dat de sector in veel andere landen meestorst. Men moet natuurlijk wèl een mits plaatsen: als de goedkope scheefheid de huisvesting van de aandachtsgroep ernstig belemmert, is er reden voor zorg." (Dieleman, 1993).

De gemeente Eindhoven heeft zelf financiële passendheidsnormen gedefinieerd. Die passendheidsnormen wijken af van de in de Nota Volkshuisvesting in de jaren '90 geformuleerde scheefheidscriteria.

Men hanteert onder- en bovengrenzen voor de toegestane huurquote. Per inkomenscategorie (uitgaande van het bruto maandinkomen) varieert de minimaal toegestane huurquote:

- tot 2500 gulden: 15%
- van 2500 tot 3000 gulden: 17%
- 3000 gulden of hoger: 19%

De maximale huurquote is voor iedere inkomenscategorie op 25% gesteld.

Als bruto maandinkomen van een huishouden wordt de som van het inkomen van de meestverdienende en 30% van het inkomen van de eventuele partner, gehanteerd. Het verschil met de berekening van het inkomen in de nota Volkshuisvesting (daarin tellen beide inkomens volledig mee) is één van de oorzaken van mogelijke situaties waarin huishoudens volgens de Eindhovense normen passend wonen, maar door het Rijk wel tot de scheefwoners worden gerekend.

Volgens vertegenwoordigers van woningbouwverenigingen is er in Eindhoven nauwelijks sprake van dure scheefheid (Aelbers, 1992).

Van de 214 dure woningen die in 1990 werden aangeboden, was in 49 gevallen sprake van een scheve aanbieding. Van die 49 aanbiedingen zijn slechts 30 ook daadwerkelijk toegewezen.

Absoluut gezien werd in dat jaar dus nauwelijks nieuwe scheefheid gecreëerd. Ter verklaring hiervan wordt gesteld dat op vrijwel ieder moment voldoende woningen beschikbaar waren om aan woningzoekenden, binnen de financiële passendheidsnormen, een woning aan te bieden. Wel werd de vrees geuit dat in de toekomst vaker noodgedwongen te duur moet worden toegewezen, als gevolg van sterk stijgende huurprijzen.

Met behulp van de rapportage van de Federatie (1990) is het mogelijk om te onderzoeken of die vrees al voor het huidige woningzoekendenbestand reëel is. In het onderstaande wordt bekeken of er spanning bestaat tussen de inkomens van woningzoekenden enerzijds en de huurprijzen van de woningen anderzijds, rekening houdend met de gemeentelijke passendheidsnormen.

Tabel 3.6 geeft weer hoe de sociale huurwoningvoorraad is verdeeld over de drie prijsklassen. De voorraad bejaardenwoningen en -flats wordt uitgesloten, omdat andere passendheidsnormen (betreffende leeftijd) ervoor zorgen dat het grootste deel van de woningzoekenden niet in aanmerking komt voor dit woningtype.

In deze tabel is bovendien aangegeven welke minimale en maximale huurquote per huurprijsklasse toelaatbaar zijn en, als consequentie daarvan, over welk inkomen huishoudens moeten beschikken om in aanmerking te komen voor woningen in die prijsklasse.

Tabel 3.6: Bestaande voorraad sociale huurwoningen per huurprijsklasse en de toegestane inkomens volgens de normen van de Eindhovense woonruimteverdeling

Huurprijs-klasse	Aantal woningen	Aantal woningen exclusief bejaardenwoningen	Vereiste huurquote *		Vereist inkomen	
			minimaal	maximaal	minimaal	maximaal
< 450	23110	21583	17%	-	-	2650
450-600	10704	10050	17%	25%	1800	3150
> 600	5137	4932	-	25%	2400	-

* Bij de berekening van de huurquote gaat men in het woonruimteverdelingssysteem uit van 100% van het hoogste inkomen, vermeerderd met 30% van het inkomen van de eventuele partner.

Voor de beantwoording van de vraag hoeveel woningzoekenden in aanmerking komen voor de verschillende huurprijsklassen, is de tabel met inkomens van woningzoekenden beschikbaar. In bijlage 5 is die tabel opgenomen.

In de onderstaande tabel is in beeld gebracht hoeveel huishoudens, gezien hun inkomen in aanmerking komen voor de verschillende huurprijsklassen.

Per huurprijsklasse is te zien hoe groot de voorraad is (excl. bejaardenwoningen), welke inkomensklassen vereist zijn en hoe groot de groep woningzoekenden is wiens inkomen aansluit bij de huurprijsklasse (excl. de groep die bejaardenwoningen preferereert).

Tabel 3.7: Huurprijzen (excl. bejaardenwoningen) versus inkomen

Huurprijs-klasse	Aantal woningen	Inkomensklassen		Omvang doelgroep		Aantal woningzoekenden dat als max. opgaf
		A	B	minimaal	maximaal	
< 450	21583	< 2000	< 2500	6030	8482	5578
450-600	10050	2500-3000	2000-3000	1985	4437	5113
> 600	4932	> 3000	> 2500	1904	3889	1718

A = inkomensklassen die volgens de financiële passendheidsnormen zijn aangewezen op de bijbehorende huurprijsklasse;

B = inkomensklassen die een woning in de bijbehorende huurprijsklasse mógen bewonen.

Scheefheid ontstaat als aan een woningzoekend huishouden een woning wordt toegewezen, waarvan de huurprijs niet past bij het inkomen van het huishouden. Aan woningzoekenden die de minimale doelgroep voor een bepaalde huurprijsklasse vormen, dient een woning in die huurprijsklasse te worden toegewezen. Wordt er een woning in een lagere huurprijsklasse toegewezen, dan is er sprake van goedkope scheefheid. Een toewijzing in een hogere huurprijsklasse betekent dure scheefheid.

De vraag is nu hoe groot de kans op noodgedwongen scheve toewijzing moet worden geschat?

De omvang van de doelgroep die is aangewezen op een bepaalde huurprijsklasse, moet daartoe tegen de voorraad in die huurprijsklasse worden afgezet. In tabel 3.8 is die vergelijking uitgedrukt in een verhoudingsgetal.

Bovendien zijn daar de verhoudingen weergegeven tussen de voorraad en de maximale doelgroep en tussen de voorraad en de groep die de huurprijs als maximaal betaalbaar opgaf.

Tabel 3.8: Voorraad:vraag per huurprijsklasse

Huurprijs-klasse	Voorraad : min. omvang van doelgroep	Voorraad : max. omvang van doelgroep	Voorraad : omvang groep die huurprijs betaalbaar acht
< 450	3,58	2,55	4,14
450-600	5,06	2,26	2,09
> 600	2,59	1,27	2,99

Voor woningzoekenden die zijn aangewezen op de goedkoopste huurprijsklasse is de voorraad 3,58 keer zo groot als de vraag. Als we ervan uitgaan dat de jaarlijkse mutatiegraad 10% bedraagt, dan kan per jaar 36% van de woningzoekenden die zijn aangewezen op deze huurprijsklasse aan een woning worden geholpen, zonder het creëren van nieuwe scheefheid.

In de middelste huurprijsklasse is het aanbod meer dan 5,06 keer zo groot als de omvang van de doelgroep die is aangewezen op deze huurprijsklasse. Per jaar kan aan 50% van deze groep een financieel passende woning worden toegewezen.

In de duurste huurprijsklasse is het verhoudingsgetal het kleinst: 2,59. Dit betekent dat per jaar aan 26% van de woningzoekenden die gebonden zijn aan een woning in de duurste huurprijsklasse, een woning kan worden toegewezen.

Op basis van tabel 3.7 kan de conclusie getrokken worden, dat de kans op noodgedwongen scheve toewijzing het grootst is voor woningzoekenden die zijn aangewezen op de duurste huurprijsklasse. Het verhoudingsgetal is in die klasse het kleinst, dus ook het percentage woningzoekenden dat jaarlijks aan een passende woning kan worden geholpen. Het verhoudingsgetal is zelfs nog kleiner als gekeken wordt naar het aantal woningzoekenden dat een woning in de duurste huurprijsklasse mag bewonen (de maximale doelgroep). Het aanbod is dan slechts 1,27 keer zo groot als de vraag. Die verhouding zal waarschijnlijk nog kleiner uitvallen als de inkomensberekening van de gemeente wordt gehanteerd. Het aantal huishoudens in hogere inkomenscategorieën neemt dan toe (van tweeverdienende huishoudens wordt het inkomen verhoogd met 30% van het tweede inkomen).

Indien alle woningzoekenden ook daadwerkelijk een woning in de duurste klasse zouden wensen, zou er een behoorlijke druk ontstaan en bestaat er een gerede kans dat te goedkoop moet worden toegewezen.

Hoewel een nauwkeurig beeld van de mate van goedkope scheefheid ontbreekt, zijn er reeds

indicaties die er op wijzen dat goedkope scheidheid op vrij grote schaal bestaat (Van Laar en Walta, 1992). Het grote aantal hoge inkomens, het relatief geringe aantal sociale huurwoningen, de hoogte van het gemiddelde IHS-bedrag en het percentage IHS-gebruik in verhouding tot de voorraad huurwoningen, zijn voor de auteurs aanleiding te concluderen dat goedkope scheidheid in aanzienlijke mate zal voorkomen en dure scheidheid in veel mindere mate.

Het geringe aantal dure sociale huurwoningen heeft in 1990 niet geleid tot een achterblijvend aantal uitschrijvingen van woningzoekenden met hogere inkomens. Het percentage uitgeschreven woningzoekenden was voor de hogere inkomensgroepen juist hoger dan voor de lagere.

Van de 890 uitgeschreven woningzoekenden met een inkomen hoger dan 3000 gulden, is slechts ongeveer 50% in de sociale huursector terecht gekomen. De voorraad dure huurwoningen bedraagt namelijk 4932 woningen, zodat met redelijkheid aangenomen kan worden dat niet meer dan 500 (ca. 10%) dure woningen, waarop die 890 woningzoekenden zijn aangewezen, in 1990 op de markt zijn gekomen.

Hieruit mag de conclusie getrokken worden dat een kleine voorraad/vraag-verhouding in de duurste huurprijsklasse, geen probleem hoeft te betekenen, als er voor de hogere inkomensgroepen voldoende alternatieven in de particuliere huursector en de koopsector zijn. Een kleine voorraad/vraag-verhouding zal niet direct tot te goedkope toewijzing leiden.

De kans op nieuwe dure scheidheid is anno 1991 nog niet zo groot. Indien echter in de (nabije) toekomst de huurprijzen sterk zullen stijgen met een kleiner wordend aanbod goedkope huurwoningen tot gevolg, mag aangenomen worden dat de kans op noodgedwongen dure toewijzing toeneemt. Dit heeft veel verdergaande gevolgen dan de kans op nieuwe goedkope scheidheid. Naar verwachting zal het dan namelijk om veel grotere aantallen scheve toewijzingen gaan. De omvang van de groep woningzoekenden die zijn aangewezen op de goedkoopste huurprijsklasse is immers veel groter.

Bovendien dient dure scheidheid zeer serieus te worden genomen, omdat een te hoge huurquote rechtstreeks consequenties heeft voor de leefbaarheid.

Vanwege de incompleetheid van de analyse van bestaande scheidheid en scheidheidsbestrijding/bevordering in Eindhoven, zijn de kansen en bedreigingen voor woningtypen (en clusters) vanuit deze optiek niet of nauwelijks in beeld te brengen. Daartoe is het noodzakelijk over meer uitgebreide en specifieke informatie te beschikken met betrekking tot het bestaan van scheidheid in bepaalde woningtypen, wijken en eventueel zelfs in clusters. Bovendien is dan betrouwbaardere informatie ten aanzien van de waarde van de goedkope voorraad onontbeerlijk.

3.3.7 Kansen en bedreigingen voor de 16 clusters

In deze paragraaf zal worden ingegaan op de kansen en bedreigingen die de woningmarkt biedt aan de 16 geselecteerde clusters. De kansen en bedreigingen zijn beperkt tot de vraagdruk (bij het huidige woonruimteverdelingssysteem). Vanuit de scheidheid zijn, zoals uit het voorgaande bleek geen kansen en bedreigingen te destilleren.

Van de woningen in de clusters is het type bekend. De huurprijsklasse kon slechts via een omweg getraceerd worden. Noodgedwongen is gebruik gemaakt van het overzicht van sociale huurwoningen per wijk in Eindhoven, zoals woningzoekenden dat als toelichting bij het inschrijfformulier aangeboden krijgen. In dit overzicht is per wijk en per type (een gezins-, etage-, bejaardenwoningen) aangegeven tot welke huurprijsklasse de woningen behoren. Met behulp van het aantal woningen en het aantal kamers per woning (beide cijfers zijn ook van de clusters bekend), is het mogelijk de huurprijsklasse per cluster te benaderen. Omdat dus van de clusters niet exact bekend is tot welke huurprijsklasse de woningen in het cluster behoren, kan slechts bij benadering een voorraad/vraag-verhouding aan elk cluster worden toegekend.

In tabel 3.8 op de volgende pagina is weergegeven tot welke huurprijsklasse de woningen in de 16 clusters behoren. Daarnaast is bovendien de aangegeven welke voorraad/vraag-verhoudingen per cluster gelden (en welke domineren).

Tabel 3.8: Huurprijsklasse en voorraad/vraag-verhouding per cluster

Cluster	Woning-type	Huurprijsklasse	Voorraad/vraag-verhouding
223 A1	Eengezins	150 - 400	7.59
226 B2	Eengezins	240 - 500	grotendeels 7.59 en deels 4.52
302 B1	Eengezins	240 - 340	7.59
302 B7	Eengezins	150 - 340	7.59
423 A1	Eengezins	240 - 500	grotendeels 7.59 en deels 4.52
425 A4	Etage	240 - 340	2.95
443 A2	Etage	340 - 500 en 600 - 700	deels 2.95 en deels 0.93 en deels 1.77
443 A3	Eengezins	340 - 600	deels 7.59 en grotendeels 4.52
443 A8	Eengezins	340 - 600	deels 7.59 en grotendeels 4.52
462 A6	Eengezins	340 - 700	deels 7.59 en deels 6.03 en grotendeels 4.52
484 B1	Eengezins	340 - 600	deels 7.59 en grotendeels 4.52
486 A5	Eengezins	340 - 500	grotendeels 7.59 en deels 4.52
486 A6	Bejaarden-flat	150 - 240 en 340 - 600	grotendeels 8.29 en deels 1.68
524 A3	Eengezins	240 - 500	grotendeels 7.59 en deels 4.52
622 A2	Etage	240 - 500	grotendeels 2.95 en deels 0.93
624 D4	Etage	240 - 340	2.95

Op basis van deze benadering is het mogelijk de kansen en bedreigingen voor de woningtypen in de verschillende clusters in beeld te brengen. Hoe hoger het verhoudingsgetal tussen voorraad en vraag, hoe geringer de voorkeur van woningzoekenden ten opzichte van de

voorraad, hoe zwakker het marktperspectief van het woningtype, des te groter de **BEDREIGING** voor het cluster.

Bijlage 6 toont de vertalingen van voorraad/vraag-verhoudingen naar kansen en bedreigingen. Daartoe wordt per cluster enerzijds de vergelijking gemaakt met andere woningtypen in dezelfde huurprijsklasse en anderzijds met hetzelfde woningtype in andere huurprijsklassen. Als voor een cluster één van deze twee vergelijkingen gunstig uitpakt, dan wordt gesteld dat de woningmarkt een kans biedt aan het cluster. Valt de vergelijking in beide gevallen ongunstig uit, dan vormt de woningmarktpositie een bedreiging voor het cluster.

In het trendscenario biedt de woningmarkt **KANSEN** aan:

de clusters 443 A3, 443 A8 en 484 B1 (eengezinswoningen waarvan het grootste deel een gunstige huurprijs bezit) en de clusters 425 A4, 443 A2, 486 A6, 622 A2 en 624 D4 (etagewoningen waarvoor in het trendscenario in iedere huurprijsklasse een behoorlijke vraagdruk bestaat).

BEDREIGINGEN vormt de woningmarkt voor:

de clusters 226 B2, 462 A6, 486 A5 en 524 A3 (allen eengezinswoningen maar in verschillende perioden gebouwd) en het cluster 425 A4 (etagewoningen met een ongunstige huurprijs)

Grote **BEDREIGINGEN** bestaan er voor:

de clusters 223 A1, 302 B1, 302 B7 en 423 A1 (allen eengezinswoningen waarvoor de vergelijking in beide gevallen negatief uitpakt).

3.4 Kansen en bedreigingen op de woningmarkt in het marktscenario

De voorgaande beschouwingen hebben plaats gevonden tegen de achtergrond van het vigerende woonruimteverdelingssysteem. Als gevolg van dit systeem is het gebruikte cijfermateriaal niet zo zeer een afspiegeling van de wensen en voorkeuren op de woningmarkt, maar zijn deze meer resultante van een onderhandelingsproces bij inschrijving, waarbij rekening gehouden wordt met urgentie, wachttijd en passendheidscriteria. De Eindhovense Federatie zelf spreekt dan ook over een "geaccordeerde woonwens".

Rijst dan ook de vraag wat het beeld zou zijn bij een meer marktconform allocatiesysteem.

Om hier enig inzicht in te krijgen gaan we in deze paragraaf iets nader in op het in 1992 uitgevoerd Kwalitatieve Woningbehoefte-onderzoek in de Regio Eindhoven Kempenland (Gemeente Eindhoven, afd. Onderzoek en Statistiek, 1992).

In dat onderzoek worden zowel de wensen van starters in beeld gebracht als de de huidige en gewenste woonsituatie van de doorstromers. Tevens wordt voor deze laatste groep het aanbod dat zou ontstaan wanneer deze daadwerkelijk zouden verhuizen geconfronteerd met de door hen gevraagde woningen (sector, prijs, type).

Hierdoor ontstaat het volgende een beeld van "overschotten" en "tekorten".

- Als alle doorstromers hun verhuisplannen zouden verwezenlijken worden er meer koopwoningen gevraagd dan er worden vrijgemaakt. Het tekort aan koopwoningen geldt echter niet voor de categorie onder de 150.000.
- Ook ontstaat er een tekort aan eengezinswoningen. Met name 3-kamerwoningen in dit type worden meer gevraagd dan dat er vrijkomen.
- Overschotten doen zich voor in huursector met uitzondering van de driekamerwoning

gen. Met name aan meergezinswoningen dreigt een aanzienlijke overschot te ontstaan (ruim 8000).

De onderzoekers wijzen er echter zelf nadrukkelijk op dat bij deze overschotten en tekorten géén rekening is gehouden met de wensen van starters. Wel schetst men een profiel van de starters op de Eindhovense woningmarkt:

- Er zijn ca. 15.700 starters. Ze bestaan voor 28% uit alleenstaanden en 53% uit tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. De helft hiervan is reeds zoekende of doet dit op korte termijn.
- Het merendeel van deze starters (85%) oriënteert zich op de huursector (13.350 personen). De helft van deze groep wenst een goedkope huurwoning (minder dan 450 gulden aan maandhuur); 37% ambieert een huur tussen de 450 en 600 gulden.
- Een minderheid van 15% oriënteert zich op de koopsector (2355 personen). Voor het merendeel op het goedkope segment daarin: 92% wenst een koopprijs tot 150.000 gulden.
- De eengezinswoning is bij starters favoriet: 69% wenst zo'n woning. Bijna 1 op de 3 wenst echter een meergezinswoning (ruim 4100 personen, ca. 3000 huishoudens). Bovendien wenst driekwart van de starters een woning met drie of vier vertrekken.

Houdt men rekening met de wens van starters dan ontstaat een genuanceerder beeld over tekorten en overschotten uit het doorstromingproces.

Het grote "overschot" aan meergezinswoningen dat doorstromers vrij zouden maken, wordt deels door startende huishoudens geambieerd. Het overschot blijft dan echter nog aanzienlijk (ca. 5000 woningen). Het overschot aan meergezinswoningen betreft woningen met minder dan drie en met vijf of meer vertrekken. Tekorten doen zich in de huursector voor ten aanzien van de meergezinswoningen met drie en vier vertrekken, aan grote eengezinswoningen (met vijf of meer vertrekken) en met name aan middelgrote eengezinswoningen (drie en vier vertrekken). Qua prijs doet het grootste tekort zich voor in de klasse 450-600. Ook aan woningen beneden f 450,- bestaat een tekort.

Het overschot goedkope koopwoningen (tot 150.000 gulden) is nog onvoldoende om de berekende vraag door starters te voldoen (respectievelijk 1400 en 1600 woningen).

Kortom, zolang er geen veranderingen in de woonruimteverdelingsregels optreden zullen de berekende voorraad/vraag-verhoudingen in dit onderzoek, hun geldigheid behouden. Zodra deze meer marktconform zullen worden en meer een afspiegeling zullen zijn van de markt dan zal de woningmarktpositie van de diverse woningtypen aanzienlijk veranderen.

Met name de betaalbare eengezinshuurwoningen en de 3- of 4-kamerwoningen zullen dan aanzienlijk kansrijker worden. De etagewoningen zullen op termijn "uit de markt" vallen, iets wat nu voorkomen wordt door het gebrek aan doorstromingsmogelijkheden en de werking van het woonruimteverdelingssysteem.

Clusters die in het marktscenario als zeer KANSrijk kunnen worden bestempeld zijn: 443 A3, 443 A8, 462 A6 en 484 B1 (clusters met eengezinswoningen in de prijsklasse 340-600). Ook de clusters met veel goedkope eengezinswoningen (223 223 A1, 226 B2, 302 B1, 302 B7, 423 A1, 486 A5, 486 A6 en 524 A3) zijn kansrijk.

BEDREIGINGEN bestaan er in het marktscenario voor de clusters 425 A4, 622 A2 en 624 D4 (clusters met middelgrote etagewoningen).

De bedreiging voor de meergezinswoningen is groter naarmate er sneller eengezinswoningen en koopwoningen aan de Eindhovense voorraad zullen worden toegevoegd. Wat kansrijk lijkt, zal dan bedreigd worden, en wat nu bedreigt is zal dan kansrijker worden! We zullen dan ook bij de strategiebepaling in hoofdstuk 4 met twee scenario's rekening houden: een "trendscenario" (of ook wel: verdelingsscenario) en een "marktscenario".

3.5 Samenvatting en conclusies

In dit hoofdstuk werd een aanzet gegeven tot het in beeld brengen van de kansen en bedreigingen voor kleine gebiedseenheden (clusters) die in de ruimtelijke context en in de lokale woningmarkt aanwezig zijn. Voor 17 geselecteerde clusters (waarvan het merendeel met een zwakke woonmilieukwaliteit en een zwakke marktpositie) werd deze exercitie uitgevoerd. Met betrekking tot de kansen en bedreigingen van de ruimtelijke context is gebruik gemaakt van de beoordeling door sleutelfiguren van de kwaliteit van de wijken waarin de clusters gelegen zijn.

Het inzicht in de mate waarin op deelmarkten overschotten danwel tekorten bestaan, stelt ons in staat (een deel van de) kansen en bedreigingen vanuit de woningmarkt in beeld te brengen.

De confrontatie van de bestaande voorraad met de vraag van ingeschreven woningzoekenden, leverde in dit hoofdstuk voorraad/vraag-verhoudingen per woningtype.

Onderlinge vergelijking van de berekende verhoudingsgetallen geeft inzicht in relatieve overschotten en tekorten op deelmarkten (belangrijke kanttekening is dat hierbij rekening is gehouden met het vigerende woonruimteverdelingssysteem):

- Er bestaat een overschot aan eengezinswoningen in de huurprijsklasse tot 450 gulden, aan eengezinswoningen met meer dan 600 gulden huur en aan bejaardenflats in de klasse 450-600. De marktpositie van deze typen is zwak.
- Een tekort bestaat er aan meergezinswoningen in de huurprijsklasse 450-600, aan bejaardenwoningen (het grootst in de klasse 450-600, maar toch ook in de andere klassen) en aan bejaardenflats met een huur hoger dan 600 gulden. De marktpositie van deze typen is sterk.

In dit hoofdstuk werden bij de voorraad/vraag-verhoudingen enkele belangrijke kanttekeningen geplaatst, die men zich in het verloop van het verhaal moet blijven realiseren. Het gaat dan met name om de achtergronden van de hoge voorraad/vraag-verhoudingen:

Met betrekking tot eengezinswoningen werd in het onderhavige onderzoek de opmerkelijke constatering gedaan dat het aantal woningzoekenden met een voorkeur voor dat woningtype even groot was als het aantal met een voorkeur voor een meergezinswoning. De resultaten van het recente onderzoek naar de woningbehoefte in de regio Eindhoven Kempenland, weerspreken deze constatering. In dat onderzoek, waarin aan huishoudens die geneigd waren te verhuizen concrete vragen werden voorgelegd, bleek dat de voorkeur voor een eengezinswoning drie keer zo groot was als voor een meergezinswoning. Wanneer de barrières bij inschrijving (eenpersoonshuishoudens tot 30 jaar worden uitgesloten van een eengezinswoning) weggenomen worden, dan zou een grotere voorkeur voor eengezinswoningen ook uit de inschrijvingsgegevens blijken.

Het overschot aan eengezinswoningen en het tekort aan meergezinswoningen geldt derhalve louter onder de huidige marktsituatie en distributie-regels.

Het huidige overschot aan goedkope eengezinswoningen in het "verdelingsscenario" zal in de toekomst slinken, vanwege te verwachten huurverhogingen.

Bovendien is een grote voorraad eengezinswoningen blijkbaar noodzakelijk om een voldoende groot aanbod in stand te houden: de doorstroming is namelijk vrij gering.

Kortom, de optie 'sloop van (goedkope) eengezinswoningen' moet met grote behoedzaamheid toegepast worden, vanwege het risico dat gesignaleerde overschotten zullen omslaan in tekorten.

In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk werden de marktperspectieven (kansen en bedreigingen) voor de 16 geselecteerde clusters belicht.

Bij het vigerende woonruimteverdelingssysteem (waarin de vraagdruk op etagewoningen groter is dan op eengezinswoningen), wordt een negental clusters bedreigd.

In een meer geliberaliseerd verdelingssysteem worden de vier clusters waarin etagewoningen domineren bedreigd.

De onderstaande tabel toont per cluster de in het onderhavige onderzoek geïnterviewde kansen en bedreigingen.

Tabel 3.9: Een overzicht van de kansen en bedreigingen van de ruimtelijke context en de woningmarkt

Cluster	Ruimtelijke context	Woningmarkt	
		Trendscenario	Marktscenario
223 A1	NEUTRAAL	BEDREIGING	KANS
226 B2	BEDREIGING	BEDREIGING	KANS
302 B1	BEDREIGING	BEDREIGING	KANS
302 B7	BEDREIGING	BEDREIGING	KANS
423 A1	KANS	BEDREIGING	KANS
425 A4	NEUTRAAL	KANS	BEDREIGING
443 A2	KANS	KANS	BEDREIGING
443 A3	KANS	KANS	KANS
443 A8	KANS	KANS	KANS
462 A6	KANS	BEDREIGING	KANS
484 B1	KANS	KANS	KANS
486 A5	KANS	BEDREIGING	KANS
486 A6	KANS	KANS	KANS
524 A3	NEUTRAAL	BEDREIGING	KANS
622 A2	KANS	KANS	BEDREIGING
624 D4	BEDREIGING	KANS	BEDREIGING

4 Scenario's, sloop/vervangende nieuwbouw en strategieën per cluster

4.1 Inleiding

Alvorens op de strategiebepaling voor de 16 clusters in te gaan, is een globaal inzicht noodzakelijk in de consequenties van een vrijwel altijd omstreden ingreep: sloop. In paragraaf 4.2 zullen een aantal scenario's voor de sloop/vervangende nieuwbouw worden uitgewerkt. Deze scenario's bouwen voort op het onderscheid tussen een sterk geconditioneerde en een gedereguleerde woonruimteverdeling, die in het vorige hoofdstuk reeds ter sprake kwam. In paragraaf 4.3 wordt per cluster de kwaliteit (uit hoofdstuk 2) gekoppeld aan de sectorale kansen en bedreigingen (hoofdstuk 3). Uit deze confrontatie volgt een voorstel voor een strategische ingreep, de consequenties van sloop/vervangende nieuwbouw in acht nemend.

4.2 Een drietal scenario's voor sloop/vervangende nieuwbouw

Voor de aanpak van ruimtelijke en sectorale problemen in buurten bestaat een breed scala van beheermaatregelen. Al naar gelang de aard en de mate van de tekorten, komt sloop/vervangende nieuwbouw in aanmerking.

In dit rapport beperken we ons tot deze optie. De consequenties van sloop/vervangende nieuwbouw staan centraal en worden bekeken vanuit het perspectief van het stedelijk woningvoorraadbeleid. Getracht zal worden een antwoord te geven op de vraag welke mogelijke invloeden van sloop/vervangende nieuwbouw uitgaan op de woningmarkt en op de positie van starters, doorstromers en sloopurgenten. Aan de orde wordt gesteld in hoeverre de gemeente die invloeden in de gewenste richting kan sturen.

In de literatuur wordt in dat verband gesproken van 'projectmatige sloop' (Companen, 1991). Met die term wordt bedoeld op de schaal van de sloop en op het feit dat beleidsmatig met sloop wordt omgegaan.

In het onderhavige onderzoek geven we de voorkeur aan het begrip "strategische vervanging". Sloop/vervangende nieuwbouw wordt in die optiek beschouwd als strategisch instrument van het volkshuisvestingsbeleid. Het strategisch karakter is gelegen in het benutten van de sectorale (en ruimtelijke) beïnvloedingsmogelijkheden van sloop/vervangende nieuwbouw

Van essentieel belang in de sloopoverweging is de keuze voor de doelgroep waarvoor de vervangende nieuwbouw is bestemd. Er zijn een drietal scenario's denkbaar, in aansluiting op de twee eerder gehanteerde scenario's:

- Een trendscenario waarbij het huidige woonruimteverdelingssysteem als uitgangspunt dient. Dit trendscenario (ook wel "verdelingsscenario") werkt ten gunste van meergezinswoningen. Wanneer in het kader van het strategisch voorraadbeheer vervanging van delen van de eengezinsvoorraad nagestreefd wordt is een flankerend reguleringsbeleid wenselijk.

Het doel van de vervangende nieuwbouw is in het trendscenario passende huisvesting te bieden aan bevolkingsgroepen (huishoudtypen) die in het verdelingsscenario nog teveel moeite ondervinden om op de woningmarkt geschikte woonruimte te vinden.

Dat wil zeggen: meergezinswoningen voor jonge een- en tweepersoonshuishoudens en bejaardenwoningen voor oudere een- en tweepersoonshuishoudens.

- Een tweede scenario is het marktscenario waarbij wordt uitgegaan van het "primaat van de markt". In het marktscenario wordt vooral ingespeeld op de wensen van potentiële doorstromers. Het doel van de nieuwbouw is te voorzien in de behoefte van potentiële doorstromers, die goedkope woningen ten behoeve van starters vrijmaken. Accent ligt hierbij op eengezinswoningen in de koopsector en in mindere mate in de huursector. Bij dit marktscenario zal naast type en prijsklasse ook de "potentie van de locatie" een grote rol spelen. De afzetbaarheid in een "vrije" markt wordt mede bepaald door de kwaliteit van de locatie. In het marktscenario worden grote aantallen meergezinswoningen op termijn overbodig.
- Een derde scenario is het "bouwen voor de buurt". De vervanging betreft over het algemeen oude woningen, waar de zittende bewoners reeds jaren hebben gewoond. Indien herhuisvesting van de zittende bewoners mogelijk en wenselijk wordt bevonden (ook in het licht van "behoud van de sociale kwaliteit van het woonmilieu"), dan spreken we van een "bouwen-voor-de-buurt (ofwel: voor de sloopurgen)-scenario".

4.2.1 Het trendscenario: vervangende nieuwbouw t.b.v tekorten in het huidige geconditioneerde woonruimteverdelingssysteem

Bij het trendscenario wordt de vraagdruk op de goedkope eengezinswoningen laag gehouden. Het scenario waarin de vervangende woningbouw wordt voorbestemd voor een bepaalde doelgroep, heeft in het verleden meer dan eens plaatsgevonden. Aanleiding daarvoor was vrijwel altijd een geconstateerd gebrek in de woningvoorraad aan voldoende passende woningen voor specifieke bevolkingsgroepen. In de jaren '70 en beging jaren '80 werd een groot aantal 1-kamerwoningen gebouwd (HAT-eenheden) om te voorzien in de behoefte van een- en tweepersoonshuishoudens (veelal starters op de woningmarkt). Over het algemeen werden die woningen gebouwd in bestaande, relatief oude buurten, aansluitend bij de 'stedelijke leefstijl' van een- en tweepersoonshuishoudens. Een ander voorbeeld is de huidige uitbreiding van de voorraad bejaardenwoningen met tot doel aan de specifieke woonwensen van oudere huishoudens te kunnen voldoen.

Een dergelijk doelgroepenbeleid in de nieuwbouwproductie van woningen is in potentie strategisch. In hoeverre vervangende nieuwbouw voor een bepaalde doelgroep in een bepaalde buurt daadwerkelijk strategisch is, wordt bepaald door de nauwkeurigheid waarmee de belangrijkste afwegingen worden gemaakt:

1. de registratie en toekomstverwachting van de ontwikkeling van huishoudtypen en specifieke woonwensen;
2. de constatering van het onvermogen van de woningmarkt om op bevredigende wijze aan die woonwensen te voldoen;
3. de keuze van de doelgroep;
4. de inschatting van de bereikbaarheid van nieuwbouw voor de doelgroep;

Voor de eerstgenoemde afweging is het noodzakelijk continu op de hoogte te zijn van de woonwensen van huishoudens. Sinds het besef van een groeiende differentiatie in huishoudvormen, biedt de literatuur veel theoretisch en empirisch onderzoek naar de specifieke woonwensen van nieuwe huishoudtypen. Tot dusver is men er echter nog niet in geslaagd

een voor het stedelijk volkshuisvestingsbeleid bruikbare huishoudtypologie of leefstijltypologie te ontwikkelen. Leefstijlen worden wel beschreven (bijv. door Anderiessen en Reyndorp, 1988) en geanalyseerd (bijv. door Bertholet; 1988), maar worden onvoldoende geoperationaliseerd. Uitspraken over aantallen huishoudens met een bepaalde leefstijl zijn niet mogelijk. Slechts in algemene zin en tamelijk vrijblijvend kan het beleid ondersteund worden door kennis van doelgroepen. Het gaat dan niet of nauwelijks om heel specifieke huishoudkenmerken. Men richt zich uiteraard op een bepaalde inkomensklasse (en past de kwaliteit en grootte van nieuwbouwwoningen daaraan aan) en buit de voordelen van de lokatie (stedelijk of suburbaan) uit om bepaalde groepen voor de nieuwbouw te interesseren. Een stedelijk milieu wordt geacht aantrekkelijk te zijn voor jonge een- en tweepersoonshuishoudens en 'lege nesters'. Een suburbaan milieu zou met name huishoudens met kinderen aan moeten trekken.

Een huishoudtypologie die alle mogelijke, relevante huishoudtypen omvat, heeft de literatuur nog niet opgeleverd.

Het is de vraag in hoeverre een theoretisch gevormde huishoudtypologie kan voldoen als ondergrond voor een doelgroepenbeleid bij vervangende woningbouw.

Op lokaal niveau bieden survey-onderzoeken, intake-gesprekken onder woningzoekenden en exit-interviews onder woningverlaters, meer uitgebreide en gedetailleerde informatie over woonwensen van huishoudens. Via intake-gesprekken en exit-interviews kan inzicht verkregen worden in vragen als:

- welke woonwensen zijn doelgroepafhankelijk?
- welke woonwensen dienen perse bevredigd te worden en welke zijn van ondergeschikt belang?
- welke woonwensen kunnen andere, onvervulde woonwensen compenseren?

Wanneer deze informatie is geoperationaliseerd (via bijvoorbeeld waarderingsprofielen; zie Boekhorst en Smeets, 1990) en continu wordt geactualiseerd, kan ze gebruikt worden bij vervangende nieuwbouw ten behoeve van bepaalde doelgroepen.

In de praktijk wordt een klein deel van de nieuwbouw nauw toegespitst op een gekozen doelgroep. Veelal gaat het dan om een zeer specifiek huishoudtype: bejaarden, gehandicapten, studenten, grote gezinnen e.d. De eisen die deze huishoudtypen aan hun woning, woonvorm en woonomgeving stellen gaan veel verder dan woninggrootte, huurprijsniveau en de mate van stedelijkheid van de lokatie. Bepaalde eisen met betrekking tot onder andere de inrichting van de woning, de bereikbaarheid van de woning, de sociale omgeving en de inrichting van de woonomgeving zijn vrijwel onmisbaar en dienen perse bevredigd te worden.

In de toekomst zal de huidige trend van differentiatie van huishoudtypen zich waarschijnlijk voortzetten. Binnen dezelfde inkomensklassen zal men huishoudens met zeer uiteenlopende woonwensen aantreffen. Het uitsluitend benoemen van doelgroepen op basis van inkomen, huishoudgrootte en mate van stedelijkheid van de leefstijl is dan onvoldoende. Een meer nauwgezette benadering van doelgroepen, via eerdergenoemde kanalen als intake-gesprekken en exit-interviews, is noodzakelijk.

Omdat in Eindhoven dergelijke bronnen op dit moment (nog) niet geraadpleegd kunnen worden ten behoeve van de programmering van vervangende nieuwbouw, zijn we aangewezen op gegevens uit het woningzoekenbestand. Daaruit bleek (zie hoofdstuk 1) dat in Eindhoven drie huishoudtypen te onderscheiden zijn die een relatief groot deel van het woningzoekendenbestand uitmaken:

- Eenpersoonshuishoudens jonger dan 30 jaar: 26%
- Tweepersoonshuishoudens < 30 j: 19%
- Senioren: 18%.

Deze huishoudtypen verdienen bijzondere aandacht in het Eindhovense beleid met betrekking tot vervangende nieuwbouw.

De tweede afweging in het doelgroepenbeleid bij vervangende woningbouw, is de bepaling van het vermogen van de woningmarkt om te kunnen voorzien in woonwensen van de onderscheiden doelgroepen. Tegenover de omvang van de vraag naar verschillende woningtypen (het resultaat van de eerste afweging), kan via woningmarktonderzoek de voorraad en het aanbod van woningtypen worden geplatest. Die confrontatie tussen vraag en aanbod levert inzicht in eventuele tekorten aan bepaalde woningtypen. Van een tekort is sprake als het aanbod zodanig klein is dat jaarlijks maar een klein percentage woningzoekenden kan worden voorzien. Een aanbodtekort is het gevolg van een te geringe voorraad of een te geringe doorstroming.

Logische conclusie is dan dat huishoudens voor wie de schaarse woningtypen een niet-compenseerbaar element zijn van de woonwensen, moeite ondervinden om een geschikte woning te bemachtigen.

In Eindhoven ondervinden met name jonge eenpersoonshuishoudens (< 30 jaar) de nodige moeite bij het vinden van geschikte (d.w.z. financieel passende) woonruimte. De voorraad goedkope meergezinswoningen, waarop zij zijn aangewezen, is niet erg groot. Ook voor ouderen die een bejaardenwoning ambiëren, is het aanbod beperkt.

De keuze om huishoudens tot doelgroep van vervangende nieuwbouw te bestempelen, is afhankelijk van de bereikbaarheid van nieuwbouw voor die huishoudens. De bereikbaarheid wordt bepaald door de prijs van nieuwbouw en de beperkingen van de woonruimteverdeling. De betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen is, sinds de invoering van het BWS, voor huishoudens met lage inkomens in het geding. Voor huishoudens met een laag inkomen (jongeren, werklozen, arbeidsongeschikten en ouderen) is nieuwbouw slechts op beperkte schaal bereikbaar. Via object- en subjectsubsidies kan namelijk de huur van een klein aantal nieuwbouwwoningen relatief laag gehouden worden. In 1991, toen het BWS nog niet gold, behoorde slechts 23% van de huishoudens in nieuwbouwwoningen tot de aandachtsgroep van de volkshuisvesting. In de nieuwe sociale huurwoningen was dat percentage 46% (AB Onderzoek, 1992). De nieuwbouwwoningen worden in afnemende mate wordt bewoond door (AB Onderzoek, 1991):

- jonge hoofdbewoners (< 30jaar); in 1991 25%;
- eenpersoonshuishoudens; 10% in 1991;
- huishoudens met een inkomen tot 30.000 gulden; in 1991 25%;
- starters op de woningmarkt; in 1991 16%.

Daar tegenover zijn er andere groepen die in toenemende mate een nieuwbouwwoning betrekken:

- hoofdbewoners in de leeftijd van 30-45 en 45-65 jaar; resp. 41 en 19%.
- oudere hoofdbewoners (> 65jaar); in 1991 15%;
- tweepersoonshuishoudens; 44% anno 1991;
- huishoudens met een inkomen boven 60.000; 21% in 1991;

Uit hoofdstuk 3 bleek dat slechts 11% van de Eindhovense woningzoekenden een huur boven de f600,- wenst te betalen. Eveneens bleek dat ca. 25% hier toe in staat geacht moet worden, zonder beroep op de individuele huursubsidie.

Voor de overigen is een nieuwbouwwoning alleen bereikbaar wanneer de huur gematigd wordt en huursubsidie wordt verstrekt.

Voor een groot deel van de woningzoekende jonge een- en tweepersoonshuishoudens en van de groep senioren, zijn nieuwbouwwoningen onbereikbaar. Respectievelijk 16% en 13% van beide groepen zijn niet in staat een relatief goedkope nieuwbouwwoning (ca. f575,-), waar reeds subsidies zijn ingezet, te betalen.

Een hoger percentage van beide groepen is wel in staat, met behulp van individuele huursubsidie, een nieuwbouwwoning te betalen, maar heeft desondanks slechts een kleine kans op het betrekken van een nieuwbouwwoning. De differentiatie in de nieuwbouwproductie (qua prijs, type en grootte) biedt een beperkt aanbod dat voor de doelgroepen bereikbaar is. Bovendien schuilen er risico's in de afhankelijkheid van individuele huursubsidie (de zogenaamde 'kwaliteitskorting' en 'aftopping boven f700,- huur'), waardoor de aantrekkelijkheid van nieuwe duurdere huurwoningen afneemt. Hoewel die woningen in principe financieel passend zijn, dreigen op termijn toch betaalbaarheidsproblemen (Boelhouwer, 1989).

Slechts 20% van de woningzoekende jonge een- en tweepersoonshuishoudens en 30% van de senioren wordt in het zoeken naar een nieuwbouwwoning niet geremd door een te laag inkomen. Alleen de voorwaarden van de woonruimteverdeling en de omvang van het aanbod beperken voor hen de mogelijkheden. Hierbij moet opgemerkt worden dat de mogelijkheden van senioren om in aanmerking te komen voor indiciduele huursubsidie aanzienlijk gunstiger zijn dan die van jonge een- en tweepersoonshuishoudens. Het aandeel senioren dat in aanmerking kan komen voor nieuwbouw, moet daarom iets naar boven worden bijgesteld.

Opteert men, in het trendscenario, via de vervangende nieuwbouwproductie te voorzien in de bestaande tekorten, dan verdient het aanbeveling een groot deel te bestemmen voor senioren.

Uitbreiding van het aanbod voor jonge een- en tweepersoonshuishoudens zal voornamelijk via het bevorderen van de doorstroming vanuit bestaande etagewoningen gerealiseerd moeten worden. Een deel van de vraag van jonge een- en tweepersoonshuishoudens kan via nieuwbouw weggenomen worden. Nieuwbouw voor senioren ligt meer voor de hand, mede gezien de gunstige doorstromingseffecten.

De gevolgen van het bestemmen van de vervangende nieuwbouw voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt, betreffen onder andere de herhuisvesting van sloopurgenten.

In uitzonderlijke gevallen kunnen huishoudens terugkeren in de vervangende nieuwbouw, omdat zij tot de doelgroep worden gerekend. Veel vaker zijn zij aangewezen op de bestaande voorraad. Een goedkope nieuwbouwwoning elders in de stad of zelfs in de eigen wijk (met behoud van de vertrouwde sociale structuur) lijkt het meest gunstig. Voorwaarde voor deze herhuisvesting van sloopurgenten is dat het aanbod geschikte woningen (qua huurprijs passend bij het inkomen) in de wijk voldoende groot is. Omdat een groot deel van de sloopurgenten behoort tot de aandachtsgroepen (in de periode '84-'88 landelijk 62%; RIGO, 1991) betekent dat: goedkope, dus relatief oude woningen. Het risico wederom sloopurgent te worden is dan aanwezig.

Voor de woningmarkt heeft het bestemmen van vervangende nieuwbouwn voor specifieke doelgroepen als belangrijkste consequentie een afname van de urgente vraag van die

doelgroepen. De afstemming tussen woonwensen en kenmerken van de nieuwbouw is optimaal. De woningen voldoen ook op langere termijn aan specifieke eisen, zodat de verhuurbaarheid gewaarborgd lijkt.

Een tweede effect voor de woningmarkt (soms zelfs het doel van vervangende nieuwbouw), is het beschikbaar worden van de woningen die door doorstromers werden verlaten.

4.2.2 Het marktscenario: vervangende nieuwbouw t.b.v. tekorten in een marktscenario

In het marktscenario wordt middels vervangende nieuwbouw voorzien in het tekort op de koopwoningmarkt en wordt tegelijkertijd het aanbod van goedkope woningen ten behoeve van specifieke doelgroepen, met name jonge een- en tweepersoonshuishoudens, bevorderd. Het behoud van een voldoende omvang van de voorraad goedkope woningen is een randvoorwaarde.

Landelijk gezien worden weinig goedkope huurwoningen vervangen door (relatief dure) koopwoningen. In de periode 1988-1990 bestond de vervangende nieuwbouw na sloop van goedkope woningen, voor het grootste deel uit goedkope sociale huurwoningen (basishuurprijs < f600,-).

De uitbreiding van de woningvoorraad vond daarentegen plaats in de licht- en ongesubsidieerde (duurdere) sector, met als doel de doorstroming van hogere inkomensgroepen vanuit bestaande goedkope woningen te bevorderen (AB Onderzoek, 1991).

In het marktscenario is één van de doelstellingen het bevorderen van de doorstroming vanuit goedkope delen van de voorraad. Er bestaat echter geen consensus over de vraag welke nieuwbouwwoningen (koopwoningen danwel huurwoningen, middelhoge danwel hoge koop-/huurprijs) het hoogste doorstromingsrendement hebben. Sommigen zijn van mening dat dure licht-gesubsidieerde koopwoningen en vrije sector-woningen de grootste doorstroming genereren, omdat de verhuisketens van deze woningen het langst zijn. Door anderen wordt er daarentegen op gewezen dat lange verhuisketens niet per definitie betekenen dat het aanbod goedkope woningen voor lagere inkomensgroepen wordt uitgebreid. Het doorstromingseffect is niet of nauwelijks te traceren (Gastkemper, 1990). De kans is groot dat de keten voortijdig is afgebroken.

In de nieuwbouwprogramma's van veel grote en middelgrote gemeenten komt het op doorstroming gerichte nieuwbouwbeleid tot uiting in grote aantallen sociale koopwoningen en bejaardenwoningen en in mindere mate in huurwoningen boven de huurprijsgrens. Het rendement van die woningtypen zou het hoogst zijn, omdat een **directe** doorstroming uit de schaarse goedkope huurwoningvoorraad teweeg wordt gebracht. De sprong in woonlasten naar een sociale koopwoning is acceptabel en voor veel doorstromers op te brengen.

Ook nieuwbouw in het marktsegment direct volgend op de sociale koopwoningen, koopwoningen in de prijsklasse tot f 200.000, lijkt een wezenlijke bijdrage aan de doorstroming te kunnen leveren. Dit segment moet in staat geacht worden de doorstroming van modale en bovenmodale inkomensgroepen te stimuleren. Vanwege de afbouw van de eenmalige bijdrage aan nieuwbouw in de vrije sector, zal die nieuwbouw grotendeels ongesubsidieerd plaats moeten vinden. Uit onderzoek is gebleken dat gemeenten niet afkerig zijn van de bouw van goedkope ongesubsidieerde koopwoningen, hoewel men nog onvoldoende bewust is van de doorstroombmogelijkheden van dat woningtype (Companen, 1991).

De nieuwbouw van de afgelopen jaren had in toenemende mate een hoger doorstromingsrendement (1983-1985: 68% en 1988-1990: 81%). Ongeveer 30% van de huishoudens in de nieuwbouw van 1988-1990 liet een goedkope huurwoning in de voorraad achter. Het grootste aandeel in de doorstroming uit goedkope huurwoningen werd bewerkstelligd door de sociale huursector.

Tabel 4.1: Bijdrage van nieuwbouw aan het vrijmaken van goedkope woningen

Nieuwbouw	% vrijgemaakte goedkope huurwoningen	bijdrage in het direct vrijmaken van goedkope huurwoningen
Sociale huursector	49	54
Premie huursector/vrije sector huur	32	12
Premie koopsector	26	16
Vrije sector koop met eenmalige bijdrage	21	12
Vrije sector koop	9	6

Bron: AB Onderzoek (1991)

De middelste kolom in de figuur geeft aan welk percentage van de huishoudens in de nieuwbouw van 1988-1990, een goedkope sociale huurwoning achterliet. Deze cijfers kunnen worden beschouwd als de potentiële bijdrage aan het vrijmaken van goedkope huurwoningen door nieuwbouwwoningen in de verschillende financieringscategorieën. De rechter kolom laat zien wat de bijdrage van de verschillende financieringscategorieën in het vrijmaken van goedkope sociale huurwoningen is geweest. Deze reële bijdrage is de uitkomst van de potentiële bijdrage, vermenigvuldigd met het aandeel van de financieringscategorie in de nieuwbouwproductie.

In welke mate de nieuwbouw van 1988 tot 1990 een bijdrage heeft geleverd aan de vermindering van de scheefheid, is te berekenen door de financiële passendheid in de nieuwbouwwoningen te vergelijken met de financiële passendheid in de achtergelaten woningen.

Uit die vergelijking (AB Onderzoek; 1991) blijkt dat het effect van de nieuwbouw op de financiële passendheid per saldo positief was:

In de nieuwbouw 1988-1990 wonen 10.200 huishoudens scheef (voornamelijk te goedkoop). 19.320 huishoudens onder de nieuwbouwbewoners woonden in de vorige woning niet passend: $19320 + 3450 = 22.770$. Per saldo is de scheefheid afgenomen met 12.570. De koopsector is met name verantwoordelijk voor die afname (83%). In de nieuwe premiekoopwoningen zijn 4420 voormalige scheefwoners gehuisvest, in de vrije sector met eenmalige bijdrage 4118 en in de vrije sector 1889.

De opvallende paradox doet zich voor dat nieuwe sociale huurwoningen de grootste bijdrage leveren aan het vrijmaken van goedkope huurwoningen in de voorraad en dat nieuwe koopwoningen de grootste bijdrage leveren aan de afname van de scheefheid (met name: de goedkope scheefheid). Verminderen van de goedkope scheefheid betekent dus niet impliciet

het vrijmaken van goedkope woningen.

Hieruit zou men kunnen opmaken dat beide doelstellingen niet via dezelfde nieuwbouwproductie te bereiken zijn. Een gedifferentieerde nieuwbouwproductie is noodzakelijk om aan beide doelstellingen te kunnen voldoen.

In Eindhoven lijkt de vraag naar koopwoningen onder verhuiscapaciteit voldoende groot (zie hoofdstuk 3: het Woningbehoefte-onderzoek regio Eindhoven Kempenland). Het is aanmerkelijk dat van die verhuiscapaciteit een behoorlijk percentage in de huidige woning te goedkoop woont.

Nieuwbouw van koopwoningen in Eindhoven moet zeker in staat worden geacht de goedkope scheefheid terug te dringen

De vraag naar sociale huurwoningen wordt in Eindhoven gerepresenteerd door het woningzoekendenbestand van de Federatie. Aan het begin van 1991 staan 15886 huishoudens ingeschreven. 46% (7244) staat te boek als starter op de woningmarkt en 48,7% (7743) bewoont reeds een zelfstandige woonruimte. 64,3% (4981) van die laatste groep bewoont een sociale huurwoning. Hoeveel woningzoekenden een goedkope sociale huurwoning bewonen, is slechts bij benadering te schatten. Daarbij gaan we uit van het aandeel goedkope woningen in de sociale huurwoningvoorraad: 59,3%. Dit percentage geprojecteerd op de 4981 woningzoekenden die een sociale woning huren, betekent dat 2954 woningzoekenden in een goedkope sociale huurwoning wonen. Dit is 38,1% van de woningzoekenden die reeds zelfstandig wonen.

Als we ervan uitgaan dat 75% van sociale nieuwbouw toekomt aan doorstromers (landelijk gold dit percentage voor de periode 1988-1990), dan stroomt in Eindhoven 28,6% door naar de nieuwbouw vanuit een goedkope sociale huurwoning.

Bovenstaande berekening toont, ondanks de vele veronderstellingen, aan dat ook in Eindhoven de nieuwbouw van sociale huurwoningen een groot aantal goedkope sociale huurwoningen zal vrijmaken. In hoeverre goedkope particuliere huurwoningen worden vrij gemaakt is nauwelijks te berekenen. Een aanname zou kunnen zijn: 10% (de verhouding tussen vrijgemaakte sociale en vrijgemaakte particuliere huurwoningen is dan gelijk aan de verhouding tussen bewoners van een sociale en van een particuliere huurwoning in het woningzoekendenbestand: 2,8:1).

Theoretisch gezien moet dus ca. 40% (28,6+10) van de nieuwe sociale huurwoningen, goedkope sociale en particuliere huurwoningen in de voorraad vrijmaken. Bij de bovenstaande berekeningen is ervan uitgegaan dat de nieuwe sociale huurwoningen evenredig over de verschillende inkomensgroepen verdeeld zijn. Eerder in dit hoofdstuk werd echter al duidelijk dat relatief minder lage inkomensgroepen in de nieuwbouwwoningen terecht zullen komen.

Vervangende nieuwbouw met tot doel het vrijmaken van goedkope huurwoningen en het terugdringen van goedkope scheefheid, is eventueel te verenigen met het doel om aan sloopurgenten de mogelijkheid te geven terug te keren in de vervangende nieuwbouw. Sociale koopwoningen en gesubsidieerde sociale huurwoningen zijn bereikbaar voor de sloopurgenten. Terugkeren in de nieuwbouw betekent wel dat de woonlasten aanzienlijk zullen stijgen.

Ervan uitgaande dat slechts een deel van de sloopurgenten gebruik maakt van de mogelijkheid om terug te keren, komt een deel van de nieuwbouw op de markt. Het gewenste doorstromingseffect kan daarmee worden gerealiseerd.

Indien men ervoor kiest de vervangende nieuwbouw te plegen in de prijsklasse volgend op de sociale koop (waarmee ook het terugdringen van goedkope scheefheid is gediend), onttrekt sloopurgenten met een onvoldoende hoog inkomen voor dat type de mogelijkheid terug te keren. De sloopurgenten zijn dan aangewezen op het aanbod in de bestaande voorraad.

4.2.3 Het "bouwen-voor-de-buurt-scenario": vervangende nieuwbouw voor sloopurgenten

Vervangende nieuwbouw voor sloopurgenten, ook wel "bouwen voor de buurt" genoemd, betekende in de traditionele stadsvernieuwing dat nieuwe of gerenoveerde woningen ten goede kwamen aan de bewoners die vanwege sloop of renovatie hun woning hadden moeten verlaten. De bedoeling was om die huishoudens in dezelfde buurt, zo mogelijk op dezelfde lokatie, in nieuwbouwwoningen te huisvesten.

Het succes van dergelijke stadsvernieuwingsingrepen, de verbetering van de woonkwaliteit voor huishoudens in oude buurten, had echter een belangrijke keerzijde: de huren van de gerenoveerde en nieuwe woningen waren beduidend hoger dan die van de oude. Het relatief lage inkomen van veel sloopurgenten was vaak niet toereikend om dergelijke huurverhogingen op te brengen. Velen werden daardoor gedwongen te verhuizen naar een goedkope woning in de bestaande voorraad, elders in de stad. Voor anderen had dat tot gevolg dat zij, om in de nieuwe woningen te kunnen wonen, afhankelijk waren van individuele huursubsidie. Slechts dankzij een fors beroep daarop waren zij in staat de woonlasten binnen de perken te houden.

Sinds de invoering van het BWS is het nog moeilijker dan voorheen om nieuwe woningen betaalbaar te houden voor huishoudens met lage inkomens. Onder het BWS wordt de aanvangshuur van een nieuwbouwwoning vastgesteld op minimaal 6,25% van de stichtingskosten. Bij een redelijk laag stichtingskostenniveau van f120.000,-, leidt dat reeds tot een aanvangshuur van minimaal 625 gulden. Volgens de financiële passendheidsnormen van VROM moet een huishouden waarvan één persoon verdient, een besteedbaar jaarinkomen hebben van meer dan f22.000,-, om een dergelijke nieuwbouwwoning te kunnen betrekken. Huishoudens met een minimum-inkomen (juist één van de aandachtsgroepen van het volkshuisvestingbeleid) halen niet of nauwelijks dat bedrag.

Matiging van de huur van een nieuwbouwwoning is onder het BWS alleen mogelijk via verlaging van de stichtingskosten en via huurverlagingstoelagen.

In het BWS is een budget 'huurverlagingstoelagen' opgenomen. Uit dat budget kunnen gemeenten putten om de aanvangshuur van verbeterde woningen of vervangende nieuwbouwwoningen te beperken. De omvang van het budget hangt af van de programmering van vervangende nieuwbouw en ingrijpende voorzieningen per gemeente en van een door de minister vastgesteld normbedrag (voor de grote steden 1120 per woning per jaar). Gemeenten zijn niet verplicht iedere woning te voorzien van een huurverlagingstoelage. Het budget mag geconcentreerd worden ingezet. Het budget huurverlagingstoelagen wordt in tien jaar tijd afgebouwd. Indien gemeenten dezelfde afbouw volgen (zij zijn immers budgetbeheerder) betekent dit dat de huurverlaging jaarlijks met 10% afneemt. Gevoegd bij een trendmatige huurverhoging van 5,5% komt de jaarlijkse huurverhoging op 8%. Een voorbeeld:

- stichtingskosten nieuwbouwwoning: f120.000,-
- huurverlagingstoelage: $1120/12 = f93,-$ per woning (indien aan elke vervangende nieuwbouw- en gerenoveerde woning het normbedrag wordt toegekend)

- aanvangshuur: $(0,0625 \cdot 120.000) / 12 - 93 = 625 - 93 = f532,-$
- huurverlagingstoelage tweede jaar: $f84,-$
- huur tweede jaar: $625 - 84 + 0,055 \cdot 625 = f575,-$
- huurverhoging: $(575 - 532) / 532 = 8\%$.

De betaalbaarheid van de huur van een nieuwbouwwoning, wordt voor huishoudens met een laag inkomen, ondanks huurverlagingstoelagen, reeds op korte termijn een probleem. Voor sommige verhuurders is het risico van sterk stijgende huurprijzen, aanleiding geen gebruik te maken van huurverlagingstoelagen (Het Besluit Woninggebonden Subsidies in de praktijk, Woonpeil 4; 1992). Men vreest de consequenties daarvan op termijn, in de vorm van huurbetalingsachterstanden en gedwongen verlaging van de huurprijzen uit eigen middelen.

Om een redelijk goedkope huurwoning te realiseren is verlaging van de stichtingskosten onontbeerlijk. Verlaging van de werkelijke stichtingskosten is aan grenzen gebonden. De kwaliteit van de nieuwe woning moet voldoen aan de kwaliteitseisen zoals die in het Bouwbesluit zijn gedefinieerd. Omdat de stichtingskosten van kleine woningen in het algemeen lager zijn, zou men ervoor kunnen kiezen veel kleine, goedkope woningen te bouwen. De noodzakelijke differentiatie in de woningvoorraad stelt echter grenzen aan de productie van kleine woningen.

De stichtingskosten zullen derhalve op een andere, kunstmatige wijze terug moeten worden gebracht.

Kunstmatige verlaging van de stichtingskosten is mogelijk door subsidies uit het budget Kopkosten in het BWS, door bijdragen uit de Algemene Bedrijfsreserve van corporaties en door subsidies uit het Stadsvernieuwingsfonds.

In de praktijk blijkt dat de ABR van corporaties slechts in noodsituaties wordt aangesproken. Van een beleid waarbij beleidsmatig de huuropbrengsten van dure, winstgevende woningen worden gebruikt om goedkope woningen te kunnen bouwen, is nog nauwelijks sprake.

Een belangrijk deel van de verlaging van de stichtingskosten moet derhalve voor rekening komen van het stadsvernieuwingsfonds en het budget Kopkosten. Daartoe dienen de middelen geconcentreerd te worden ingezet, d.w.z. ten behoeve van de woningen die men perse goedkoop wenst te houden.

Logisch gevolg van de bovengenoemde beperkingen van huurverlagende middelen is de geringe omvang van het aantal goedkope nieuwbouwwoningen. Slechts een klein deel van de nieuwbouw is voor huishoudens met een laag inkomen bereikbaar.

Het "bouwen voor sloopurgenten"-principe is dus alleen te handhaven indien de sloopurgenten over een behoorlijk hoog inkomen beschikken of indien objectsubsidies en huurverlagingstoelagen worden ingezet om de huren van de nieuwbouwwoningen laag te houden (voorwaarde is een beperkt aantal sloopurgenten).

Het lijkt niet aannemelijk dat veel toekomstige sloopurgenten over een hoog inkomen zullen beschikken. In het algemeen worden slooprijpe woningen niet bewoond door huishoudens met ruime financiële mogelijkheden.

Voor het kleine aantal sloopurgenten met een voldoende hoog inkomen is een drastische huursprong onvermijdelijk. In de nieuwe woning worden zij namelijk geacht financieel passend te wonen. In de periode 1984-1988 bedroeg de landelijk gemiddelde huursprong voor stadsvernieuwingurgenten reeds 258 gulden (RIGO, 1991). Omdat de sloopurgenten met een voldoende hoog inkomen in de nieuwbouwwoningen waarschijnlijk financieel passend wonen, is de scheefheid op de woningmarkt enigszins afgenomen.

In het tweede geval (het kunstmatig laag houden van de aanvangshuren), stijgen de woonlasten voor de sloopurgenten minder sterk. Desondanks bestaat de kans dat, omwille van het "bouwen voor de sloopurgenten", de nieuwbouwwoningen scheef worden toegewezen. In het verleden werden de toewijzingsregels (met betrekking tot de huurquote en de woninggrootte) regelmatig soepel gehanteerd bij sloopurgenten (blijkend uit interviews met woonruimteverdelers; RIGO, 1991).

Bouwen voor sloopurgenten met lage inkomens kan slechts op kleine schaal plaatsvinden, vanwege beperkte subsidiebudgetten. Indien men op grotere schaal vervangende nieuwbouw wenst te plegen, zal dat hogere aanvangshuren opleveren.

"Bouwen voor sloopurgenten" voldeed in het verleden in te geringe mate aan de principiële doelstellingen. Slechts een klein percentage van de sloopurgenten keerde daadwerkelijk terug in de nieuwbouw. In de periode 1984-1988 kwam, landelijk gezien, ongeveer een kwart van de stadsvernieuwingsurgente huishoudens terecht in sociale huurwoningen binnen bestaand stedelijk gebied (RIGO, 1991). Het percentage dat in de vervangende nieuwbouw op dezelfde lokatie terugkwam, is zelfs minder dan 25%.

De nieuwbouw was daarentegen wel voor een groot deel afgestemd op de wensen en huishoudkenmerken van de sloopurgenten. Gevolg daarvan was dat veel nieuwbouwwoningen terecht kwamen bij huishoudens voor wie die woningen oorspronkelijk niet waren bestemd. In sommige gevallen leidde dat tot een eenzijdige en ongewenste bevolkings-samenstelling van de buurt. Andere buurten profiteerden daarentegen van de komst van nieuwe huishoudtypen.

In ieder geval kon het traditionele 'bouwen voor de buurt' nauwelijks als een strategisch volkshuisvestingsinstrument betiteld worden. De kwaliteit van de buurt, de woonsituatie van sloopurgenten en de woningmarkt werden wel degelijk beïnvloed, maar van een doelbewuste sturing via vervangende nieuwbouw was geen sprake.

Een beleid waarbij doelgroepen concreet worden benoemd en waarmee bovendien de doorstroming in de voorraad wordt bevorderd, biedt aanzienlijk meer strategische mogelijkheden.

4.3 Clusters: sterkte en zwakte, kansen en bedreigingen

In deze paragraaf wordt de kwaliteit van de 16 geselecteerde clusters geconfronteerd met de kansen en bedreigingen die de ruimtelijke context van de clusters en de woningmarkt bieden. Deze confrontatie leidt daarna tot het formuleren van een strategie per cluster. Indien wordt geopteerd voor sloop/vervangende nieuwbouw, dan wordt aangegeven wat het doel van de vervangende nieuwbouw zou moeten zijn, welke doelgroep daarmee bereikt zou moeten worden.

De figuur op de volgende pagina confronteert de sterkte c.q. zwakte van clusters met de kansen en bedreigingen die voor deze clusters zijn geïdentificeerd.

Tabel 4.2: Sterkte/zwakte versus kansen en bedreigingen

Ruimtelijk	KANS in de ruimtelijke context	NEUTRALE invloed van de ruimtelijke context	BEDREIGING in de ruimtelijke context
STERK woonmilieu	423 A1 486 A5 443 A3 486 A6 443 A8 622 A2 462 A6		
NEUTRAAL woonmilieu	443 A2 484 B1	425 A4	
ZWAK woonmilieu		223 A1 524 A3	226 B2 302 B7 302 B1 624 D4

Woningmarkttechnisch: trendscenario	KANS i.v.m. vraagdruk	NEUTRALE vraagdruk	BEDREIGING i.v.m. vraagdruk
STERKE marktpositie	443 A3 443 A8 484 B1		486 A5
NEUTRALE marktpositie	423 A1 443 A2 622 A2		
ZWAKKE marktpositie	486 A6 624 D4 425 A4		223 A1 302 B7 226 B2 462 A6 302 B1 524 A3

Woningmarkttechnisch: marktscenario	KANS i.v.m. vraagdruk	NEUTRALE vraagdruk	BEDREIGING i.v.m. vraagdruk
STERKE marktpositie	443 A3 484 B1 443 A8 486 A6		
NEUTRALE marktpositie	423 A1		443 A2 622 A2
ZWAKKE marktpositie	223 A1 462 A5 226 B2 486 A6 302 B1 524 A3 302 B7		425 A4 624 D4

Wanneer we het trendscenario als uitgangspunt nemen, dan ontstaat de volgende typologie:

Type 1A: **Zwak cluster in zwakke/neutrale wijk, zwakke marktpositie en bedreigd op de woningmarkt.**

De clusters 226 B2 (328 woningen waarvan de meerderheid bouwkundig zwak), 302 B7 (213 woningen en bouwkundig sterk) en 302 B1 (182 woningen en bouwkundig zwak), 223 A1 (622 woningen en bouwkundig sterk) en 524 A3 (237 woningen en bouwkundig sterk) Het betreft clusters met voornamelijk eengezinswoningen die een matige huurprijs bezitten.

Strategie bij trendscenario:

Bij dit scenario lijkt sloop/vervangende nieuwbouw van de clusters 226 B2 en 302 B1 het overwegen waard. Gezien de omvang van deze clusters in termen van het aantal woningen, is fasering wenselijk en in de nieuwbouw een differentiatie naar doelgroepen mogelijk. "Bouwen-voor-de-buurt" kan slechts voor een deel van de nieuwbouw het motto zijn. Voor 302 B7, 223 A1 en 524 A3 is intensief sociaal beheer in combinatie met een wijkaanpak wellicht wenselijk.

Strategie bij marktscenario:

In het marktscenario zijn de drie clusters kansrijk. De bouwtechnische staat van twee van hen is echter een motief voor een ingreep. Naast sloop is echter instandhouding te overwegen. Door middel van inplaatsing aan starters kunnen de sociale problemen aangepakt worden. Voor 302 B7, 223 A1 en 524 A3 kan volstaan worden met selectieve inplaatsing van starters. In alle vijf de clusters is inbedding in een wijkaanpak wenselijk.

Type 1B: **Zwak cluster in een zwakke wijk, zwakke marktpositie en kansrijk op de woningmarkt**

Het cluster 624 D4 (171 woningen en bouwkundig sterk) is van de 16 clusters het enige dat tot dit type moet worden gerekend.

Strategie bij trendscenario:

Gezien zijn kansrijke positie op de woningmarkt kan door middel van sociaal beheer, ingebed in een wijkaanpak, de positie van dit cluster verbeterd worden.

Strategie bij marktscenario:

In dit scenario dreigen de woningen in het cluster "uit de markt te vallen" en is een meer doelgroepgericht beleid noodzakelijk (bepaalde groepen starters en/of vestigers). Op lange termijn is sloop te overwegen, waarbij goede locatietekenen opnieuw geoptimaliseerd kunnen worden.

Type 2A	<p>Neutraal cluster in een neutrale/kansrijke wijk, zwakke marktpositie en kansrijk op de woningmarkt</p> <p>Het cluster 425 A4 (222 woningen en bouwkundig sterk) behoort hiertoe.</p> <p>Bedacht dient te worden dat het hier grotendeels gaat om een verpleegstersflat (incl. opleiding). Dit verklaart de hoge mutatiegraad in dit complex. Een bedreiging voor deze flat is het verdwijnen van het bijliggende ziekenhuis, iets wat niet waarschijnlijk is.</p>
Strategie bij beide scenario's:	<p>Gezien de specifieke functie van dit complex dient een hoge mutatiegraad geaccepteerd te worden. Regulier beheer, incl. de benodigde extra aandacht van de politie, volstaat.</p>
Type 2B	<p>Neutraal cluster in neutrale/kansrijke wijk, goede/neutrale marktpositie en kansrijk op de woningmarkt</p> <p>Twee clusters behoren tot dit type: 443 A2 (205 meergezinswoningen en bouwkundig sterk); 484 B1 (211 eengezinswoningen en bouwkundig sterk).</p>
Strategie bij trendscenario:	<p>Voortzetten beleid volstaat. Bij beide clusters wel aandacht voor sociale problemen (inplaatsing).</p>
Strategie bij marktscenario:	<p>Het cluster 443 A2 wordt in dit scenario bedreigd. Wellicht is dan huurprijsaanpassing noodzakelijk.</p>
Type 3A	<p>Sterk/neutraal cluster in kansrijke wijk, sterke/neutrale marktpositie en kansrijk op de woningmarkt</p> <p>Voor de clusters 423 A1 (48 woningen in laagbouw/lintbebouwing) en 443 A3 en 443 A8 (resp. 114 en 111 woningen, in beide clusters aan "hoven en paden") geldt deze typering. De woningen in de drie clusters zijn meerendeels in goede bouwkundige staat.</p>
Strategie bij beide scenario's:	<p>Voortzetting beleid.</p>
Type 3B:	<p>Sterke cluster in kansrijke wijk, zwakke marktpositie en kansrijk op de woningmarkt</p> <p>Eén cluster voldoet aan de beschrijving van dit type: 486 A6 (174 bejaardenflats in goede bouwkundige staat).</p>
Strategie bij beide scenario's:	<p>Fysiek-ruimtelijke kwaliteit woonomgeving behoeft aandacht.</p>

Type 3C:	Sterke cluster in kansrijke wijk, sterke marktpositie en bedreigd op de woningmarkt 486 A5 (54 eengezinswoningen in goede bouwkundige staat).
Strategie bij trendscenario:	Momenteel matige vraagdruk. Desondanks goede concurrentiepositie ten opzichte van vergelijkbare clusters, dankzij de goede ruimtelijke kwaliteit en het sociale klimaat. Bij verdere afname van de vraagdruk zijn problemen te verwachten.
Strategie bij marktscenario:	Zeer kansrijk door grotere vraagdruk.
Type 3D:	Sterk cluster in kansrijke wijk, zwakke marktpositie en bedreigd op de woningmarkt 462 A6 (122 eengezinswoningen in goede bouwkundige staat)
Strategie bij trendscenario:	Gezien de kwaliteiten van de wijk en het cluster dient de beheerder maatregelen te nemen teneinde de marktpositie te verbeteren. Aanpassing van de huurprijs is wellicht te overwegen.
Strategie bij marktscenario:	Bij dit scenario is de vraagdruk groter en zal de marktpositie van het cluster dientengevolge verbeteren.

Per cluster is de bovenstaande informatie is, inclusief de inventarisatie van sterkte en zwakte en kansen en bedreigingen, optimaal in beeld te brengen middels clusterprofielen. De compactheid van de informatie biedt mogelijkheden ter structurering van de communicatie. Een prototype van zo'n profiel is te zien in bijlage 7. Een kleine toelichting daarbij is op z'n plaats: met betrekking tot de weergave van sterke en zwakke punten, heeft de gedifferentieerde norm (de woonmilieunorm voor clusters en de stadsdeelnorm voor wijken) als basis gediend. De gedifferentieerde norm kan de waarde 2, 3 of 4 aannemen. De verticale as in de figuur verschuift bij de waarde 4 naar links en bij de waarde 2 juist naar rechts (zie bijlage 7). Afwijkingen ten opzichte van de gedifferentieerde norm zijn gearceerd aangegeven. Linksonder in het clusterprofiel is de sterkte/zwakte van het cluster gecombineerd met de kansen/bedreigingen (in een zogeheten SWOT-matrix: Strong, Weak, Opportunity, Threat). Rechtsonder is in het kort de geconcludeerde strategie weergegeven.

4.4 Aandachtspunten bij de afstemming tussen stadsbeheer en strategisch voorraadbeheer

4.4.1 Primaat van de markt?

De optie "Bouwen voor de markt" (eengezinswoningen in de koopsector) moet afgewogen worden tegen de beide andere opties: "Bouwen voor de buurt" en "Bouwen voor specifieke doelgroepen die in het huidige trendscenario moeite ondervinden". Bij deze afweging zal mede de potentie van de locatie een rol spelen. Koopwoningen ter "upgrading" van zwakke clusters in zwakke wijken is slechts onder voorwaarden mogelijk (ligging ten opzichte van andere wijken, ligging ten opzichte van groengebieden, de schaal van de ingreep). Bovendien veronderstelt dit een integraal herhuisvestingsprogramma in de loop der jaren.

Gefaseerde vervanging bij deze optie is aan te bevelen. Bij grote vervangingsoperaties blijft een mix van huur en koop wenselijk. De doorstromingseffecten van de vervangende nieuwbouw dienen geïnventariseerd te worden (zie paragraaf 4.2.2). Te overwegen is om bij de verdeling van sociale koopwoningen voorrang te verlenen aan huishoudens die een goedkope huurwoning achter laten.

De optie "Bouwen voor specifieke doelgroepen" blijft in beide scenario's onontbeerlijk. Met name de doelgroep senioren behoeft aandacht. Hiervoor is in de voorraad vaak geen passende oplossingen voor handen. Nieuwbouw zal voor deze groepen nodig blijven, wellicht in een aantal gevallen in combinatie met renovatie van bestaande complexen. Dit biedt ook kansen voor de "bedreigde" meergezinswoningen. Ouderen preferen vaak gestapelde woonvormen, mits deze aan een bepaalde kwaliteit voldoen (zie SEV-label).

De doelgroep starters is bij intensivering van de doorstroming in de voorraad te huisvesten. Een deel zal in goedkope nieuwbouwwoningen in de koopsector zijn weg vinden.

De optie "bouwen voor de buurt" is zinvol wanneer een zwak cluster gelegen is in een sterke wijk. Helaas doet deze situatie zich onder de geselecteerde clusters zich niet voor.

De meeste sloopclusters zijn in zwakke wijken gesitueerd. "Bouwen voor de buurt" is dan alleen in combinatie met beide andere opties wenselijk.

4.4.2 Differentiatie aanbod

Differentiatie is wenselijk in zowel de nieuwbouwprogrammering als bij renovaties.

Goede lokaties en marktpotenties maken renovaties op hoog niveau mogelijk, ook in de meergezinswoningen.

Daarnaast kan de kwaliteit en betaalbaarheid van delen van de goedkope voorraad middels intensief beheer (met name in sociaal opzicht) behouden worden ten behoeve van de laagste inkomengroepen en voor bepaalde groepen starters. Delen van de onderzochte clusters met grote concentraties goedkope eengezinswoningen dienen dan ook voor deze doelgroepen behouden te worden. Partieel opwaarderen middels vervangende nieuwbouw of ingrijpende renovaties kan in deze "goedkoopte-eilanden" wenselijk zijn. Daartoe zullen naast bouwtechnische, vooral stedenbouwkundige randvoorwaarden de doorslag moeten geven.

Een aantal onderzochte clusters maakt deel uit van de vooroorlogse "tuindorpen", gebouwd volgens een vaak hoogwaardig stedenbouwkundig concept. Ingerepen dienen dan ook met de grootste zorg plaats te vinden om te voorkomen dat er meer kwaliteit verloren gaat dan er wordt toegevoegd.

4.4.3 Beoordelingscriteria bij sloop

We zagen in de inleiding reeds dat de gemeente en corporaties een zevental criteria hanteren bij sloop:

- 1 bouwkundige kwaliteit van de woningen;
- 2 investeringslimiet bij woningverbetering
- 3 stedenbouwkundige kwaliteit;
- 4 exploitatiesaldo van het betrokken complex
- 5 eigen bijdrage corporaties ;
- 6 huidige en te verwachten verhuurbaarheid ;
- 7 doelgroepenbeleid

Een duidelijkere afbakening van de verantwoordelijkheden van lokale overheid en woningbeheerders lijkt zinvol: wat is 'des gemeentes' en wat 'des corporaties'?

Als kerntaken van de gemeente beschouwen wij:

- 1 De zorg voor de openbare ruimte (vergelijkbaar met punt 3 in de bovenstaande lijst criteria);
- 2 De coördinatie van activiteiten;
- 3 Het stellen van beleidsprioriteiten.

Kerntaken van de woningcorporaties, zoals geformuleerd in het BBSH zijn:

- 1 De zorg voor de primaire doelgroep (zie het zesde en zevende punt in de huidige afwegingscriteria);
- 2 De aandacht voor de kwaliteit (zie punt 1);
- 3 Het betrekken van de bewoners bij het beheer (ontbreekt in het bestaande afwegingskader);
- 4 De continuïteit in de exploitatie (zie de punten 2, 4, 5 en 6).

Het afwegingskader dient geactualiseerd te worden. Aansluiting kan worden gezocht worden bij de volkshuisvestingsrapportage zoals deze in het BBSH is voorzien. Indien blijkt dat huisvesting aan primaire doelgroepen problematisch is, dient sloop van elk type (goedkope) woning zeer kritisch bezien te worden.

4.4.4 Flankerend beleid

Dit rapport toont bovendien dat de invloed van flankerende maatregelen (woonruimteverdeling, ruimtelijke planvorming) zeer groot is. Duidelijkheid voor alle betrokken partijen ten aanzien van deze randvoorwaarden maakt het hanteren van de criteria pas verantwoord. Met name de te verwachten verhuurbaarheid is sterk afhankelijk is van de randvoorwaarde bij toewijzing.

Tevens is een adequate afstemming van het woonruimteverdelingssysteem enerzijds en het strategisch voorraadbeheer van de diverse woningbeheerders en het stads- en buurtbeheer van de gemeente en de investeringsstrategieën in dit kader anderzijds, van groot belang.

Het Stedelijk Beheerplan biedt hiertoe een kader, duidelijkheid over het strategisch voorraadbeheer ontbreekt echter nog.

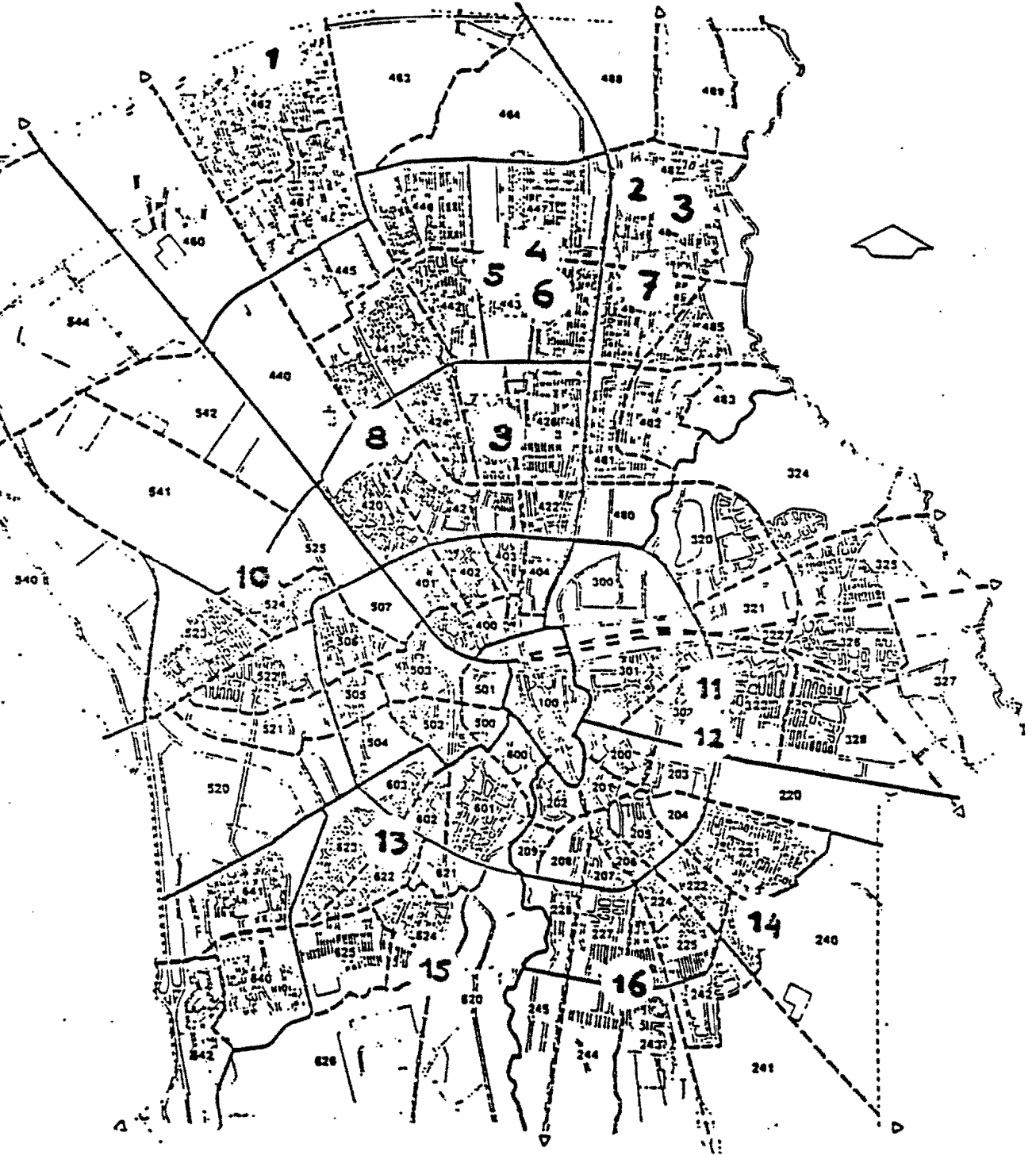
4.4.5 Actuele woningmarktinformatie

Naast duidelijkheid over flankerende beleidsmaatregelen blijkt dat actuele woningmarktinformatie een voorwaarde sine qua non is voor verantwoorde besluitvorming. Verder woningmarktonderzoek is nodig. Ook is het is aan te bevelen een woningmarktsimulatiemodel te (laten) ontwikkelen, waardoor geanticipeerd kan worden op toekomstige onttrekkingen en toevoegingen.

Bijlagen

Bijlage 1

De geografische ligging van de 16 geselecteerde clusters



- | | | |
|----|--------|---------------------------|
| 1 | 462 A6 | Atrechtlaan e.o. |
| 2 | 486 A5 | Sonseweg Noordwest |
| 3 | 486 A6 | Sonseweg Oost |
| 4 | 443 A2 | Echternachlaan Oost |
| 5 | 443 A3 | Garnichweg e.o. |
| 6 | 443 A8 | Remichweg e.o. |
| 7 | 484 B1 | Kometenlaan e.o. |
| 8 | 423 A1 | Boschdijk-buiten (Oost 3) |
| 9 | 425 A4 | Pisanostraat Noordoost |
| 10 | 524 A3 | Ruurlostraat e.o. |
| 11 | 302 B1 | Mesdagstraat e.o. |
| 12 | 302 B7 | Jan van Goyenstraat e.o. |
| 13 | 622 A2 | Offenbachlaan e.o. |
| 14 | 223 A1 | Arnoudinaplein e.o. |
| 15 | 624 D4 | Bayeuxlaan West I |
| 16 | 226 B2 | Resedastraat e.o. |

Bijlage 2a

STERKTE en ZWAKTE van cluster 223 A1

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerking
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	3	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type
Uiterlijke verschijningsvorm	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Kwaliteit groenvoorzieningen	5	3	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	4	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	5	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	2	rel. STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Sport & recreatieve voorzieningen	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Inrichting openbare ruimte	2	4	ZWAK	ook veel zwakker dan type
Geluidsoverlast verkeer	3	2	rel. STERK	
Overlast bedrijven	5	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	3	3	neutraal	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht GSD	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht O & O	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht buurtwerk	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type

Bijlage 2b

STERKTE en ZWAKTE van cluster 226 B2

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerking
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	2	4	ZWAK	ook veel zwakker dan type
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Uiterlijke verschijningsvorm	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Kwaliteit groenvoorzieningen	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type
Kwaliteit speelvoorzieningen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	5	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type
Sport & recreatieve voorzieningen	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Overlast bedrijven	5	5	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	3	3	neutraal	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Aandacht buurtwerk	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type

*Bijlage 2c**STERKTE en ZWAKTE van cluster 302 B1*

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerking
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Kwaliteit bestrating	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Kwaliteit riolering	4	3	STERK	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	2	rel. STERK	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	4	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Sport & recreatieve voorzieningen	3	2	rel. STERK	
Inrichting openbare ruimte	4	4	STERK	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Overlast bedrijven	3	4	rel. ZWAK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	3	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Aandacht GSD	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht O & O	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht buurtwerk	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type

Bijlage 2d

STERKTE en ZWAKTE van cluster 302 B7

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	4	3	STERK	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	5	4	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	3	STERK	
Verlichting	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Ligging tov vrijetijdsacc.	5	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Sport & recreatieve voorzieningen	3	3	neutraal	
Inrichting openbare ruimte	4	3	STERK	
Geluidsoverlast verkeer	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Overlast bedrijven	3	5	rel. ZWAK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	3	4	rel. ZWAK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht GSD	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type
Aandacht O & O	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht buurtwerk	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type

Bijlage 2e**STERKTE en ZWAKTE van cluster 423 A1**

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerking
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	4	3	STERK	
Kwaliteit riolering	4	3	STERK	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	0	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	4	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Overlast bedrijven	5	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	3	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht GSD	3	2	rel. STERK	
Aandacht O & O	3	2	rel. STERK	
Aandacht buurtwerk	3	3	neutraal	

Bijlage 2f

STERKTE en ZWAKTE van cluster 425 A4

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	4	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	3	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Overlast bedrijven	4	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	3	3	neutraal	
Aandacht buurtwerk	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type

Bijlage 2g

STERKTE en ZWAKTE van cluster 443 A2

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	5	3	STERK	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	3	3	neutraal	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	4	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	3	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	4	3	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Overlast bedrijven	5	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht GSD	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht O & O	3	3	neutraal	
Aandacht buurtwerk	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type

Bijlage 2h**STERKTE en ZWAKTE van cluster 443 A3**

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	5	4	STERK	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	3	3	neutraal	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	3	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Sport & recreatieve voorzieningen	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	3	3	neutraal	
Overlast bedrijven	5	5	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	3	2	rel. STERK	
Aandacht buurtwerk	4	3	STERK	

Bijlage 2i**STERKTE en ZWAKTE van cluster 443 A8**

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	5	4	STERK	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	3	3	neutraal	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	3	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	3	3	neutraal	
Overlast bedrijven	5	5	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht politie	3	3	neutraal	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	3	2	rel. STERK	
Aandacht buurtwerk	4	3	STERK	

Bijlage 2j**STERKTE en ZWAKTE van cluster 462 A6**

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	4	4	STERK	
Bouwkundige kwaliteit	5	5	STERK	
Kwaliteit bestrating	5	4	STERK	
Kwaliteit riolering	3	3	neutraal	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	4	STERK	
Verlichting	2	4	ZWAK	zelfs veel zwakker dan type
Ligging tov winkels	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Ligging tov scholen	4	4	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	3	4	rel. ZWAK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	4	3	STERK	
Inrichting openbare ruimte	4	4	STERK	
Geluidsoverlast verkeer	3	3	neutraal	
Overlast bedrijven	5	5	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht GSD	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht O & O	2	2	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht buurtwerk	3	3	neutraal	

Bijlage 2k**STERKTE en ZWAKTE van cluster 484 B1**

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	4	rel. ZWAK	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Kwaliteit riolering	3	2	rel. STERK	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	4	rel. ZWAK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	5	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Sport & recreatieve voorzieningen	4	3	STERK	
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Overlast bedrijven	5	5	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type
Aandacht GSD	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht O & O	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Aandacht buurtwerk	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type

Bijlage 2l

STERKTE en ZWAKTE van cluster 486 A5

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	2	rel. STERK	
Kwaliteit riolering	3	2	rel. STERK	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	4	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	3	3	neutraal	
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	3	3	neutraal	
Overlast bedrijven	5	5	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	3	3	neutraal	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Aandacht buurtwerk	5	3	STERK	

Bijlage 2m**STERKTE en ZWAKTE van cluster 486 A6**

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	4	rel. ZWAK	
Kwaliteit riolering	3	3	neutraal	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	0	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	3	neutraal	
Verlichting	4	4	STERK	
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	4	3	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	3	3	neutraal	
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	3	3	neutraal	
Overlast bedrijven	5	5	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	3	3	neutraal	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Aandacht buurtwerk	5	4	STERK	

Bijlage 2n**STERKTE en ZWAKTE van cluster 524 A3**

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Kwaliteit riolering	5	4	STERK	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	0	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	3	STERK	
Verlichting	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Ligging tov winkels	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
Sport & recreatieve voorzieningen	4	3	STERK	
Inrichting openbare ruimte	4	4	STERK	
Geluidsoverlast verkeer	3	2	rel. STERK	
Overlast bedrijven	3	4	rel. ZWAK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht GSD	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Aandacht O & O	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Aandacht buurtwerk	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type

*Bijlage 2o**STERKTE en ZWAKTE van cluster 622 A2*

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Kwaliteit riolering	3	3	neutraal	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	5	4	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	3	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	5	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	3	3	neutraal	
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Overlast bedrijven	5	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	3	3	neutraal	
Aandacht buurtwerk	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type

Bijlage 2p

STERKTE en ZWAKTE van cluster 624 D4

Aspect	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	3	4	rel. ZWAK	
Kwaliteit bestrating	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Kwaliteit riolering	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	4	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	3	neutraal	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	5	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	4	3	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
Overlast bedrijven	5	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht GSD	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
Aandacht O & O	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type
Aandacht buurtwerk	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type

Bijlage 3a

Sociale verhuurbaarheid van de geselecteerde clusters

Cluster	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerking
223 A1	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
226 B2	3	4	rel. ZWAK	
302 B1	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
302 B7	2	4	ZWAK	ook veel zwakker dan type
423 A1	3	3	neutraal	
425 A4	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type
443 A2	4	3	STERK	
443 A3	5	5	STERK	
443 A8	5	5	STERK	
462 A6	2	4	ZWAK	ook veel zwakker dan type
484 B1	4	4	STERK	
486 A5	5	4	STERK	
486 A6	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan type
524 A3	3	4	rel. ZWAK	
622 A2	3	3	neutraal	
624 D4	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type

Bijlage 3b**Woonappreciatie van de geselecteerde clusters**

Cluster	Cluster-score	Woonmilieu-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerking
223 A1	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
226 B2	3	3	neutraal	
302 B1	2	2	ZWAK	niet zwakker dan type
302 B7	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type
423 A1	3	3	neutraal	
425 A4	3	3	neutraal	
443 A2	2	3	ZWAK	ook zwakker dan type
443 A3	3	3	neutraal	
443 A8	3	4	rel. ZWAK	
462 A6	2	4	ZWAK	ook veel zwakker dan type
484 B1	4	4	STERK	
486 A5	4	4	STERK	
486 A6	4	4	STERK	
524 A3	2	4	ZWAK	ook veel zwakker dan type
622 A2	3	3	neutraal	
624 D4	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan type

Bijlage 4a

STERKTE en ZWAKTE van wijk 223

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerking
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	3	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	2	rel. STERK	
Kwaliteit riolering	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	5	3	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	3	rel. STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	5	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	3	2	rel. STERK	
Overlast bedrijven	5	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	3	4	rel. ZWAK	
Sociale veiligheid	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht politie	3	4	rel. ZWAK	
Aandacht GSD	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht O & O	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan stadsdeel
Aandacht buurtwerk	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel

Bijlage 4b

STERKTE en ZWAKTE van wijk 226

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerking
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	3	3	neutraal	
Kwaliteit bestrating	2	2	ZWAK	niet zwakker dan stadsdeel
Kwaliteit riolering	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Uiterlijke verschijningsvorm	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Kwaliteit groenvoorzieningen	5	3	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	3	neutraal	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	5	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Sport & recreatieve voorzieningen	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Overlast bedrijven	4	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	3	4	rel. ZWAK	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht buurtwerk	3	3	neutraal	

Bijlage 4c

STERKTE en ZWAKTE van wijk 302

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerking
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	3	4	rel. ZWAK	
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	4	3	STERK	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	5	4	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	3	neutraal	
Verlichting	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Sport & recreatieve voorzieningen	3	3	neutraal	
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan stadsdeel
Overlast bedrijven	3	4	rel. ZWAK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	4	rel. ZWAK	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht GSD	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht O & O	1	2	ZEER ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht buurtwerk	3	4	rel. ZWAK	

Bijlage 4d

STERKTE en ZWAKTE van wijk 423

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	4	3	STERK	
Kwaliteit riolering	4	3	STERK	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	4	4	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	3	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	1	3	ZEER ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Inrichting openbare ruimte	4	3	STERK	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan stadsdeel
Overlast bedrijven	4	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	3	rel. STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	3	2	rel. STERK	
Aandacht buurtwerk	3	3	neutraal	

Bijlage 4e

STERKTE en ZWAKTE van wijk 425

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerking
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Kwaliteit riolering	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	3	4	rel. ZWAK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	3	neutraal	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan stadsdeel
Overlast bedrijven	4	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	3	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht GSD	4	3	STERK	
Aandacht O & O	3	2	rel. STERK	
Aandacht buurtwerk	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel

Bijlage 4f

STERKTE en ZWAKTE van wijk 443

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	5	3	STERK	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	3	3	neutraal	
Uiterlijke verschijningsvorm	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Kwaliteit groenvoorzieningen	4	4	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	3	neutraal	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan stadsdeel
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	3	2	rel. STERK	
Overlast bedrijven	4	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Sociale veiligheid	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht politie	3	3	neutraal	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	3	2	rel. STERK	
Aandacht buurtwerk	3	3	neutraal	

Bijlage 4g**STERKTE en ZWAKTE van wijk 462**

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	4	4	STERK	
Bouwkundige kwaliteit	5	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	5	3	STERK	
Kwaliteit riolering	3	3	neutraal	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	2	rel. STERK	
Kwaliteit groenvoorzieningen	4	4	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	4	STERK	
Verlichting	4	3	STERK	
Ligging tov winkels	3	3	neutraal	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	4	3	STERK	
Inrichting openbare ruimte	4	3	STERK	
Geluidsoverlast verkeer	3	2	rel. STERK	
Overlast bedrijven	5	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	5	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	4	rel. ZWAK	
Aandacht politie	3	3	neutraal	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht buurtwerk	3	3	neutraal	

Bijlage 4h

STERKTE en ZWAKTE van wijk 484

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Kwaliteit riolering	3	3	neutraal	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	4	4	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	3	neutraal	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	4	3	STERK	
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan stadsdeel
Overlast bedrijven	5	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	3	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	3	3	neutraal	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	2	2	ZWAK	niet zwakker dan stadsdeel
Aandacht buurtwerk	4	3	STERK	

Bijlage 4i

STERKTE en ZWAKTE van wijk 486

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Kwaliteit riolering	3	3	neutraal	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	4	4	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	3	neutraal	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	3	3	neutraal	
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	3	2	rel. STERK	
Overlast bedrijven	5	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	3	STERK	
Sociale veiligheid	4	3	STERK	
Aandacht politie	3	3	neutraal	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	2	2	ZWAK	niet zwakker dan stadsdeel
Aandacht buurtwerk	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan stadsdeel

Bijlage 4j

STERKTE en ZWAKTE van wijk 524

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	4	4	STERK	
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	5	3	STERK	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	0	4	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	3	neutraal	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	4	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Sport & recreatieve voorzieningen	4	3	STERK	
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan stadsdeel
Overlast bedrijven	4	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht politie	4	4	STERK	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht buurtwerk	1	3	ZEER ZWAK	ook veel zwakker dan stadsdeel

Bijlage 4k

STERKTE en ZWAKTE van wijk 622

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	3	4	rel. ZWAK	
Kwaliteit bestrating	3	3	neutraal	
Kwaliteit riolering	3	2	rel. STERK	
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	4	3	STERK	
Kwaliteit speelvoorzieningen	4	3	STERK	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	4	3	STERK	
Ligging tov vrijetijdsacc.	5	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	3	3	neutraal	
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan stadsdeel
Overlast bedrijven	4	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	3	3	neutraal	
Aandacht politie	4	4	STERK	
Aandacht GSD	3	3	neutraal	
Aandacht O & O	3	2	rel. STERK	
Aandacht buurtwerk	4	4	STERK	

Bijlage 4I

STERKTE en ZWAKTE van wijk 624

Aspect	Wijk-score	Stadsdeel-norm	Sterkte/ zwakte	Opmerkingen
Fysiek-ruimtelijke kwaliteit	3	3	neutraal	
Bouwkundige kwaliteit	3	4	rel. ZWAK	
Kwaliteit bestrating	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Kwaliteit riolering	2	2	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Uiterlijke verschijningsvorm	3	3	neutraal	
Kwaliteit groenvoorzieningen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningen	3	3	neutraal	
Verlichting	3	3	neutraal	
Ligging tov winkels	4	3	STERK	
Ligging tov scholen	3	3	neutraal	
Ligging tov vrijetijdsacc.	5	4	STERK	
Kwaliteit structureel groen	3	3	neutraal	
Kwaliteit speelvoorzieningenniveau	3	3	neutraal	
Sport & recreatieve voorzieningen	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Inrichting openbare ruimte	3	3	neutraal	
Geluidsoverlast verkeer	2	2	ZWAK	niet zwakker dan stadsdeel
Overlast bedrijven	4	4	STERK	
Beïnvloeding wonen/niet wonen	4	4	STERK	
Sociale veiligheid	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht politie	2	4	ZWAK	ook veel zwakker dan stadsdeel
Aandacht GSD	2	3	ZWAK	ook zwakker dan stadsdeel
Aandacht O & O	1	2	ZEER ZWAK	zelfs zwakker dan stadsdeel
Aandacht buurtwerk	2	4	ZWAK	ook veel zwakker dan stadsdeel

Bijlage 5

Inkomens van ingeschreven woningzoekenden

In onderstaande tabel zijn het aantal ingeschreven woningzoekenden per inkomensklasse weergegeven. De rechterhelft van de tabel bevat gecorrigeerde cijfers. Omdat bij de bepaling van de voorraad de bejaardenwoningen werden uitgesloten, moet nu bij de bepaling van de vraag de groep woningzoekenden die een bejaardenwoning c.q. -flat prefereren, worden uitgesloten. Het betreft 1458 woningzoekenden, waarvan wordt aangenomen dat ze ook daadwerkelijk een bejaardenwoning zullen gaan betrekken. Bovendien wordt aangenomen dat de inkomens van deze groep op dezelfde wijze zijn verdeeld als van de totale populatie woningzoekenden

Bruto inkomen*	Aantal woningzoekenden			
	abs.	Exclusief huishoudens met een voorkeur voor bej.woning en -flat		
		abs.	in %	Cum. %
niet ingevuld	2265	2057	14,3	
< 1200	2521	2289	15,9	15,9
1200-1600	2384	2165	15,0	30,9
1600-2000	1735	1576	10,9	41,8
2000-2500	2700	2452	17,0	58,8
2500-3000	2185	1985	13,7	72,6
3000-4000	1566	1422	9,9	82,4
> 4000	530	482	3,3	85,7
	15.886	14.428		100

* Met het bruto inkomen wordt in deze tabel het hoogste inkomen van één van de partners bedoeld, zonder aanvulling van het eventuele tweede inkomen.

Bron: Federatie

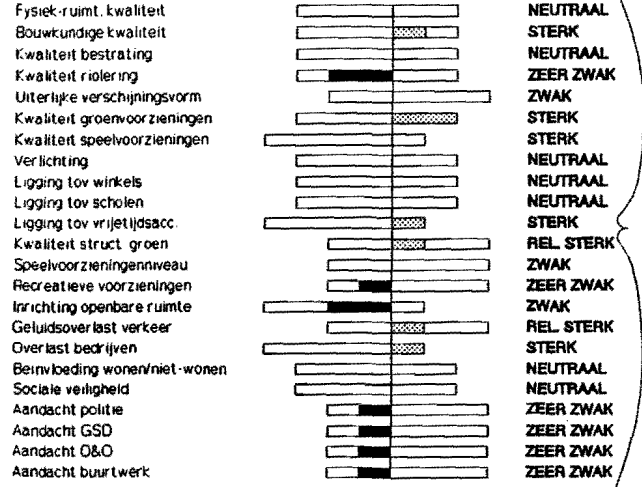
Bijlage 6

Positie op de woningmarkt van de woningtypen in de geselecteerde clusters

Cluster	Voorraad/vraag-verhoudingen van het woningtype		KANS / BEDREIGING
	tov hetzelfde woningtype in andere huurprijsklassen	tov andere woningtypen in dezelfde huurprijsklasse	
223 A1	ZWAK	ZWAK	BEDREIGING
226 B2	deels ZWAK, deels STERK	ZWAK	BEDREIGING
302 B1	grotendeels ZWAK	ZWAK	BEDREIGING
302 B7	grotendeels ZWAK	ZWAK	BEDREIGING
423 A1	deels ZWAK, deels STERK	ZWAK	BEDREIGING
425 A4	ZWAK	STERK	KANS
443 A2	deels ZWAK, deels neutraal	STERK	KANS
443 A3	deels ZWAK, grotendeels STERK	ZWAK	KANS
443 A8	deels ZWAK, grotendeels STERK	ZWAK	KANS
462 A6	deels ZWAK, deels STERK	ZWAK	BEDREIGING
484 B1	deels ZWAK, grotendeels STERK	ZWAK	KANS
486 A5	grotendeels ZWAK	ZWAK	BEDREIGING
486 A6	deels ZWAK, deels STERK	deels ZWAK	KANS
524 A3	grotendeels ZWAK	ZWAK	BEDREIGING
622 A2	grotendeels ZWAK	STERK	KANS
624 D4	ZWAK	STERK	KANS

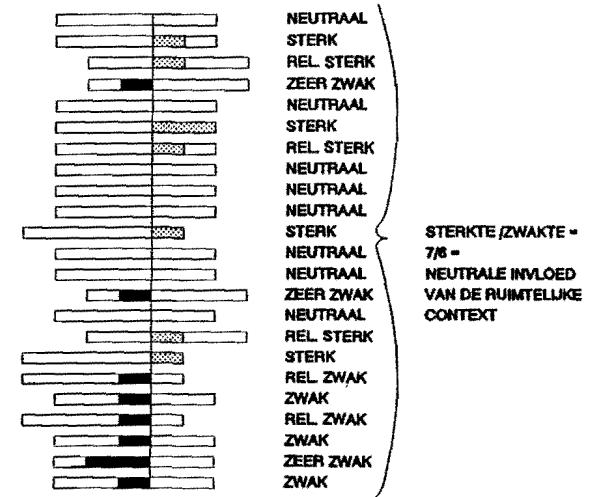
Sterkte/zwakte

Woonmilieukwaliteit



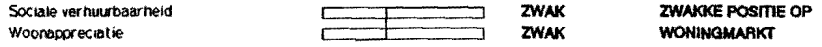
STERKTE/ZWAKTE = 7/9 = ZWAKKE WOONMILIEU-KWALITEIT

Kansen/bedreigingen



STERKTE/ZWAKTE = 7/9 = NEUTRALE INVLOED VAN DE RUIMTELIJKE CONTEXT

Woningmarkt



ZWAKKE POSITIE OP WONINGMARKT

Trendscenario: relatief geringe vraagdruk
Marktsценario: tekort aan goedkope eengezinswoningen
BEDREIGING KANS

SWOT:

		Ruimtelijk								
		K	K	K	N	N	N	B	B	
		Marktperspectief								
		K	N	B	K	N	B	K	N	B
Woonmilieu	Woningmarkt									
sterk	sterk									
sterk	neutraal									
sterk	zwak									
neutraal	sterk									
neutraal	neutraal									
neutraal	zwak									
zwak	sterk									
zwak	neutraal									
zwak	zwak									

Trendscenario
 Marktsценario

Strategie:

Intensief beheer, met nadruk op het sociale klimaat en ingebed in een wijkaanpak. Handhaving van lage huren is aan te bevelen. De ingreep kan derhalve niet te zwaar zijn.

Bijlage 8

Geraadpleegde literatuur

AB Onderzoek (1991)

AB Onderzoek (C.Meijers), *Bewoners nieuwe woningen 1990*.
In: Publicatiereeks DGVH/DOK rapporten nr. 35.
VROM, Den Haag 1991.

AB Onderzoek (1992)

AB Onderzoek (C.Meijers), *Bewoners nieuwe woningen 1991*.
In: Publicatiereeks DGVH/DOK rapporten nr. 24.
VROM, Den Haag 1992.

Aelbers (1992)

O.Aelbers (NCIV/SGBO/NWR), *Scheefheid en beweging*.
VNG, Den Haag 1991.

Anderiessen en Reyndorp (1988)

B.Anderiessen en A.Reyndorp, *Vernieuwing van de stadsvernieuwing: van volksbuurt naar woonwijk*.
Rotterdam 1988.

Bertholet (1988)

P.Bertholet, *Stedelijke woonmilieus (tussenrapport)*.
RIGO, Amsterdam 1990.

Boekhorst en Smeets (1990)

F.Boekhorst en J.Smeets, *Kwaliteitskenmerken van woningcomplexen*.
Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds, Eindhoven 1990.

Boelhouwer (1989)

P.J.Boelhouwer, *De individuele huursubsidie en lokale woningtoewijzing*.
Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde, Delft 1989.

Companen (1991)

Companen, *De bouw van goedkope ongesubsidieerde woningen*.
In: Publicatiereeks DGVH/DOK rapporten nr. 41.
VROM, Den Haag 1991.

Dieleman (1993)

F.Dieleman, uitspraak tijdens lezing op het congres 'Sturen van doorstroming' op 20 januari 1993. In: *Woonruimteverdeling in praktijk (Woningraad Extra)*.
Nationale Woningraad, Almere 1993.

Dieleman e.a. (1993)

F.M.Dieleman, A.B.C.M.Hooijmaijers en R.van Kempen, *Veldtocht tegen de scheefheid*.
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Utrecht 1993.

Van Dooremalen (1992)

M. van Dooremalen, *Woonmilieus in Eindhoven*.
Afstudeerrapport bij faculteit Bouwkunde, sectie Stadsvernieuwing en Beheer.
Technische Universiteit, Eindhoven 1992.

Federatie (1991)

Federatie van woningcorporaties agglomeratie Eindhoven,
Evaluatierapport woonruimteverdeling 1990.
Eindhoven 1991.

Gastkemper (1990)

H. Gastkemper e.a., *Schaven aan scheefheid*.
In: Publicatiereeks DGVH/DOK rapporten nr. 9.
VROM, Den Haag 1990.

Gemeente Eindhoven, afd. Volkshuisvesting en stadsbeheer (1989 en 1992)

Dienst Stadsontwikkeling, afdeling Volkshuisvesting en stadsbeheer, *Stedelijk
beheerplan, delen a en b*.
Eindhoven 1989 en 1992.

Gemeente Eindhoven, afd. Onderzoek en Statistiek (1990)

Hoofdafdeling Onderzoek en Statistiek, *Statistisch Jaarboek Gemeente Eindhoven
1990*.
Eindhoven 1990.

Gemeente Eindhoven, afd. Onderzoek en Statistiek (1992)

Hoofdafdeling Onderzoek en Statistiek, *Kwalitatieve Woningbehoefte 1992*.
In kader van samenwerkingsverband regio Eindhoven Kempenland.
Eindhoven 1992.

Van Laar en Walta (1992)

H.van Laar en W.Walta, *Analyse locale woonruimteverdeling gemeente Eindhoven
(tussenrapport)*.
Project BIH/HEW/evaluatie.
Directie Noord-Brabant, Eindhoven 1992.

Maas (1990)

R.Maas, *Achtergronden bij goedkope scheefheid in de nieuwbouw*.
In: publicatiereeks DGVH/DOK rapporten nr. 23.
VROM, Den Haag 1990.

RIGO (1991)

RIGO Research en Advies, *Nieuwbouw in bestaan stedelijk gebied in de jaren
negentig*.
In: publicatiereeks DGVH/DOK rapporten nr. 42.
VROM, Den Haag 1991.

RIGO (1991)

RIGO Research en Advies, *Stadsvernieuwingstoelag*.
In: publicatiereeks DGVH/DOK rapporten nr. 28.
VROM, Den Haag 1991.

Roosen (1991)

J. Roosen, *Woonmilieus in nieuw perspectief*.
In: Publicatiereeks DGVH/DOK rapporten nr. 25.
VROM, Den Haag 1991.

Sweringa (1989)

G. Sweringa, *Strategie als richtsnoer voor beleid*. In: J. van Dam e.a.,
Woonecologie tussen consumptie en existentie.
Stichting Voorlichting Huishoudwetenschappen, Wageningen 1989.

Van der Veer en Van de Ven (1993)

J. van der Veer en J. van de Ven, *Scheefheid in de woonruimteverdeling*.
Centrum voor Grootstedelijk Onderzoek, Amsterdam 1993.

Woonpeil (1992)

Het Besluit Woninggebonden Subsidies in de praktijk.
Artikel in nr. 4 van 'Woonpeil', 1992.