



Stadsvernieuwing gemeten

KWR 2000 maakt balans op



Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de daaronder ressorterende afdelingen, diensten en personen, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde onderzoeksresultaten en het toepassen van de daarin beschreven gegevens, methodieken en constructies. Een ieder blijft in deze volledig zelf aansprakelijk.

Deze publicatie bevat de beschrijving van een onderzoek dat in opdracht van het Ministerie van VROM is uitgevoerd door:

ABF Research te Delft. Telefoon: (015) 212 37 48

Dat onderzoeksrapport is in opdracht van VROM redactioneel bewerkt.

Serie publicaties

Deze publicatie maakt deel uit van een serie publicaties over de resultaten van KWR 2000 die vanaf de zomer van 2002 verschijnt. Andere publicaties in de zomer van 2002 zijn:

- Kwaliteit van stedelijke vernieuwingswijken, – KWR 2000 maakt balans op – (distributienummer 23319/212)
- Kwaliteit voor doelgroepen, – KWR 2000 beschrijft woonsituatie rond millennium – (distributienummer 23318/212)

Meer informatie:

Voor algemene vragen over de KWR kunt u bellen met de afdeling Publieksvoorlichting van het Ministerie van VROM, tel. (070) 3395050.
Of raadpleeg internet: www.minvrom.nl/kwr

Bestellen:

Zolang de voorraad strekt, is dit rapport (distributienummer ... te bestellen op de website www.vrom.nl via 'brochures/publicaties' of bij:

Distributiecentrum VROM

Postbus 2727

3430 GC Nieuwegein

Telefoon: 0900-8052 (€ 0,20 per minuut).

Fax 0900 - 201 8052 (€ 0,20 per minuut).

E-mail: vrom@dm.wegener.nl

Stadsvernieuwing gemeten

KWR 2000 maakt balans op

Voorwoord

De stadsvernieuwing is in een aantal opzichten een groot succes geweest. Met de cijfers van de Kwalitatieve Woning Registratie (KWR) uit 2000 valt dat aan te tonen. Er mocht ook wel op resultaat gerekend worden, want sinds 1980 is er veel geld en aandacht besteed aan de revitalisering van onze steden.

Gaandeweg is echter duidelijk geworden dat de stadsvernieuwing om meer vraagt dan alleen fysieke verbetering van woningen. Vele slechte woningen zijn nu inmiddels dan wel verbeterd of vervangen door nieuwe, maar dat alleen is niet voldoende geweest. Vervuiling, vernielingen en onveiligheid zijn in veel steden nog steeds een groot probleem. Het beleid aan het begin van deze nieuwe eeuw zal zich daarom sterker op deze aspecten van wijkverbetering moeten gaan richten.

VROM stuurt om de vijf jaar onderzoekers op pad. In 2000 inspecteerden zij maar liefst vijftienduizend woningen. Zij vroegen deze keer ook de bewoners naar hun opvattingen over de woning en de woonomgeving. Het resultaat is de Kwalitatieve Woning Registratie, ofwel de KWR.

Deze publicatie van de KWR 2000 bevat een schat aan informatie over de resultaten van het stadsvernieuwingsbeleid van de afgelopen twee decennia, maar is ook onmisbaar voor het uitzetten van nieuw beleid. Ik heb er alle vertrouwen in dat de KWR-onderzoeken die in de toekomst nog uitkomen dit nieuwe beleid nauwlettend zullen blijven volgen.

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



H.G.J. Kamp

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	4
1. Leeswijzer	9
2. Kwaliteit woningvoorraad verbeterd Spijkers met koppen...	11
2.1 Ontwikkeling herstelkosten 1985 - 2000	12
2.2 Uitsplitsing naar WSDV-gemeenten	18
3. Woonomgeving: voorzieningen en leefbaarheid Een objectieve blik op buiten	22
3.1 Voorzieningen in de buurt	22
3.2 Leefbaarheid	26
4. Oordeel van bewoners De verbeelding spreekt	31
4.1 Oordelen over de woning	32
4.2 Oordelen over de voorzieningen	33
4.3 Oordelen over de woonomgeving	34
4.4 Confrontatie tussen bewonersoordeel en kwaliteit	36
4.4.1 Bewoners over woningkwaliteit	36
4.4.2 Bewoners over kwaliteit woonomgeving	37
5. Effecten van de stadsvernieuwing Een positieve balans	40
5.1 Effecten	40
5.2 Nuanceringen op zijn plaats	42
Bijlagen	43
Bijlage 1 Van stadsvernieuwing naar stedelijke vernieuwing: een historisch overzicht van feiten	43
Bijlage 2 Gehanteerde gebiedsindeling	44
Bijlage 3 Indexering	46
Bijlage 4 Opzet en doelstellingen van de KWR 2000	47
Bijlage 5 Omvang en samenstelling van de Nederlandse voorraad	50
Bijlage 6 Analyse bestaand stedelijk gebied	53
Bijlage 7 Uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds	55

Samenvatting en conclusies

KWR evalueert stadsvernieuwingsbeleid

In grote delen van de steden werd in de jaren zestig van de twintigste eeuw zo'n slecht leefmilieu aangetroffen dat dit maatschappelijk onaanvaardbaar werd. Daarmee was het begrip 'stadsvernieuwing' geboren, vooral bedoeld om de grote kwaliteitsachterstand in de verkrutte vooroorlogse wijken aan te pakken. Dit mondde uiteindelijk in 1985 uit in een Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing (WSDV). Sinds die tijd is er in het kader van de stadsvernieuwingsoperatie met steun van het Rijk enorm geïnvesteerd in de stedelijke woningvoorraad. Het gevolg was een flinke inhaalslag die in 2005 moet zijn voltooid.

Inmiddels vormen het Grote Stedenbeleid (GSB) en het stedelijke vernieuwingsbeleid (als fysieke peiler van het GSB) in dit verband de verbreding en logische voortzetting van het oorspronkelijk fysieke stadsvernieuwingsbeleid. De laatste stadsvernieuwingsgelden zijn na 2000 opgegaan in het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Zie Bijlage 1 voor een historisch overzicht van dit proces.

In deze publicatie wordt de balans van het stadsvernieuwingsbeleid opge maakt. Wat heeft de besteding van al die stadsvernieuwingsgelden opgeleverd? Dit gebeurt aan de hand van de resultaten van de Kwalitatieve Woning Registratie 2000 (KWR 2000). Dit grootschalige onderzoek meet eens in de 5 á 6 jaar de kwaliteit van de Nederlandse woning en woonomgeving. Er worden 15.000 woningen geïnspecteerd als afspiegeling van de Nederlandse woningvoorraad, waarbij ook de bewoners van de betreffende woningen worden geïnterviewd. Zie bijlage 4 voor meer uitleg over de KWR.

Onderzoeksvragen

Hoe staat de woningvoorraad er in de stadsvernieuwingsgebieden bij? Wat is het rendement geweest van de investeringen? Wat vinden de bewoners ervan?

Deze algemene vragen zijn vertaald in drie concrete onderzoeksvragen:

1. Hoe is de kwaliteitsontwikkeling van de woningvoorraad, in de verschillende sectoren (bouwjaarklasse, woningtype en eigendomsverhouding), gemeten in functionele kwaliteit, herstelkosten en bewonersoordelen?
2. Hoe verschilt deze kwaliteit en de kwaliteit van de omgeving tussen stadsvernieuwingsgebieden en niet-stadsvernieuwingsgebieden binnen de vier grote steden, de MPS-gemeenten (Meerjaren Plan Stadsvernieuwing), de overige rechtstreekse stadsvernieuwingsgemeenten en de overige gemeenten?
3. Is er samenhang tussen de verbeteringen in de voorraad en de woonomgeving en de uitgekeerde bedragen uit het stadsvernieuwingsfonds?

De beschreven resultaten uit 2000 worden afgezet tegen die van de eerdere KWR-rondes, met name die van 1990 en 1995.

Stadsvernieuwingsoperatie geslaagd

Er is een enorme vooruitgang geboekt op het gebied van de (bouwtechnische) kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad en van de woonomgeving. De gemeenten die actief aan stadsvernieuwing hebben gedaan zijn erin geslaagd om – volgens de doelstellingen van het stadsvernieuwingsbeleid – de oude vooroorlogse stadsvernieuwingsgebieden op het niveau van andere wijken te brengen. Daarmee is de achterstand die er 15 jaar geleden nog was voor een belangrijk deel weggewerkt. Er doen zich nog wel kwaliteitsproblemen voor in het (oudere) particuliere woningbezit.

Problemen verschuiven

Een nuancering is op zijn plaats bij de uitspraak dat ‘de stadsvernieuwing een succesvolle operatie is geweest’. Weliswaar valt er op de (bouwtechnische) kwaliteit van de voorraad en de woonomgeving steeds minder af te dingen, toch hebben de wijken die bij de stadsvernieuwing zijn betrokken ook nu nog problemen. Ze zijn echter met name van economische en sociale aard. Dit bevestigt de noodzakelijke meer integrale aanpak van het Grote Stedenbeleid en de stedelijke vernieuwing, waarin naast fysieke maatregelen ook sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke maatregelen een plaats hebben gekregen.

KWR-resultaten in perspectief

Het is op grond van louter de KWR-resultaten niet mogelijk te ‘bewijzen’ dat de inzet van WSDV-middelen tot deze goede stand van de Nederlandse woningvoorraad heeft geleid. Ook kan niet worden nagegaan wat er zou zijn gebeurd als de WSDV niet zou hebben gegolden. Er bestaat binnen Nederland geen referentiekader van gemeenten of wijken waar de WSDV niet gold en in het buitenland zijn de omstandigheden anders en is ander beleid gevoerd. Ook al valt er geen echt hard bewijs te leveren, toch kan worden gesteld dat de bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad onder invloed van het WSDV-beleid enorm is verbeterd, zeker in die delen van de voorraad waar de achterstanden het grootst waren. De enorme inhaal-slag binnen de stadsvernieuwingsgebieden ten opzichte van de niet-stadsvernieuwingsgebieden bewijst dit maar al te duidelijk.

Het is dus niet mogelijk één-op-één te laten zien in welke mate de uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds effectief gebruikt zijn. Dit komt door een aantal factoren:

- Ten eerste hebben verschillende gemeenten de uitkeringen verschillend besteed. De vier grote steden hebben bijvoorbeeld meer aan proceskosten uitgegeven en de overige gemeenten meer aan de woonomgeving.
- Ten tweede is er naast geld uit het stadsvernieuwingsfonds veel geld uit andere subsidieregelingen en door particulier initiatief geïnvesteerd.
- Ten derde verschillen de startsituaties per gemeente. Daar waar de achterstand het grootst was, konden relatief grotere inhaalslagen worden gemaakt.
- Ten vierde spelen sloop/nieuwbouw en de veroudering van de woningvoorraad een rol.
- Tot slot zijn er bovendien nog vele andere middelen ingezet die bijgedragen kunnen hebben aan de geconstateerde verbetering. Denk aan de invloed van voorlichting, bewustmaking, bestuurlijke en politieke druk, andere financiële regelingen, effecten van vroeger beleid, enzovoorts.

Bouwtechnische kwaliteit enorm verbeterd

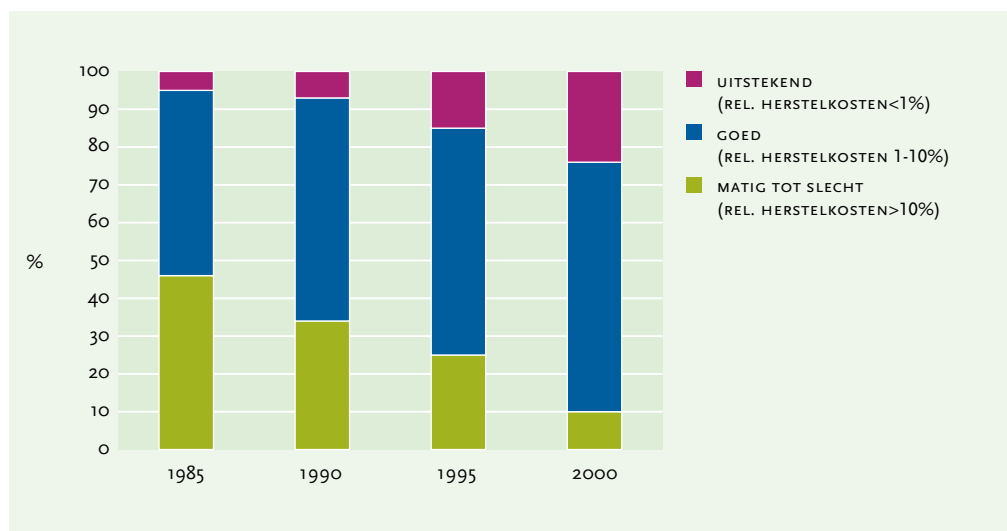
De uitkomsten van de opeenvolgende KWR's geven een vrij spectaculair beeld. De bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad is met sprongen vooruit gegaan. In 1985 behoorde 19% van de woningvoorraad tot de categorie 'slechte' woningen. In 2000 was dit percentage slechte woningen nog slechts 1%. 'Slechte woningen' zijn woningen waarvan de herstelkosten 25% of meer bedragen in verhouding tot de nieuwbouwwaarde. Met herstelkosten wordt het bedrag bedoeld dat men moet uitgeven om alle manifeste bouwtechnische gebreken aan een woning te verhelpen.

Het percentage woningen met een 'uitstekende kwaliteit' (herstelkosten minder dan 1%) is tegelijk opgelopen van 5% naar 24%. Al met al zijn de gemiddelde herstelkosten (prijspeil 2000) per woning afgenomen van circa 11.000 gulden (€ 4.900) in 1995 naar circa 5.800 gulden (€ 2.600) in 2000.

De sociale huursector heeft zich bouwtechnisch het best ontwikkeld en ook in de particuliere huursector is in de loop der tijd veel verbeterd. Wel blijft woningverbetering in de particuliere sector in de grote steden om aandacht vragen.

De kwaliteit van de vooroorlogse voorraad blijft ondanks uitgevoerde verbeteringen nog steeds achter bij de naoorlogse voorraad. Aan meergezinswoningen is inmiddels minder op te knappen dan aan eengezinswoningen en de vier grote steden kunnen constateren dat ze een flinke inhaalslag hebben gemaakt ten opzichte van de overige gemeenten in bestaand stedelijk gebied. Daarmee zijn ze op een vergelijkbaar kwaliteitsniveau gekomen.

Figuur 0.1. De ontwikkeling van de bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied (Bron: KWR)



Figuur 0.1 illustreert de ontwikkeling in de tijd van de kwaliteit van de Nederlandse voorraad. Hierbij zijn alleen woningen meegenomen die in het zogenaamde bestaand stedelijk gebied (BSG) staan, dat wil zeggen binnen de grenzen van de bebouwde kom van 1971. Hierdoor wordt het vertekende effect van de grote nieuwbouwwijken – die per definitie een hogere kwaliteit hebben dan de bestaande voorraad – buiten beschouwing gelaten. Wel wordt het effect van (vervangende) nieuwbouw binnen de bestaande stad meegenomen.

Stadsvernieuwingsgebieden het sterkst verbeterd

De verbeteringen in woningkwaliteit zijn over de hele linie groot, maar de stadsvernieuwingsgebieden steken daar bovenuit:

- Woningen in stadsvernieuwingsgebieden hadden tot 1995 de hoogste herstelkosten; nu hebben ze zelfs lagere herstelkosten dan woningen in niet-stadsvernieuwingsgebieden.
- In 1990 stonden de slechtste woningen met name in de stadsvernieuwingsgebieden van de vier grootste steden (G4). Nu vinden we ze voornamelijk in de niet-stadsvernieuwingsgebieden en in de gemeenten waar niet structureel stadsvernieuwingsgelden zijn ingezet.

Kortom: in grote lijnen staat de Nederlandse woningvoorraad er op dit moment prima voor. En als de bouwtechnische kwaliteit nog onvoldoende is dan is dit niet meer bij uitstek in de vier grote steden het geval, maar juist elders in niet-stadsvernieuwingsgebieden.

Kwaliteit woonomgeving in stadsvernieuwingsgebieden doorgaans minder

Stadsvernieuwingsgebieden in de vier grote steden profiteren door hun meer stedelijke karakter en hogere dichtheden van een relatief goed voorzieningenniveau in de directe omgeving. Speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen en voorzieningen voor kleinschalige recreatie zijn relatief vaak op korte afstand aanwezig. Buiten de vier grote steden zijn er niet echt grote verschillen tussen stadsvernieuwings- en niet-stadsvernieuwingsgebieden.

In stadsvernieuwingsgebieden is wel duidelijk minder groen aanwezig en zijn er minder parkeervoorzieningen dan in niet-stadsvernieuwingsgebieden. Belangrijkste verschil is de achterstand wat betreft leefbaarheid. Stadsvernieuwingsgebieden – en dan met name die in de grote steden – hebben veel meer te maken met vervuiling en graffiti. De goede scores voor verlichting en toezichtmogelijkheden in het openbaar gebied ten spijt.

Bewonersoordeel: kwaliteit woonomgeving laat nog te wensen over

Opvallend is dat bewoners van stadsvernieuwingsgebieden – ondanks de grote verbeteringsslag als gevolg van de stadsvernieuwing – toch nog steeds kritisch zijn. Dit betreft dan ook niet zo zeer de kwaliteit van de woning en ook niet het voorzieningenniveau als scholen en winkels. Het gaat met name om diverse leefbaarheidsaspecten in de woonomgeving. Zo hebben zij met name moeite met de toenemende vervuiling en het toegenomen vandalisme (vernielingen en graffiti). Ook wordt geklaagd over onvoldoende openbare verlichting en melden ze vaker angst om lastiggevallen of beroofd te worden dan de bewoners in niet-stadsvernieuwingsgebieden. Dit soort aspecten van de directe woonomgeving zijn voor bewoners in de loop der jaren steeds meer gaan meewegen in de beoordeling van de kwaliteit van hun woning.

1. Leeswijzer

De volgende hoofdstukken beschrijven de belangrijkste resultaten van de stadsvernieuwing, aan de hand van resultaten van de Kwalitatieve Woning Registratie (KWR) tussen 1990 en 2000.

- In **hoofdstuk 2** staat de bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad centraal. Hoe heeft deze zich in de loop der tijd ontwikkeld?
- In **hoofdstuk 3** wordt ingegaan op de directe woonomgeving.
- **Hoofdstuk 4** behandelt de oordelen van bewoners over hun woning en buurt. Deze meningen worden zoveel mogelijk in een tijdsperspectief geplaatst. Ook worden in dit hoofdstuk de meningen van bewoners over de bouwtechnische kwaliteit en over de woonomgeving afgezet tegen de 'objectieve' gegevens hierover, die door de KWR-inspecteurs zijn opgetekend.
- **Hoofdstuk 5** gaat in op de vraag of er een relatie bestaat tussen de omvang van de uitkering uit het stadsvernieuwingsfonds en de gerealiseerde bouwtechnische verbetering. Daartoe worden de uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds in de periode 1990-1999 gerelateerd aan de verbetering in de bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad in die periode.
- In de verschillende bijlagen staat meer achtergrondinformatie vanuit verschillende invalshoeken.

Vergelijking tussen gemeenten – een uitleg

Aangezien het doel van dit onderzoek is na te gaan hoe de staat van de woningvoorraad is aan het einde van de stadsvernieuwing, worden telkens stadsvernieuwingsgebieden vergeleken met niet-stadsvernieuwingsgebieden. Verder kan de intensiteit van de stadsvernieuwingsoperatie per gemeente verschillen. Om een vergelijking tussen de gemeenten mogelijk te maken zijn deze verdeeld in vier typen WSDV-gemeenten:

- de vier grote gemeenten (G4);
- de MPS-gemeenten (18 gemeenten, zoals aangewezen in het Meerjarenplan Stadsvernieuwing (MPS) 1983-1987);
- de overige rechtstreekse gemeenten (in totaal 26 gemeenten);
- de overige gemeenten.

Deze vier soorten WSDV-gemeenten hebben binnen de verdeling van de stadsvernieuwingsgelden elk een aparte plaats. Om de stadsvernieuwingsge-

bieden te vergelijken met de rest van de woningvoorraad zijn binnen elke gemeente de door hen benoemde stadsvernieuwingsgebieden geselecteerd. Deze gebieden zijn in 1994 door CEBEON geïnventariseerd. Bij de vergelijking zijn alleen woningen meegenomen die staan in het zogenaamde bestaand stedelijk gebied (BSG), dat wil zeggen binnen de grenzen van de bebouwde kom van 1971. Hierdoor wordt het vertekende effect van de grote nieuwbouwwijken – die per definitie een hogere kwaliteit hebben dan de bestaande voorraad – buiten beschouwing gelaten, maar wordt het effect van (vervangende) nieuwbouw binnen de bestaande stad wel meegenomen. Zie bijlage 2 voor een verdere uitleg over deze gebiedsindeling.

2. Kwaliteit woningvoorraad verbeterd

Spijkers met koppen...

Tussen 1985 en 2000 is de bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad aanzienlijk verbeterd. In 1985 behoorde nog 19% tot de slechte voorraad; in 2000 was dat nog maar 1%. Het aandeel 'uitstekende woningen' neemt in diezelfde orde van grootte toe: van 5% naar 24%. De stadsvernieuwingsgebieden hebben de flinke kwaliteitsachterstand van de woningen weggewerkt. In 2000 staan ze zelfs op een lichte voorsprong ten opzichte van de overige voorraad in bestaand stedelijk gebied.

De totale herstelkosten om alle gebreken aan de Nederlandse woningvoorraad aan te pakken zijn tussen 1990 en 2000 gehalveerd. Daarbij hebben de stadsvernieuwingsgebieden hun oorspronkelijke achterstand ingehaald. De particuliere huursector heeft de grootste kwaliteitslag gemaakt, maar moest ook van ver komen. Zij kent ook in 2000 nog de grootste achterstanden. Ook de sociale huursector heeft zich sterk ontwikkeld. De kwaliteit van de vooroorlogse voorraad blijft – ondanks de uitgevoerde verbeteringen – nog steeds achter bij de naoorlogse voorraad. Aan meergezinswoningen is inmiddels minder op te knappen dan aan eengezinswoningen. De vier grote steden kennen in 2000 zelfs gemiddeld lagere herstelkosten per woning dan de overige gemeenten in bestaand stedelijk gebied.

IN DIT HOOFDSTUK:

- 2.1 Ontwikkeling herstelkosten 1985 - 2000
- 2.2 Uitsplitsing naar WSDV-gemeenten

Berekening van de herstelkosten, een uitleg

In de KWR wordt de bouwtechnische kwaliteit van een woning bepaald door het totaal aan kosten voor het verhelpen van alle manifeste bouwtechnische gebreken. Deze totale herstelkosten van een woning bestaan uit alle per bouwdeel te maken kosten om eventuele gebreken daaraan te herstellen. Niet meegerekend is eventueel funderingsherstel. De herstelkosten zijn uitgedrukt in bruto aanneemprijzen exclusief bijkomende kosten (waaronder het architectenhonorarium) en exclusief BTW.

RELATIEVE HERSTELKOSTEN

Herstelkosten van een grote woning kunnen hoger uitvallen dan van een kleine woning, zuiver omdat er meer woningvolume is. Daarom wordt gekeken naar de relatieve herstelkosten, uitgedrukt in een percentage van de nieuwbouwwaarde van de woning. Deze waarde is gelijk aan de kosten die moeten worden gemaakt om de woning te herbouwen, waarbij de grondkosten buiten beschouwing blijven. De regionale prijsverschillen zijn hierbij buiten beschouwing gelaten⁴.

⁴ Raadpleeg verder T. de Jonge. KWR 200+ Bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen. Winket voor de bouw, Roosendaal, 2000.

2.1 Ontwikkeling herstelkosten 1985 - 2000

Guldens en euro's

In deze paragraaf wordt gesproken over kosten en dus over geld. Er is gekozen om bij de verslaglegging nog uit te gaan van guldens. We kijken immers terug op een periode waarin de gulden nog opgeld deed. De waarde in euro's worden tussen haakjes weergegeven. Alleen van figuur 2.2 wordt naast de uitleg in guldens, ook een uitleg in euro's gegeven met het oog op toekomstige vergelijkingen.

Aandeel slechte woningen sterk gedaald

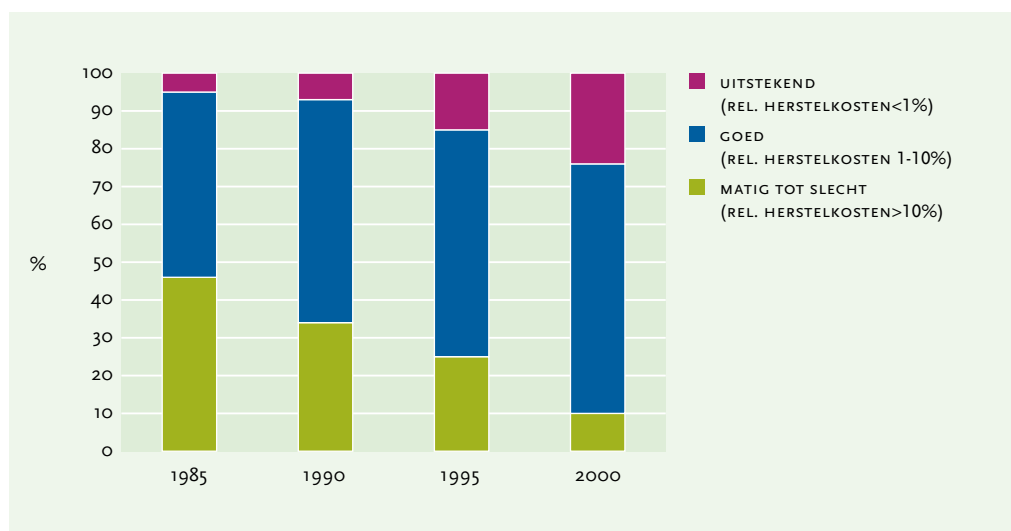
Tabel 2.1 en figuur 2.1 tonen de ontwikkeling in bouwtechnische kwaliteit van woningen in het bestaand stedelijk gebied van 1971. De bouwtechnische kwaliteit is gemeten in relatieve herstelkosten (zie voor een uitleg het kader). Een woning behoort tot de 'slechte voorraad' als de herstelkosten van een woning 25% of meer zijn dan de vervangende nieuwbouwwaarde. Uit tabel 2.1 blijkt dat de 'slechte' voorraad in Nederland is afgenomen van 19% (13% + 6%) in 1985 tot 1% in 2000. Het aandeel 'uitstekende woningen' (minder dan 1% relatieve herstelkosten) neemt in dezelfde periode navenant toe: van 5% tot 24%.

Tabel 2.1 Relatieve herstelkosten woningen in bestaand stedelijk gebied (Bron: KWR)

klasse van relatieve herstelkosten	1985		1990		1995		2000		
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	
uitstekend	minder dan 1%	177.000	5%	251.000	7%	551.000	15%	913.000	24%
goed	1-2.5%	310.000	9%	444.000	12%	604.000	16%	826.000	22%
	2.5-5%	604.000	17%	691.000	19%	755.000	20%	822.000	22%
	5-10%	814.000	23%	1.017.000	28%	886.000	24%	811.000	22%
matig	10-25%	967.000	27%	906.000	25%	752.000	20%	335.000	9%
slecht	25-50%	451.000	13%	290.000	8%	141.000	4%	24.000	1%
	50% of meer	201.000	6%	45.000	1%	26.000	1%	6.000	0%
totaal		3.523.000	100%	3.644.000	100%	3.715.000	100%	3.737.000	100%

In figuur 2.1 zijn de cijfers nog eens grafisch weergegeven. De 'matige' woningen (met 10% tot 25% herstelkosten) zijn daarin samengevoegd met de 'slechte' woningen.

Figuur 2.1 **Ontwikkeling van de bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied (Bron: KWR)**



Totaal aan herstelkosten in decennium gehalveerd

Als de herstelkosten van alle woningen bij elkaar worden opgeteld ontstaat een beeld van de totale investeringen die nodig zijn om alle gebreken van de Nederlandse woningvoorraad te verhelpen, althans voor alle woningen in het bestaand stedelijk gebied. Om de cijfers in de tijd gezien met elkaar te kunnen vergelijken zijn de absolute bedragen geïndexeerd op het prijspeil van de KWR 2000. Zie Bijlage 3 voor een uitleg over deze indexering.

Tabel 2.2 laat zien, dat het totaal aan herstelkosten dat in 1990 voor het bestaand stedelijk gebied werd geraamd op 39,1 miljard gulden (17,7 miljard euro's, geïndexeerd op prijspeil 2000) in het afgelopen decennium bijna is gehalveerd tot 21,4 miljard gulden (9,7 miljard euro's) in 2000. Die daling heeft voor het grootste deel in de tweede helft van de jaren negentig plaats gevonden. De gemiddelde herstelkosten per woning daalden in de afgelopen tien jaar van ruim 10.700 gulden naar 5.700 gulden (van 4.900 euro naar 2.600 euro).



De bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad is aanzienlijk verbeterd.

Tabel 2.2 Ontwikkeling aan herstelkosten: volume en gemiddelde herstelkosten per woning (Bron: KWR)

volume herstelkosten (in miljarden guldens)				volume herstelkosten (in miljarden euro's)			
peildatum	absoluut	geïndexeerd (prijspeil KWR00)	index (1990=100)	peildatum	absoluut	geïndexeerd (prijspeil KWR00)	index (1990=100)
KWR90	31,8	39,1	100	KWR90	14,4	17,8	100
KWR95	30,4	34,0	87	KWR95	13,8	15,4	87
KWR00	21,4	21,4	55	KWR00	9,7	9,7	55
gemiddelde herstelkosten per woning in guldens				gemiddelde herstelkosten per woning in euro's			
peildatum	absoluut	geïndexeerd (prijspeil KWR00)	index (1990=100)	peildatum	absoluut	geïndexeerd (prijspeil KWR00)	index (1990=100)
KWR90	8.731	10.739	100	KWR90	3.962	4.873	100
KWR95	8.182	9.149	85	KWR95	3.713	4.152	85
KWR00	5.723	5.723	53	KWR00	2.597	2.597	53
noot: $f = 1 = € 0.45378$				noot: $f = 1 = € 2.20371$			

Vooraf vooroorlogse woningen en particuliere huurwoningen zijn verbeterd

Uitleg figuur 2.2 in guldens

In de grafieken van figuur 2.2 zijn de cijfers voor het totale bestaand stedelijke gebied uitgesplitst naar bouwperiode en naar beheervorm. De grafieken laten zien dat vooral de vooroorlogse woningen sterk zijn verbeterd. In 1990 bedroegen de gemiddelde herstelkosten voor een vooroorlogse woning nog 19.700 gulden (prijspeil 2000). Deze kosten zijn in de afgelopen tien in een relatief constant tempo teruggebracht tot 8.900 gulden per woning. Het totale volume aan herstelkosten in de vooroorlogse voorraad daalde diensgevolge van 23,8 miljard gulden in 1990 naar 10,7 miljard gulden in 2000. Deze kosten zijn anno 2000 nog altijd ruim meer dan de herstelkosten van de naoorlogse woningen. De gemiddelde herstelkosten voor vroeg-naoorlogse woningen zijn in de periode van 1990-2000 gedaald van gemiddeld 7.600 gulden naar 5.100 gulden. Voor woningen in het bestaand stedelijk gebied die zijn gebouwd na 1970 zijn naar een lichte tussentijdse toename in 1995 per saldo nauwelijks veranderd (van 3.000 naar 2.700 gulden).

Uitleg figuur 2.2 euro's

In de grafieken van figuur 2.2 zijn de cijfers voor het totale bestaand stedelijke gebied uitgesplitst naar bouwperiode en naar beheervorm. De grafieken laten zien dat vooral de vooroorlogse woningen sterk zijn verbeterd. In 1990 bedroegen de gemiddelde herstelkosten voor een vooroorlogse woning nog € 8.940 (prijspeil 2000). Deze kosten zijn in de afgelopen tien in een relatief constant tempo teruggebracht tot € 4.039 per woning. Het totale volume aan herstelkosten in de vooroorlogse voorraad daalde diensgevolge van € 10,8 miljard in 1990 naar € 4,85 miljard in 2000. Deze kosten zijn anno 2000 nog altijd ruim meer dan de herstelkosten van de naoorlogse woningen. De gemiddelde herstelkosten voor vroeg-naoorlogse woningen zijn in de periode van 1990-2000 gedaald van gemiddeld € 3.449 naar € 2.314. Voor woningen in het bestaand stedelijk gebied die zijn gebouwd na 1970 zijn naar een lichte tussentijdse toename in 1995 per saldo nauwelijks veranderd (van € 1.361 naar € 1.225).

Figuur 2.2 Ontwikkeling van herstelkosten gesplitst naar bouwperiode en beheervorm
(Bron: KWR)



Vervolg uitleg figuur 2.2 in guldens

De particuliere huurwoningen hebben altijd de gemiddeld hoogste herstelkosten gekend. In 1990 bedroegen de gemiddelde herstelkosten nog 16.800 gulden (geïndexeerd op prijspeil 2000). Deze zijn in 2000 meer dan gehalveerd tot gemiddeld 8.200 gulden, na een sterke daling in vooral de afgelopen vijf jaar. Het totale volume aan herstelkosten in de particuliere huurvoorraad is hierdoor gedaald van 11,3 naar 4,5 miljard guldens. Deze grote afname is overigens mede ook een gevolg van een omvangrijke afname van het aantal particuliere huurwoningen (totale afname van bijna 18%). Zie daarvoor de toelichtingen in bijlage 5.

De sociale huurwoningen zijn de woningen met de laagste herstelkosten per woning. In 1990 bedroegen deze 7.400 gulden, in 2000 nog maar 3.600 gulden. Voor koopwoningen

Vervolg uitleg figuur 2.2 in euro's

De particuliere huurwoningen hebben altijd de gemiddeld hoogste herstelkosten gekend. In 1990 bedroegen de gemiddelde herstelkosten nog € 7.824 (geïndexeerd op prijspeil 2000). Deze zijn in 2000 meer dan gehalveerd tot gemiddeld € 3.721, na een sterke daling in vooral de afgelopen vijf jaar. Het totale volume aan herstelkosten in de particuliere huurvoorraad is hierdoor gedaald van € 5,1 miljard naar € 2,0 miljard. Deze grote afname is overigens mede ook een gevolg van een omvangrijke afname van het aantal particuliere huurwoningen (totale afname van bijna 18%). Zie daarvoor de toelichtingen in bijlage 5.

De sociale huurwoningen zijn de woningen met de laagste herstelkosten per woning. In 1990 bedroegen deze € 3.358, in 2000 nog maar € 1.634. Voor koopwoningen zijn de

zijn de gemiddelde herstelkosten gedaald van 11.400 naar 7.000 gulden, na vooral een duidelijke afname in de afgelopen vijf jaar. De totale voorraad koopwoningen in bestaand stedelijk gebied is de afgelopen 10 jaar gegroeid met ca. 10% tot ruim 1.628.000 woningen. Mede hierdoor is het volume aan herstelkosten in deze voorraad maar relatief beperkt gedaald van 13,7 miljard gulden in 1990 naar 11,3 miljard in 2000. Dat is in 2000 meer dan 52% van het totale volume aan herstelkosten in bestaand stedelijk gebied.

gemiddelde herstelkosten gedaald van € 5.173 naar € 3.176, na vooral een duidelijke afname in de afgelopen vijf jaar. De totale voorraad koopwoningen in bestaand stedelijk gebied is de afgelopen 10 jaar gegroeid met ca. 10% tot ruim 1.628.000 woningen. Mede hierdoor is het volume aan herstelkosten in deze voorraad maar relatief beperkt gedaald van € 6,2 miljard in 1990 naar € 5.1 miljard in 2000. Dat is in 2000 meer dan 52% van het totale volume aan herstelkosten in bestaand stedelijk gebied.

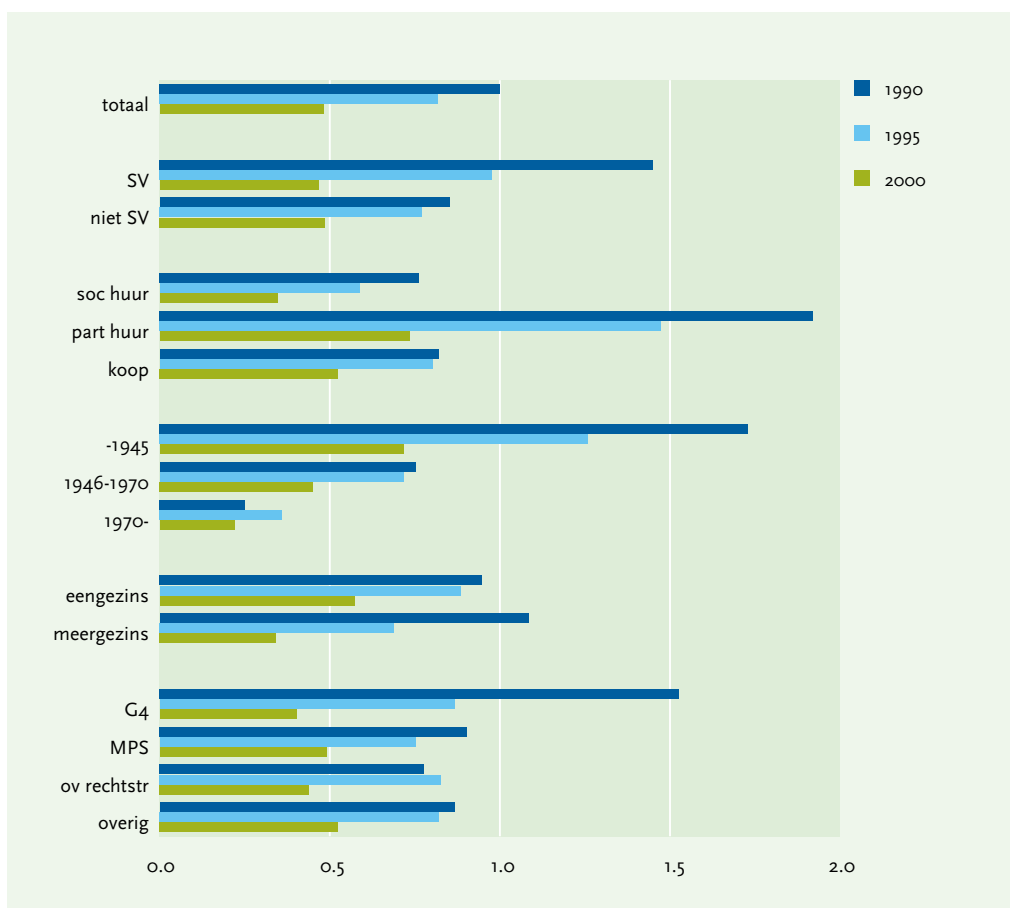
Relatieve herstelkosten op alle fronten gedaald

De gemiddelde relatieve herstelkosten van de woningvoorraad verschillen per bouwjaarklasse, eigendomsverhouding en woningtype. Figuur 2.3 geeft die verschillen weer voor de woningen in bestaand stedelijk gebied in de jaren 1990, 1995 en 2000. Het jaar 1990 is steeds als referentieniveau gehanteerd. De bovenste drie balken (aangeduid als 'totaal') staan voor de algehele gemiddelde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied, waartegen de ontwikkelingen per deelcategorie kunnen worden afgezet. In het algemeen kan worden gesteld dat de relatieve herstelkosten op vrijwel alle fronten aanzienlijk zijn gedaald. Relatieve herstelkosten zullen overigens per definitie nooit het nulniveau bereiken, omdat woningen door veroudering nu eenmaal altijd gebreken zullen vertonen.

De stadsvernieuwingsgebieden hebben een duidelijke inhaalslag gemaakt.



Figuur 2.3 Ontwikkelingen van de relatieve herstelkosten per woning in bestaand stedelijk gebied (index: 1990=1) (Bron: KWR)



Inhaalslag stadsvernieuwingsgebieden

Figuur 2.3 toont duidelijk de inhaalslag die de stadsvernieuwingsgebieden hebben gemaakt ten opzichte van de niet-stadsvernieuwingsgebieden. In 1990 was de situatie in de stadsvernieuwingsgebieden nog slechter dan in niet-stadsvernieuwingsgebieden en ook slechter dan Nederland als totaal. In 2000 zijn de stadsvernieuwingsgebieden op hetzelfde niveau gekomen. De inhaalslag van de stadsvernieuwing is voltooid.

Particuliere huur het snelst verbeterd, maar nog steeds de slechtste voorraad

In de stadsvernieuwing zijn veel particuliere huurwoningen aangepakt: verbeterd, gesloopt of aangekocht. Dat beeld is sterk terug te zien in een aanzienlijke teruggang van de relatieve herstelkosten. Ondanks dat zijn zij in 2000 nog steeds het hoogst onder de particuliere huurwoningen. Sociale huur en koop ontlieden elkaar in 1990 niet veel. Beide waren toen beter dan het landelijk gemiddelde. In het afgelopen decennium is de sociale huursector er relatief wel sterker voor komen te staan. De relatieve herstelkosten voor

sociale huurwoningen zijn in 2000 nog steeds onder het landelijk niveau. Die van de koopwoningen is het landelijk gemiddelde niveau inmiddels iets overstegen.

Vooroorlogse voorraad blijft op achterstand

Uit de gegevens per bouwjaarklasse blijkt dat vooroorlogse woningen in 2000 nog steeds de hoogste relatieve herstelkosten kennen, ondanks de aanzienlijke verbetering als gevolg van de stadsvernieuwing. De vroeg-naoorlogse voorraad is vooral in de periode 1995-2000 aangepakt. De voorraad van na 1970 heeft de laagste gemiddelde relatieve herstelkosten.

Aan meergezinswoningen meer hersteld dan aan eengezinswoningen

In 1990 moest er minder hersteld worden aan eengezinswoningen dan aan meergezinswoningen. In 2000 is die situatie omgedraaid. Dit is een gevolg van het feit dat er in de stadsvernieuwingsgebieden meer meergezinswoningen zijn aangepakt dan eengezinswoningen.

Woningen in de G4 het sterkst verbeterd

In 1990 hadden de woningen in vier grote steden een duidelijke achterstand ten opzichte van de rest van de andere gemeenten. De relatieve herstelkosten zijn de afgelopen tien jaar echter sterk verbeterd, en wel zodanig dat zij niet meer onder doen voor de andere gemeenten. Ook de woningen in de MPS-gemeenten, de overige rechtstreekse gemeenten en de restgroep zijn sterk verbeterd. De relatieve herstelkosten zijn in 2000 op nagenoeg het landelijk gemiddelde komen te liggen.

2.2 Uitsplitsing naar WSDV-gemeenten

Hoe is de ontwikkeling binnen elk van de gemeenten geweest die rechtstreeks uitkeringen hebben ontvangen in het kader de WSDV-regeling? In deze paragraaf worden de verschillen voor elk van de WSDV-gemeenten toegelicht. Eerst worden daarvoor de verschillen naar beheervorm toegelicht. Daarna komen de verschillen naar bouwperiode aan bod.

Achterstanden van particuliere huurwoningen in grote steden grotendeels weggewerkt

De kwaliteitsachterstand in de vier grote steden was in 1990 duidelijk groter dan in de andere gemeenten. In de G4 waren de relatieve herstelkosten toen voor vrijwel alle woningen, zowel in stadsvernieuwingsgebieden als in de overige delen van het bestaand stedelijk gebied, hoger dan het landelijk gemiddelde (index = 1.0). Alleen de sociale huurwoningen en koopwoningen in de niet-stadsvernieuwingsgebieden lagen onder het landelijk gemiddelde. In 2000 is de kwaliteit binnen de G4 op alle fronten verbeterd. De verschillen tussen stadsvernieuwings- en niet-stadsvernieuwingsgebieden zijn nage-

noeg verdwenen. De grootste verbeteringen vonden plaats aan de particuliere huurwoningen en sociale huurwoningen in stadsvernieuwingsgebieden en dan met name in de periode 1990-1995.

In de MPS-gemeenten en in mindere mate ook in de overige rechtstreekse gemeenten is een vergelijkbaar beeld te zien, alhoewel de verschillen tussen de eigendomsvormen minder groot zijn. Het kwaliteitsniveau was in 1990 ook minder slecht dan in de G4. In 1990 hadden alleen de particuliere huurwoningen in stadsvernieuwingsgebieden bovengemiddelde relatieve herstelkosten. In tegenstelling tot de G4 hebben de grootste verbeteringen in de MPS- en overige gemeenten juist in de periode 1995-2000 plaatsgevonden.

Figuur 2.4 Ontwikkeling van de relatieve herstelkosten per woning in bestaand stedelijk gebied, onderverdeling naar eigendom per WSDV-gemeente (index: 1990=1) (Bron: KWR)



Door de verbeteringen van de afgelopen tien jaar zijn de verhoudingen in de bouwtechnisch slechtste voorraad gewijzigd. In 1990 waren de woningen met de hoogste relatieve herstelkosten nog vooral te vinden in de particuliere huurwoningen van stadsvernieuwingsgebieden in de G4 en MPS-gemeenten. In 2000 (de landelijk gemiddelde index staat dan

inmiddels op 0,5, zie figuur 2.3) zijn het nog steeds de particuliere huurwoningen met de slechtste bouwtechnische kwaliteit, maar is er niet meer zo'n expliciet verschil tussen de verschillende gemeenten.

De sociale huurvoorraad is anno 2000 de voorraad die er bouwtechnisch gezien het beste voorstaat. Verschillen tussen stadsvernieuwingsgebieden en type WSDV-gemeenten zijn geheel verdwenen.

Grootste achterstanden weggewerkt in vooroorlogse woningen van G4 en MPS-gemeenten

Als de cijfers worden weergegeven met een onderscheid naar bouwperiode (figuur 2.5) dan valt direct op dat de grootste achterstanden zijn weggewerkt in de vooroorlogse voorraad van de G4 en de MPS-gemeenten. Maar ook in de overige rechtstreekse en overige gemeenten heeft de kwaliteit van de vooroorlogse voorraad zich gunstig ontwikkeld. In deze twee laatste gemeenten hebben de verbeteringen met name plaatsgevonden in de afgelopen vijf jaar, terwijl het kwaliteitsverloop in de G4 en MPS-gemeenten meer gelijkmatig is verbeterd in de tijd.

Figuur 2.5 Ontwikkeling van de relatieve herstelkosten per woning in bestaand stedelijk gebied, onderverdeling naar bouwperiode per WSDV-gemeente (index: 1990=1) (Bron: KWR)



De vooroorlogse voorraad is door zijn ouderdom ook in 2000 nog steeds de slechtste voorraad, maar de verschillen zijn wel kleiner geworden ten opzichte van de naoorlogse voorraad.

De verschillen naar WSDV-gemeente en naar stadsvernieuwingsgebied zijn nagenoeg verdwenen. Opvallend is zelfs dat de bouwtechnisch slechtste woningen inmiddels vooral te vinden zijn buiten de vier grote steden.

3. Woonomgeving: voorzieningen en leefbaarheid

Een objectieve blik op buiten

In de KWR 2000 is ook de woonomgeving geïnspecteerd. Gekeken is naar de aanwezigheid van voorzieningen in de directe omgeving, zoals speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, de aanwezigheid van groen en de parkeervoorzieningen. Ook is een objectief oordeel gevormd over de leefbaarheid en sociale veiligheid van de woonomgeving. De vraag kan worden gesteld hoe de woonomgeving van stadsvernieuwingsgebieden er anno 2000 voorstaat. In dit hoofdstuk worden de objectieve inspectieresultaten hierover gepresenteerd. In het volgende hoofdstuk komen de bewoners hierover zelf aan het woord.

Stadsvernieuwingsgebieden in de vier grote steden profiteren door hun meer stedelijke karakter en hogere dichtheden van een relatief goed voorzieningenniveau in de directe omgeving. Speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen en voorzieningen voor kleinschalige recreatie zijn relatief vaak op korte afstand aanwezig. Buiten de vier grote steden zijn er niet echt grote verschillen tussen stadsvernieuwings- en niet-stadsvernieuwingsgebieden.

In stadsvernieuwingsgebieden is wel duidelijk minder groen aanwezig en zijn er minder parkeervoorzieningen dan in niet-stadsvernieuwingsgebieden. Belangrijkste verschil is de achterstand wat betreft leefbaarheid. Stadsvernieuwingsgebieden – en dan met name die in de grote steden – hebben veel meer te maken met vervuiling en graffiti. De goede scores voor verlichting en toezichtmogelijkheden in het openbaar gebied ten spijt.

IN DIT HOOFDSTUK:

- 3.1 Voorzieningen in de directe omgeving
- 3.2 Leefbaarheid

De kwaliteit van de woonomgeving is door de inspecteurs van de KWR beoordeeld. Dit aspect heeft pas sinds de KWR 2000 een prominente plaats gekregen in de woningopnames. Daarom kan in dit hoofdstuk alleen de situatie anno 2000 worden beschreven. Stadsvernieuwingsgebieden worden steeds vergeleken met niet-stadsvernieuwingsgebieden.

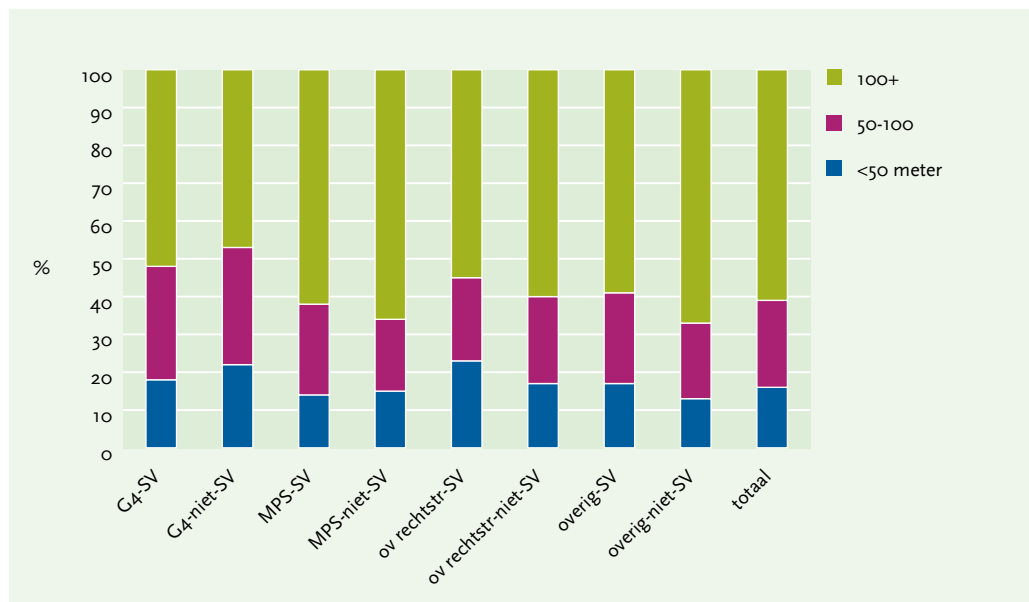
3.1 Voorzieningen in de directe omgeving

Geen grote verschillen ten aanzien de voorzieningen in de directe omgeving

Speelvoorzieningen voor kleine kinderen (we bedoelen in dit geval de kinderen tot 12 jaar) zijn in het bestaand stedelijk gebied van Nederland in bijna 40% van de gevallen binnen een afstand van 100 meter van de woning te vinden. Speelvoorzieningen voor oudere kinderen konden in de KWR niet worden opgenomen, omdat zij in de regel op afstanden tot 500 meter van de woning aanwezig kunnen zijn. De inspecteur had geen tijd om deze voorzieningen te beoordelen.

In de vier grote steden is bereikbaarheid van de speelvoorzieningen voor kleine kinderen beter dan het landelijk gemiddelde. Hier speelt zeker een rol dat de dichtheid van de vier grote steden hoger is dan van het overige bestaand stedelijk gebied en dat de 'stenigheid' van de openbare ruimte op veel plekken vraagt om meer specifiek ingerichte speelvoorzieningen. In alle andere gemeenten wijkt de bereikbaarheid van speelvoorzieningen voor kleine kinderen niet vergaand af van het landelijk gemiddelde. Het blijkt ook nauwelijks uit te maken of de woning in een stadsvernieuwingsgebied ligt of niet.

Figuur 3.1 Afstand tot de dichtstbijzijnde speelvoorziening voor de kleine kinderen in bestaand stedelijk gebied in 2000 (Bron: KWR 2000)



Bewoners in stadsvernieuwingsgebieden hebben minder vaak een eigen parkeerplaats.



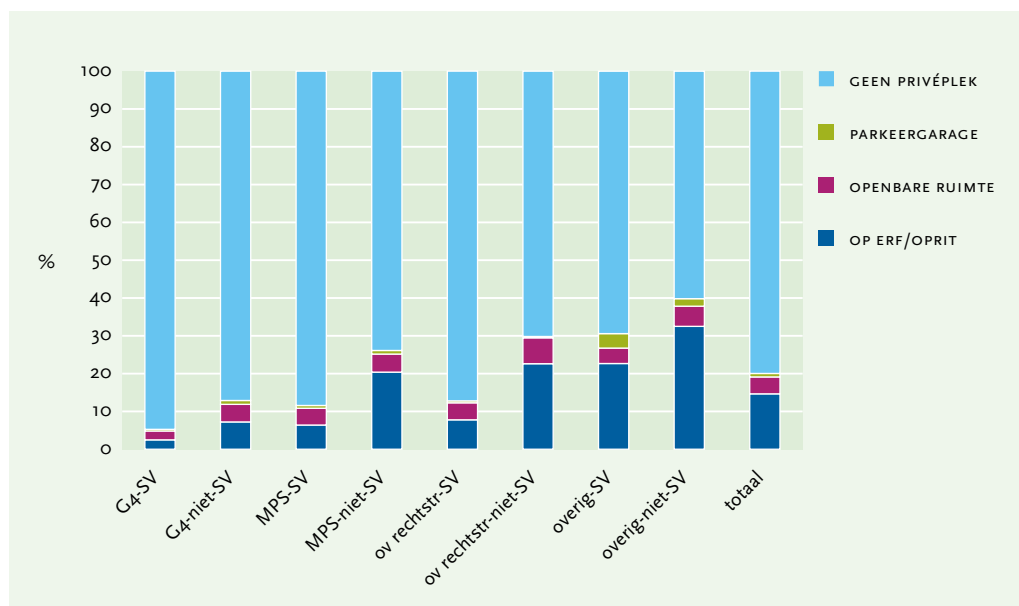
Naast speelvoorzieningen is ook de aanwezigheid van ontmoetingsplaatsen in de openbare ruimte en voorzieningen voor kleinschalige recreatie in de directe woonomgeving geïnventariseerd. Ook daaruit blijkt dat er nauwelijks verschillen zijn, noch tussen de verschillende gemeenten, noch tussen stadsvernieuwings- en niet-stadsvernieuwingsgebied.

Minder eigen parkeerplaatsen en vaker betaald parkeren in stadsvernieuwingsgebieden

In het bestaand stedelijk gebied van Nederland hebben 20% van de bewoners de beschikking over een eigen parkeerplaats. Dat kan gaan over een eigen parkeerplaats op het eigen terrein (bijvoorbeeld een eigen oprit of een plek elders op het eigen erf), maar ook over een gereserveerde plek in de straat of elders in de buurt. In minder dan 1% van de gevallen is er sprake van een eigen parkeerplaats in een parkeergarage.

De aanwezigheid van een eigen parkeerplaats wordt bepaald door de stedelijkheid van de woonbuurten. In de vier grote steden hebben gemiddeld niet meer dan 10% van de bewoners de beschikking over een eigen parkeerplaats. In de overige gemeenten ligt dit percentage boven de 35%. De bewoners van de stadsvernieuwingsgebieden hebben minder vaak een eigen parkeerplaats dan de bewoners van niet-stadsvernieuwingsgebieden. De verschillen zijn het sterkst in de MPS-gemeenten en de overige rechtstreekse gemeenten. In de grote vier steden zijn de verschillen kleiner.

Figuur 3.2 Beschikbaarheid van een privé parkeerplaats in 2000 (op eigen terrein of elders)
(Bron: KWR 2000)



Tabel 3.1 Het betaald parkeerregime in het bestaand stedelijk gebied in 2000 (Bron: KWR 2000)

	SV	niet-SV	totaal
G4	48%	14%	37%
MPS	17%	10%	12%
overig rechtstreeks	24%	10%	13%
overig	24%	2%	3%
totaal	37%	6%	14%

In de gebieden met weinig eigen parkeerplaatsen, is vaak betaald parkeren in het openbaar gebied ingesteld (vergelijk figuur 3.2 met tabel 3.1). Gemiddeld is er bij 14% van de woningen in het bestaand stedelijk gebied betaald parkeren aanwezig. Dat varieert sterk naar gemeentesoort en naar stadsvernieuwings- en niet-stadsvernieuwingsgebied. In de stadsvernieuwingsgebieden van de G4 is het percentage betaald parkeren het hoogst met 48%. Buiten de stadsvernieuwingsgebieden is dat 14%. Ook in andere gemeenten is het percentage betaald parkeren hoger in de stadsvernieuwingsgebieden dan daarbuiten.

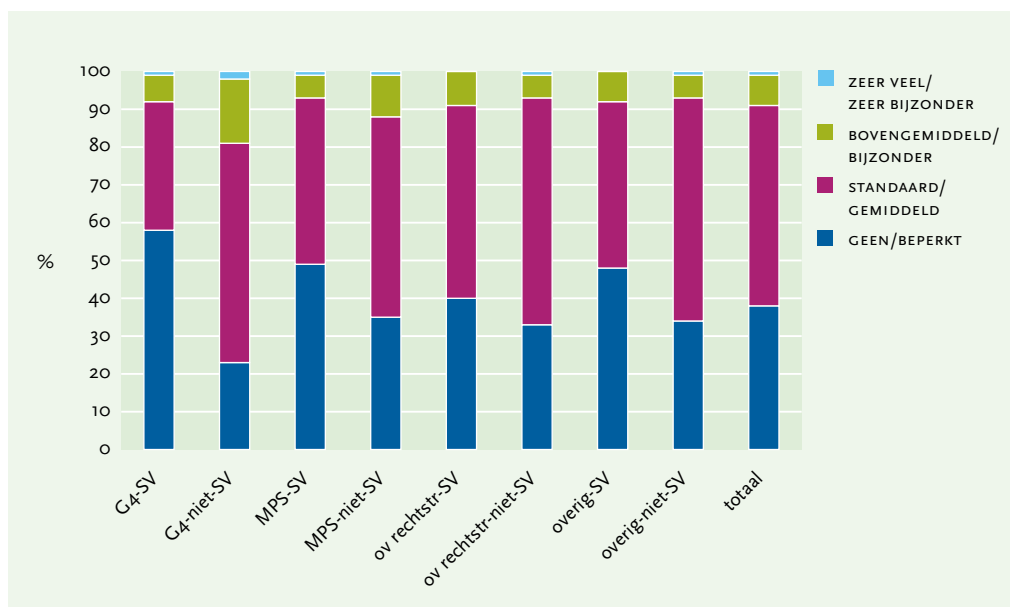
Minder groen en water in stadsvernieuwingsgebieden

In het bestaand stedelijk gebied is op landelijk niveau in bijna 40% van de gevallen geen of slechts beperkt openbaar groen en water aanwezig in de directe woonomgeving. Vooral de openbare ruimte in stadsvernieuwingsgebieden van de vier grote steden en de MPS-gemeenten is als ‘stenig’ te karakteriseren. Hier is in respectievelijk 60% en 50% van de gevallen geen of slechts beperkt openbaar groen aanwezig. Voor elke WSDV-gemeente geldt dat er in stadsvernieuwingsgebieden minder openbaar groen en openbaar water in de directe nabijheid van woningen is, dan in niet-stadsvernieuwingsgebieden. Opvallend zijn de gunstige scores voor niet-stadsvernieuwingsgebieden in de G4 en de MPS-gemeenten. De aanwezigheid van grotere stadsparken of andere groene plekken zorgt er voor dat in bijna 20% respectievelijk 12% van de gevallen een bovengemiddelde hoeveelheid bijzonder groen aanwezig is.



In stadsvernieuwingsgebieden van de G4 en de MPS-gemeenten is in meer dan 50% van de gevallen beperkt groen aanwezig.

Figuur 3.3 Aanwezigheid en inrichtingskwaliteit van het openbaar groen in het bestaand stedelijk gebied 2000 (Bron: KWR 2000)



3.2 Leefbaarheid objectief gemeten

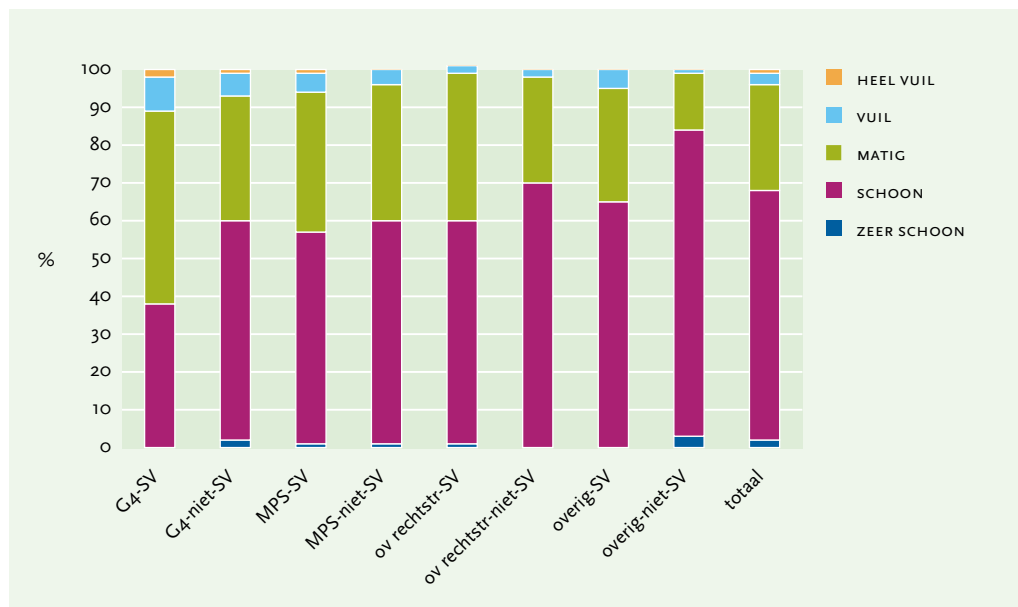
De aanwezigheid van voorzieningen en openbaar groen in de directe woonomgeving zegt iets over een prettige en leefbare woonomgeving. Maar minstens zo belangrijk is dat de woonomgeving er schoon, netjes en veilig uitziet. Deze paragraaf beschrijft de objectieve observatie hiervan door de inspecteurs van de KWR. Objectief wil hier zeggen dat de woonomgeving van elke geïnspecteerde woning met behulp van een referentiebeelden-systematiek is ingeschaald op een vijfpuntenmaatlat. In hoofdstuk 4 komen de bewoners als subjectieve tegenhanger aan het woord over de leefbaarheid van hun woonomgeving.

Openbare ruimte in de stadsvernieuwingsgebieden van de G4 is het meest vervuild

De inspecteur heeft bepaald in hoeverre de verharde (straat, trottoir) en onverharde (park, plantsoen, water) oppervlakken in de openbare ruimte zijn vervuild. In figuur 3.4 staat het resultaat van deze opname van de verharde oppervlakken. Voor onverharde oppervlakken is het resultaat in grote lijnen hetzelfde. Bij zo'n 70% van de woningen in bestaand stedelijk gebied is de openbare ruimte als 'schoon' beoordeeld. De stadsvernieuwingsgebieden in de vier grote steden blijven hier duidelijk op achter met nog geen 40%. In de andere grotere steden (de MPS- en de overige rechtstreekse gemeenten) liggen de vervuilingsgraden iets onder het landelijk gemiddelde. Binnen deze

gemeenten zijn overigens nauwelijks verschillen tussen stadsvernieuwings- en niet-stadsvernieuwingsgebieden. In de overige gemeenten – en dan met name in de niet-stadsvernieuwingsgebieden – is openbare ruimte het minst vervuild.

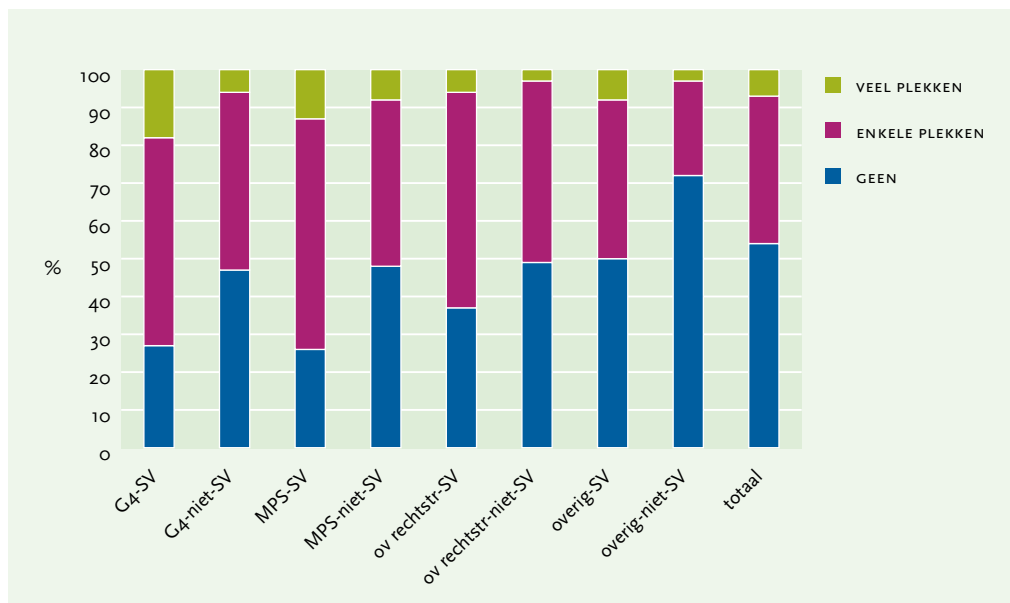
Figuur 3.4 Vervuilingsgraad verharde oppervlakken in bestaand stedelijk gebied in 2000 (Bron: KWR 2000)



Graffiti meest in stadsvernieuwingsgebieden G4 en MPS-gemeenten

In het bestaand stedelijk gebied komt graffiti in de woonomgeving bij iets minder dan de helft van de woningen voor. In stadsvernieuwingsgebieden is duidelijk meer graffiti aanwezig dan in de niet-stadsvernieuwingsgebieden. In de stadsvernieuwingsgebieden in de G4 en de MPS-gemeenten is zelfs in bijna drie kwart van de gevallen sprake van graffiti.

Figuur 3.5 Aanwezigheid van graffiti in bestaand stedelijk gebied in 2000 (Bron: KWR 2000)

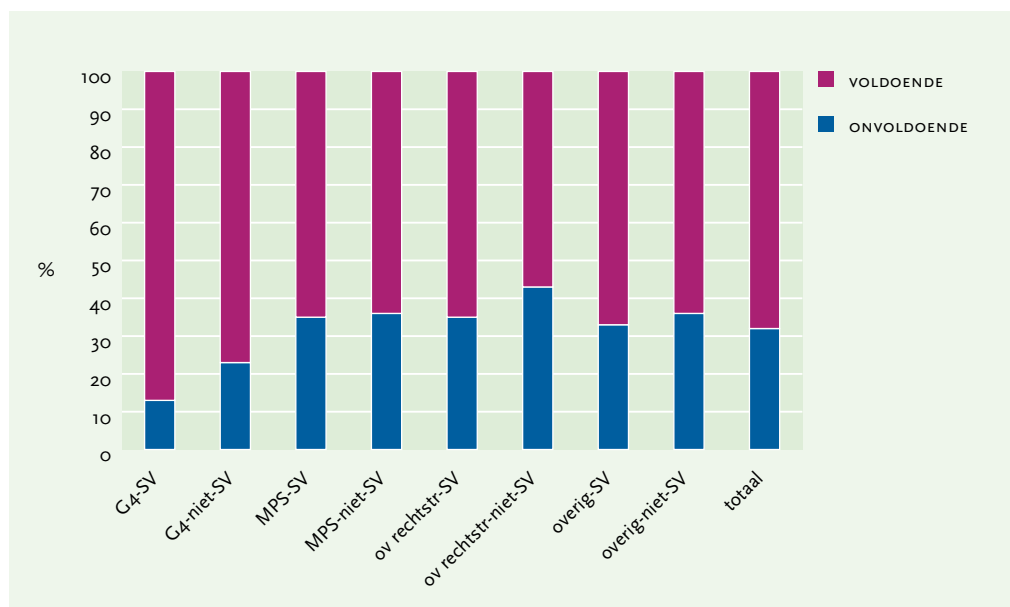


Openbare verlichting in de G4 beter

De inspecteur heeft bij elke woning bepaald of er voldoende openbare verlichting aanwezig is langs de voetpaden, fietspaden, achterpaden, parkeerplaatsen en de (woon)straat. Het verlichtingsniveau is voor de gehele woonomgeving als 'voldoende' getypeerd als langs al deze wegen voldoende verlichting is geconstateerd. Anders gaat het om een woonomgeving met 'onvoldoende' openbare verlichting.

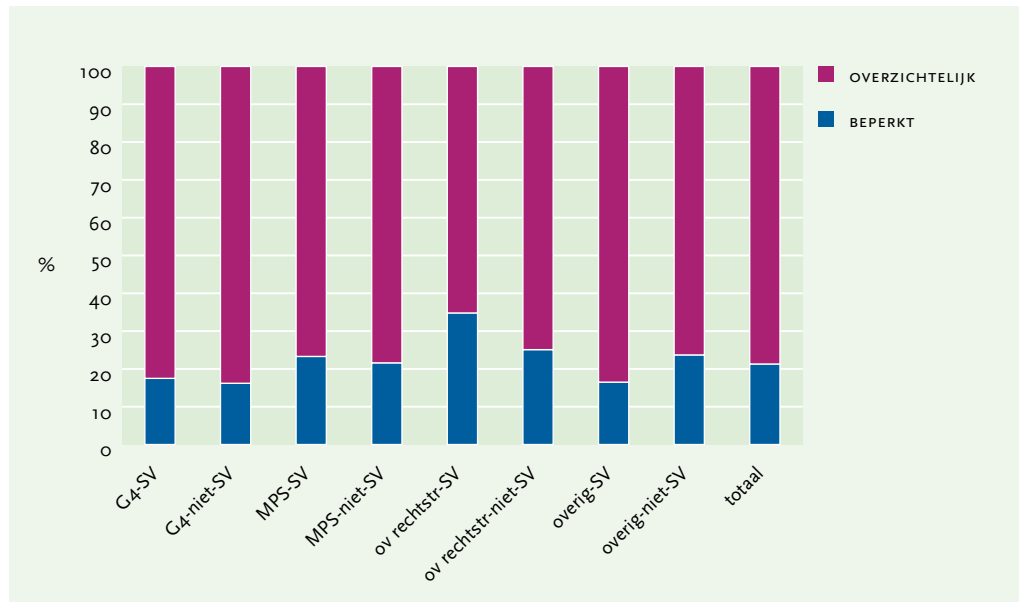
Voor het bestaand stedelijk gebied blijkt dat in ruim 30% van de woningen onvoldoende openbare verlichting aanwezig is. De vier grote steden onderscheiden zich positief. Vooral in de stadsvernieuwingsgebieden blijkt de openbare ruimte in maar 12% van de gevallen onvoldoende verlicht te zijn. In alle andere gemeenten wijkt het verlichtingsniveau niet tot nauwelijks af van het landelijk gemiddelde voor het bestaand stedelijk gebied. Stadsvernieuwingsgebieden blijken wel steeds iets beter te zijn voorzien van openbare verlichting dan de niet-stadsvernieuwingsgebieden.

Figuur 3.6 Aanwezigheid van de openbare verlichting in bestaand stedelijk gebied in 2000
(Bron: KWR 2000)



Voor het beoordelen van de sociale veiligheid is naast het verlichtingsniveau ook gekeken naar de overzichtelijkheid van het openbaar gebied. Een openbaar gebied met een beperkte overzichtelijkheid is bijvoorbeeld een gebied met veel opgaand groen, dat het uitzicht belemmert, met dode hoeken in de straat, etc. Voor het gehele bestaande gebied blijkt dat het openbaar gebied in bijna 80% van de woningen als overzichtelijk is te typeren. Ook hier scoren de grote vier steden positief ten opzichte van het gemiddelde. In de stadsvernieuwingsgebieden in de overige rechtstreekse gemeenten bevindt zich het meeste openbaar gebied met een beperkte overzichtelijkheid.

Figuur 3.7 **Overzichtelijkheid van openbaar gebied in bestaand stedelijk gebied in 2000**
(Bron: KWR 2000)



4. Oordeel van bewoners

De verbeelding spreekt ...

Bij de KWR 2000 is naast een bouwtechnische opname ook een bewonersenquête afgenomen. Dit gebeurde ook al bij de KWR 1990, maar niet bij de tussenliggende KWR in 1995. Vandaar dat alleen een vergelijking tussen 1990 en 2000 is gemaakt en dan alleen over die onderwerpen waarover tijdens beide onderzoeken vergelijkbare vragen zijn gesteld aan de bewoners. De beschreven ontwikkelingen op die aspecten kunnen alleen als een indicatie worden gezien en niet als statistisch harde gegevens.

Bewoners vinden de staat van onderhoud van de woning in 1990 slechter in de stadsvernieuwingsgebieden dan in de niet-stadsvernieuwingsgebieden. Dat beeld blijft hetzelfde in 2000. Kijken we naar de tevredenheid over de woning, dan komen de stadsvernieuwingsgebieden er ook slechter van af. Wél kan worden geconstateerd dat men in 2000 minder ontevreden is dan in 1990. Opvallend is dat bewoners ontevredener zijn over hun woning dan de objectief aangetoonde aanzienlijke bouwtechnische verbeteringen zouden doen vermoeden. Het aantal voorzieningen in de stadsvernieuwingsgebieden stemt de bewoners in 2000 meer tot tevredenheid dan in 1990. In 2000 wordt het verschil tussen wel of geen stadsvernieuwingsgebied op dat punt nauwelijks meer gevoeld. Overlast van burens en buurtbewoners neemt niet af tussen 1990 en 2000, waarbij men in de stadsvernieuwingsgebieden van de G4 de meeste problemen op dat punt ervaart. In diezelfde gebieden ervaart men de kwaliteit van de woonomgeving ook vaker negatief.

Bewoners hebben wel een wat milder beeld gekregen over hun woningkwaliteit, maar dat staat niet in verhouding tot de aanzienlijke verbeteringen die zijn geconstateerd. Als het om een kwalitatief goede woning gaat hoeft dit niet altijd door de bewoners zo te worden gezien. De gemeten kwaliteit van de woonomgeving strookt beter met het bewonersoordeel daarover. Hetzelfde geldt voor de ervaren overlast. Daarentegen krijgt men toch sneller een gevoel van onveiligheid in de buurt, terwijl objectief gezien er meer veiligheid bestaat.

IN DIT HOOFDSTUK:

- 4.1 Oordelen over de woning
- 4.2 Oordelen over de voorzieningen
- 4.3 Oordelen over de woonomgeving
- 4.4 Confrontatie tussen bewonersoordeel en kwaliteit
 - 4.4.1 Bewoners over woningkwaliteit
 - 4.4.2 Bewoners over kwaliteit woonomgeving

4.1 Oordelen over de woning

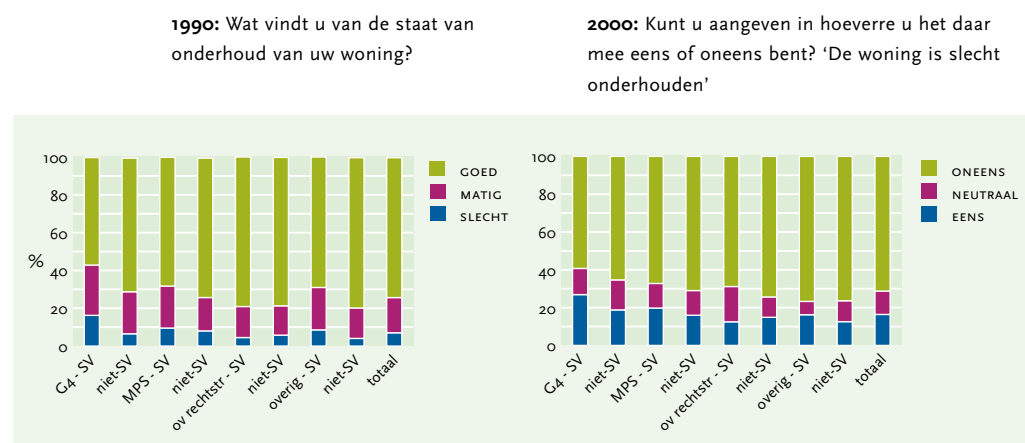
Kwaliteitsbeleving negatiever ondanks aanzienlijke kwaliteitsverbeteringen

In hoofdstuk 2 hebben de KWR-inspecteurs ‘objectief’ geconstateerd dat de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad flink is verbeterd, waarbij de stadsvernieuwingsgebieden de grootste achterstand hebben weggewerkt. De vraag is wat de bewoners ervan vinden. Ervaren zij diezelfde kwaliteitsverbetering? Het antwoord is nee. In hun beleving is de kwaliteit van de woningvoorraad niet sterk verbeterd, waarmee er dus een discrepantie bestaat tussen objectieve waarneming en subjectieve beleving. Die discrepantie is het grootst in de G4.

Figuur 4.1-links laat zien dat in 1990 ongeveer een kwart van de respondenten van mening is dat het onderhoud aan de woning matig tot (zeer) slecht is. In de G4 en in de stadsvernieuwingsgebieden ligt dat percentage hoger, behalve in de overige rechtstreekse gemeenten. Dit beeld komt overeen met de in hoofdstuk 2 gegeven conclusies over de objectief vastgestelde relatief slechtere bouwtechnische staat in de G4 en de stadsvernieuwingsgebieden.

In 2000 vindt circa 15 procent van de respondenten dat de woning slecht is onderhouden. Dit wordt het meest onderschreven door respondenten in de G4 en de MPS-gemeenten. In deze twee soorten gemeenten is men in de stadsvernieuwingsgebieden negatiever over de staat van onderhoud dan in de niet-stadsvernieuwingsgebieden.

Figuur 4.1 Oordeel van bewoners over de onderhoudssituatie van hun woning in bestaand stedelijk gebied (Bron: KWR)

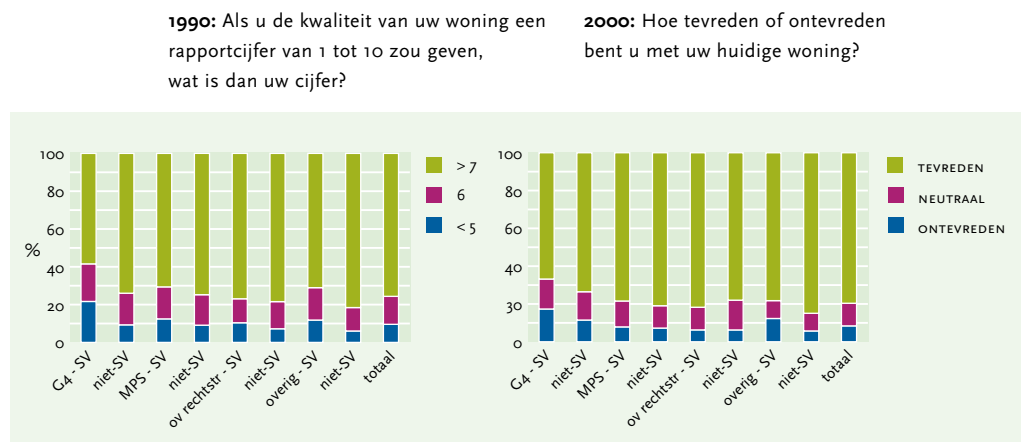


Door de verschillen in vraagstelling tussen 1990 en 2000 is het niet mogelijk de verschillen tussen beide jaren te kwantificeren. Het is daarom ook onmogelijk met zekerheid te zeggen of de bewonersoordelen over de stads-

vernieuwingsgebieden positiever zijn geworden dan in de niet-stadsvernieuwingsgebieden. Wel is duidelijk dat het oordeel over de staat van onderhoud van de woning zowel in 1990 als in 2000 in de stadsvernieuwingsgebieden slechter is dan in de niet-stadsvernieuwingsgebieden.

Ook figuur 4.2 laat zien dat de aanzienlijke verbeteringen van de bouwtechnische kwaliteiten die in hoofdstuk 2 zijn beschreven, niet hebben geleid tot een vergelijkbare verbetering van de oordelen van de bewoners over hun woning. Ook bij deze vergelijking geldt dat door de verschillende vraagvormen een kwantitatieve vergelijking tussen 1990 en 2000 onmogelijk is. Toch blijkt wel duidelijk dat ondanks de aanzienlijke kwaliteitsverbeteringen er toch nog veel mensen ontevreden zijn over hun woning. Er lijkt hier sprake te zijn van een bijstelling van normen in de tijd. Misschien wel door algehele bouwtechnische verbetering stelt men inmiddels hogere eisen aan de woning. En juist door de bouwtechnische verbeteringen zullen nu ook andere kwaliteitsaspecten, zoals de burens en de woonomgeving, meer bepalend worden in het persoonlijke oordeel over de woning.

Figuur 4.2 **Tevredenheid van bewoners over hun huidige woning in bestaand stedelijk gebied**
(Bron: KWR 1990 en KWR 2000)



4.2 Oordelen over de voorzieningen

Stadsvernieuwingsgebieden lopen verschil in voorzieningen in

De bewoners is hun oordeel gevraagd naar het voorzieningenniveau in hun directe woonomgeving. Dit bewonersoordeel is in figuur 4.3 voor een vijftal voorzieningen vergeleken tussen 1990 en 2000. Ook voor deze figuur geldt dat de vraagstelling in 1990 anders was dan in 2000, waardoor de vergelijking in de tijd om enige voorzichtigheid vraagt.

In 1990 missen de bewoners in de stadsvernieuwingsgebieden vaker voorzieningen dan bewoners in niet-stadsvernieuwingsgebieden. Alleen het oordeel over de aanwezigheid van winkels maakt in beide soorten gebieden geen verschil.

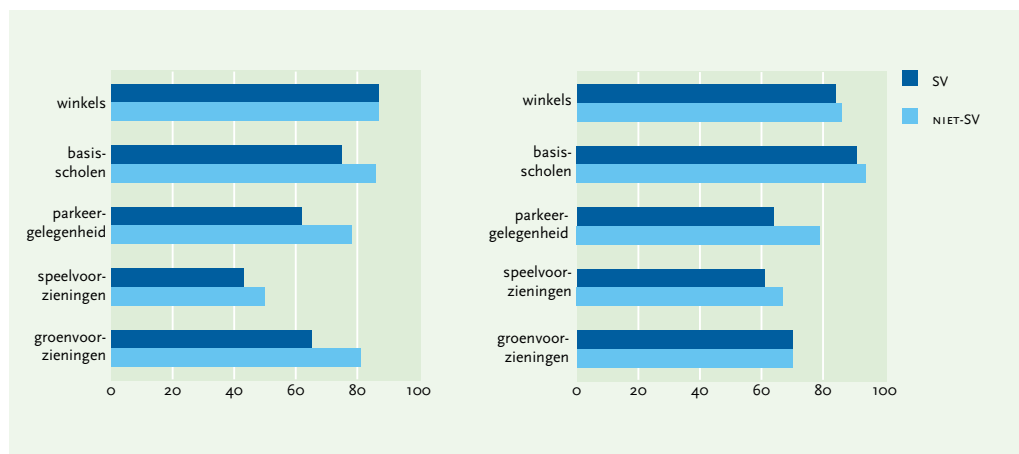
De verschillen die in 1990 nog bestonden ten aanzien van de voorzieningen zijn in 2000 kleiner geworden. De waardering van bewoners voor winkels, scholen, speelvoorzieningen en openbaar groen scoren nagenoeg gelijk bij stadsvernieuwings- en niet-stadsvernieuwingsgebieden. Ten aanzien van parkeervoorzieningen is de waardering in stadsvernieuwingsgebieden nog wel duidelijk lager dan daarbuiten. Tussen de verschillende WSDV-gemeenten blijken geen belangwekkende verschillen te zijn.

Tussen de onderscheiden gemeentetypes zijn geen belangwekkende verschillen.

Figuur 4.3 Aandeel bewoners dat vindt dat er voldoende voorzieningen in hun buurt zijn (in bestaand stedelijk gebied) (Bron: KWR)

1990: Wilt u aankruisen of onderstaande voorzieningen op redelijke afstand van uw woning in voldoende mate aanwezig zijn?

2000: Zijn er voldoende voorzieningen in de buurt?



4.3 Oordelen over de woonomgeving

Overlast van vandalisme, vernieling e.d. blijft zorgkindje

Overlast van vandalisme en aanverwante zaken lijkt tussen 1990 en 2000 nauwelijks af te nemen. Het algemene beeld is dat bewoners in de stadsvernieuwingsgebieden meer overlast ervaren dan daarbuiten. De meeste overlast wordt ervaren door de bewoners van de stadsvernieuwingsgebieden in de G4.

Figuur 4.4 Door bewoners ervaren overlast (vandalisme, bekladding, vernieling en vervuiling) in bestaand stedelijk gebied (Bron: KWR)



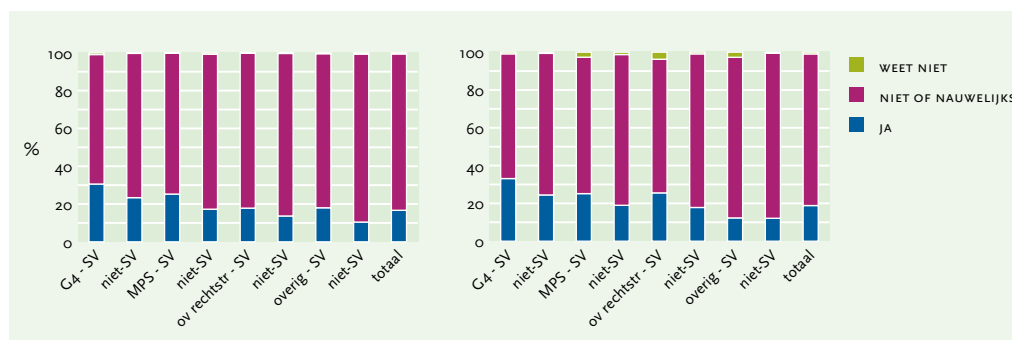
Iets meer last van buren en buurtbewoners

De overlast die men ondervindt van buren en buurtbewoners neemt licht toe in de loop van de periode 1990-2000. De verschillen zijn echter zeer gering. Het lijkt dat overlast meer wordt ervaren in de stadsvernieuwingsgebieden dan daarbuiten. Opnieuw wordt in de stadsvernieuwingsgebieden van de G4 de meeste overlast ervaren.

Figuur 4.5 Door bewoners ervaren overlast door buurtbewoners in bestaand stedelijk gebied (Bron: KWR)

1990: Ervaart u overlast van of ergert u zich aan andere buurtbewoners?

2000: Ondervindt u overlast van uw (directe) buren en andere buurtbewoners?



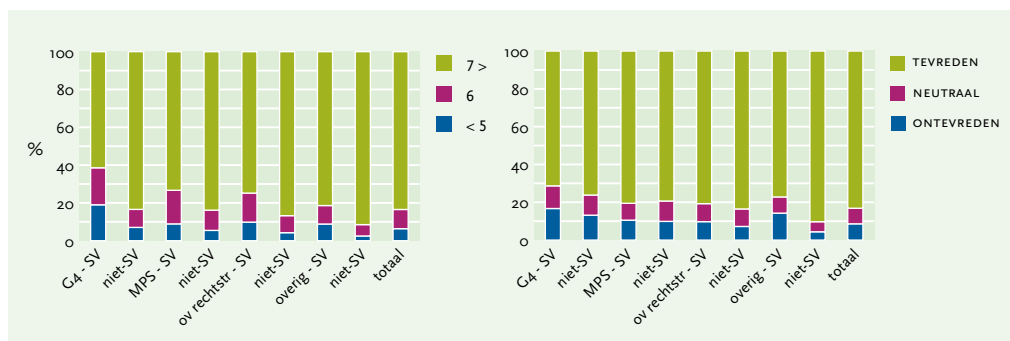
Woongebieden in stadsvernieuwingsgebieden G4 krijgen vaker een onvoldoende

In figuur 4.6 is, net als bij het oordeel over de woning, bij het oordeel over de woonomgeving een sterke differentiatie per gebied te zien. In de stadsvernieuwingsgebieden in de G4 geeft 20% van de bewoners de woonomgeving een onvoldoende, in de niet-stadsvernieuwingsgebieden van de overige gemeente is dat nog geen 2%. Als de rapportcijfers van 1990 worden vergeleken met de oordelen van 2000, dan is een lichte verbetering opgetreden.

Figuur 4.6 **Tevredenheid van bewoners over hun woonomgeving in bestaand stedelijk gebied**
(Bron: KWR)

1990: Als u de kwaliteit van de woonomgeving een algemeen rapportcijfer van 1 tot 10 zou geven, wat zou dan uw cijfer zijn?

2000: Kunt u aangeven in hoeverre u het met de volgende stelling eens bent? "Ik ben tevreden met mijn woonomgeving."



Bekijken we tot slot deze beoordeling van bewoners dan kan geconcludeerd worden dat de oordelen van bewoners van stadsvernieuwingsgebieden minder positief zijn dan die van niet-stadsvernieuwingsgebieden. In het algemeen worden de minst positieve oordelen gevonden in de stadsvernieuwingsgebieden van de G4 en de meest positieve in de niet-stadsvernieuwingsgebieden van de overige gemeenten.

4.4 Confrontatie tussen bewonersoordeel en kwaliteit

In hoofdstuk 2 ging het om objectieve gegevens van de kwaliteit van de woning, in hoofdstuk 3 gevolgd door cijfers over de woonomgeving. In dit hoofdstuk worden daar de meningen van bewoners tegenover gezet. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar? In de rest van dit hoofdstuk wordt die confrontatie aangegaan. Ten aanzien van de oordelen over de woning kan een vergelijking worden gemaakt met 1990.

4.4.1 Bewoners over woningkwaliteit

Bij goede woningkwaliteit toch vaker negatief oordeel

In figuur 4.7 zijn voor 1990 en 2000 de bewonersoordelen over de staat van onderhoud van de woning afgezet tegen de kwaliteit van de woning (gemeten in relatieve herstelkosten). Beide jaren zijn door verschil in vraagstelling niet zonder meer te vergelijken. Duidelijk is echter wel dat er een samenhang is tussen een slechtere kwaliteit gemeten in relatieve herstelkosten en een negatiever oordeel van de bewoner.

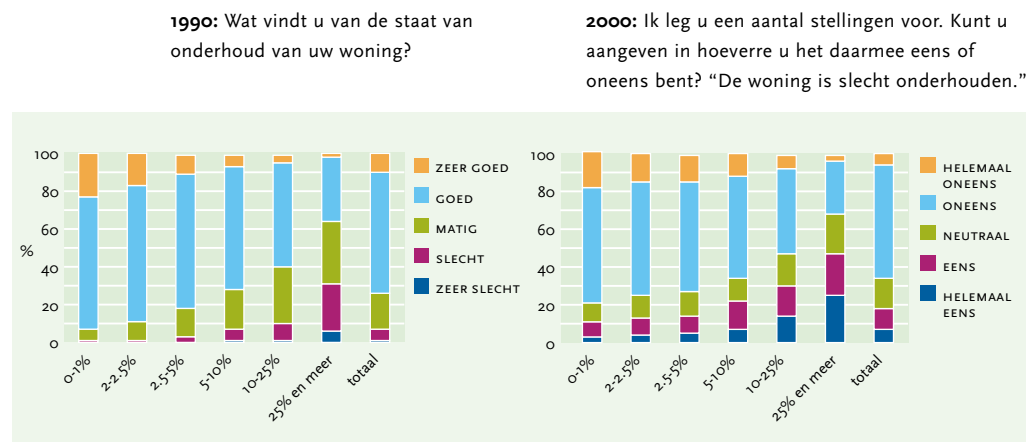
In totaal is het aandeel van alle ondervraagden – ongeacht de relatieve herstelkosten van hun woning – dat een negatief oordeel heeft over de staat van

onderhoud afgenomen van 26% in 1990 naar 18% in 2000. Toch houdt deze overall-verbetering in bewonersoordelen geen gelijk tred met de daadwerkelijke verbeteringen van de voorraad. Minder mensen zouden in 2000 nog een negatief oordeel moeten hebben. In 1990 oordeelde ruim 60% van de bewoners van ‘slechte’ woningen (met relatieve herstelkosten boven de 25%), dat de woning matig tot zeer slecht was onderhouden. In 2000 was dit percentage nóg bijna 50%

Zoals al eerder aangegeven, kan dit worden veroorzaakt door een bijstelling van de normen ten aanzien van de kwaliteit van de woning. Het oordeel over de woning kan ook beïnvloed zijn door andere aspecten dan de staat van onderhoud, zoals de buren en de woonomgeving.

De bewoners van de beste woningen laten een tegengesteld beeld zien. In 1990 oordeelde 7% van de bewoners van woningen met herstelkosten tot slechts 1% dat hun woning slecht of matig was onderhouden. In 2000 is dat percentage opgelopen tot 11%. Men is dus vaker ontevreden over een woning die volgens objectieve maatstaven een goede staat van onderhoud kent.

Figuur 4.7 Oordeel van bewoners over de staat van onderhoud van hun woning en de relatieve herstelkosten (Bron: KWR)



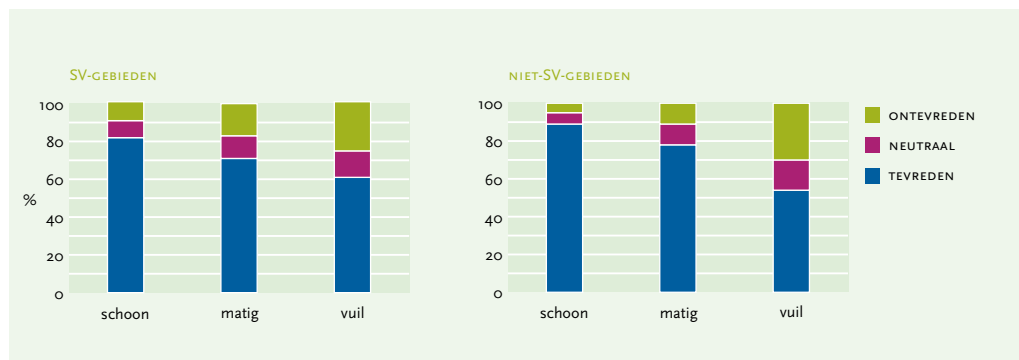
4.4.2 Bewonersoordeel en kwaliteit van de woonomgeving

Bewoners onderschrijven gemeten kwaliteit woonomgeving

In figuur 4.8 is de tevredenheid van de bewoners met de woonomgeving uitgezet tegen de objectief door de inspecteurs vastgestelde vervuiling van verharde oppervlakken. Het verwachte effect is duidelijk zichtbaar: naarmate de vervuiling van de openbare ruimte minder is, zijn de bewoners meer tevreden. Dit verband bestaat zowel in de stadsvernieuwingsgebieden als in de niet-stadsvernieuwingsgebieden, maar het algehele niveau van tevredenheid ligt in de stadsvernieuwingsgebieden wat lager dan in de niet-stadsvernieu-

wingsgebieden. Dit wordt verklaard uit het feit dat de inspecteurs bij 75% van de woningen in niet-stadsvernieuwingsgebieden de woonomgeving als 'schoon' classificeren en in stadsvernieuwingsgebieden nog geen 50%. Voor de vervuiling van onverharde oppervlakken (water en groen) geldt dezelfde uitkomst.

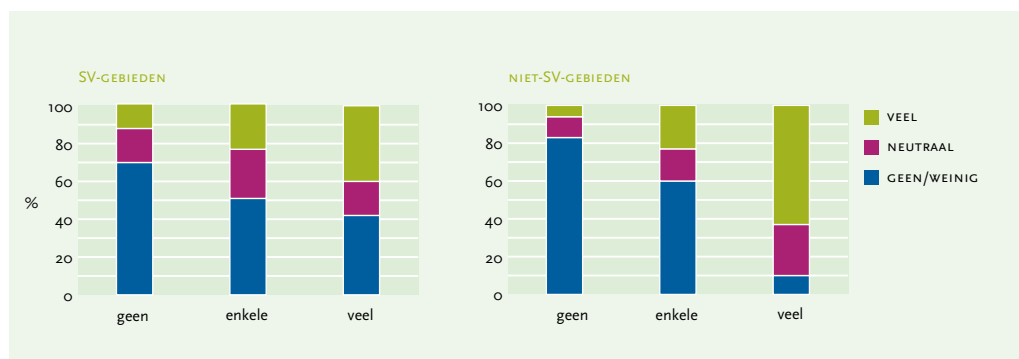
Figuur 4.8 Vervuiling van verharde oppervlakken volgens inspectie en oordeel van bewoners over hun woonomgeving in bestaand stedelijk gebied (Bron: KWR 2000)



Ervaring overlast volgt objectieve meting

In figuur 4.9 zijn de objectief waargenomen vernielingen uitgezet tegen de overlast die bewoners daarvan ondervinden. Opnieuw wordt het verwachte effect gevonden: hoe meer vernielingen er worden aangetroffen, des te meer overlast er wordt ondervonden. Het overlastniveau in stadsvernieuwingsgebieden ligt hoger dan daarbuiten, wederom doordat het aantal woningen met vernielingen in de omgeving in stadsvernieuwingsgebieden aanmerkelijk hoger ligt (10% versus 3%). Het beeld wordt bevestigd wanneer waargenomen graffiti wordt uitgezet tegen overlast van vernieling en bekladding.

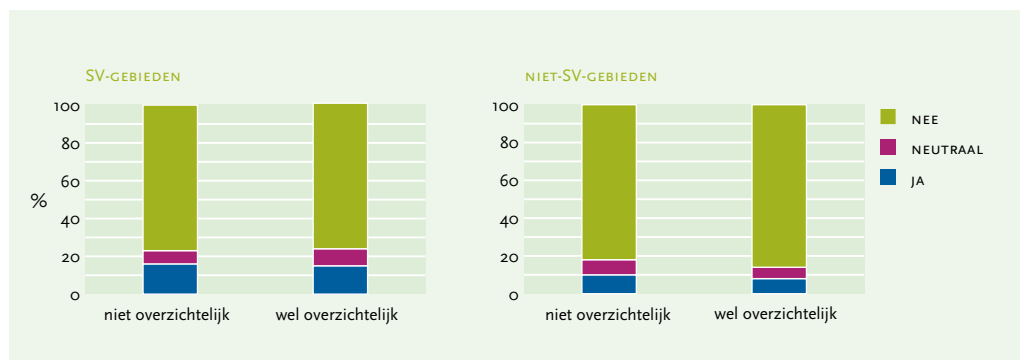
Figuur 4.9 Schade aan objecten in het openbaar gebied als gevolg van doelbewuste vernieling volgens inspectie en overlast van bekladding en vernieling ervaren door bewoners in bestaand stedelijk gebied (Bron: KWR 2000)



Bewoners ervaren meer onveiligheid in de buurt dan objectief logisch zou zijn

In figuur 4.10 is het oordeel van de inspecteur over de overzichtelijkheid van de openbare ruimte uitgezet tegen het angstgevoel van de bewoners om in de buurt te worden lastiggevallen of beroofd. Er is nauwelijks of geen verband tussen de overzichtelijkheid van de woonomgeving en de angst lastiggevallen of beroofd te worden. Wel is het zo dat bewoners van stadsvernieuwingsgebieden hier iets vaker bang voor zijn dan bewoners van niet-stadsvernieuwingsgebieden. Wanneer de kwaliteit van de openbare verlichting wordt afgezet tegen de vraag aan bewoners of er plekken in de buurt zijn waar ze 's nachts liever niet komen, dan komt hetzelfde beeld naar voren: de kwaliteit van de verlichting maakt niet uit, maar bewoners van stadsvernieuwingsgebieden geven vaker aan dat er zulke plekken zijn.

Figuur 4.10 Overzichtelijkheid van de openbare ruimte volgens inspectie en angst van bewoners om lastiggevallen of beroofd te worden in bestaand stedelijk gebied (Bron: KWR 2000)



5. Effecten van stadsvernieuwing

Een positieve balans

In de vier grote gemeenten is een duidelijke samenhang te zien tussen de hoogte van de uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds en de feitelijke kwalitatieve verbetering van de woningen. Ook in de MPS-gemeenten is dit effect waarneembaar. Bij de overige gemeenten is het effect van de financiële stadsvernieuwingsstimulans op de verbetering van de herstelkosten minder sterk te zien. Dit terwijl de overige rechtstreekse gemeenten naar verhouding duidelijk méér doen dan Rijks gelden doen vermoeden. Dit kan alles te maken hebben met de verschillende startposities van gemeenten en de gelegde prioriteiten bij de aanwending van gelden.

IN DIT HOOFDSTUK:

5.1 Effecten

5.2 Nuanceringen op zijn plaats

5.1 Effecten

Het stadsvernieuwingsbeleid kan op waarde worden geschat door de uitkeringen volgens de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing (het stadsvernieuwingsfonds) te confronteren met de objectief geregistreerde bouwtechnische verbeteringen van de Nederlandse woningvoorraad. Een uitleg over de verdeling van de uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds naar de diverse gemeenten is opgenomen in bijlage 7.

In tabel 5.1 staan de uitkeringen gesommeerd over de periode 1990-1994 en 1995-1999. Naast deze cijfers is voor beide perioden ook de verbetering weergegeven die in absolute zin is gerealiseerd in de bouwtechnische kwaliteit (prijspeil KWR 2000, zie bijlage 3). De hier gepresenteerde herstelkosten hebben alleen betrekking op woningen in stadsvernieuwingsgebieden.

Tabel 5.1 **Uitkering uit het stadsvernieuwingsfonds en verbeteringen in herstelkosten**
(* f 1.000.000; woningen in stadsvernieuwingsgebieden), naar gemeentetype,
prijspeil KWR 2000 (bron: Vois en KWR)

	1990-1994				1995-1999			
	uitkeringen		verbetering herstelkosten		uitkeringen		verbetering herstelkosten	
	volume	%	volume	%	volume	%	volume	%
G4	3.310	49%	2.713	74%	2.835	56%	2.436	67%
MPS	1.462	22%	654	18%	1.110	22%	547	15%
ov rechtstr	534	8%	182	5%	390	8%	508	14%
overig	1.387	21%	101	3%	748	15%	143	4%
totaal	6.693	100%	3.651	100%	5.083	100%	3.633	100%
noot: f 1 = € 0.45378								

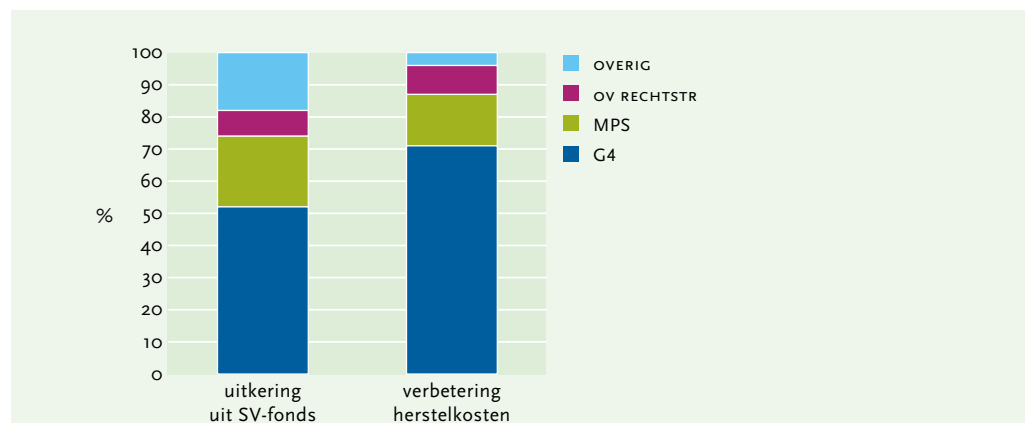
Het is niet verwonderlijk dat de grootste absolute verbeteringen plaats hebben gevonden in de vier grote steden. Daar gingen de grootste uitkeringen heen en daar stonden de meeste en slechtste woningen. Er is daar dan ook een samenhang te zien de hoogte van de uitkering uit het stadsvernieuwingsfonds en de feitelijke kwalitatieve verbetering.

Opvallend is dat een relatief groot deel van de uitkeringen naar de overige gemeenten is gegaan (respectievelijk 21 en 15 procent in de twee perioden), terwijl daar het aandeel in de totale verbetering van de herstelkosten het laagst was (respectievelijk 3 en 4%).

De categorie overige rechtstreekse gemeenten neemt in 1990-1994 8% van het stadsvernieuwingsfonds voor haar rekening en 5% van de verbetering van het volume van herstelkosten. In de periode 1995-1999 is het aandeel stadsvernieuwingsfonds gelijk gebleven, terwijl het aandeel in de verbetering van het volume van herstelkosten in dit type gemeenten is opgelopen tot 14%.

Figuur 5.1 geeft het een en ander grafisch weer.

Figuur 5.1 Verdeling uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds en verdeling van verbeteringen in herstelkosten (woningen in stadsvernieuwingsgebieden), naar gemeentetype, 1990-1999 (prijspeil 2000) (Bron: KWR 2000)



In de grote steden stonden de meeste en slechtste woningen



5.2 Nuanceringen op zijn plaats

Dat de verdeling over de gemeentetypes van de uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds anders is dan de verdeling van de verbetering in het volume van herstelkosten wordt veroorzaakt door een aantal factoren:

- investeringen (al dan niet gesubsidieerd) en effecten daarvan uit andere (financiering)stromen dan het stadsvernieuwingsfonds zijn ongelijk verdeeld over de gemeenten;
- het bestedingspatroon van de uitkeringen uit het stadsvernieuwingspatroon verschilt per gemeentetype. Er is meer gedaan dan alleen de verbetering van bouwtechnische kwaliteiten. Gemeenten hebben ook geïnvesteerd in andere zaken, zoals de woonomgeving en sociale maatregelen. De uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds komen dus niet perse direct ten goede aan de bouwtechnische woningkwaliteit;
- de uitkeringen die in dit hoofdstuk zijn beschouwd, zijn alleen de uitkeringen van het Rijk. Veel maatregelen in de stadsvernieuwingsgebieden zijn echter ook op een andere manier gefinancierd. Zo hebben de gemeenten zelf ook bijgedragen en hebben er vele particuliere initiatieven plaatsgevonden.
- woningen ondergaan van nature een verouderingsproces. Na verloop van tijd zullen de herstelkosten, weliswaar beperkt, maar automatisch toenemen
- de opbouw van de woningvoorraad wat betreft ouderdom kan per gemeente sterk verschillen en daarmee ook het verouderingsproces en daarmee samenhangend de algehele bouwtechnische kwaliteit. Gemeenten met een relatief groot aandeel vooroorlogse woningen scoren bijvoorbeeld anders dan groeikern waar de voorraad vooral in de jaren zestig en zeventig werd gerealiseerd;
- elke gemeente heeft zijn eigen beleid gevoerd ten aanzien van sloop en vervangende nieuwbouw. De ene gemeente is behoudender geweest dan de andere;
- elk gemeentetype heeft een andere startsituatie. Hoe slechter de bouwtechnische kwaliteit bij aanvang, hoe groter de potentiële verbetering kan zijn (zie figuur 4.5 in hoofdstuk 2).

Van stadsvernieuwing naar stedelijke vernieuwing

Een historisch overzicht van feiten

- In 1977 is een regeling ingesteld voor een 14-tal gemeenten met een aanmerkelijke stadsvernieuwingsproblematiek (interim-saldoregeling). Het rijk subsidieerde het saldo van de kosten en de opbrengsten⁶. Hiermee werd vooruitgelopen op de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing (WSDV).
- Verder waren er vele beschikkingen geldelijke steun van kracht, voor verbetering van particuliere huurwoningen, verhuiskosten, aankoop van te verbeteren woningen, groot onderhoud en verbetering van woningcomplexen, voorbereidingskosten stadsvernieuwing enzovoorts. Dit werd ondersteund met een plannings- en programmeringscyclus bij gemeenten, een behoefte-raming, een meting van de kwaliteit van de voorraad door middel van de Kwalitatieve Woning Registratie (KWR) en als beleidsstuk het Meerjarenplan Stadsvernieuwing (MPS).
- In 1985 werd de WSDV van kracht, waarin vele regelingen zijn opgegaan. Uit het stadsvernieuwingsfonds werd jaarlijks zo'n miljard gulden (€ 453 miljoen) via een stadsvernieuwings sleutel verdeeld over de gemeenten (rechtstreekse gemeenten). Als het aandeel van een gemeente te klein was (1 promille), dan ging de uitkering via de provincie (bij niet-rechtstreekse gemeenten).
- In de nota *Beleid voor Stadsvernieuwing in de Toekomst* (Belstato, 1991) is de stadsvernieuwingsoperatie als eindig proces (inhaalslag) gedefinieerd. De inhaaloperatie moet in 2005 zijn voltooid. Daarna zouden regulier onderhoud en beheer voldoende moeten zijn om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden.
- In de nota *Stedelijke Vernieuwing van 1977* staat dat het Kabinet wil komen tot een extra stimulans voor een verdere vitalisering van de steden. Belangrijke motieven zijn de optimale benutting van de stedelijke woonmilieus ten bate van de schaarse ruimte en het zoveel mogelijk voorkomen van een groei van het autogebruik. De aantrekkelijkheid van steden als plaats om te wonen, te werken, te ondernemen en te verblijven zal moeten worden vergroot. Daartoe moet werkgelegenheid worden geschapen, de economische basis van de stad worden versterkt en de kwaliteit van het wonen in de breedste zin worden verbeterd⁷.
- Omstreeks 1995 worden de Belstato-uitgangspunten herijkt met het besef dat ook sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke problemen een voortdurende zorg zijn. Daaruit is het Grote Stedenbeleid (GSB) en doet de stedelijke vernieuwing⁸ zijn intrede (als fysieke peiler van het GSB). De laatste stadsvernieuwingsgelden zijn na 2000 opgegaan in het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).

⁶ Staatscourant nr 119 dd 22 juni 1977

⁷ Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, *Stedelijke Vernieuwing*, Brief van de minister en de staatssecretaris van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer, 's-Gravenhage, 28 november 1997, TK 25427 nr 3

⁸ Wet ter stimulering van integrale stedelijke vernieuwing (Wet stedelijke vernieuwing), Eerste Kamer der Staten-Generaal, vergaderjaar 1999-2000, 26884, nr 277, Sdu Uitgevers, 's-Gravenhage, 2000

Gehanteerde gebiedsindeling

Er worden in de KWR-rapportage 2000 drie gebiedsindelingen gebruikt: WSDV-gemeenten, stadsvernieuwingsgebieden en bestaand stedelijk gebied (BSG).

Vier soorten WSDV-gemeenten

Er is een onderscheid gemaakt in 4 groepen van gemeenten (zie tabel):

- 1 G4: de vier grote steden;
- 2 18 MPS-gemeenten: de gemeenten die zijn aangewezen in het Meerjarenplan Stadsvernieuwing 1983-19879. Het zijn gemeenten met meer dan 5.000 huurwoningen van voor 1930;
- 3 26 overige rechtstreekse gemeenten: de gemeenten die een rechtstreekse uitkering uit het Stadsvernieuwingsfonds kregen;
- 4 rest van Nederland met gemeenten die (incidenteel) een uitkering kregen in het kader van de regeling WSDV. Omdat de stadsvernieuwing in deze gemeenten, als zij al plaats vond, incidenteel was, zijn ze samen met de overige gemeenten genomen.

Overige met incidentele uitkeringen i.k.v. WSDV			
Rechtstreekse gemeenten i.k.v. WSDV-regeling			
MPS-gemeenten			
G4	MPS	overige rechtstreeks	overige SV
Amsterdam	Apeldoorn	Alkmaar	Alphen a/d Rijn
Rotterdam	Arnhem	Almelo	Assen
s-Gravenhage	Breda	Amersfoort	Beverwijk
Utrecht	Delft	Bergen Op Zoom	Bussum
	Dordrecht	Den Helder	De Bilt
	Eindhoven	Deventer	Doetinchem
	Enschede	Dongeradeel	Goes
	Groningen	Emmen	Harderwijk
	Haarlem	Enkhuizen	Helmond
	Heerlen	Gorinchem	Hengelo
	Hilversum	Gouda	Hoogezand-Sappemeer
	Leeuwarden	Harlingen	Hoorn
	Leiden	Heerenveen	Huizen
	Maastricht	Hengelo	Landgraaf
	Nijmegen	Kampen	Maarssen
	Schiedam	Kerkrade	Oldenzaal
	Tilburg	Middelburg	Oosterhout
	Zaanstad	Roermond	Oss
		Schouwen-Duiveland (Zierikzee)	Purmerend
		's-Hertogenbosch	Rheden
		Sneek	Ridderkerk
		Venlo	Rijswijk
		Vlaardingen	Smallerland
		Vlissingen	Spijkenisse
		Zutphen	Terneuzen
		Zwolle	Tiel
			Voorburg
			Wageningen
			Weert
			Zeist

De tabel is gebaseerd op de Nederlandse gemeente-indeling van 1998.

⁹ Meerjarenplan Stadsvernieuwing 1983-1987, Tweede Kamer, zitting 182-1983, 17970, nrs. 1-2, p.38). Zie ook: Stadsvernieuwing in Cijfers: het voortgangsrapport BELSTATO, Rigo, Amsterdam, 1990

Stadsvernieuwingsgebieden

Uitgangspunt is de indeling in stadsvernieuwingsgebieden en niet-stadsvernieuwingsgebieden die CEBEON heeft gemaakt ten behoeve van het WBO94. Voor elk 6-cijferige postcodegebied is bepaald of dit gebied als stadsvernieuwingsgebied geldt of niet. Een 6-cijferige postcode die in 1994 tot de stadsvernieuwingsgebieden werd gerekend heeft in alle gebruikte KWR's dezelfde kwalificatie gekregen.

Een gebied is als stadsvernieuwingsgebied gekenmerkt als de gemeente het gebied zelf als stadsvernieuwingsgebied heeft aangewezen.

Stadsvernieuwingsgebieden laten zich kenmerken als vooroorlogse woon- en werkgebieden (MPS 1998-1993). De bewoners zijn vaak alleenstaanden, hebben een lager inkomen dan gemiddeld en zijn vaker werkloos. Door de lage huren in de stadsvernieuwingsgebieden is het IHS-gebruik laag, maar de toename ervan is groter dan gemiddeld (vooral ook door hogere huren van vervangende nieuwbouw)¹⁰.

Bestaand stedelijk gebied – BSG

Tot het bestaand stedelijk gebied worden alle woningen die staan binnen de grenzen van de bebouwde kom van 1971. Dat kunnen dus ook nieuwbouwwoningen zijn die door verdichting of sloop-herbouw aan het bestaand stedelijk gebied zijn toegevoegd. Nieuwe uitleg, zoals de VINEX-wijken behoren per definitie niet tot het bestaand stedelijk gebied.

¹⁰ Herijking Belstato; omgevingsrapportage, p. 44

Indexering

Een deel van de ontwikkelingen in de herstelkosten worden veroorzaakt doordat in algemene zin prijzen en kosten in de loop van de tijd veranderen. Om een zuiver beeld van de ontwikkeling in herstelkosten te krijgen moeten deze geïndexeerd worden op een vastgestelde peildatum. Anderzijds zijn ook de kosten die ten grondslag liggen aan de nieuwbouwwaarde aan inflatie onderhevig. In onderstaande tabel is een aantal prijsindices weergegeven. Voor zowel de prijsontwikkeling van de herstelkosten als voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwaarde wordt de prijsindex herbouwkosten woningen gebruikt. Met andere woorden, de herstelkosten en de nieuwbouwwaarde in guldens veranderen in hetzelfde tempo, en dus heeft dit geen invloed op de relatieve herstelkosten. Damen¹¹ heeft een indexcijfer voor de herstelkosten uitgerekend over de periode 1-7-1994 en 1-7-1999, die uitkomt op 113,6 voor 1-7-1999. De index voor de herbouwkosten over dezelfde periode is 111,8.

Prijsindices

peildatum	prijspeil	consumenten-prijsindex (CPI)	prijsindex materialen voor de woningbouw	prijsindex herbouwkosten woningen	prijsindex nieuwbouwwoningen
1-1-1990	KWR 1990	100	100	100	99
1-1-1994	KWR 1995	114	112	112	113
1-7-1999	KWR 2000	127		123	132

bron: CBS / STATline

In de tabel is de prijsindex voor herbouwkosten toegepast op de gesommeerde herstelkosten in de opeenvolgende KWR's om de bedragen vergelijkbaar te maken op prijspeil KWR 2000. Daaruit blijkt dat het volume van de waarde van de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied in termen van nieuwbouwwaarde met ongeveer een kwart is toegenomen. Ook de gemiddelde waarde per woning is met een kwart gegroeid. Bij de toename van de waarde van de woningvoorraad gaat het hierbij alleen om de herbouwwaarde. Daarnaast hebben zich allerlei ontwikkelingen voorgedaan in marktprijzen van woningen. Deze blijven hier buiten beschouwing.

¹¹ Vergelijking Kostenkengetallen, KWR94-96 en KWR 2000, Damen Consultants, Rotterdam/Arnhem, april 2001

Opzet en doelstellingen van de KWR 2000

De kwalitatieve woningregistratie (KWR) is een groot onderzoek naar de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad. Het wordt om de 5 à 6 jaar uitgevoerd. Bij de KWR 2000 wordt voor het eerst de woonomgeving in het onderzoek betrokken. Zo wordt onder andere gekeken naar aspecten als openbaar groen, parkeermogelijkheden, speelvoorzieningen en vandalisme. Er zijn 15.000 woningen geïnspecteerd verspreid over het hele land. Daarnaast is in een telefonische enquête gevraagd naar het oordeel van de bewoners. Met deze informatie kan een directe relatie worden gelegd tussen de objectief geregistreerde gegevens en de subjectieve oordelen van bewoners over de leefbaarheid van buurten en wijken.

De 15.000 geselecteerde woningen vormen een afspiegeling van de Nederlandse woningvoorraad. Allerlei woningtypes zijn onderzocht: van etagewoningen tot bungalows, huur- en koopwoningen, oude en nieuwe woningen. Het onderzoek levert gegevens op over de kwaliteit van de woning en de directe woonomgeving.

De KWR 2000 levert belangrijke informatie voor verschillende beleidsterreinen waaronder:

- stedelijke vernieuwing (incl. stadsvernieuwing)
- ouderenhuisvesting
- energiebesparing

Verschillen met de voorgaande KWR-onderzoeken

De accenten in de KWR 2000 zijn anders dan in de voorgaande KWR-onderzoeken. Deze verschillen komen voort uit verschuivingen in het VROM-beleid. De voorgaande onderzoeken richtten zich op de effecten van het stadsvernieuwingsbeleid. Nu dit beleid grotendeels is gerealiseerd komt de nadruk meer te liggen op leefbaarheid en woonomgeving. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan de toegankelijkheid van bestaande woningen voor ouderen. Ook energieverbruik en ventilatiegedrag van bewoners komen aan bod. Deze informatie verschaft inzicht in de effecten van het huidige beleid. Zijn mensen bijvoorbeeld meer energiebesparende maatregelen gaan treffen, als gevolg van subsidies en voorlichting? Bij de ontwikkeling van nieuw beleid op het gebied van wonen speelt deze informatie een belangrijke rol.

Stedelijke vernieuwing

De KWR2000 levert informatie op over de situatie vóór invoering van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en fungeert zo als nulmeting voor de Monitor Stedelijke vernieuwing/evaluatie van het ISV. Dit thema

is niet eerder systematisch in de KWR verwerkt. Het gaat om informatie over het fysiek verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving van bewoners. Ook ouderenhuisvesting komt aan bod.

In 1998 is het ISV ontwikkeld als een bundeling van overheidssubsidies om de fysieke leefomgeving te verbeteren. Het ISV is bestemd voor alle gemeenten. Het ISV wordt verstrekt voor perioden van vijf jaar. De eerste periode loopt van 2000 tot en met 2004. Om voor subsidie in aanmerking te komen moet de gemeente een ontwikkelingsprogramma opstellen. Hierin moeten de te ondernemen verbeteringsacties beschreven zijn.

Met de invoering van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) bestaat het stadsvernieuwingsbeleid niet meer als apart beleid. In het kader van de beëindiging van de stadsvernieuwing levert de KWR een afsluitend beeld op van het terugdringen van het aantal kwalitatief matig tot slechte woningen in Nederland.

Het ISV zal regelmatig worden beoordeeld op zijn effecten. Daarvoor zal periodiek een monitor stedelijke vernieuwing worden uitgevoerd. De KWR-2000 levert informatie op over de situatie vóór invoering van het ISV en fungeert zo als nulmeting voor de monitor. De volgende KWR, die omstreeks 2005 zal plaatsvinden, zal een belangrijke bijdrage leveren aan de evaluatie van het ISV.

Steekproef

De steekproef omvat 15.000 woningen, verspreid over heel Nederland. Naast de vier grote steden worden vier categorieën gemeenten onderscheiden. Dit onderscheid is gebaseerd op het aantal inwoners. Per stad en per gemeentecategorie worden 1.800 woningen onderzocht. Verder zijn de woningen onderverdeeld naar eigendoms categorie en naar bouwjaar klasse: voor 1946, tussen 1946 en 1970 en na 1970.

Door de steekproefomvang en het steekproefplan kunnen uitspraken gedaan worden op het niveau van gemeentegrootte, eigendoms categorie en ouderdom van de woning.

Verbijzondering naar type woonmilieu is mogelijk. En ook de vier grote steden kunnen apart in beeld worden gebracht. Dat geldt eveneens voor een dertigtal gemeenten in het kader van stedelijke vernieuwing.

Woninginspectie

De woninginspectie wordt uitgevoerd door bouwkundig inspecteurs van Inspectrum uit Houten. Zij komen op een tijdstip dat het de bewoners schikt. De inspecteur heeft ongeveer een uur nodig. Hij noteert allerlei basisgegevens, zoals bouwjaar, de woninggrootte, het type woning, het soort buurt en

maakt foto's van de woonomgeving. Ook wordt grondig gekeken naar de technische kwaliteit van de woning, het soort installaties voor verwarming en warm water en de mate van isolatie. Aan de bewoner wordt gevraagd toestemming te verlenen voor het opvragen van gegevens over het energieverbruik.

Telefonische enquête

Tijdens de telefonische enquête wordt de bewoners naar hun mening gevraagd over hun woning en de woonomgeving. Ook wordt geïnformeerd naar het stook- en ventilatiegedrag. Verder worden er concrete vragen gesteld over de woning. Hoe groot is de woning? Is er een lift? Wat is de huur- of koopprijs? Tot slot worden allerlei vragen gesteld over leeftijd, nationaliteit, werk, opleiding enzovoort.

Digitale foto's

De bouwkundige inspectie van de woning wordt door de inspecteur afgerond met het maken van foto's met behulp van een digitale camera. Hierop worden het woningtype, de straatinrichting en het woonmilieu vastgelegd.

Omvang en samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad

De Nederlandse woningvoorraad is in de periode 1990-2000 toegenomen met bijna 715.000 woningen, van 5.813.000 naar 6.588.000. De toename van 12% komt voor het grootste deel op het conto van de koopsector.

In figuur B.5.1 en figuur B.5.2 is het verloop van de totale – dat wil zeggen, zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied – Nederlandse woningvoorraad sinds 1971 gegeven. Het is vooral de koopsector die groeit van 35% in 1971 naar 52% in 2000. De particuliere huursector loopt in omvang terug (van 28% naar 12%), terwijl de omvang van de sociale huursector slechts langzaam toeneemt en vanaf 1995 ongeveer constant is op 2,3 miljoen woningen.

Figuur B5.1. Totale woningvoorraad (inclusief niet-BSG) naar eigendom, in miljoenen, Nederland (bron: SysWov/ABF)



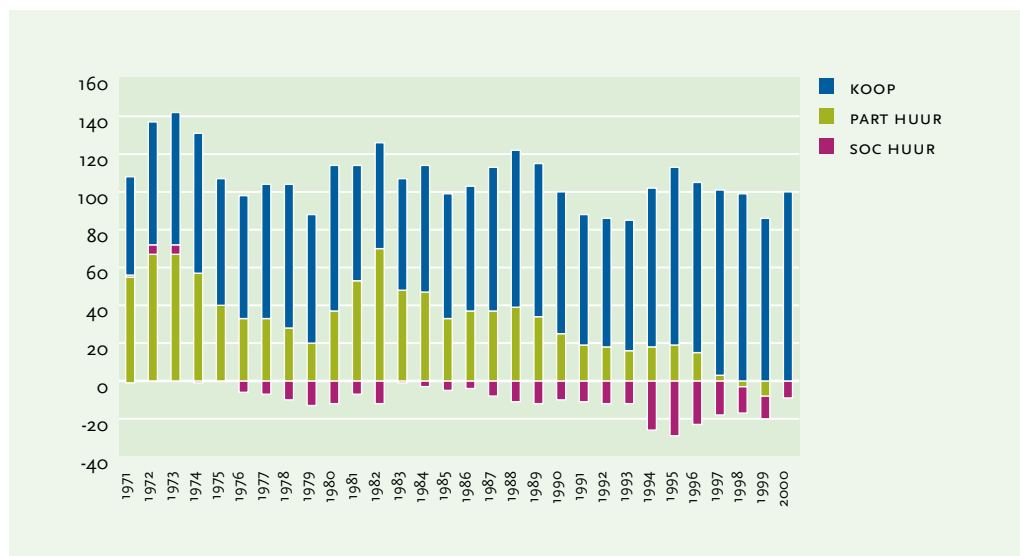
In figuur B.5.2 is het saldo van nieuwbouw, sloop en omzettingen gepresenteerd. Dat saldo geeft aan dat in de particuliere huursector over het algemeen meer wordt onttrokken dan toegevoegd. Vanaf 1998 is dat ook in de sociale huursector het geval.

Achter de saldi die in figuur B.5.2 zijn gepresenteerd gaan aantallen nieuwbouw, sloop en omzettingen schuil die niet direct uit de grafiek zijn af te lezen, maar die wel in SysWov (Systeem Woningvoorraad, DGW / ABF) worden bijgehouden:

in de loop van de afgelopen drie decennia is het accent in de nieuwbouw ver-

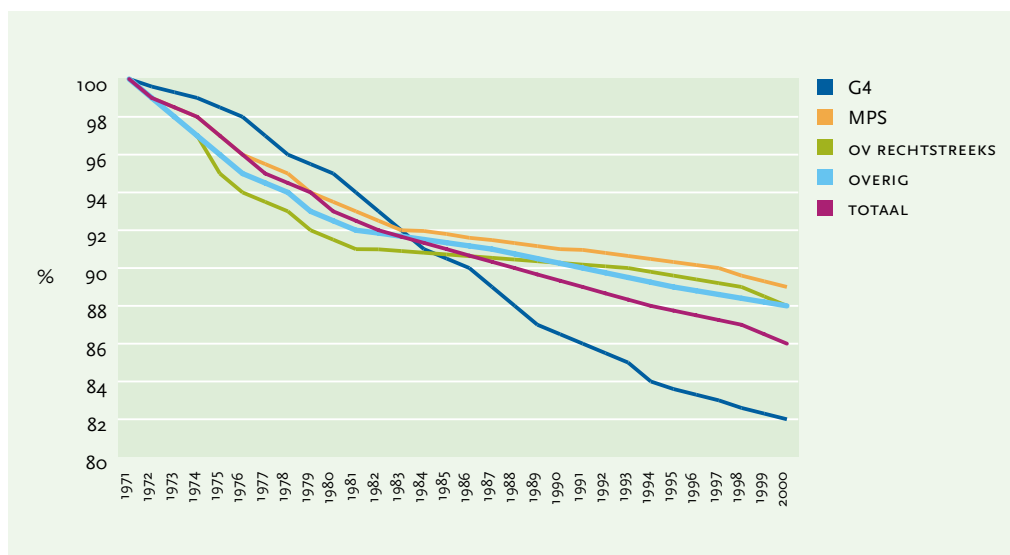
schoven van huur naar koop. De particuliere huursector heeft altijd een bescheiden aandeel gehad in de nieuwbouw. Over het algemeen werd er in de particuliere huursector jaarlijks meer onttrokken dan toegevoegd; in de periode tot 1982 hebben omzettingen vooral plaatsgevonden van particuliere huur naar koop. Na 1982 is het aantal omzettingen van particuliere huur naar koop toegenomen. De laatste jaren worden vooral veel sociale huurwoningen omgezet naar koopwoningen.

Figuur B.5.2 Saldo nieuwbouw, sloop en omzettingen (inclusief niet-BSG), * 1000, Nederland (bron: SysWov/ABF)



Het totaal aantal vooroorlogse woningen bedroeg in Nederland in 1971 1,74 miljoen (zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied), waarvan 525.000 in de vier grote steden. Tussen 1991 en 2000 is het aantal vooroorlogse woningen met 240.000 afgenomen door sloop, samenvoeging en andere onttrekkingen. Figuur B.5.3 laat het verloop van de omvang van de vooroorlogse woningvoorraad per gemeentetype zien. Hieruit blijkt dat in de vier grote steden de grootste aantallen onttrekkingen hebben plaatsgevonden, waardoor het aantal vooroorlogse woningen tussen 1971 en 2000 met 18% afnam. De afname in de overige gemeenten is aanmerkelijk lager.

Figuur B.5.3 Ontwikkeling totale vooroorlogse voorraad (inclusief niet-BSG), naar gemeentetype (bron:SysWov/ABF)



In deze publicatie wordt uitsluitend gekeken naar het bestaand stedelijk gebied. Daarom is het van belang aan te geven hoe de voorraad zich in het bestaand stedelijk gebied heeft ontwikkeld (tabel B.5.1).

Tabel B.5.1 Ontwikkeling woningvoorraad in BSG (diverse bronnen)

jaar	voorraad
1985	3.523.000
1990	3.644.000
1995	3.715.000
2000	3.737.000
noot: voorraad 1985 geschat op basis van VIOS/Rigo	

Analyse bestaand stedelijk gebied

In tabel B.6.1 is weergegeven hoe groot de voorraad in de onderscheiden gebieden naar bouwjaarklasse is. Het grootste deel van de vooroorlogse voorraad in de vier grote steden bevindt zich in stadsvernieuwingsgebieden. Opvallend is dat er anno 2000 ook een grote hoeveelheid woningen van na 1970 in de stadsvernieuwingsgebieden bevindt; dit is de weerslag van de vervangende nieuwbouw in deze gebieden. De laatste kolom van de tabel bevat het aantal cases in de KWR2000 per gebied.

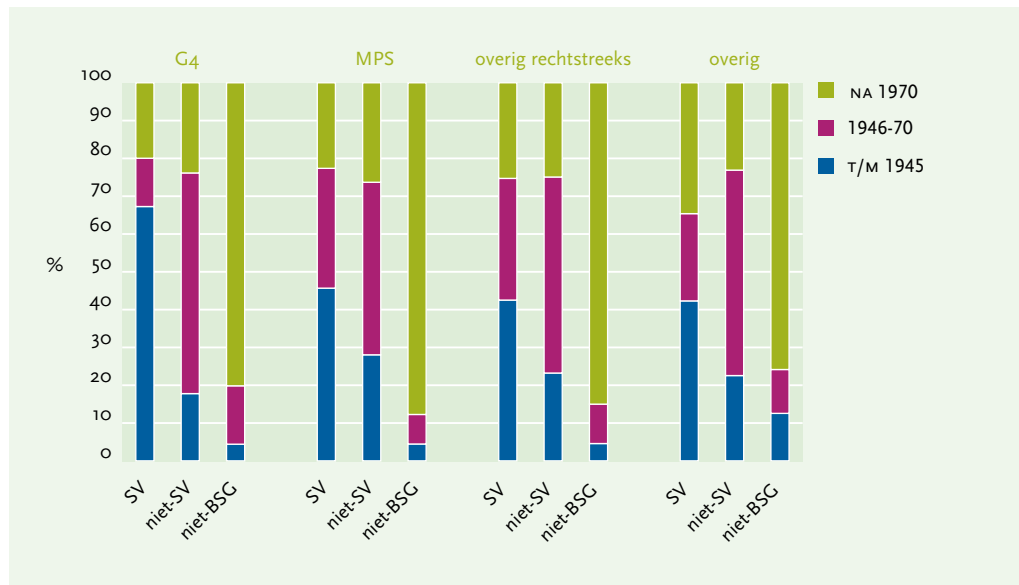
De analyses in deze rapportage hebben alleen betrekking op woningen in het bestaand stedelijk gebied, tenzij dit nadrukkelijk anders is aangegeven.

Tabel B.6.1 Woningvoorraad naar gemeentetype, BSG en stadsvernieuwingsgebieden en bouwjaarklasse, 2000 (KWR 2000)

		t/m 1945	1946-70	na 1970	totaal	N
G4	SV	374.000	71.000	111.000	556.000	3.819
	BSG niet-SV	50.000	164.000	67.000	281.000	2.854
	niet-BSG	6.000	21.000	109.000	136.000	825
	totaal	430.000	256.000	287.000	973.000	7.498
MPS	SV	111.000	77.000	55.000	243.000	661
	BSG niet-SV	161.000	262.000	151.000	574.000	1.368
	niet-BSG	12.000	21.000	236.000	269.000	236
	totaal	284.000	360.000	442.000	1.086.000	2.265
overig rechtstreeks	SV	37.000	28.000	22.000	87.000	298
	BSG niet-SV	69.000	154.000	74.000	297.000	663
	niet-BSG	11.000	25.000	204.000	240.000	215
	totaal	117.000	207.000	300.000	624.000	1.176
overig	SV	22.000	12.000	18.000	52.000	187
	BSG niet-SV	372.000	896.000	381.000	1.649.000	2.382
	niet-BSG	277.000	256.000	1.673.000	2.206.000	1.494
	totaal	671.000	1.164.000	2.072.000	3.907.000	4.063
totale voorraad	1.502.000	1.987.000	3.101.000	6.590.000	15.002	

De gegevens in tabel B.6.1 zijn in figuur B.6.1 grafisch weergegeven. In één oogopslag is duidelijk dat het overgrote deel van de nieuwe voorraad (na 1970 gebouwd) zich buiten het bestaand stedelijk gebied van 1971 bevindt. In de G4, de MPS-gemeenten en de overige rechtstreekse gemeenten is binnen het bestaand stedelijk gebied ongeveer een even groot percentage nieuwbouw gerealiseerd (vervanging en verdichting). De G4 kennen in de stadsvernieuwingsgebieden het grootste aandeel vooroorlogse woningen.

Figuur B.6.1 Woningvoorraad naar gemeentetype, BSG en stadsvernieuwingsgebieden en bouwjaarklasse, 2000 (KWR 2000)



Uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds

In tabel B.7.1 staat een overzicht van de uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds in de periode 1990-1999. De bedragen zijn omgerekend naar het prijsniveau van de KWR 2000 (zie bijlage 3). Als gevolg van de bundeling van subsidiestromen in het investeringsbudget stedelijke vernieuwing, alsmede de daarmee beoogde integratie van de stadsvernieuwing in de stedelijke vernieuwing, worden de stadsvernieuwingsbudgetten geïntegreerd in het investeringsbudget stedelijke vernieuwing, ingaande per 1998.

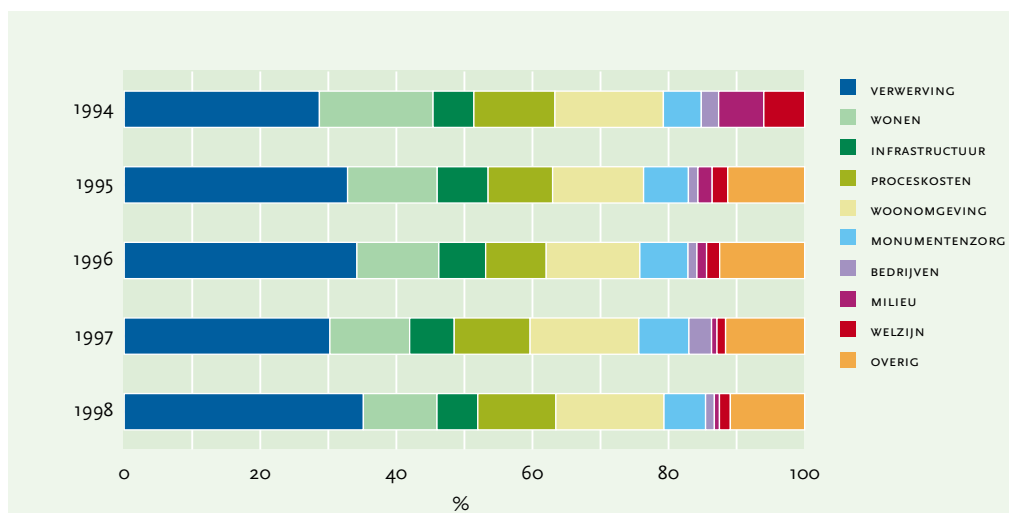
Tabel B.7.1 Uitkeringen uit het stadsvernieuwingsfonds, naar gemeentetype, in miljoenen guldens en euro's, prijspeil KWR 2000 (bron: DGW/Vois-bewerking)

	1990-1994			1995-1999		
	<i>f</i>	€	%	<i>f</i>	€	%
G4	3.309,7	1.501,9	49%	2.835,2	1.286,5	56%
MPS	1461,8	663,4	22%	1.110,4	503,9	22%
ov rechtstr	534,0	242,3	8%	389,9	176,9	8%
overig	1.387,4	629,6	21%	747,6	339,3	15%
totaal	6.692,9	3.037,1	100%	5.083,1	2.306,6	100%
noot: <i>f</i> 1 = € 0,45378						

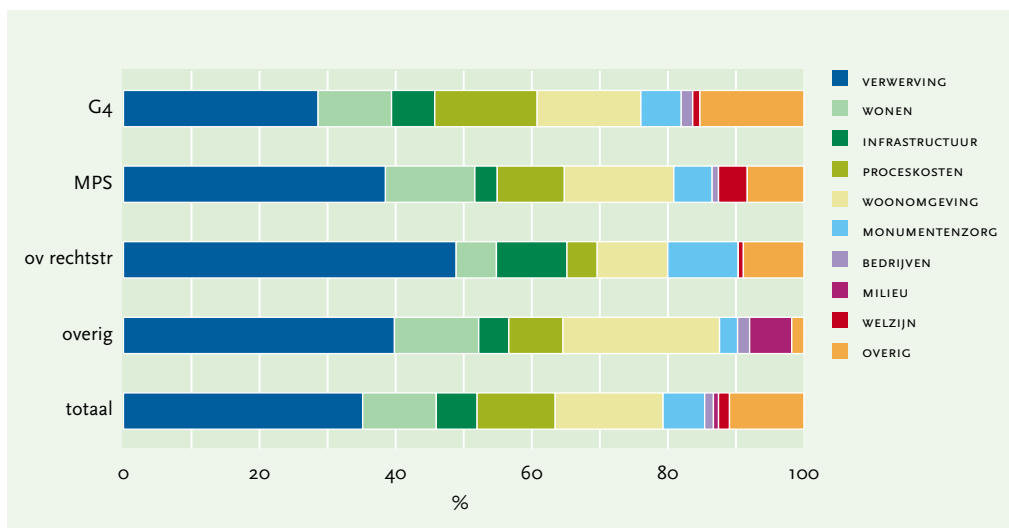
Het merendeel (ca. de helft) van het stadsvernieuwingsfonds is uitgekeerd aan de G4-gemeenten. Gemiddeld 18% is uitgekeerd aan de overige gemeenten. Het gaat hier dan wel om woningvoorraad van 3,9 miljoen woningen. De gemiddelde uitkering per overige gemeente is dus relatief laag.

De onderverdeling naar bestedingen van het stadsvernieuwingsgeld (figuur B.7.1) laat zien dat ca. 40% wordt besteed aan verwervingen en woonomgeving. Stadsvernieuwingsgeld is de laatste jaren minder besteed aan posten zoals bedrijven en welzijn. Ook de bestedingen aan milieumaatregelen zijn afgenomen.

Figuur B.7.1 Verdeling van de landelijke stadsvernieuwingsuitgaven over de hoofdgroepen voor de bestedingsjaren



Figuur B.7.2 Relatieve verdeling van de stadsvernieuwingsuitgaven over de 10 hoofdgroepen in 1998, naar gemeentetype



Een belangrijk deel van de gelden gaat in het proces zitten waarmee de stadsvernieuwingsoperatie aan de gang wordt gebracht en gehouden. Verder worden er uit de WSDV-gelden veel onrendabele projecten gefinancierd die onmisbaar zijn in een stadsvernieuwingsoperatie, maar waarvoor geen eigenaren zijn aan te wijzen (infrastructuur, welzijn, monumenten, milieu). De wijze van inzet van de stadsvernieuwingsgelden verschilt per groep gemeente. Figuur B.7.2 laat dit als illustratie voor het jaar 1998 zien. In de G4 gaat

relatief weinig geld naar verwerving, en juist veel naar proceskosten. In de MPS-gemeenten wordt relatief veel besteed aan wonen, woonomgeving en welzijn. De overige rechtstreekse gemeenten zetten hun stadsvernieuwingsgeld veelal in ten behoeve van verwerving en infrastructuur. In de overige gemeenten gaat veel geld naar woonomgeving.

Van de in figuren B.7.1 en B.7.2 onderscheiden hoofdgroepen van uitgaven valt een verschillend effect op de kwaliteit van de woningvoorraad te verwachten. Uitgaven in de categorie wonen (woningverbetering en -verbouw: verbetering eigen woningen, verbetering particuliere huurwoningen, verbouwing van woningen) zullen direct hebben op de kwaliteit gemeten in aantallen slechte woningen en de gemiddelde herstelkosten.

Uitgaven in de categorie verwerving (verwerving, sloop, grondkosten en opbrengsten: verwervingskosten woningen, sloopkosten woningen, verwervingskosten bedrijven c.a., sloopkosten bedrijven c.a. grondwerk en overige infrastructuur) hebben invloed op het aantal slechte woningen. Deze worden immers met deze gelden aangekocht en gesloopt.

Uitgaven in de categorie woonomgeving (woonomgevingsverbetering: verbetering (historische) woonomgeving en groenvoorzieningen) zouden effect moeten hebben op de kwaliteit van de woonomgeving.

-
-
- PUBLICATIE VAN:
- Ministerie van Volkshuisvesting,
- Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
- Centrale Directie Communicatie
- Rijnstraat 8
- 2515 XP Den Haag
- www.vrom.nl
-
- *vrom 020565/09-02 23317/212*

